

Detaljregulering for Movollen på gnr 29, bnr 284 i Balsfjord kommune Plan ID 1933-253

Planbeskrivelse



Utarbeidet av
BE Geomatikk AS
Dato: 08.11.2019

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn	3
2.1 Hensikten med planen	3
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	3
2.3 Tidligere vedtak i saken	3
2.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning	3
3. Planprosessen	4
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	4
4. Planstatus og rammebetingelser	4
4.1 Overordnede planer	4
4.1.1 Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen	4
4.1.2 Byggegrense i planområdet	6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Momenter fra kommunen i forbindelse med fradeling/salg	7
4.4.1 Landbruksfaglige forhold	7
4.4.2 Atkomst - trafikale forhold	7
4.4.3 Nordkjoselva og naturmangfold	7
4.4.4 Byggegrunn - miljøforhold	7
4.4.5 Planfaglige forhold	7
4.4.6 Kulturminner	7
4.4.7 Naturverdier	8
4.4.8 Vann og avløp	8
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Kulturminner og kulturmiljø	8
5.2 Naturverdier/Naturmangfoldloven	9
6. Beskrivelse av planforslaget	9
7. Virkning av planforslaget	9
7.1 Byggeskikk og estetikk	9
7.2 Lokalklima	9
7.3 Universell utforming	9
7.4 Verneverdier	10
7.5 Avløp	10
8. Risikovurdering	11
8.1 Skredfare	12
8.2 Radon	13
8.3 Sikringstiltak, grunnvann	13
9 Konsekvensutredning	13
10 Innkomne innspill	15
10.1 Troms Kraft Nett	15
10.2 Fylkesmannen i Troms	15
10.3 Statens Vegvesen	16
10.4. NVE	16
10.5 Stein Erik Jensen, gnr 29, bnr 113	16
10.6 Troms Fylkeskommune	16
11. Vedlegg	16
11.1 Innspill:	16
11.2 Uttalelse fra Balsfjord kommune angående konsekvensutredning	16

1. Sammendrag

Et område mellom regulerte boligfelt, Nordkjoselva og Nordkjosbotn videregående skole har blitt liggende som et uregulert område uten definert status i arealdelen til kommuneplanen. Balsfjord kommune er grunneier og har funnet at området er velegnet til en fortetting av boligområdene i sentrum av Nordkjosbotn. Forslagsstiller ønsker å bebygge området med boliger i en og to etasjer og med hybler for utleie. Det er ikke avdekket forhold underveis i planutredningen som er til hinder for en slik utnyttelse av arealet.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planen skal legge til rette for å bebygge planområdet med boliger. Samtidig blir det lagt til rette for å bygge et hybelbygg tiltenkt elever ved den videregående skolen på naboeiendommen etter avtale med grunneier Troms Fylkeskommune. Dette prosjektet ligger innenfor en allerede godkjent reguleringsplan, men de to prosjektene ses i sammenheng når det gjelder atkomstveg.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Nysted Eiendom AS, 9050 Storsteinnes. Forslagsstiller har fått kjøpe arealet fra Balsfjord kommune. Plankonsulent er: BE Geomatikk AS, v/Bjørn Edvardsen, Meieriveien 14, 9050 Storsteinnes, post@begeo.no

2.3 Tidligere vedtak i saken

- Godkjenning – endring av eiendom gnr 29, bnr 102 med fradeling og salg til boligformål. Administrativt vedtak i Balsfjord kommune, datert 17.02.14
- Forhåndsgodkjenning av reguleringsarbeid, sak 81/14 i formannskapet i Balsfjord.

2.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det ble avholdt flere møter mellom forslagsstiller og Balsfjord kommune før vedtak om salg av arealet ble gjort, og fradeling foretatt. Oppsummering av disse møtene er gjort i forbindelse med fradelingsaken og i forhåndsgodkjenningen av oppstart, men det foreligger ikke direkte referat fra møtene.

I forbindelse med varsel om oppstart etterlyste fylkeskommunen referat fra oppstartsmøte, innbefattet en konkret vurdering av behov for konsekvensutredning. Balsfjord kommune har på forespørsel foretatt en vurdering av dette behovet. Kravet om reguleringsplan i forbindelse med vedtak om fradeling var med grunnlag i at kommunen ønsker å kunne påvirke plassering av vei og ferdselsårer gjennom området.

