

Vår saksbehandler
Einar Hamnvik, tlf 41524849

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
87/19	Formannskapet	22.05.2019

Særutskrift: Ny 1. gangs behandling detaljregulering Staff Ferie & Fritid 102/7 - høring og offentlig ettersyn**Vedlagte dokument:**

1. Referat regionalt planforum, datert 28.02.2018
2. Detaljregulering for Staff Ferie & Fritid – plankart, datert 29.08.2018
3. Detaljregulering for Staff Ferie & Fritid – planbeskrivelse, datert 29.08.2018
4. Detaljregulering for Staff Ferie & Fritid – planbestemmelser, datert 29.08.2018
5. Konsekvensutredning (KU), datert 29.08.2018
6. Uttalelse grunnvann, datert 22.07.2018
7. Rapport molo Finnvika – geoteknisk vurdering, datert 16.05.2018
8. Innsigelse Fylkesmannen i Troms, datert 10.12.2008
9. Innsigelse Landbruk, datert 14.10.2009
10. Innsigelse Reindriftsforvaltningen, datert 04.03.2010

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

(Refereres ikke)

Saksopplysninger:Kort historikk

Reguleringsplan for Sletteng gård (eiendommen gnr 102, bnr 7) var første gang på høring og offentlig ettersyn i 2008. Planprosessen stoppet opp, og det ble ikke gjort noe videre med planen. Siden sist planen var på høring for 10 år siden, er det bl.a. gjennomført en rekke endringer i forvaltningen:

fylkeslandbruksstyret finnes ikke lenger, ansvar for reindrift og strandsonevern er overført til

Fylkesmannen, ny plan- og bygningslov (pbl), nye forskrifter, statlige planretningslinjer er vedtatt.

Fylkeskommunen har flere oppgaver innen kulturminnevern. Sametinget har ikke hatt planen på høring tidligere.

Tiltakshaver ønsker nå å fullføre arbeidet, og få i stand en reguleringsplan som kan vedtas. Justert plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser ble lagt frem for regionalt planforum i møte 28.02.2018, for å gå gjennom med offentlige instanser hvordan denne langvarige planprosessen best skal kunne komme i mål, og få klarhet i hvordan det kan gjøres. I regionalt planforum ble det bl.a. ytret ønske om at konsekvensutredningen skulle adskilles fra planbeskrivelsen, og at planen bør sendes på høring og at ny utsending avklares med sektormyndighetene. Innspill/tilbakemeldinger kan leses i vedlegg nr. 1.

Foreliggende detaljregulering for Staff Ferie & Fritid bygger på innspill/tilbakemeldinger gitt i møtet i regionalt planforum, jf. vedlegg nr. 1.

Planprosess

- Varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til berørte part, offentlige og private høringsinstanser 09.02.2006.

- Førstegangs behandling 22.04.2008
- Ny førstegangs behandling 27.08.2008
- Regionalt planforum 15.02.2018

Innsigelser og merknader/innsjell til det opprinnelige planforslaget

Reguleringsplanarbeidet startet i 2005 og i forbindelse med behandlingen i 2008-2010 ble det fremmet innsigelser fra Fylkesmannen, daværende Fylkeslandbruksstyre og Reindriftsforvaltning. Planforslaget ble lagt til side i 2010, men er tatt opp på ny og ble i den forbindelse presentert i regionalt planforum 28.02.2018.

Forslag til løsninger på innsjell/tilbakemeldinger fra møtet i regionalt planforum:

- Plassering av utleiehyttene ble flyttet lengre vest i planområdet for å imøtekomme Fylkesmannens ønsker om å bevare strandsonevern og landskaphensyn.
- Plassering av masseuttak lar seg ikke flytte innenfor planområdet, og alternative masseuttak vil ikke gjøre gjennomføring av prosjektet økonomisk mulig. En del av planen med masseuttaket er å tilbakeføre området i strandsonen, hvor det tidligere er tatt ut masser, til mest mulig naturlig tilstand. I møtet til planforum ble dette gjennomgått bedre enn det kommer frem i referatet, og offentlige instanser mente løsningen slik den foreligger virket hensiktsmessig.
- Småbåtanlegget er spesifisert i planarbeidet. I etterkant av møtet i Regionalt planforum fremkom at det ville bli stilt krav om geoteknisk vurdering for tiltaket før det kunne godkjennes. Dette er nå utført av Multiconsult Norge AS.
- Universell utforming for utleiehyttene og uterom har vært planlagt siden starten. Det er nå bedre spesifisert i planbeskrivelsen.

Se vedlagt plankart og planbeskrivelse kap. 5 – 10 for mer detaljert informasjon.

Innsigelsene fra forannevnte instanser og innsjellene/merknadene fra møtet i Regionalt planforum er referert og håndtert i planbeskrivelsen, kap. 9 og kap. 10.

