

FORSLAGSTILLERS PLANBESKRIVELSE

PLANID: (5422) 1933-273

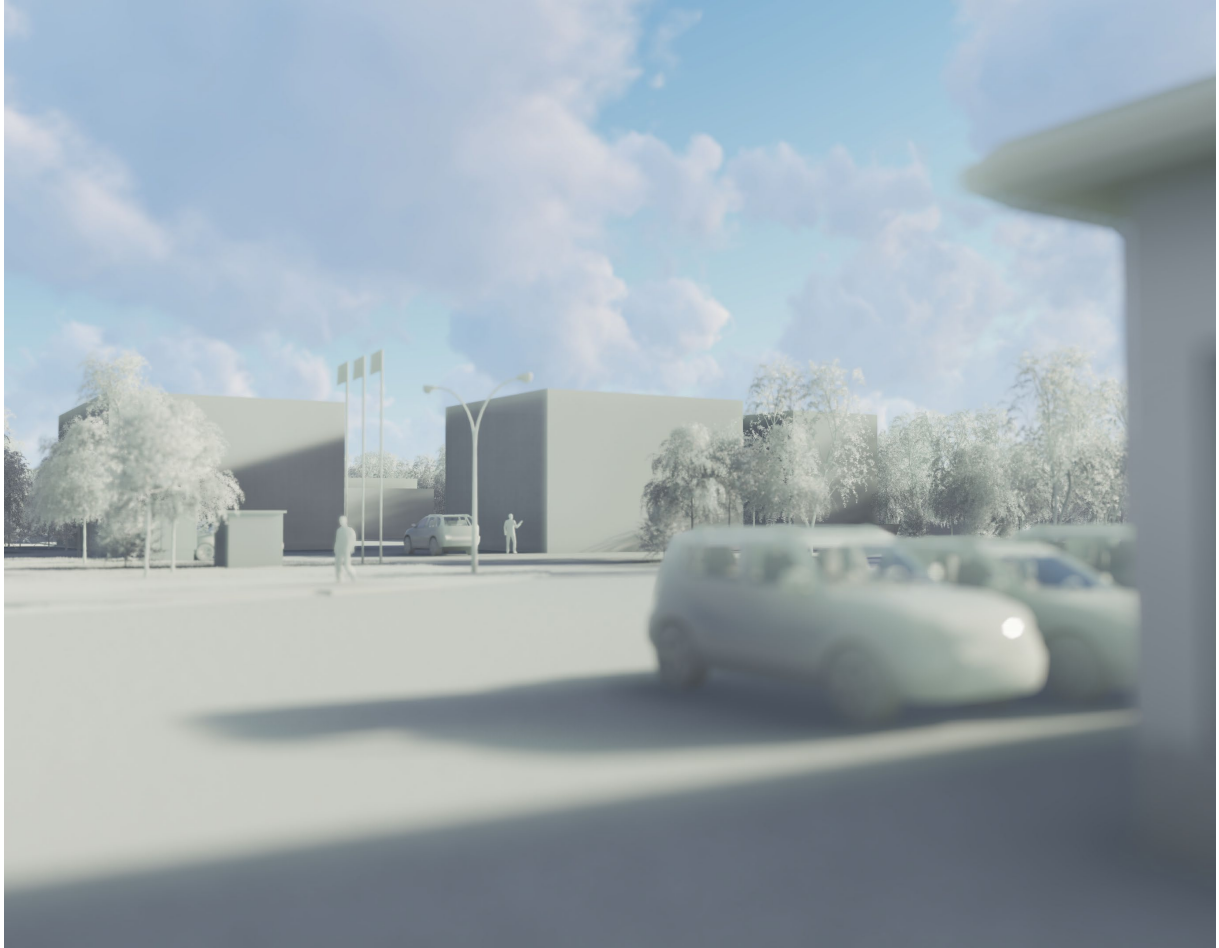
DETALJREGULERING FOR COOP NORD SA, MEISTERVIK.

DATO:28.05.2020



**coop
nord**

A ARKITEKTKONTORET
AMUNDSEN



INNHALDSFORTEGNELSE

1.	SAMMENDRAG.....	4
2.	NØKKELOPPLYSNINGER.....	4
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	4
4.	PLANPROSESSEN.....	5
5.	GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	6
6.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	8
7.	UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER.....	15
8.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	15
9.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	29
10	UTTALELSER OG MERKNADER.....	31
11.	FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	32
12.	VEDLEGG.....	33

1. SAMMENDRAG

Planområdet ligger ved Coop Marked Meistervik i Balsfjord kommune og omfatter til sammen ca. 10 daa. Store deler av planområdet består i dag av næringsbebyggelse, engmark og samferdselsanlegg i form av offentlig veggrunn. Planområdet innebærer tomtene med gbr., 90/34, 90/43, 90/127, 90/131 samt FV med gbr. 90/126 og KV med gbr. 90/132. Området foreslås regulert til henholdsvis næringsformål og ulike underformål av samferdselsanlegg.

I tråd med pågående revidering av KPA 2018-2028 er intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser å legge til rette for fremtidig etablering av næringsbebyggelse.

Det er mottatt fem uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeidet. Alle disse kommer fra sektormyndigheter. Det er ikke mottatt protester til planarbeidet. Det er mottatt ett vesentlig innspill fra NVE vedrørende grunnforhold for planområdet. Dette er vurdert og behandlet sammen med resterende innspill. Se punkt 4.1. Gjennomføringen av planforslaget medfører etter forslagsstillers vurdering få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. I en helhetlig vurdering konkluderes det med at de negative konsekvensene som følge av gjennomføring av planforslaget er svært akseptable, vurdert opp mot de positive virkningene som planforslaget representerer gjennom utvikling av et næringsområde sentralt i Mestervik, samt økt trafiksikkerhet i området.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

	Balsfjord kommune
Adresse	Malangsveien 850
Gårdsnr./bruksnr.	90/ 34, 41, 43, 127, 131 + 90/ 126, 132
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Kommuneplan ID1
Forslagstiller	Arkitektkontoret Amundsen AS
Grunneiere (sentrale)	Coop Nord SA
Plankonsulent	Coop Nord SA
Ny plans hovedformål	Næringsformål
Planområdets areal i daa	8.41 daa
Nytt næringsareal (T-BRA)	4298 m2
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Trafiksikkerhet
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	06.09.2019
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	Ja

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

Arkitektkontoret Amundsen AS er engasjert av Coop Nord SA til utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Malangsveien 850, Balsfjord kommune. Planarbeidet er startet opp med bakgrunn i Coop Nord sitt ønske om å regulere sine eiendommer for fremtidig næringsutbygging.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for fremtidig etablering av næringsbebyggelse i planområdet. Intensjonen er å underbygge et tydelig næringsområde sentralt ved å legge til rette for sammenhengende næringsarealer i tilknytning til eksisterende dagligvareforretning. Formålet er å styrke Mestervik som et av to lokale sentra i Malangen. Videre ønsker forslagsstiller å benytte planarbeidet til å utbedre trafikksikkerheten for harde og myke trafikanter i krysningspunktet mellom KV 1065 og FV 858.

4. PLANPROSESSEN

4.1 Forhåndsvarsel

Oppstart av detaljregulering, Coop Nord SA Mestervik



I medhold av PBL §12-8 kunngjøres herved oppstart av detaljregulering av Reguleringsplan for Coop Nord SA, Mestervik - Plan nr. 1933-273.

Planarbeidet er startet opp med bakgrunn i Coop Nord sitt ønske om å erstatte eksisterende drivstoffanlegg på 90/34 med et nytt anlegg på 90/127. Planarbeidet skjer i tilknytning til dagligvareforretningen i sentrum av Mestervik med den hensikt å fjerne eksisterende drivstofftank under bakkenivå for å etablere ny tank over bakkenivå. For å bedre tilgangen til forretningen og drivstoffanlegget ønsker forslagsstiller å flytte det nye anlegget til nevnte tomt øst for kommunal vei Oldervikneset. Inkludert i planarbeidet er omregulering mot offentlig vei i krysset mellom kommunal vei Oldervikneset og fylkesveg 858. I henhold til forhåndsvurdering for detaljregulering gjennomføres planarbeidet som detaljregulering uten planprogram og konsekvensutredning.

Innspill til reguleringsplanarbeidet kan sendes til:
Arkitektkontoret Amundsen as, Postboks 101, 9251 Tromsø
innen 06.10.2019. Alle mottatte dokumenter blir sendt
Balsfjord kommune sammen med planforslaget.
Spørsmål kan rettes til saksansvarlig,
Peter Amundsen. Tlf 415 65 924.
E-post: pa@arkitektamundsen.no

Oppstartsbrev fra Nye Troms 06.09.201

Planarbeidet ble initiert i forbindelse med at eksisterende drivstoffanlegg på eiendommen 90/34 er utdatert og ved årsskiftet 2019-2020 mistet sin tankgodkjenning. For å fortsette å forsyne innbyggerne i Mestervik med drivstoff ønsket initiativtaker å regulere eiendommene 90/43 og 90/127 for å etablere et nytt overflateanlegg for drivstoff på eiendommene øst for KV Oldervikneset. Det ble underveis i planprosessen avdekket at et nytt overflateanlegg på denne eiendommen ikke kunne forsvares økonomisk. For å muliggjøre fremtidig etablering av en bensinstasjon eller annen næringsvirksomhet i planområdet ble det derfor fattet vedtak om å fortsette reguleringsarbeidene, samtidig som utredning av en rehabilitering for eksisterende drivstoffanlegg i tilknytning til Coop sin dagligvareforretning ble skilt ut som en egen byggesak.

Planarbeidet ble kunngjort med brev til berørte instanser datert til 06.09.2019 og annonsert i avisen Nye Troms 06.09.2019. På grunn av en trykkfeil i annonsen ble adresse for videresending av innspill korrigert fra «Tromsø kommune» til «Balsfjord kommune» gjennom en notis i Nye Troms 10.09.2019. Dette i henhold til avtale med saksbehandler i Balsfjord kommune.

Frist for å komme med merknader var 06.10.2019. Innen fristens utløp var det kommet inn 3 forhåndsuttalelser:

- Fylkesmannen i Troms og Finnmark, Seksjon for plan avd. justis- og kommunal, brev datert 01.10.2019
- Fylkesmannen i Troms og Finnmark, Stabssjef, brev datert 02.10.2019
- Statens vegvesen Region nord, Seksjon for plan og forvaltning, brev datert 06.10.2019

Etter fristens utløp har det kommet inn 2 forhåndsuttalelser:

- Sametinget, brev datert 01.11.2019
- NVE region Nord, avdeling for skred- og vassdrag, brev datert 28.01.2020

Alle merknader er gjennomgått, vurdert og kommentert i vedlegg til planbeskrivelsen. Se vedlegg «Innspill til reguleringsplan» for uttømmende liste.

4.2 Møter

Det har vært avholdt følgende møter i prosessen:

- | | |
|---|------------|
| • Forhåndsvurdering i Balsfjord formannskap | 22.05.2019 |
| • Oppstartsmøte med Balsfjord kommune | 01.07.2019 |
| • Arbeidsmøte med Balsfjord kommune | 01.11.2019 |
| • Naboskapsmøte | 05.12.2019 |
| • Arbeidsmøte med Balsfjord kommune | 11.12.2019 |

Forholdet til eksisterende boliger i planområdet

Beboere til planens nærområde er informert underveis i prosessen gjennom personlig brev med varsel om oppstart av planarbeid samt annonse med varsel om oppstart i Nye Troms. Plankonsulent er ikke kjent med at det har kommet innspill eller merknader fra naboer.

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

5.1 Fylkesdelplan

Ikke aktuelt.



5.2 Kommuneplan/ kommunedelplan

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2011-2023 er området vest for kommunal veg avsatt til arealformål næringsbebyggelse. Området øst for vegen er i planen satt av til boligbebyggelse (B14). I det innledende arbeidet har det blitt gitt noe motstridig informasjon vedrørende arealformål for tomtene 90/43 og 90/127. Dette avklares i de to neste avsnittene.