Området er en del av Nordkjosbotn sentrum, men har manglet reguleringsplan. Balsfjord kommune har kommet til at etablering av boliger i dette området ikke utløser behov for konsekvensutredning. Det vil derfor ikke bli stilt krav om en slik utredning fra kommunens side. Se vedlegg.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til berørte part, offentlige og private høringsinstanser 23.09.14.

Annonse i Nye Troms 02.10.14.

Høringsfrist 31.10.14

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Arealet har ifølge Balsfjord kommune i saksutredningen i forbindelse med fradeling og forhåndsgodkjenning av reguleringsarbeid planstatus LNFR i kommuneplanens arealdel. På kartet til kommuneplanens arealdel er imidlertid området hvitt, det vil si område der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Problemet i dette tilfellet er at planområdet ikke er regulert, men ligger mellom to reguleringsplaner.

I forbindelse med fradelingsaken stilte kommunen krav om reguleringsplan for området.

4.1.1. Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen:

- Infrastruktur:
 - For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Balsfjord kommune ad vann, avløp og renovasjon. For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.
- Rekkefølgekrav:
 - I områder avsatt til byggeområder kan ikke ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- Universell utforming
 - Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelse om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Hensynet til barn og unge
 - Ved reguleringer til nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.
 - I områder der det etableres fem eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være innen gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 200 m². Nærlekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke.

- I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplass etableres områdelekeplass. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen. Denne skal være innen gangavstand på 200 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 1000 m². Områdelekeplassen skal tilrettelegges for variert aktivitet som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.
- Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.
- Buffersone
 - Det bør i utgangspunktet være buffersone på 20 meter mellom dyrka mark og ny bebyggelse, men avstanden kan endres etter særskilt vurdering. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.
- Byggegrense
 - Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter, danne veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i kommuneplanen fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger gjelder hovedregel med unntak der hvor offentlig veie er nærmere enn 100 meter fra sjø.
 - Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.
- Flomfare
 - Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Ved prosjektering av alle nye tiltak etter §20-1 må det tas hensyn til mulig flomfare langs alle typer vassdrag.
- Overvannshåndtering
 - Ved arealsaksbehandling og ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for håndtering av overvann.
- Marine avsetninger – kvikkleire
 - I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
- Støy
 - Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene i T-1442 tab.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonkart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.
- Estetikk
 - Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.

- Landskap
 - Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging samt fremme gode uterom.
 - Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- Kulturmiljø og kulturminner
 - I forbindelse med plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.
- Retningslinjer for boligbebyggelse:
 - Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA=35 %
 - Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
 - Takvinkel skal ikke overstige 35°
 - Så langt det lar seg gjøre skal eksisterende avkjørsler benyttes fremfor etablering av nye.

4.1.2 Byggegrense i planområdet

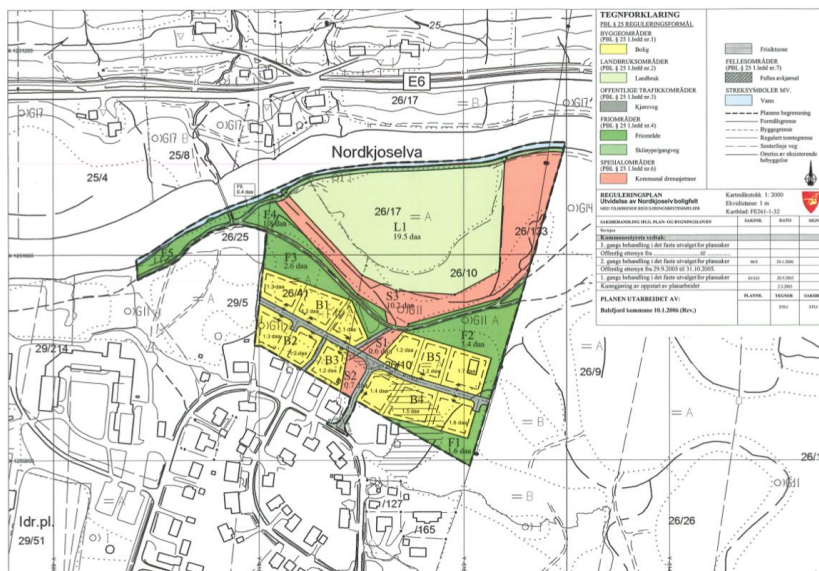
For Nordkjoselva er det satt en byggegrense på 50 meter opp til og med Steinvollan boligfelt. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen reguleringsplan for planområdet pr i dag.