Planområdet og eksisterende forhold

Planområdet ligger på eiendommen Sletteng, gnr. 102 bnr. 7 i Kjerkevik, mellom Nordfjorden og Aursfjorden. I nordøst ligger tunet med hovedtyngden av den dyrkede marken, og i sørvest stiger terrenget oppover i terrasserte tørre fururabber med langsgående myrflater. Langs fjorden er det svaberg med kratt og småvokst furu. På tvers av eiendommen går en kraftlinje.

Fv 184 går tvers gjennom nedre del av planområdet, og deler dette i to. På nedsiden av veien, mot fjorden, har det i flere tiår vært oppstillingsplass for campingvogner. En tidligere snekkerfabrikk på oversiden av fylkesvegen fungerer som møteplass og sanitærhus for campingplassens brukere.

I tilknytning til planområdet, innenfor gnr. 102 bnr. 7, ligger det også en egen reguleringsplan med ti bebygde hytter ovenfor fylkesvegen. Planområdet grenser inntil en reguleringsplan for fritidsbebyggelse i vest. Det ligger i tillegg to hytter på nedsiden av riksvegen, der den ene er fradelte med egen tomt.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver, Staff Ferie & Fritid, ønsker å tilrettelegge for ordnede forhold til campingplassen på Gnr. 102 Bnr. 7 i Balsfjord Kommune, samt tilrettelegge for hyttefelt, småbåthavn, kafe/kiosk/bakeri og utleiehytter. Bestemmelsene i planen gir mulighet til i alt 22 nye fritidseiendommer, 4 utleiehytter i strandsonen, 4 sanitærbygg hvorav 1 eksisterende, båtoppstillingsbygg, kafe/kiosk/bakeri med utleieenheter, småbåthavn og et lite byggeområde for VA. I tillegg definerer planen campingplassområdet med bestemmelser, de tidligere fradelte boligtomtene og en tidligere fradelte fritidseiendom.

Forholdet til kommuneplanens arealdel og pågående revisjon av arealdelen

Planområdet er i kommuneplanens arealdel fra 2011, avsatt til campingområde (FT8) og LNFR. Deler av LNFR arealet omreguleres til Fritidsformål.

Pågående revisjon av arealdelen legger opp til at forannevnte planområde skal omfattes av et større område (ca. 1,7 km²) avsatt til fritids og turismeformål og anlegg, med plankrav om områdeplan.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen (jf. vedlegg nr. 5) beskriver antatte vesentlige virkninger av planforslaget for miljø, naturressurser, næringer og samfunn. Alle relevante kjente tiltak som følger av planen inngår, og vurderes opp mot dagens situasjon. For hvert tema vurderes avbøtende tiltak og videre utredninger. I forbindelse med etablering av småbåthavnen utredes temaene miljø og geoteknikk.

Jf. rapporter fra Multiconsult Norge AS, for Molo Finnvika:

- Miljøundersøkelse av sjøbunnsediment
- Orienterende geoteknisk vurdering

Vurdering:

Rådmannen viser til at det aktuelle området som det fremmes detaljregulering for er, i kommuneplanens arealdel fra 2011, avsatt til campingområde (FT8) og LNFR, og deler av LNFR-arealet omreguleres til Fritidsformål. Justert plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser ble lagt frem for regionalt planforum i møte 28.02.2018, for å gå gjennom med offentlige instanser hvordan denne langvarige planprosessen best skal kunne komme i mål, og få klarhet i hvordan det kan gjøres.

Etter at planforslaget er redusert er det påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Det er ikke påvist kulturminner, verdifulle arter eller andre naturverdier som kan trues av tiltaket. Det er mulighet for et variert friluftsliv i nærområdet. Den mulige negative påvirkningen på rein og reindrift som redegjøres for i KU, vil kunne begrenses ved gjennomføring av avbøtende tiltak. Tidligere innsigelser og innspill/merknader som ble gitt i forbindelse med regionalt planforum, vurderer rådmannen håndtert og innarbeidet på en planfaglig tilfredsstillende måte. Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at detaljreguleringsplan for Staff Ferie & Fritid legges ut til ny 1. gangs behandling, offentlig ettersyn og høring.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Staff Ferie & Fritid, Plan ID 1933-270, som omfatter eiendommen gnr 102, bnr 7, med tilhørende planbeskrivelse, datert 29.08.2018 og planbestemmelser datert 29.08.2018 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling i Formannskapet - 22.05.2019:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak fra Formannskapet - 22.05.2019:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Staff Ferie & Fritid, Plan ID 1933-270, som omfatter eiendommen gnr 102, bnr 7, med tilhørende planbeskrivelse, datert 29.08.2018 og planbestemmelser datert 29.08.2018 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Rett utskrift

Mette Toftaker
møtesekretær