- Felt B14 (gul) boligbebyggelse.
- Felt N9 (lilla) næringsbebyggelse.
- Felt A3 (mørk gul) bebyggelse og anlegg.

I referatet fra oppstartsmøtet står det følgende: «Arealformål for 90/127 er feilaktig angitt som boligformål. Riktig arealformål for 90/127 er Næringsformål, som er i henhold til KU nr. 165. 90/127 inngår derfor i næringsformål definert som N9». I henhold til KU nr. 170 er dette også gjeldende for 90/43.

Figur 1 Kommunepalenes arealdel 2011-2023. Planområdets avgrensning er grovt skissert med sort konturlinje. (Kilde: www.kommunekart.com/klient/MidtTroms/)

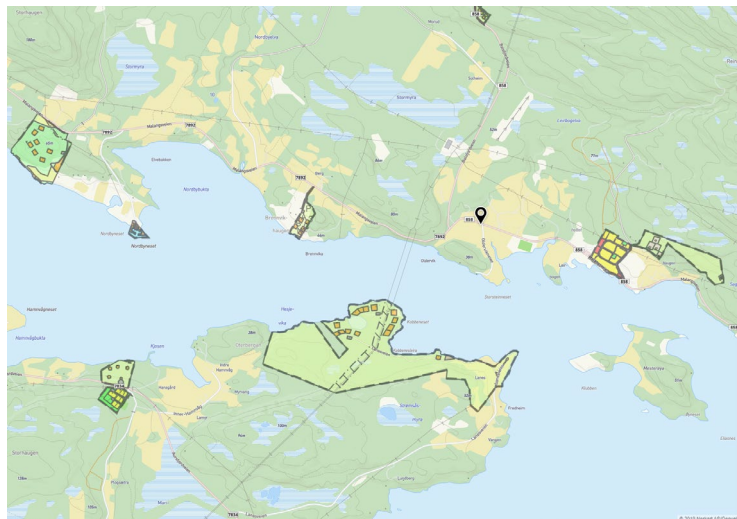
Forslagsstiller har imidlertid ikke greid å finne et politisk vedtak som underbygger dette arealformålet. Balsfjord kommune har på et senere tidspunkt informert forslagsstiller om at nevnte tomter i KU nr. 165 forslås regulert om som en del av område N9 (næringsbebyggelse) under arbeidet med KPA 2018-2028.

I gjeldende KPA (2011-2023) er arealformålet derfor riktig angitt som boligformål, men ved arealplanrevisjon ønsker kommunen altså å legge til rette for vekst og utvikling av området ved å innlemme tomtene i næringsområde N9. I henhold til innstilling fra formannskapet åpner Balsfjord kommune derfor for at det fremmes forslag til reguleringsplan som ikke er i tråd med gjeldende arealformål i KPA.

5.3 Reguleringsplan(er)

Området er ikke regulert.

Nærmeste aktuelle reguleringsplaner er PlanID 239 FV. 858 GS-Veg Meistervik (10.06.2015), 140 Berg (07.09.1984), 141 Meistervik (31.08.1989) og 211 Haugen (12.02.2002).



*Figur 2 Reguleringsplaner
(Kilde: www.kommunekart.com/klient/MidtTroms/)*

5.4 Bebyggelsesplaner

Området er ikke regulert.



5.6 Temaplaner

Balsfjord kommune inngår som en av satsningskommunene i temaplanen «Regional strategisk næringsplan for Tromsøregionen 2018-2022».

Temaplanen ønsker å støtte opp om og bidra til regionale infrastrukturprosjekter som ivaretar

hensynene til bærekraftig verdiskapning, fremkommelighet, sikkerhet og beredskap.

Planen tar opp flere temaer som er aktuelle i forbindelse med utarbeiding av en regional reguleringsplan.

Figur 3 Regional strategisk næringsplan for Tromsøregionen 2018-2022

(Kilde: <https://www.tromso.kommune.no/regional-naeringsutvikling.346049.no.html>)

I henhold til temaplanen ønsker planforslaget å legge til rette for at arealplanleggingen brukes som et verktøy for verdiskapning og vekst. Samlokalisering av eksisterende og fremtidig næringsbebyggelse kan i et planleggingsperspektiv bidra til klyngefordeler som vil underbygge et tydelig næringsområde sentralt i Mestervik. Planen kan skape et grunnlag for at fremtidig næringsbebyggelse samles på det regulerte området, noe som kan bidra til at tettstedet styrkes som et av to lokale sentra i Malangen.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Mestervik i Balsfjord kommune. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak preget av spredt bebyggelse i form av boliger og gårdsbruk, med idrettsanlegg og sykehjem i umiddelbar nærhet, samt noen forretningsbygg langs fylkesvegen.

Figur 4 Oversiktsbilde av dagens situasjon. Planområdet er avmerket som rødt område med sort stiplet linje.

(Kilde: www.3d.kommunekart.com)



Avstand til andre funksjoner:

Malangstun legekantor og eldresenter 0,2km

Idrettsplass 0,3km

Mekanisk verksted 0,9km

Barnehage 1,7km

Meistervik kapell 1,9km

Matkroken Sand 14,9km

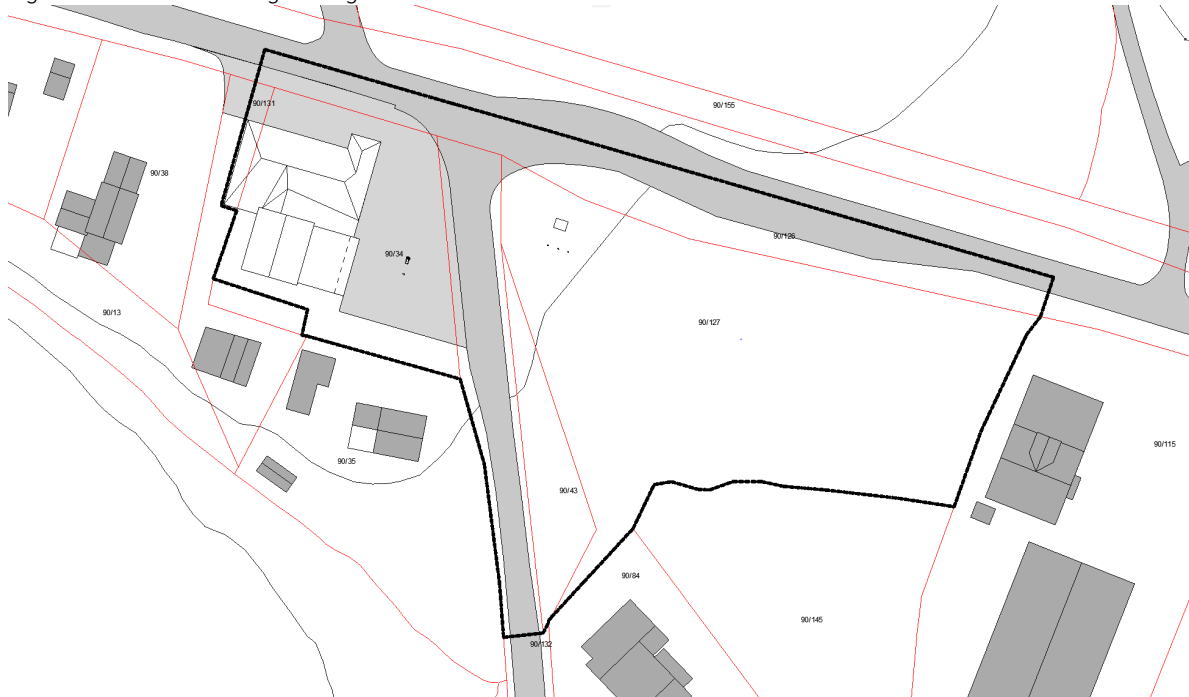
Storsteinnes Medisinutsalg 22,9km

Circle K Storsteinnes 23,1km

6.2 Avgrensning

Planområdets avgrensning er gitt til å gjelde innenfor tomtegrensene med gbr. 90/ 34, 43, 127 og 131. I tillegg tilstøtende del av fylkesveg 858 med gbr. 90/126 inkludert eksisterende gang og sykkelvel nord av veg. I tillegg del av kommunal veg Oldervikneset gbr. 90/132 med flate tilstøtende tomt med gbr. 90/43. Området dekker til sammen ca. 10,67 daa.

Figur 5 Planområdet avgränsning markerat med sort omriss



Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak preget av spredt bebyggelse i form av boliger og gårdsbruk, med enkelte offentlige funksjoner i umiddelbar nærhet, samt noen forretningsbygg langs fylkesvegen. Nord for planområdet ligger et helsehus på område regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Området nord-øst for planområdet er i kommuneplanens arealdel regulert til LNFR med eng og dyrket mark. Øst for planområdet finnes spredt bebyggelse på område regulert til næringsbebyggelse (N9), og i forlengelsen av dette et idrettsanlegg med klubbhus og fotballbane. Sør for området finnes frittliggende eneboliger i område regulert til boligformål B14. Vest av planområdet ligger dyrket mark i område regulert til LNFR, og i nord-vest eneboliger i område A3.

Figur 6 Arealformål i nærområdet (Kilde: <https://kommunekart.com/klient/MidtTroms/>)



6.4 Eiendomsforhold

Coop Nord SA eier tomtene med gbr. 90/34 og 131 på område vest for KV Oldervikneset i tillegg til tomtene 90/43 og 90/127 øst for vegen. Dagens adkomst inn i området skjer ved avkjørsel fra FV 858, via KV Oldervikneset. Adkomst til garasje i sør-østre hjørne av eiendommen 90/38 skjer i dag via eiendommen 90/34. I dag benyttes arealer nord og øst av eksisterende matbutikk til parkering. Et smalt belte langs østsiden av KV Oldervikneset benyttes i dag til plakattavle, avfallsmottak og kildesortering. I tilknytning til dette arealet er det også etablert en trafo-stasjon som driftes av Troms-Kraft.

For å kunne utføre nødvendig vedlikehold av dagligvareforretningen på eiendom 90/34 har Coop blitt enige med tilstøtende nabo på eiendom 90/38 om et makeskifte. Eiendom 90/131 har derfor blitt avgitt til Coop i bytte mot eiendom 90/41, dette i henhold til sak 1625 - 16226/2019 hos Balsfjord kommune. Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at det i denne forbindelse foreligger tinglyst bruksrett på veg inn til garasje sør-øst på eiendommen 90/38 via eiendommen 90/34. Se for øvrig punkt 6.20.

6.5 Eksisterende bebyggelse

- Planområdet: Næringsbygg i flere byggetrinn. I grove trekk et volum i to etasjer med saltak, innredet til kontorer. Volumet er omkranset av et lavere en-etasjes bygg med kombinert valm- og pulttak, innredet til lager og butikklokaler. Grått og sort takbelegg. Kledning av grå fasadeplater og trepanel.
- Nord for planområdet: Leiegård/næringsbygg i en til to etasjer. Kombinasjon av sal- og valmtak tekket med mørk shingel. Kledning i rød tegl og hvitmalt trepanel.
- Øst for planområdet: Næringsbygg i en til to etasjer. Kombinert sal- og pulttak med sort takbelegg og kledning av hvitmalt trepanel. Lagerbygg i to etasjer med saltak, sort takbelegg og kledning av hvitmalt panel.
- Sør og nord-vest for planområdet: Spredt eneboligbebyggelse i en til to etasjer. Klyngebebyggelse dominert av saltak med mørkt takbelegg/shingel og kledning av trepanel malt i rødt, hvitt og gult. Enkelte eldre driftsbygninger i to til tre etasjer. Enkelte frittliggende garasjer i en etasje.