4.3 Tilgrensende planer

Området er omringet av boliger og videregående skole, men inngår ikke i de to tilgrensede reguleringsplanene "Nordkjosbotn sentrum" og "Nye Nordkjoselv".



Reguleringsplanen "Nye Nordkjoselv" ble vedtatt i 2006. Den innbefatter regulering av området langs Nordkjoselva til friområde også i tilknytning til området som nå reguleres. Det nye boligområdet utgjør en forlengelse av boligområdet i "Nye Nordkjoselv" og Elvegårdsveien, og dermed en fortetting av det allerede utbygde området. Atkomst til friområdet langs elva blir sikret i reguleringsplanen.

4.4 Momenter fra kommunen i forbindelse med fradeling/salg

4.4.1 Landbruksfaglige forhold:

Arealet er en del av allerede fragmentert eiendom som del av Nordkjosbotn sentrum med regulerte områder. Området er omringet av tidligere byggetiltak. Tidligere dyrka mark er bevokst med skog. Arealet er sentrumsnært og inneklemt mellom tidligere reguleringer og hensynssone mot Nordkjoselva. De dyrkbare arealene som finnes, vil ikke kunne tas i bruk som følge av den totale sentrumsutviklingen i Nordkjosbotn.

4.4.2 Atkomst - trafikale forhold

Atkomsten fra den kommunale Elvegårdsveien innebærer forlengelse inn i området. Det skal bygges ny atkomst inn i området fra den kommunale Ringveien og ny vei inn i området som sammensluttet med Elvegårdsveien. Infrastruktur vei er utbyggers og ny eiers ansvar. Veianlegg skal følge vanlig standard og være innenfor de tekniske krav som stilles til vei- og kryssløsninger. Kommunen er veimyndighet og har gitt avkjørselstillatelse til Elvegårdsveien og Ringveien 21.02.14.

4.4.3 Nordkjoselva og naturmangfold

Forholdet til Nordkjoselva som verna vassdrag og det naturmangfold som hører til vassdraget er ivaretatt gjennom bestemmelsen knyttet til reguleringsplan "Nye Nordkjoselv". I denne planen er det avsatt buffersone mot elva som ivaretar vassdraget og vernet. I disse F-områdene er det anlagt turstier og lysløype som sikrer områdets friluftsverdi. Ifølge arealplanbestemmelse 3.5 skal ikke byggeavstand til Nordkjoselva være mindre enn 50 meter. Byggegrensen justeres til 45 meter fra elva for å kunne få utført en mer hensiktsmessig bebyggelse. Området er flatt ca. 20 meter fra ny byggegrense før det får et fall mot elva. Byggegrunn og sikkerhet vil være godt ivaretatt, og med frigjøring av areal for stien/veien benyttet for adkomst til elvepromenaden er hensikten bak vassdragsvernet i punkt 3.5 og 4.1.2 ivaretatt.

4.4.4 Byggegrunn - miljøforhold

Reguleringsområdet er lokalisert på tykt dekke av elveavsetning. Denne elveavsetning er samme masse som hele Nordkjosbotn befinner seg på hvor bebyggelse er anlagt. Dette gjelder også for nyere etableringer som Mack, Bewi Polar med tilliggende infrastruktur som industrivei sør med mer. Grunnforholdene vurderes ut fra dette å være tilstrekkelig i forhold til områdets stabilitet og bæreevne. Det kan bli nødvendig å fylle opp lavere områder spesielt innenfor B3 på grunn av ansamling av overvann. Bygningene skal ikke ha kjeller.

4.4.5 Planfaglige forhold

Som følge av arealets beliggenhet, klemte mellom regulert boligfelt "Nye Nordkjoselv", Nordkjosbotn sentrum og Nordkjoselva, fremstår arealet som naturlig del av fortetting og utvidelse av nødvendig boligkapasitet knyttet nær sentrum av Nordkjosbotn. Dette gir dermed en sterk føring for dispensasjon fra LFNR-formålet hvor samfunnsinteressene veier tyngre enn andre arealinteresser.

4.4.6 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i området.

4.4.7 Naturverdier

Kommunen kjenner ikke til spesielle naturverdier. Det er heller ikke registrert noe i naturbasen eller artsdatabasen.

4.4.8 Vann og avløp

Det ligger ikke infrastruktur i bakken for vann og avløp innenfor tiltaksområdet

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Arealet ligger mellom Nordkjoselv boligfelt og Nordkjosbotn videregående skole, 700 meter fra Nordkjosbotn skole med barne- og ungdomsskole og 400 meter til Nordkjosbotn barnehage. Det er under en km til sentrum med gjestestue, butikker, bank og bensinstasjon.

Arealet som er fradelt fra kommunal eiendom er på 8375 m². Det består av tidligere dyrket mark som er bevokst med skog. I kommuneplanens arealdel er dette betegnet som en del av sentrumsområdene, hvor eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Dette området har havnet i grensen mellom flere reguleringsplaner og har i dag ingen reguleringsstatus. De øvrige reguleringsplanene i området er i hovedsak til boligformål, med unntak av skoleeiendommen som er regulert til offentlig formål.

Nordkjosbotn videregående skole ligger på naboeiendommen. Den øvrige bebyggelse i området er stort sett eneboliger og tomannsboliger.

Planområdet består av gjengrodd tidligere dyrket mark og skog mellom etablert boligområder, Nordkjosbotn videregående skole og friområde langs Nordkjoselva. Arealet er gjengrodd og bærer ikke preg av mye bruk, men det er tilgang til friområdet langs elva via en landbruksveg.



5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. (kulturminnesok.no).

5.2 Naturverdier/Naturmangfoldloven

Kommunen kjenner ikke til spesielle naturverdier. Det er heller ikke registrert i naturbasen (<http://www.dirnat.no/kart/naturbase/>) eller artsdatabasen (<http://www.artsdatabasen.no>).

Området ligger ved Nordkjoselva som er et verna vassdrag. Middelavstanden til reguleringsområdet er ca 80 meter i følge fradelingssaken. For Nordkjoselva er det satt en byggegrense på 50 meter opp til og med Steinvollan boligfelt. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 i de rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Byggegrensen justeres til 45 meter fra elva for å kunne få utført en mer hensiktsmessig bebyggelse. Området er flatt ca. 20 meter fra ny byggegrense før det får et fall mot elva. Byggegrunn og sikkerhet vil være godt ivaretatt, og med frigjøring av areal for stien/veien benyttet for adkomst til elvepromenaden er hensikten bak vassdragsvernet i punkt 3.5 og 4.1.2 ivaretatt.

Det er ikke gjort funn i tromsatlas.no.

6. Beskrivelse av planforslaget

Det er lagt opp til en forlengelse av Elvegårdsveien til ny avkjørsel på Ringveien. Balsfjord kommune har gitt avkjørselstillatelse fra begge veiene. Avkjørselen fra Ringveien betinger tillatelse til å krysse eiendommen til Troms Fylkeskommune. Det er gitt positiv muntlig tilbakemelding på forespørsel til grunneier.

På nedsiden av veien, nærmest elven, er det planlagt rekkehus eller kjedehus.

Mot elven, og i nordvest langs gangforbindelsen til elvepromenaden, er det lagt inn friområde.

På motsatt side av vegen er legges det opp til toetasjes boliger med garasjer. I bestemmelsene for dette området er det gitt mulighet for flere kombinasjoner av boform.

7. Virkning av planforslaget

7.1 Byggeskikk og estetikk

Området bygges ut av samme utbygger, og dette sikrer en helhetlig utbygging sammen med begrensningene som ligger i bestemmelsene og totenes begrensning. Materialbruk er tradisjonell trehusbebyggelse.

7.2 Lokalklima

Reguleringsområdet er relativt lite, totalt 10.825 m². Byggegrensen på 45 meter fra elva bidrar til at vegetasjonen i området mellom boligene og elva forblir uberørt. Boligene tilpasses best mulig til terrenget. Utbyggingen antas derfor å ha liten innvirkning på lokalklimaet.