Figur 7 Eksisterende
bygningsvolumer sett mot nord
(Kilde:
www.3d.kommunekart.com)



6.6 Topografi/landskapstrekk

Planområdet i Storsteinnes i Meistervik ligger på et platå med relativt liten stigning opp fra sjøen (C+7). Det foreligger ingen grunnundersøkelser på eiendommen. Planområdet ligger innenfor marin grense, men ifølge NVE Atlas foreligger det ingen fare for utglidning av marine avsetninger. Lokalt er topografien relativt flat, med slak helning mot sør og kun to meter høydeforskjell fra avkjøring på (C+7) til laveste punkt (C+5). Vest for KV Oldervikneset finner man i hovedsak bebygd mark som rammes inn av løvskog i sør og vest. Øst for vegen ligger en eng som er tydelig preget av mangel på beite eller dyrking, og er i ferd med å gro igjen på grunn av lauvkratt. Fra nord-østre hjørne renner en bekk som utgjør den tomtegrensen mot naboen sør for enga.

Mot nord stiger terrenget jevnt oppover mot Haugafjellet (C+835) i nord-øst og Kvannfjellet (C+1011) i nord-vest. Disse fjellene er en del av fjellformasjonen som danner hovedretningen på «halvøya» fra Nordkjosbotn i sør-øst mot Kvaløya i nord-vest. Mellom disse toppene løftes terrenget slakt oppover et dalføre som strekker seg helt til Malangseidet på den andre siden av halvøya.

Mot øst og sør åpner planområdet seg mot Oldervikneset og Brendviksundet. I forgrunnen sør for sundet ligger et kystbelte med typisk kupert terreng som strekker seg fra Storsteinnes i øst og ut til Nordfjorden i vest. I det fjerne den skarpe silhuetten av fjellformasjonen dannet av Mårfjellet (C+1259) Blåtindan (C+1378) og Breidtinden (C+1301).

I nærområdet ligger planområdet mot sør-vest og vest i le fra kollen Storsteinneshaugen (C+38) og Oldervikhaugen (C+60). Videre vestover strekker Nordfjorden seg utover mot Malangen, og deretter videre mot den ytre kystlinjen. Langs fjordarmen finnes et kupert kystterreng som gradvis åpner seg utover mot havgapet mellom Kvaløya og Senja.

6.7 Klima

På grunn av beliggenheten er planområdet skjermet fra det mest eksponerte kystklimaet. Nærmeste offentlige målestasjon for klima ligger i Nordby i Malangen, og fremherskende vindretning er fra nord-øst. Det er naturlig å anta at vinden her følger dalføret fra Malangseidet, og at vindretningen derfor trolig varierer mer i Meistervik. Bebyggelse nord og øst på planområdet kan være med på å skape skjermede utearealer, men for økt sikkerhet bør man undersøke mikroklimaet mer nøye. Om sommeren vil lauvskog bidra til å skjerme mot vind fra nordlig retning. Nedbør kommer i all hovedsak med vind fra nordvest. Området ligger sørvendt og har derfor forholdsvis gode solforhold, men vil i vintermånedene kunne lide under skygge fra fjellkjede i sør samt det mest kupert terrenget i sør-vest.

6.8 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Omtrent halvparten av planområdet er bygget ut. Resten av området består av udyrket samt tidligere dyrket mark. Kommunal veg, fylkesveg med gangveg og arealer knyttet til eksisterende forretningslokale er opparbeidet med asfalt. Øst for kommunal veg er en plass opparbeidet med grus i forbindelse med mottak av avfall og kildesortering. Langs den sørlige grensen av planområdet ligger et belte med naturlig og uberørt lauvskog. Skogbeltet starter i sør-vestre del av planområdet og følger plangrensen øst til kommunal veg. Fra østsiden av vegen følger skogbeltet en bekk mot østre del av planområdet. I sør-østre hjørne av planområdet slår bekken seg sammen med en ny bekk som passerer FV858 og renner sørover langs plangrense øst. Skogbeltet følger sammenføyningen av bekkene rett sør til de munner ut i fjorden. Skogbeltet bidrar til å «ramme inn» planområdet og kan ved fremtidig utbygging skape en buffersone mellom planområdet og boligområde i sør. Øst for kommunal veg består planområdet av eng som er preget av mangel på kultivering. Østre del av planområdet er derfor uberørt og i ferd med å gro igjen. Forslagsstiller er ikke kjent med stedlige forekomster av dyr bortsett fra fugleliv.

6.9 Grønne interesser

Det finnes ingen kjente/registrerte forhold for bruk av området utover generelle muligheter for friluftsliv av ulike karakterer. Planens nærområde representerer en mulighet for å utfolde seg fra fjord til fjell ved strandsone langs Storsteinneset og kolle langs Stotsteinneshaugen. Det finnes ingen kjente turstier i planområdet foruten kommunal veg som gir tilgang til uteområder ved Oldervikneset. En utbygging kan tenkes å øke friluftaktivitetene i området.

Det er ikke registrert spesifikk bruk av skogen langs randsonen av planområdet. Man kan likevel anta at skogen potensielt kan fungere som en «hundremeterskog» - et lekeareal for barn og unge. Omtrent 300 meter øst for planområdet ligger et større område som i gjeldende KPA er regulert til formål idrettsanlegg. Her er det opparbeidet et idrettsanlegg med ballbane i grus samt tilhørende miljøbygg og forsamlingshus med parkeringsplasser. Anlegget vurderes å være et viktig aktivitetsområde for barn i nærmiljøet.

6.10 Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Forslagsstiller er ikke kjent med at det foreligger enkeltminner, fredete bygninger, kulturmiljøer, sikringssoner, SEFRAK-registrerte bygninger eller reindriftsinteresser innen eller i tilknytning til planområdet. Tiltakshaver har likevel aktsomhets- og meldeplikt, og i henhold til Lov om kulturminner av 1978, §8, skal arbeidet skal stoppes dersom det under arbeidet likevel blir oppdaget gjenstander eller andre spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

Utbygging av planområdet vil ikke påvirke det overordnede kulturlandskapet i nevneverdig grad. Bebyggelse av planområdet vil kunne bidra til at man samler bebygget område på en ubrukt tomt sentralt i Meistervik i stedet for å spre bebyggelsen ut over annet kulturlandskap hvor man risikerer å bygge ned sammenhengende inn- og utmark. I henhold til KU nr. 165 vil bebyggelse av område føre til nedbygging av noe jorddekket dyrkbar mark, men tiltaket vurderes å få liten konsekvens for landbruket. I tillegg kan ikke landbruksforvaltningen se at det finnes andre aktuelle alternative arealer til utbygging av næringsbebyggelse.

6.11 Veg og trafikkforhold

Planområdet har i tilkomst fra avkjøring på Malangsvegen (FV858). Gang- og sykkelveg er nylig etablert nord for fylkesvegen. Denne strekker seg fra Balsfjordvegen i vest, forbi planområdet og videre østover til Adrian Hansens veg (ca. 1,6 km). Det anses derfor å være gangavstand til planområdet for beboerne på Meistervik. Trafikksituasjonen i planområdet anses derfor å være delvis tilrettelagt for myke trafikanter.

FV858 har en årsdøgntrafikk på mellom 500 – 1000 kjøretøy per døgn (630 ÅDT, total for 2018). Andelen lange kjøretøy er ca. 6%. Fartsgrensen forbi planområdet er 60 km/t, og fylkesvegen ansees som hovedferdselsåre for trafikk mellom Balsfjord og Malangen. Boligområdet i sør har tilkomst til planområdet fra kommunal veg

Oldervikneset. Den kommunale vegen har påkjøring på FV858 rett øst for dagligvareforretningen i planområdet.



Krysset mellom de to vegene fungerer derfor også som avkjøring til planområdet, men den kommunale vegen har i dag en noe vanskelig vinkel på krysset. Situasjonen rundt krysset oppfattes som noe vanskelig og uoversiktlig da avkjøringen kommer svært tett på både parkeringsplasser i vest, drivstoffanlegg i sør og containere for avfall i øst.

Figur 9 Gang- og sykkelveg nord for planområdet.

6.12 Støy

Eksisterende hovedkilde til støy i planområdet antas å være biltrafikk. Ved fremtidig utbygging av næringsarealer kan disse utgjøre en risiko for støy overfor nærliggende boligområder. Videre planlegging og utbygging av planområdet må derfor vise hensyn til boligområdets interesser.

6.13 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

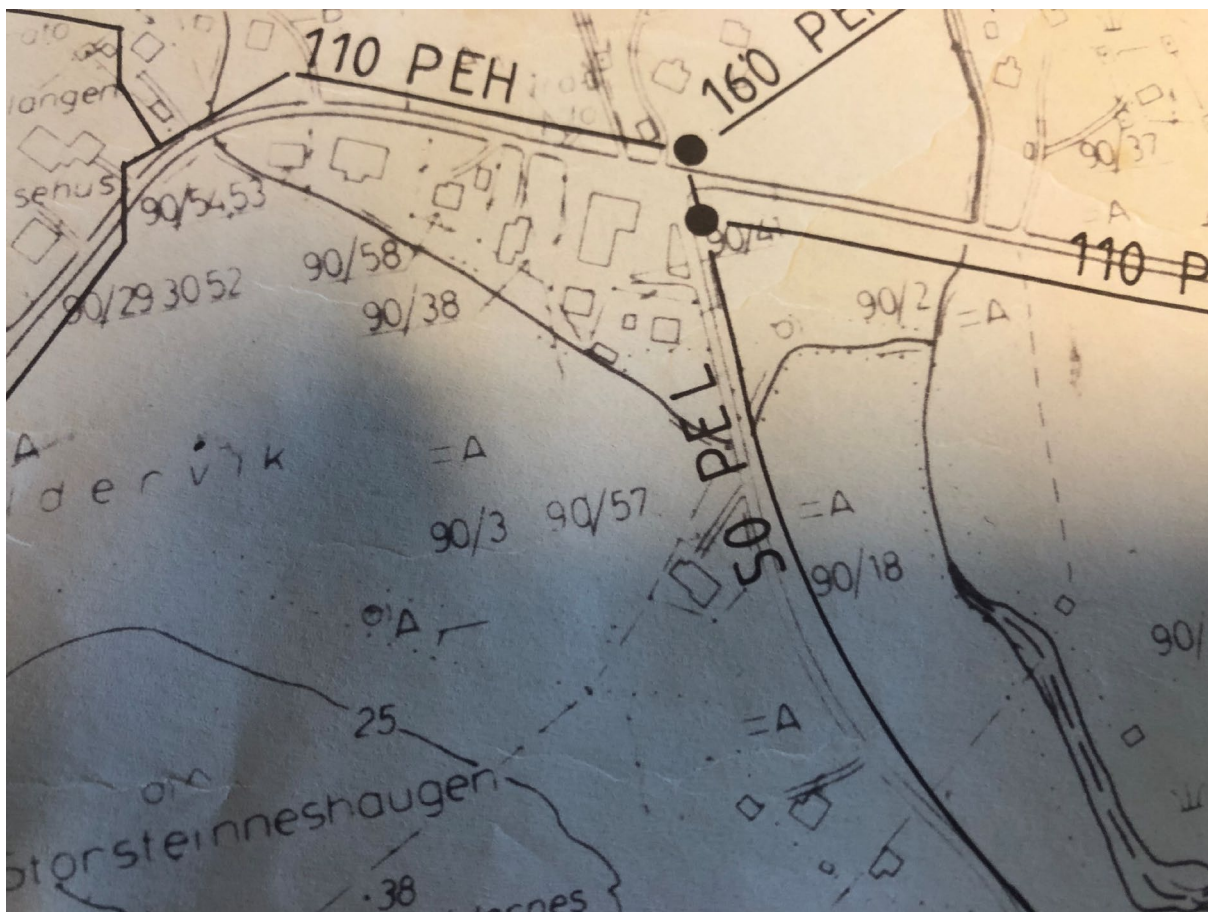
Det eksisterer tilbud om kollektivtransport til planområdet. Inne på planområdet er det bussholdeplass for både øst- og vestgående kollektivtrafikk langs FV858. Her går rute 401 vestover mot Sand skole og Larseng gamle ferjekai på Kvaløya. Samme bussrute kjører i tillegg østover mot Storsteinnes. Nærmeste alternative holdeplass mot øst og vest er henholdsvis Leirbogen (ca. 1,3 km) og Berg (ca. 1,5km). Tilgang til kollektivtrafikk antas å være en aktuell faktor for fremtidig utvikling av planområdet.

6.14 Vann og avløp

Det er hovedfremføring for vann- og avløp i krysset mellom FV858 og KV Oldervikneset. Det finnes tilkoblingspunkt sentralt i planområdet (se kartutsnitt).

Utbygging av planområdet kan utgjøre en risiko for avrenning til sjø. For spillvann er det fare for utslipp til bekk øst på 90/127. Videre planlegging og utbygging må derfor ivareta dette forholdet for å unngå uønskede utslipp.

Etat for VA i Balsfjord kommune opplyser om at det tidvis foreligger kapasitetsproblemer for tilføring av vann. Det har blitt boret og etablert en nødbønn som supplerer vannforsyningen i perioder med tørke. Kommunen arbeider med å utarbeide nye planer for håndtering av kapasiteten i området, men foreløpig foreligger det ikke noe endelig utkast til ny VA-plan for området. Etat for VA opplyser at arbeid med utkast til ny plan blir en av satsningsområdene i løpet av år 2020.



Figur 11 Vann og avløpslinjer innenfor planområdet. Kart: Balsfjord kommune, kommunalteknisk avdeling

6.15 Avfall

Dagligvareforretningen har i dag egen kildesortering og levering av avfall. Uavhengig av denne håndteringen foreligger det i dag offentlige storcontainere for levering og sortering av avfall på grusplass øst for kommunal veg Oldervikneset. Dette er en virksomhet kommunen fremdeles ønsker å ha i området, og planforslaget må derfor ta høyde for dette.

6.16 Energi

Forslagsstiller kjenner ikke til at det er tilrettelagt for alternative energiløsninger i området.

6.17 Privat og offentlig servicetilbud

Se punkt 6.1 Beliggenhet.

Det er bussforbindelse fra planområdet til Sand skole (1.-10. trinn). Skolen beregnes til å ha god kapasitet for opptak av nye barn. Det er gangavstand fra planområdet til Meistervik barnehage. Barnehagen beregnes også til å ha god kapasitet for opptak av nye barn. Området har tilgang til gang- og sykkelforbindelse i sentrum av Meistervik. Det er videre gode turmuligheter med gangavstand til flere nettverk av stier i området.

Avstand til helsetilbud er svært kort. Malangstun ligger ca. 0,2 km unna planområdet og er senter for både legekontor, sykehjem og eldrecenter. Planområdet har i dag den eneste dagligvarebutikken og drivstoffanlegget i Meistervik, selv om det foreligger andre servicetilbud langs Malangsvegen. Dagligvareforretningen med drivstoffanlegget vurderes derfor å ha svært stor betydning for fremtidig vekst og utvikling av sentrumsområdet.

6.18 Risiko og sårbarhet

Der er utarbeidet ROS-analyse, se vedlegg. Overordnet vurderer analysen ikke plantiltaket som utsatt for risiko så fremt grunnforhold kartlegges før en eventuell utbygging.

6.19 Telefoni og fiberoptikk

Balsfjord kommune opplyser på sine nettsider at området har utbygd nett for telefoni og fiber.

6.20 Privatrettslige bindinger

Det foreligger en avtale mellom Coop Nord BA (hjemselshaver Gnr./Bnr 90/34,41,43 OG Ildri og Atle Olaisen (hjemselshaver Gnr./Bnr. 90/38) vedrørende grensejusteringer mellom ovennevnte eiendommer beliggende i Meistervik. Avtalen er datert 29/10-02. I grove trekk tar avtalen for seg justering av tomtegrenser, og overfører garasjebygning reist på tomt 90/38 til Ildri og Atle Olaisen. I denne forbindelse tilstås hjemselshaver til G.nr/N.nr 90/38 bruksrett av vei frem til garasjebygning. Denne veien strekker seg fra øst mot vest langs sør-vestre del av planområdet i henhold til kart lagt ved i avtaledokumentet.

Foruten denne avtalen kjenner forslagsstiller ikke til privatrettslige bindinger til eiendommene i planområdet.

7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Ikke aktuelt. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, jfr. referat fra oppstartsmøtet.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1 Innledning

Planforslaget er utarbeidet i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer.

Detaljreguleringsplanen for Coop Nord SA er startet med bakgrunn i ønsket om å detaljregulere Coop sine eiendommer til næringsformål. Planforslaget tar utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse i planområdet beholdes. Område øst av kommunal veg Oldervikneset (KV1065) foreslås detaljregulert fra boligformål (B14) til næringsformål (N9). Planforslaget søker å legge til rette for fremtidig utbygging av tomten, slik at man skaper en mulighet til å samle og fortette næringsbebyggelse i Meistervik. På denne måten legger man til rette for vekst og utvikling som bidrar til å underbygge Meistervik som et av to lokale sentra i Malangen.

8.2 Alternativsvurdering

Gjennom bearbeidingen av planforslaget har plankonsulent drøftet ulike konsepter for utbygging av eiendommene øst for KV1065. Reguleringsplanen legger til rette for at tomten kan bygges ut på flere forskjellige måter, slik at en eventuell utbygger har mulighet til å velge et utbyggingsprinsipp som er hensiktsmessig for driften av eventuelle fremtidige næringslokaler.

8.3 Grep

Illustrasjonsplanen viser mulig plassering av næringsbebyggelse. Det overordnede grepet for utbyggingen tar utgangspunkt i at ny næringsbebyggelse etableres langs med FV858. På denne måten kan man oppnå et sammenhengende belte med næringslokaler fra dagligvareforretningen i vest, og mot eksisterende næringsområder øst for planområdet. Arealene øst for planområdet er regulert til næringsformål N9 i gjeldende kommuneplans arealdel. Hovedgrepet i reguleringsplanen søker derfor å underbygge kommunens planer for en revidert arealplanen hvor man ønsker å skape et sammenhengende område regulert til «sentrumsformål».

Med tanke på planområdets lokalisering søker ikke reguleringsplanen å detaljstyre utformingen av fremtidig næringsbebyggelse. Formålet med planen er å legge til rette for at ulike typer næringsbygg kan etableres innenfor planområdet, slik at det kan bli attraktivt for næringsdrivende å etablere seg sentralt i Mestervik.

Etter drøfting av ulike konsepter for utbygging av planområdet konkluderer plankonsulent med at det tomten øst for KV1065 kan bygges ut på ulike måter, avhengig av hvilken type bygning som er mest hensiktsmessig for de næringsdrivende. Det er særlig to former for utbygging som har blitt vurdert – enten med ett stort volum som favner over hele byggeområdet eller ved at man deler tomten i to parseller og kan bygge to mindre volumer. Planbestemmelsene legger til rette for gjennomføring av begge disse formene for utbygging. Ved at utnyttelsesgrad bestemmes av BRA fremfor BYA kan man innen hver parsell dermed bygge et større volum over ett plan, eller et smalere volum over to plan. På denne måten har man anledning til å bygge næringslokaler med stor etasjehøyde, kontorer med standard etasjehøyde, eller en kombinasjon av disse.

Det fremmes forslag om at bebyggelse av tomten må forholde seg til byggelinjer 12,5 m fra senterlinje på kommunal veg og 15,0 m fra senterlinje på fylkesveg. Statens vegvesen har stilt seg positive til etableringen av disse byggelinjene. Det må i tillegg opprettes byggelinjer som tar hensyn til faresone for eksisterende trafostasjon øst for kommunal veg. I henhold til ønske fra oppstartsmøte foreslås kommunal veg Oldervikneset å plasseres mer vinkelrett på fylkesveg 858 for å skape en tryggere trafikksituasjon og kryssløsning mellom de to vegene. Formålet med oppstrammingen vil være å skape et mer avklart forhold mellom arealer beregnet til kjøring og parkering. Grepet kan i tillegg bidra til å underbygge trygg ferdsel for myke trafikanter ved eventuell fremtidig etablering av gang- og sykkelveier fra busstopp sør for fylkesveg i henhold til detaljregulering for gang- og sykkelveg i Mestervik. Foreslåtte endring av trasé vil lette inn- og utkjøring samt trafikksituasjon for vogntog og landbrukskjøretøy med hengere, slik at disse ikke behøver å benytte motstående kjørefelt for å svinge inn- og ut på fylkesvegen.

8.4 Vurdering:

Tiltenkte fremtidige bebyggelse vil bidra til å underbygge en fortetting av sentrumsområdet i Mestervik. Ved å tillate bygningstypologier basert på utbyggers behov vil det bli mer attraktivt å bebygge næringsområdet, noe som vil kunne bidra til vekst og verdiskapning sentralt i Mestervik. Ved at næringsbebyggelsen konsentreres med stor utnyttingsgrad langs fylkesvegen vil man på lenger sikt minimere behovet for nedbygging av matjord og samtidig tydeliggjøre et knutepunkt i bygda. Dette vil kunne bidra til å tydeliggjøre Mestervik som et av de lokale sentra i Malangen.

8.8 Byggeformål

Planområdet er disponert til følgende formål, utnytting og maks høyder:

Felt	Formål	Areal formål	Tillat BRA/m2	Tillat høyde
BN1	Næringsbebyggelse	1796,920	1500	8,0
BN2	Næringsbebyggelse	4298,196	1600	8,0
o_SKV1	Kjøreveg	474,121		
o_SKV2	Kjøreveg	775,269		
o_SGS1	Gang-/sykkelveg	200,686		
o_SVT1	Annen veggrunn – tekniske anlegg	105,512		
o_SVT2	Annen veggrunn – tekniske anlegg	168,110		
o_SVT3	Annen veggrunn – tekniske anlegg	413,486		
o_SP1	Leskur/plattformtak	4,761		
o_SKH1	Kollektivholdeplass	170,548		

BN1: Næringsbebyggelse. Eksisterende dagligvareforretning forutsettes å bli stående. Med tanke på fremtidig utvikling og vekst er maksimal utnyttelsesgrad for feltet beregnet ut fra eksisterende fotavtrykk, med kjeller og to fullstendige etasjer over bakkeplan. Utnyttelsesgraden gir rom for at 2. etasje bygges ut til å omfatte hele bygningens fotavtrykk. Det tillates bygningshøyde med to fullverdige etasjer over bakkeplan, jamfør med høyde for eksisterende 2. etasje, samt eventuell ekstra himlingshøyde påkrevd for å overholde gjeldende teknisk forskrift for eventuelt påbygg. Tillatt bygningshøyde vil samsvare med øvrig bebyggelseshøyde for bygninger i næringsområde N-9 i henhold til kommuneplanens arealdel.

BN2: Næringsbebyggelse. Utnyttelsesgrad er satt som T-BRA for å muliggjøre ulik bebyggelse av feltet. Utbygger vil derfor kunne velge bygningstypologi ut fra behov. Næringsbebyggelsens fotavtrykk vil avhenge av ønsket typologi. Det kan etableres 1-etasjes næringsbebyggelse med «dobbel etasjehøyde» (som industrihaller, verkstedhaller, bensinstasjoner eller liknende), to-etasjes næringsbebyggelse med regulær etasjehøyde (kontorfløyer eller liknende) eller en kombinasjon av disse. Tillatt bygningshøyde vil samsvare med øvrig bebyggelseshøyde for bygninger i næringsområde N-9 i henhold til kommuneplanens arealdel, og skaper videre rom for fortetting slik at man kan unngå å bygge ned ytterligere matjord i nærområdet.

8.11 Byggehøyder

Se punkt 8.8.

8.12 Grad av utnytting

Se punkt 8.8.