7.3 Universell utforming

I henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det lagt inn fellesbestemmelse om universell utforming.

I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 17 i Plan- og bygningsloven

7.4 Verneverdier

Det er ikke registrerte verneverdier i området.

7.5 Avløp

Boligfeltet tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.

8. Risikovurdering

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold:		
Skredfare (stein, jord, leire, snø) http://www.skrednett.no	OK	Området ligger i utløpsområde for skred i følge skrednett.no, men ikke innenfor aktsomhetsområdet. Det er forbygning i Nordkjoselva i tilknytning til planområdet. Se kart i punkt 8.1.
Flom www.nve.no	OK	
Tidevann	IA	
Radon http://radon.nrpa.no/	UN	
Værforhold (lokale fenomener)	OK	
Infrastruktur		
Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	
Trafikk (transport av farlig gods, skipsttrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass)	OK	Kan forekomme transport av farlig gods til industriområde i nærheten.
Industri og næringsliv nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser)	OK	Industriområde og LNG-anlegg i nærheten.
Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	UN	

Prosjektgitte forhold		
Utbyggingsrekkefølge	IA	
Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer)	OK	
Adgang til kollektivtrafikk	OK	
Uønskede snarveier	OK	Tilrettelagt for naturlige snarveier tilnærmet eksisterende bevegelsesmønster
Reguleringsbestemmelser	OK	
Tilrettelegging for nødetater, brannforsyning, ajourføring av beredskap	UN	
Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plasseringer ved denne)	OK	
Skjæringer og fyllinger, høyder og terrengvinkler, autovern og gjerder	UN	

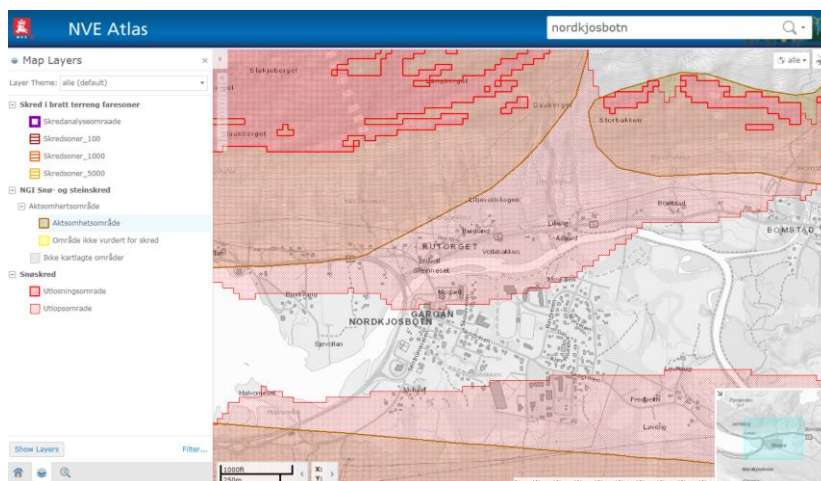
Forklaring:

IA= Ikke aktuelt

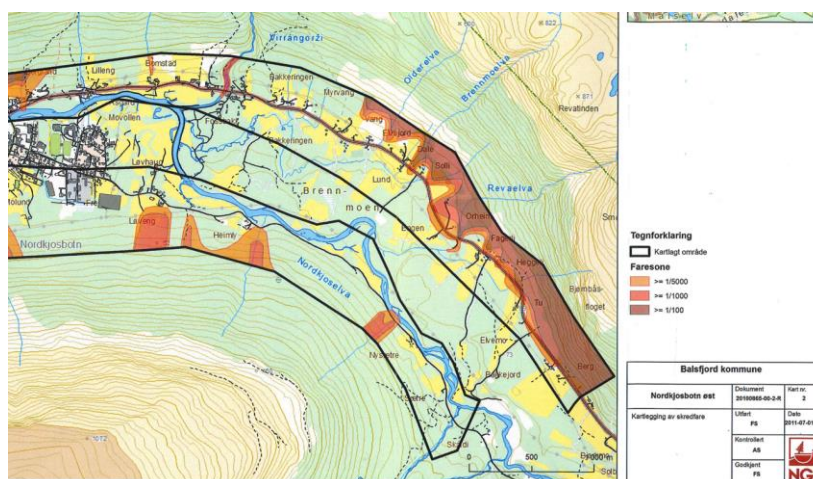
UN= Utreddes nærmere

OK= Sjekket og i orden

8.1 Skredfare



Området ligger i utløpsområde for skred i følge skrednett.no, men ikke innenfor aktsomhetsområdet.