8.13 Byggegrenser

BN2:

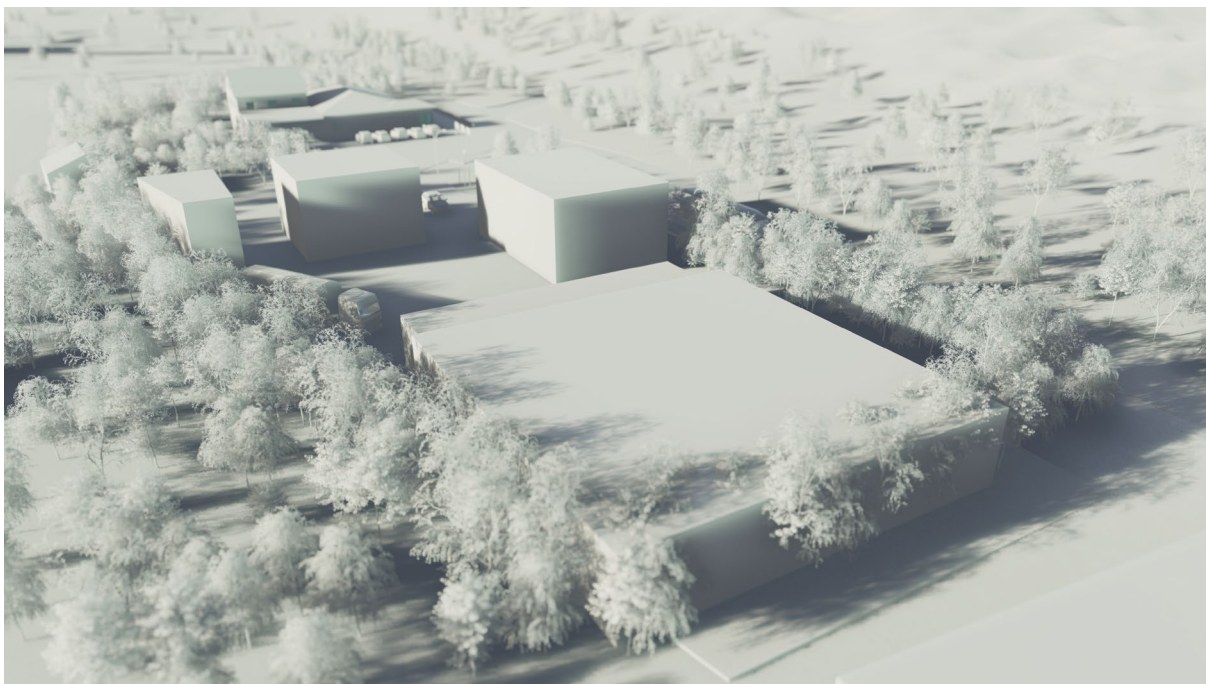
- 15,0 meter fra senterlinje fylkesveg
- 12,5 meter fra senterlinje kommunal veg
- 5,0 meter rundt eksisterende trafostasjon (hensynsområde).

8.14 Utforming

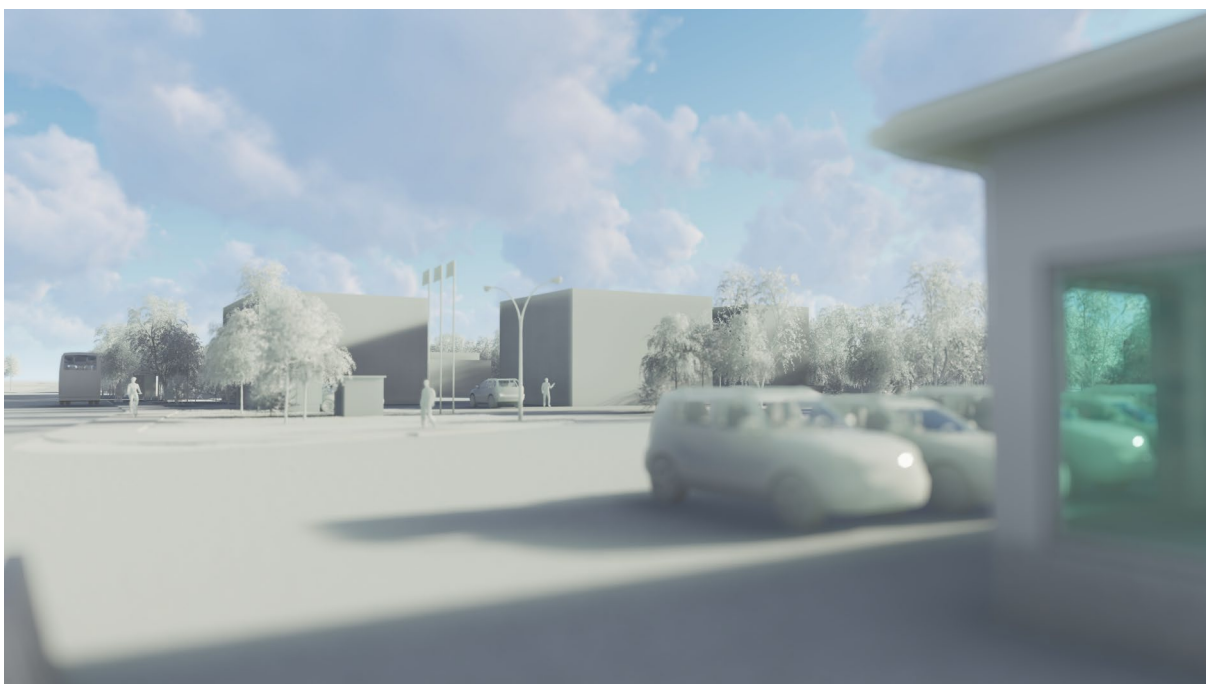
Se punkt 8.3 for beskrivelse av overordnede grep for utforming av bebyggelse.

Forslagsstiller har drøftet ulik utforming av bebyggelse i felt BN2. Plankonsulent sin vurdering er at reguleringsplanen gir rom for fortetting i planlagte næringsbelte langs fylkesvegen, uten at bebyggelsen vil stå i for stor kontrast til eksisterende bygningsmiljø i nærområdet. I henhold til planbestemmelsene skal alle tiltak gis en god materialbruk og utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Plankonsulent sin faglige vurdering er at bygningenes formspråk bør følge byggenes funksjon. Nybygg skal harmonisere med eksisterende bygningsmiljø i nærområdet med hensyn til skala i volumoppbygging, materialbruk, detaljering og fargesetting. På denne måten kan bebyggelsen langs næringsområde N9 utvikle sitt eget formspråk som likevel har en relasjon til eksisterende omkringliggende bebyggelse.

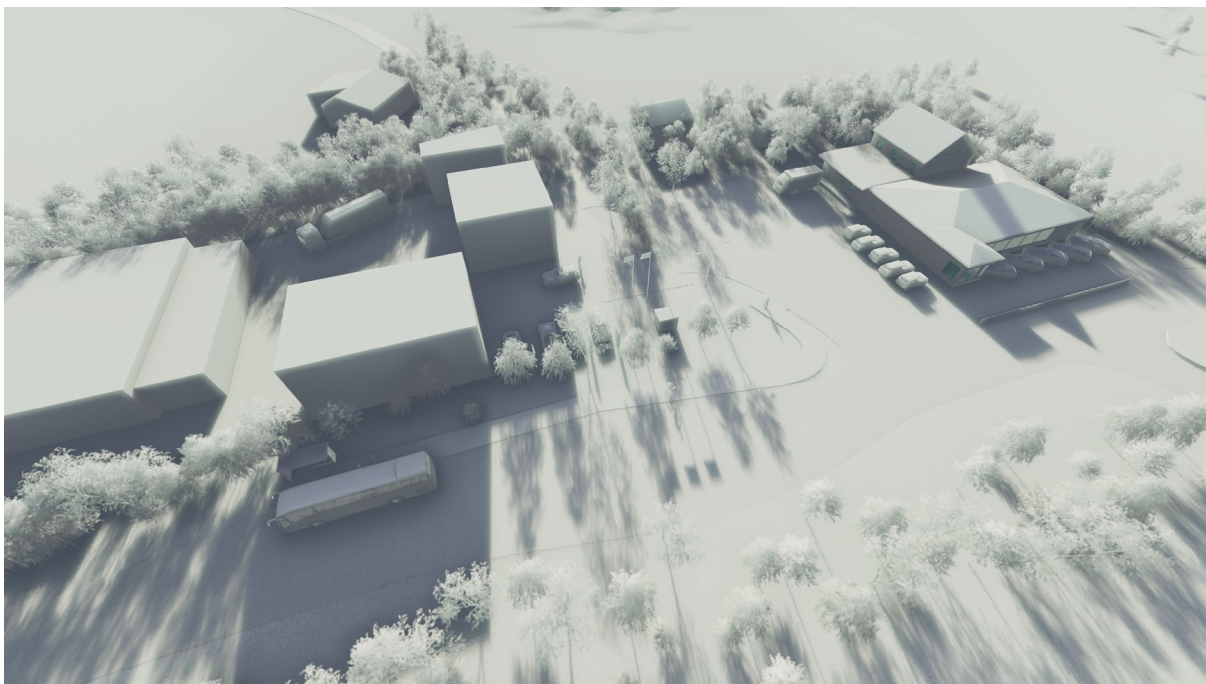
Vedlagte illustrasjoner skisserer en tenkt maksimal utnyttelse hvor vestre del av BN2 er utbygget med kontorfløyer som punktbebyggelse i to etasjer, og østre del av feltet er bebygget med en større industrihall. Forslagsstiller ønsker å påpeke at på- og avkjøringssituasjon fra kommunal veg må tilpasses til ønskede bygningsvolumer og deres bruk. En slik bebyggelse kan gjøres i flere byggetrinn, hvor bygningsvolumene fortløpende kan tilpasses til utbyggers aktuelle behov. Plankonsulent oppfordrer en eventuell utbygger til å velge konstruksjonsmetoder med stor grad av generalitet (romslige spennvidder- og etasjehøyder) slik at bruken av bygningene i fremtiden enkelt kan tilpasses til andre behov enn de som er aktuelle ved oppføring av bygningsmassen.



Skissert utforming: Visualisering med fugleperspektiv (planområde sett fra øst). Arkitektkontoret Amundsen AS, 14.04.20



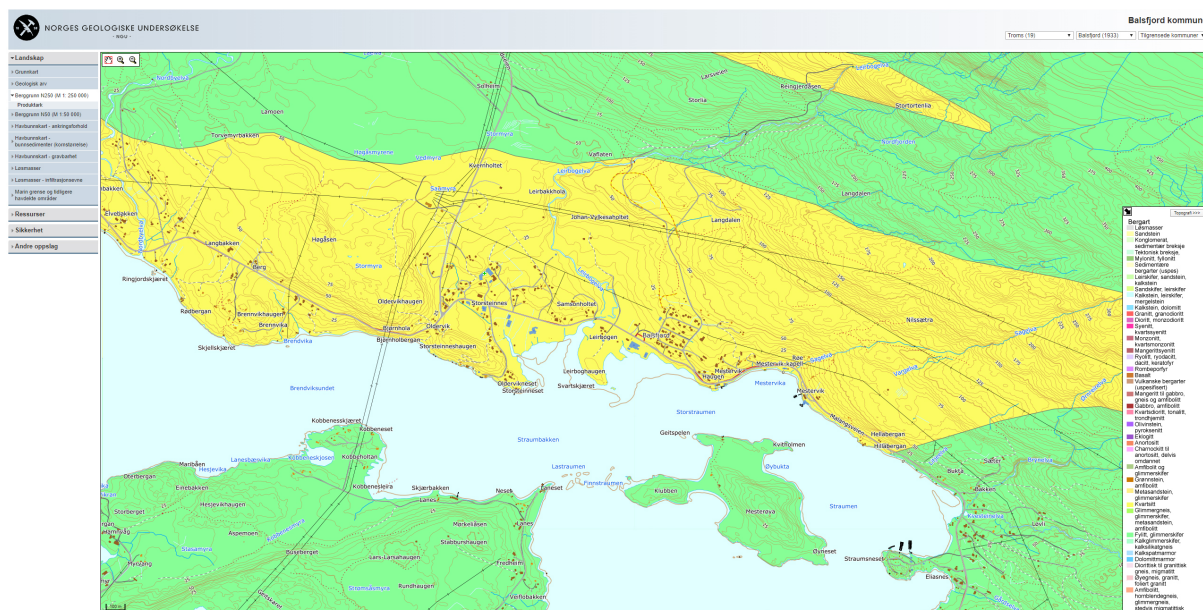
Skissert utforming: Visualisering med perspektiv mot BN2 fra eksisterende dagligvareforretning. Arkitektkontoret Amundsen AS, 14.04.20



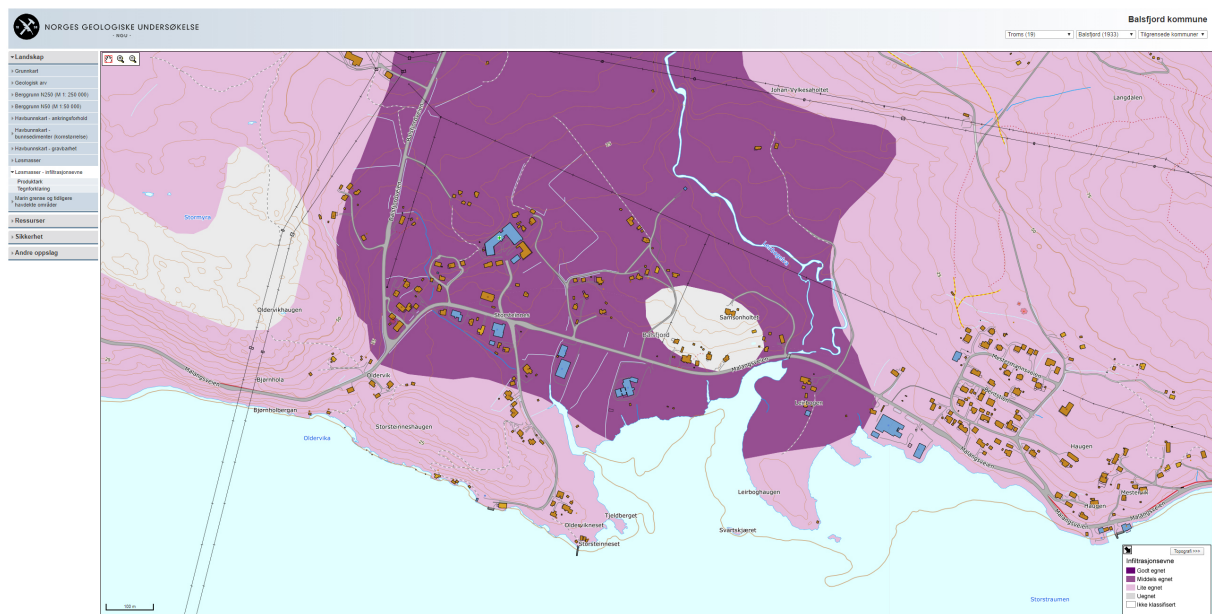
Skissert utforming: Visualisering med fugleperspektiv (planområde sett fra nord). Arkitektkontoret Amundsen AS, 14.04.20

8.15 Topografi/landskapstrekk

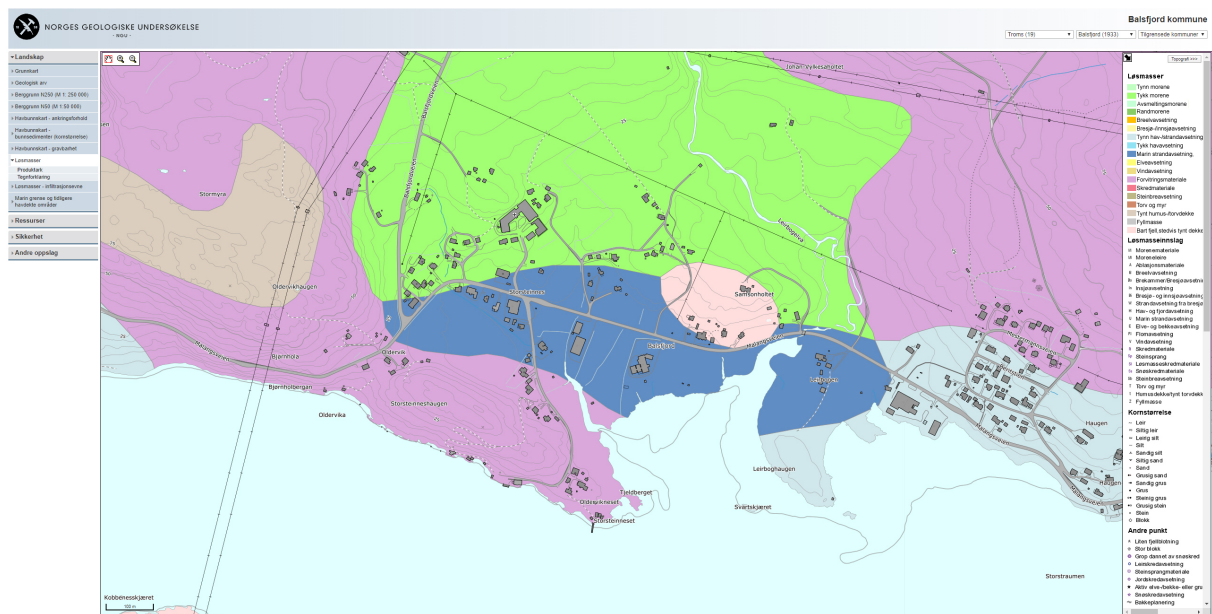
Planområdet ligger under marin grense, men med helningsgrad < 10-20 grader. Det anses derfor ikke som utsatt for utrygg byggegrunn eller skredfare. Det vil være i forbindelse med fjerning av eksisterende nedgravde drivstofftanker være aktuelt med utskifting av eventuelt forurenset masse. I henhold til kartverk fra NGU ser planområdet ut til å ha god infiltrasjonsevne. Ved byggetiltak stilles det krav om vurdering av grunnforhold og tiltak for å sikre områdestabilitet både internt i planområdet og mot nærliggende boliger og vegakser. I forbindelse med utbygging av planområde BN2 vil det være behov for tilkjøring av masser for planering av eiendommen. Eventuelt behov for utskifting av topplag for løsmasser samt etablering av fundamentpute må avklares i forbindelse med undersøkelser av stedlige grunnforhold.



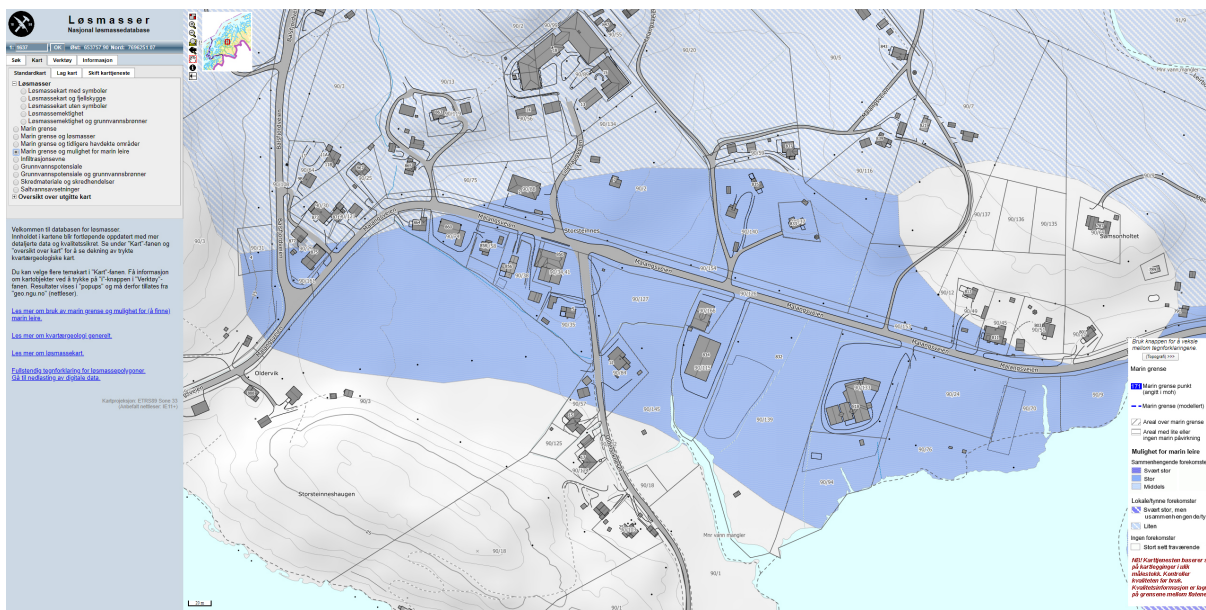
Figur 12 Berggrunn i Mestervik. Planområdet ligger på berggrunn med antatt stor forekomst av Kvartsitt. Kart: NGU, 30.12.19



Figur 13 Infiltrasjonsevne i Mestervik. Planområdet ligger på berggrunn med antatt stor infiltrasjonsevne. Kart: NGU, 30.12.19

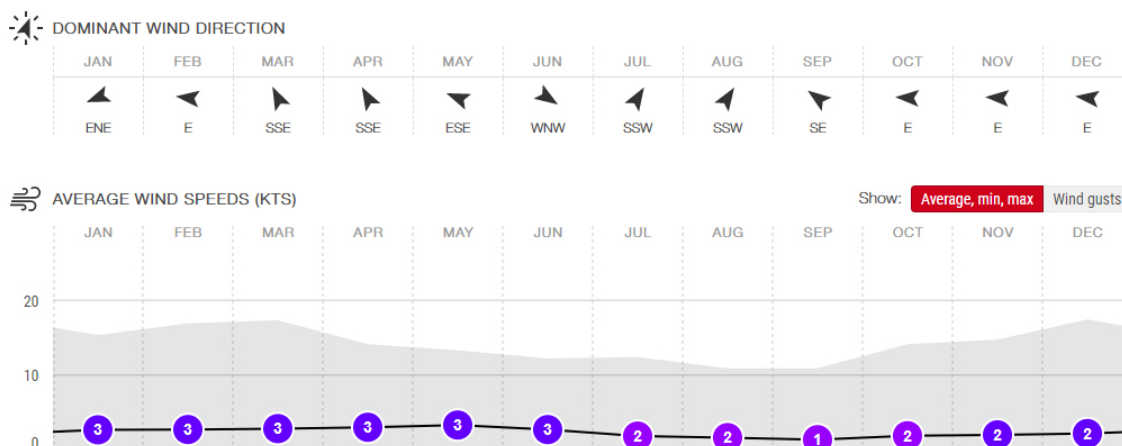


Figur 14 Løsmasser i Mestervik. Planområdet ligger på berggrunn med antatt marin strandavsetning. Kart: NGU, 30.12.19

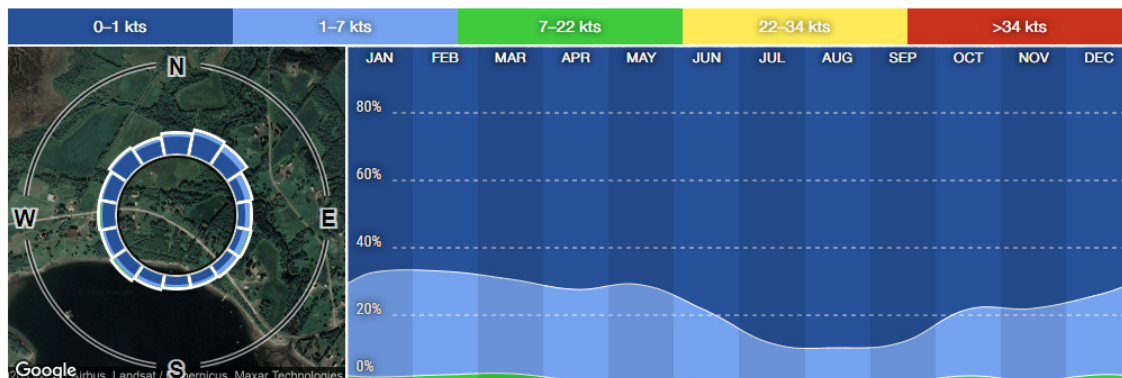


Figur 15 Marin grense i Mestervik. Planområdet ligger på område med mulighet for marin leire. Kart: NGU, 29.01.2020