NGI har gått nærmere inn på forholdene i Nordkjosbotn. I følge konklusjonen i denne rapporten ligger planområdet utenfor faresoner for 100-års, 1000-års og 5000-årsskred.

I forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel fikk kommunen utarbeidet en rapport om skredfaren i Nordkjosbotn. NGI har gitt denne rapporten betegnelsen 20100865-00-2-R, datert 5.juli 2011, Nordkjosbotn, Balsfjord. Kartlegging av skredfare. Kartleggingen inkluderer utstrekningen av tre faresoner der sannsynligheten for skred er henholdsvis 1/100, 1/1000 og 1/5000. Dette tilsvarer kravene til sikkerhet for sikkerhetsklassene S1, S2 og S3 beskrevet i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift. Følgende skredtyper er inkludert i kartleggingen:

- Snø- og sørpeskred
- Jord- og flomskred
- Steinskred

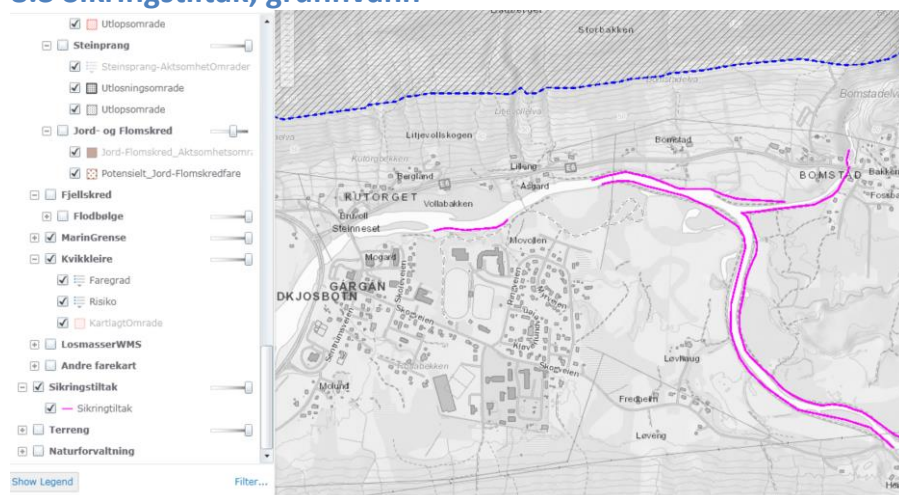
Faren for store fjellskred (volum større enn 10 000 m³) er ikke vurdert, men det foreligger ingen informasjon om at denne skredtypen er aktuell innenfor undersøkelsesområdet. Rapporten omhandler heller ikke faren for utglidninger innenfor områder med marin leire. Kartleggingen viser at bebyggelsen i Nordkjosbotn i hovedsak ser ut til å ligge utenfor rekkevidden av skred under dagens vegetasjonsforhold. Kommunen bør vurdere å innføre restriksjon på avvirkning av skog overfor steder der bebyggelsen ligger marginalt i forhold til faresonene. Konklusjonen og faregrensene forutsetter dagens vegetasjon og klimatiske forhold.

8.2 Radon



I NGUs kart over aktsomhetsområder for radon, ligger planområdet i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Radon i inneluft avhenger imidlertid ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er forhold som ivaretas gjennom TEK 10 i forbindelse med byggesaken.

8.3 Sikringstiltak, grunnvann



Det er foretatt elveforbygning nordvest for planområdet, markert med linje i kartet. For den tilgrensende reguleringsplanen Nye Nordkjoselv er det tatt hensyn til at det tidligere har vært høy grunnvannstand i området spesielt i forbindelse med at det dannet seg isblokker i Nordkjoselva nordøst for planområdet. Dette problemet er imidlertid ikke større enn i andre deler av Nordkjosbotn. Det anses for å være tilstrekkelig å legge ned forbud mot kjellere, dette ligger inne i bestemmelsene for byggeområdene.