8.16 Klima



Wind direction and strength distribution

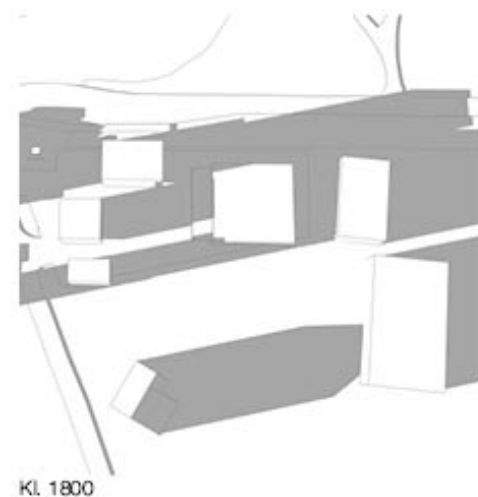
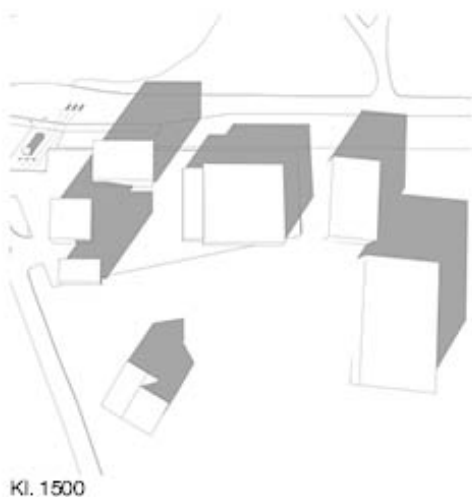
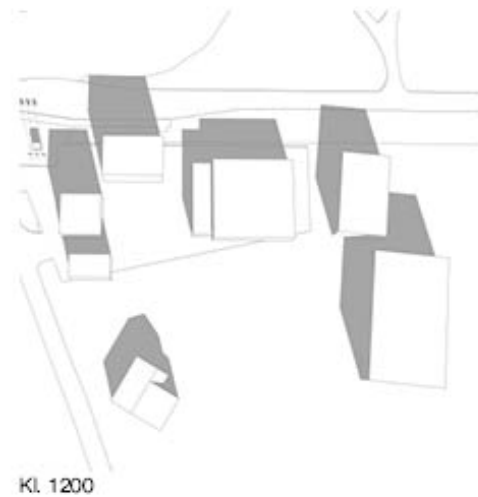
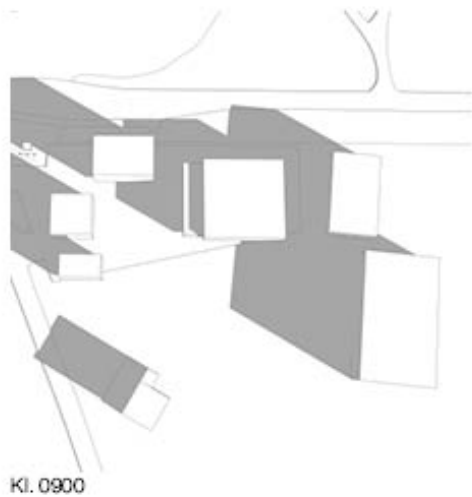


Figur 16 Uterskende vindretning for nærmeste målestasjon i Nordby, Malangen. Kart: Windfinder.com, 29.01.2020

I henhold til værdata fra nærmeste målestasjon er området relativt sett lite vindutsatt. Fremherskende vindretning fra høst til vår (september – mai) er fra øst og sør-øst. Fremherskende vindretning i sommermånedene (juni – august) er fra sør og sør-vest. Ny næringsbebyggelse vil kunne brukes til å skape skjermede uterom i sommer- og vinterhalvåret, men med bakgrunn i planområdets formål og de oppgitte vindmengder vurderer plankonsulent at dette er lite aktuelt. Plankonsulent anbefaler at eksisterende vegetasjon mot tomtengrense i sør beholdes i den grad dette er hensiktsmessig for utbyggingen, da vegetasjonen vil kunne bidra som en buffersone for skjerming av utearealer og innsyn fra nærliggende eiendommer.

Sol- og skyggeforhold vil i stor grad avhenge av fremtidige bygningers plassering- og utforming. Tomten vil ha både svært gode solforhold (midnattsol) og svært dårlige solforhold (mørketid) avhengig av sesongen. I tenkte utbyggingsområde øst for KV1065 har eiendommene i utgangspunktet god avstand til omkringliggende boligbebyggelse, og det er derfor naturlig å anta at fremtidig næringsbebyggelse vil påvirke solforhold for omkringliggende bebyggelse i liten grad. Det er derfor plankonsulent sin vurdering at sol- og skyggeforhold ved behov vurderes spesifikt for den enkelte søknad om tillatelse til tiltak. Se påfølgende side for solstudier ved skissert forslag til bebyggelse med kombinerte industrilokaler og kontorlokaler (høyde 8,0 meter og 5,0 meter).

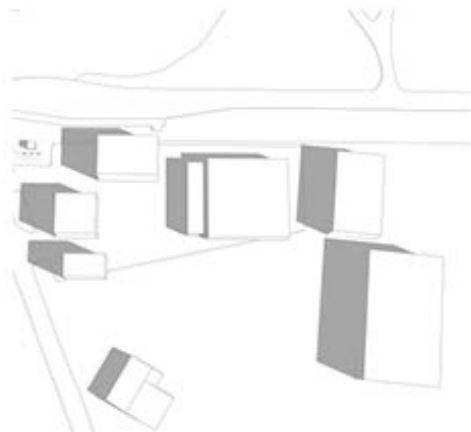
21. mars - vårjevndøgn



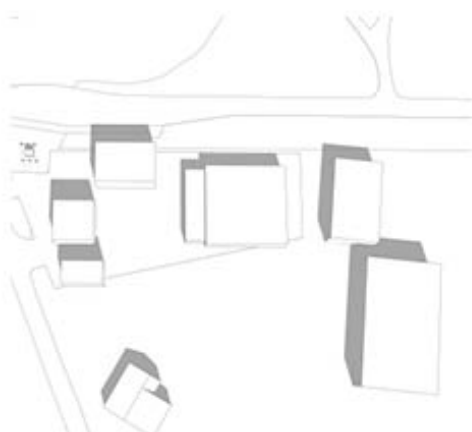
21. juni - sommersolverv



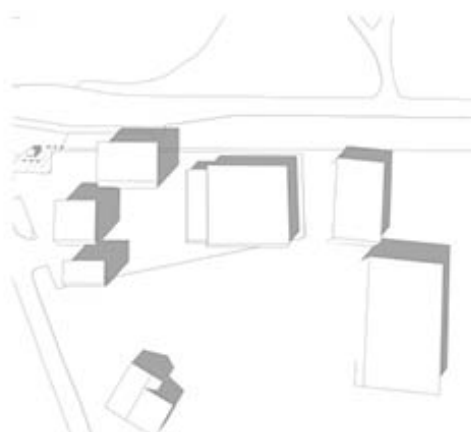
Kl. 0700



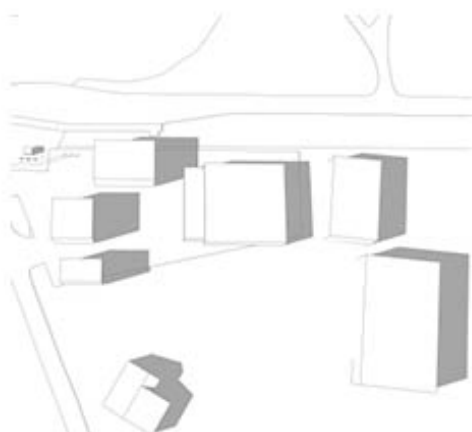
Kl. 0900



Kl. 1200



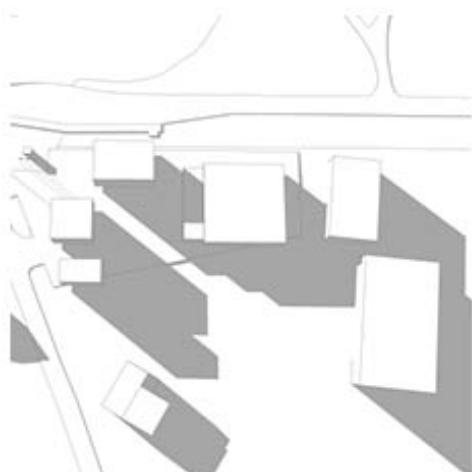
Kl. 1500



Kl. 1700

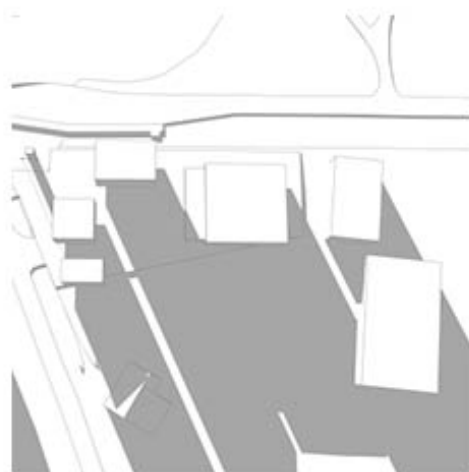


Kl. 1900



K0. 2100

26. november - siste dag før mørketid



K0. 2300

Konklusjon

Den generelle geografien gjør at eiendommen har både ekstremt bra solforhold (midnattsol) og ekstremt dårlige solforhold (mørketid) avhengig av sesong. Refleksjonen fra snøen som obligatorisk dekker landskapet under hele mørketiden forbedrer lysforhold i perioden.

Bebyggelsen i planen kaster noe skygge om ettermiddagen vår/høst over bebyggelse øst for eiendommen, men samme bebyggelse kaster skygge tilbake i morgenstundene. Bebyggelsen i planen forringer ellers ikke solforhold for annen boligbebyggelse rundt, men innad i planen varierer solforhold veldig gjennom døgnet.



K0. 1200

8.17 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Det er innenfor planområdet ikke lagt ned føringer knyttet til dyreliv eller vegetasjon. For å ivareta biologisk mangfold skal stedlige kvaliteter med sol og eksisterende vegetasjon i størst mulig grad ivaretas ved fremtidig utbygging av planområdet. Bearbeiding av utendørsarealer fremvises kommunen i forbindelse med eventuell byggesak.

8.18 Grønne interesser/grov uteroms plan

Planen ivaretar områdets grønne interesser. Østre del av planområdet (BN2) består i dag av engmark. Dette arealet vil ved utbygging ikke kunne benyttes til beite. Ved etablering av fylling er det lite sannsynlig at det vil være økonomisk forsvarlig å tilbakeføre nevnte areal til landbruksformål. Plankonsulent er imidlertid ikke kjent med at arealet har vært brukt til beite i senere tid. Arealet ligger svært gunstig plassert i forhold til etablering av et sammenhengende næringsområde sentralt i Mestervik. Omregulering av arealet er vurdert i konsekvensutredning (KU) nummer 165 i Balsfjord kommune.

Planen stiller ikke krav til uteoppholdsarealer i tilknytning til næringsbebyggelsen. Eksisterende grøntdrag langs sørkant av planområdet skal i den grad det er hensiktsmessig ivaretas som et visuelt grønt areal der eksisterende jordsmonn og vegetasjon bevares. Større hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon, kan ryddes. Ved behov bør nødvendige fjell- og fallsikringstiltak etableres. Det bør ved søknad om tillatelse til tiltak utarbeides uteromsplan som belyser planlagt disponering av bebygd areal, parkeringsplasser, manøvreringsareal og plan for udisponerte arealer.

Det er ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. I henhold til planbestemmelser har tiltakshaver aktsomhets- og meldeplikt dersom det under arbeid blir oppdaget gjenstander eller andre spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

8.19 Veg og trafikkforhold

Planlagte arealer for vegformål utformes av rådgivende veiplanlegger i henhold til standarder i Statens vegvesens Håndbok N100 – Veg- og gateutforming. Dette innebærer blant annet at påkjøringen for KV1065 legges mer vinkelrett på FV858 og at det settes av arealer for vegskulder med tilstrekkelig størrelse for vinteropplag av snø. Parkeringsplasser bør vurderes fortløpende og sees i forhold til spesifikke planer for utbygging. Avkjøringer fra KV1065 til nytt næringsområde er drøftet og ivaretatt ved utarbeidingen av plankart for reguleringsplanen. Godkjenning av annen utforming for avkjøringer bør vurderes fortløpende dersom utbygger kan fremlegge dokumentasjon som viser at en annen løsning er mer hensiktsmessig for plassering av bygg og manøvreringsarealer inne på planområdet.