9 Konsekvensutredning

Balsfjord kommune har bekreftet at det ikke vil bli stilt krav om konsekvensutredning for denne reguleringsplanen. I forbindelse med utarbeidelse av arealdelen til kommuneplanen ble et boligområde øst for "Nye Nordkjoselv" utredet. På grunn av innsigelse ble dette området tatt ut av arealplanen. Konsekvensvurderingen for en del tema er imidlertid i stor grad den samme som for området som nå reguleres. Vurdering spesifikt for gjeldende planområde i kursiv:

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konse- kvens	Vurdering	Data- grunnlag
Naturverdier, biologisk mangfold	Ingen kjente/registrerte naturverdier			Ikke aktuelt	3
Landskap	Landskapsregion 32 Fjellbygdene i Nordland og Troms	III	0	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende landskap og utbyggingsmønster	2
Kulturminner/kultu- r-miljø	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av området			Ikke aktuelt	3
Forurensing, støy	Nærhet til etablerte industriområder			<i>Skjernet av etablert bebyggelse</i>	
Energi, klima	Transportbesparende arealbruk	III	1	Nærhet til sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud.	3
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Ingen kjente/registrerte reindriftsinteresser			Ikke aktuelt	
Jordbruk og skogbruk Jordvern				<i>Området er ikke aktuelt for fremtidig jord- eller skogbruk</i>	
Friluftsliv, rekreasjon. Tilgjengelighet til uteområder mv	Nærområde for Nordkjosbotn. Muligheter for friluftsliv av ulik karakter fra fjord til fjell i nærområdet. Nærhet til Nordkjoselva.	III	2	Gode aktivitetsmuligheter i nærområdet. Økt friluftaktivitet gjennom utbygging.	3
Barn og unge	Egnede områder for lek og opphold av ulik karakter og til ulike årstider. Nærhet til idrettsanlegg og aktivitetstilbud. Gang- og sykkelveg etablert.	III	2	Tilrettelegger for gode oppvekstvilkår for barn og unge. <i>I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal det etableres nærlekeplass i områder der det etableres fem eller flere boenheter. Med nærhet til idrettsanlegg/friområder, og lekeareal i ca. 250 meters gangavstand (29/148) anses etablering av en liten lekeplass innenfor det nye planområdet unødvendig. Spesielt da et slikt lite lekeareal vil gro igjen uten tilsyn.</i>	3
Tettstedsutvikling	Tilfører Nordkjosbotn boligtomter som vil bidra til tettstedets vekst og utvikling.	I	3	Bidrar til utvikling av Nordkjosbotn og vekst i Balsfjord kommune.	2
Næring og sysselsetting	Tilgjengelige boligområder vil lette rekruttering av arbeidskraft til nye virksomheter som etableres i Nordkjosbotn.	I	3	Tilrettelegger for nærings-etableringer og nye arbeidsplasser.	1
Kommunalt tjenestetilbud	Grunnskole, barnehage, PPT og omsorgstjenester. 18 km til kommunesenteret.	II	1	Nærhet for brukerne	2
Transportbehov	Gangavstand til Nordkjosbotn sentrum med tjenestetilbud inkl skole- og barnehage. Eksisterende gang- og sykkelvei til skole. Fullføring av fortau fra barneskole til kv3900 er planlagt. Mangler fortau forbi Gjestestua, ligger som tiltak i trafikksikkerhetsplanen.	II	1	Nærhet til tjenestetilbud. Tilrettelagt for barn og unge.	2

Folkehelse	Variert tur- og friluftaktivitet i nærområdet. Ivareta eksisterende naturstier.	III	2	Fremmer folkehelse gjennom gode aktivitetsmuligheter i området.	2
Samfunnssikkerhet	Planlagt bebyggelsesområde er lagt utenfor aktsomhetssone for skredfare og ovenfor havstigningsnivå.	IV	0	Byggegrense mot elv. Se eget kapittel.	
Strandsone	Ikke relevant				

10 Innkomne innspill

10.1 Troms Kraft Nett

- Ikke kapasitet i eksisterende lavspentnett, ønsker tomt for trafokiosk avsatt i planen, helst så sentralt som mulig.
 - *Dette er lagt inn i plankart og bestemmelser.*
- Det må klargjøres traseer for inn- og utgående høyspentkabler til trafokiosken. Traseen vil sannsynligvis strekke seg noe utover reguleringsplanområdet. Avtaler med berørte grunneiere og avklaring mot gjeldende planer må foreligge før kablene kan legges.
 - *Kabler knytter seg på eksisterende traseer og legges langs adkomstveg.*
- Det må også være avklart trase for lavspentkabel og plassering av fordelingsskap før utbyggingen starter.
 - *Avklares i prosjektering- og byggeprosess.*
- Dersom det er behov for å flytte eller bygge om på evt. eksisterende kraftnettanlegg i planområdet må flytting/ombygging bekostes av utbygger.
- For evt høyspente luftlinjer som krysser området er det generelt byggeforbud for boliger på 6 meter fra hver av ytterfasene på linjen.
 - *Ikke aktuelt*
- TKN ønsker å vite om det er aktuelt med alternativ energiforsyning
- TKN ønsker at det tas inn i reguleringsbestemmelsene at utbygger av større anlegg skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging
 - *Naturlig del av prosjektering- og byggeprosess.*
- TKN ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging for å prosjektere/avklare fremdrift.

10.2 Fylkesmannen i Troms

- Etterlyser oppstartsmøte
- Viktig å ivareta gang- og sykkelforbindelser
- Ingen bebyggelse nærmere enn 50 meter, er en fornuftig grense
- Landskapshensyn
- Landbruksinteresser kan vike
- Ønsker tilfredsstillende ROS-analyse
- Ivaretagelse av barn og unges interesser (lekeplasser, sikker skolevei)
- Universell utforming: Uteareal og plassering av byggverk/ planløsning og bygningsdeler i byggverk
 - *Punktene ovenfor er ivaretatt i utforming av plankart og bestemmelser*
- Ingen bebyggelse nærmere enn 50 meter, er en fornuftig grense
 - *Endret til 45 meter i justert planforslag, med forklaring*

10.3 Statens Vegvesen

- Forutsetter at forholdet til trafikksikkerhet blir ivaretatt i planarbeidet
- Viktig med universell utforming
 - *Punktene ovenfor er ivaretatt i utforming av plankart og bestemmelser*

10.4. NVE

- Forutsetter ROS-analyse med flom- og erosjonsvurderinger, eventuelle avbøtende tiltak
- Hensynssoner med bestemmelser for eventuelle flom/erosjons-områder
- Dersom det er grunn til å anta at det kan være kvikkleire i grunnen må effekten på områdestabiliteten vurderes
 - *Kommunen har i forbindelse med fradeling av arealet vist til at reguleringsområdet er lokalisert på et tykt dekke av elveavsetning. Denne elveavsetning er samme masse som den øvrige bebyggelsen i Nordkjosbotn er anlagt på. Områdets stabilitet og bæreevne anses for å være tilstrekkelig. NGU har undersøkt grunnforholdene i utvalgte områder av Balsfjord, deriblant kartblad Nordkjosbotn. I NGU-rapport 2006.084 "Skredkartlegging i deler av Balsfjord kommune, Troms er oppsummeringen for Nordkjosbotn: " Det er ikke registrert hav- og fjordavsetninger under kartlegging i Nordkjosbotn. Imidlertid kan denne type avsetninger ligge under strandavsetningene som er registrert langs dalsidene"*

10.5 Stein Erik Jensen, gnr 29, bnr 113

- Ønsker at det tas hensyn til overvannsproblemer
 - *Praktisk problem. Utbygger og grunneier er i dialog for å finne en løsning.*

10.6 Troms Fylkeskommune

- Etterlyser oppstartsmøte, spesielt fordi det avklarer om planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning.
 - *Avklart i ettertid at kommunen ikke vil kreve konsekvensutredning, se vedlegg.*
- Ikke påvist automatisk freda kulturminner innenfor planområdet, men minner om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt.
 - *Legges inn i planbestemmelsene.*

11. Vedlegg

11.1 Innspill:

Troms Kraft Nett
Fylkesmannen i Troms
Statens Vegvesen
NVE
Stein Erik Jensen
Troms Fylkeskommune

11.2 Uttalelse fra Balsfjord kommune angående konsekvensutredning