I reguleringsplanen videreføres tilstøtende reguleringsplan sitt forslag om etablering av utvidet busslomme sør for FV858. I tilknytning til busslommen vil det være behov for et fortau som knytter holdeplassen til eksisterende dagligvareforretning. Trafikkplanleggere har vurdert de sikkerhetsmessige forhold for denne forbindelsen, og skissert ulike løsninger for et krysningspunkt over KV1065. Plankonsulent kjenner ikke til konkrete planer for etablering av den utvidete busslommen, men har i samråd med trafikkplanleggere konkludert med at planforslaget legger til rette for en praktisk løsning for sikker ferdsel mellom busslommen og dagligvareforretningen.

Det har blitt skissert ulike teoretiske løsninger med ytterligere tiltak for utbedring av trafikksikkerheten knyttet til nevnte krysningspunkt. Tiltakene innebærer at eksisterende parkeringsplasser øst for dagligvareforretningen får et fysisk skille mot KV1065, noe som i praksis vil føre til en stor omlegging av planområdets kjøremønster. Dagens trafikk løsning fungerer, og plankonsulent vurderer derfor at en stor endring av eksisterende kjøremønster vil være uhenksmessig med tanke på trafikksikkerhet. Med dagens ÅDT for trafikk ansees dette som en praktisk og trygg løsning, og ytterligere tiltak er derfor lite aktuelt. Skulle ÅDT for trafikk i fremtiden øke, viser vedlagte skisser en konseptuell løsning hvor det er mulig å etablere et fysisk skille i form av beplantning, kantstein og autovern for å lede trafikken i et hensiktsmessig mønster.



Figur 12 Utklipp av arbeid med skissering av løsning for sikker krysning av KV1065. Skisse av Multiconsult 10.12.19



Figur 13 Utklipp av arbeid med skissering av løsning for sikker krysning av KV1065. Skisse av Multiconsult 11.12.19



Figur 14 Utklipp av arbeid med skissering av løsning for sikker krysning av KV1065. Skisse av Multiconsult 11.12.19

8.20 Støy

Henviser til pkt. 6.12. Planforslaget kan medføre noe økt biltrafikk. Dette vil trolig være hovedkilden for støy og luftforurensning i området. Noe avhengig er type næringsvirksomhet er plantiltaket vurdert til å påføre området minimalt med forurensende støy. Det er derfor ikke vurdert nødvendighet for tilrettelegging av støyskjermede tiltak innenfor planområdet. I vintersesongen vil snø skjerme for både støy- og luftforurensning i planområdet. I sommersesongen antas eksisterende vegetasjon sør i planområdet å oppfylle samme skjermende funksjon. Se punkt 9.10 for utdypende informasjon.

8.21 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Området har god kollektivdekning og kort avstand til buss. Tiltaket gir ingen vesentlig økning eller ytterligere tilrettelegging utover dagens kollektivtransport. Planen legger til rette for videreføring av gang- og sykkelvegen gjennom planområdet, samt økt parkeringsdekning for dagligvareforretningen.

8.22 Vann og avløp

Planforslaget vil trolig ikke øke områdets behov for kapasitet på VA i nevneverdig grad. Planforslaget legger opp til mulig fremtidig bebyggelse i østre del av planområdet. Plankonsulent sin faglige vurdering er at virksomhet som ønsker å bebygge dette området med stor sannsynlighet vil være industrialisert, som for eksempel en bensinstasjon, et verksted, mindre fabrikkvirksomhet eller liknende. Denne typen industri vil trolig ikke ha behov for kapasitet på VA ut over toaletter og kjøkken samt noe rengjørende vedlikeholdsarbeid. Eventuell etablering av næringsbebyggelse antas å skje et stykke frem i tid, da det ikke foreligger noen konkrete planer for utbygging av planområdet. Etat for VA i Balsfjord kommune vil da med stor sannsynlighet ha rukket å utarbeide ny plan for VA, slik at man da kan ta stilling til om kapasiteten er tilstrekkelig.

Plankonsulent er blitt kjent med at det finnes en kum for VA i tilknytning til eksisterende trafostasjon inne på planområdet. I tilknytning til denne ligger det et ledningsnett langs østre del av KV1065. På grunn av svært begrenset dokumentasjon på plassering og kapasitet for VA plikter utbygger å ta kontakt med BFKT for å gjøre seg kjent med nøyaktig plassering og kapasitet før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltak inne på planområdet. Dette gjelder også ved tiltak på vegarealer i tilknytning til KV1065, som kan være i konflikt med eksisterende kummer- og ledningsnett for VA. Se ellers punkt 6.14.

8.23 Avfall

Planforslaget tar utgangspunkt i at Balsfjord kommune fremdeles ønsker å drifte et avfallsmottak i tilknytning til dagligvareforretningen. Planen baserer seg på dagens løsning for håndtering av avfall, og vil sette av plass til minimum tre offentlige avfallscontainere. Planforslaget tar høyde for tilkomst av vogntog i planleggingen av bredde på veg og manøvreringsarealer. Eksisterende dagligvareforretning har interne rutiner for håndtering av avfall knyttet til egen drift.

8.24 Energi

Energiforsyning til planen skal løses ved tilknytning til det elektriske strømmettet i området.

8.25 Risiko og sårbarhet

Se vedlagt ROS-analyse.

Risiko vurdert i risiko- og sårbarhetsanalysen er ivarettatt på følgende måte:

- 1) Punkt 7 «Områdestabilitet/fare for utglidning».
Tiltak: Planbestemmelser setter krav til vurdering av grunnforhold før utbygging av felt BN2.
- 2) Punkt 15 «Radongass».
Tiltak: Reguleres av gjeldende PBL §13-5 med krav til prosjekterende og utførende i byggesak.
- 3) Punkt 23 «Elektromagnetiske felt».
Tiltak: Hensynssone for trafostasjon er tegnet inn i plankart.
- 4) Punkt 26 «Ulykke i avkjørselspunkt».

Tiltak: Reguleringsplanen strammer opp og setter føringer for et mer oversiktlig møte mellom den kommunale vegen og fylkesvegen. I tillegg settes føringer for trafiksikker håndtering av overgang for myke trafikanter ved etablering av gang- og sykkelveg langs sørsiden av fylkesveg.

Dersom avbøtende tiltak gjennomføres anses den planlagte virksomheten innenfor planområdet ikke å medføre risiko for miljø eller samfunn.

I tråd med innspill fra Fylkesmannen skal behandling av eksisterende tankanlegg med eventuelle forurensede grunnmasser behandles som byggesak. Denne byggesaken vil bli adskilt fra eventuelle søknader om tillatelse til etablering av ny næringsbebyggelse, og er derfor ikke omfattet av ROS-analysen.

9 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget i detaljreguleringsplanen er utformet i tråd med intensjonene for kommende KPA. Se ellers punkt 5.2 «Kommuneplan» med henvisning til KU nr. 165 for Balsfjord kommune.

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Detaljreguleringen er tilstøtende til reguleringsplan FV. 858 GS-Veg Meistervik med plan ID 239 (10.06.2015). Det utarbeidete planforslaget vil bygge opp under busstopp og gangforbindelse mellom holdeplass og dagligvareforretning, og legge seg inn til tilstøtende reguleringsplan slik at det ikke oppstår noen hull i linjeføringen. Planforslaget vil bidra til å utbedre trafiksikkerhet for nevnte gangforbindelse samt kryss mellom kommunal veg og fylkesveg. Se ellers punkt 5 for mer informasjon om tilstøtende reguleringsplan.

9.3 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende boligbebyggelse berøres ikke av planforslaget i nevneverdig grad, men vil kunne bidra til noe økt trafikk i møtepunktet mellom den kommunale vegen og fylkesvegen. Planforslaget legger opp til at eksisterende næringsbebyggelse får en naturlig forlengelse mot øst, slik at den møter næringsbebyggelse i område N9 som en forlengelse av næringsområder i gjeldende KPA. Planbestemmelsene legger opp til at utformingen av ny næringsbebyggelse i størst mulig grad tilpasses til omkringliggende bebyggelse i skala og materialbruk. Eksisterende boligbebyggelse sør for planområdet er delvis skjermet fra næringsområdet gjennom eksisterende vegetasjonsbuffer samt dyrket mark. Planforslaget legger til rette for utvidelse av 2. etasje i eksisterende dagligvareforretning vest i planområdet. En eventuell utvidelse antas å ha få negative konsekvenser for tilstøtende boligbebyggelse sør-øst for planområdet.

9.4 Topografi/landskapstrekk

Plankonsulent sin faglige vurdering er at planforslaget ikke vil medføre negative endringer på landskapsbildet. Det vil i tilknytning til utbygging av østre del av planområdet være behov for å fylle ut eksisterende arealer for å jevne ut høydeforskjeller på eksisterende terreng. Endringer i landskapsbildet ved overgangen mellom fylling og omkringliggende bebyggelse bør avbøtes ved god og detaljert utforming av uteromsplan- og snitt i tilknytning til eventuell byggesak.

9.5 Klima

Tiltaket vil ikke medføre vesentlige endringer av solforhold for naboer i området rundt planområdet. Planforslaget har ingen negative virkninger med tanke på gitte klimaforhold. Se ellers punkt 8.16.

9.6 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Tiltaket vil ikke medføre vesentlig endring på vegetasjon, dyreliv eller andre naturforhold.

9.7 Grønne interesser

Med unntak av nedbygging av eng/utmark vil eventuell utbygging ikke påvirke etablerte grønne interesser i området i nevneverdig grad. Vi henviser til konsekvensutredning nummer 165 for vurdering av disse forholdene.

9.8 Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Tiltaket påvirker ingen kjente kulturminner.

9.9 Veg- og trafikkforhold

Planforslaget vil bidra til en forbedring av veg- og trafikkforhold inne i planområdet. I henhold til innspill fra Balsfjord kommune har trafikkrådgivere dimensjonert av- og påkjøring i kryss mellom FV858 og KV1065 for vogntog. Dimensjoneringen er gjort med utgangspunkt i trafikkmønster hvor kjøretøyene ikke behøver å benytte motgående kjørefelt for å greie å svinge av og på fylkesvegen. Dette vil øke kryssets kapasitet, da lange kjøretøy ikke trenger å vente på fri kjørebane for å kjøre på og av veggen. Videre er krysset lagt mer vinkelrett, noe som gjør av- og påkjøring mer oversiktlig og dermed mer trafikksikkert. All dimensjonering er gjort med utgangspunkt i anbefalinger fra Statens vegvesen. En omlegging av krysset vil eventuelt medføre behov for grunn- og vegarbeider i krysningspunktet mellom FV858 og KV 1065 da krysset må utvides noe i østlig retning. En eventuell omlegging løses i sin helhet innenfor det regulerte planområdet.

Reguleringsplanen legger videre til rette for mer trafikksikker håndtering av myke trafikanter som kommer fra kollektivholdeplass på sørsiden av FV858. Det er etablert felt for gang- og sykkelveg som knytter holdeplassen til nytt byggefelt og eksisterende dagligvareforretning. Gjennom planarbeidet er det også gjort vurderinger av ytterligere trafikksikkerhetstiltak som kan vurderes etablert øst for dagligvareforretningen dersom trafikkmengden i fremtiden skulle øke. Se punkt 8.19.

Parkeringsdekning for felt BN1 og felt BN2 forutsettes ivaretatt ved utforming av uteromsplan i forbindelse med byggesaker.

9.10 Støy

Avhengig av typen virksomhet som etableres i planområdet antas det ikke at nabobebyggelse vil forurenses med støy fra ny næringsbebyggelse. Den største kilden til støyforurensning antas å komme fra økt trafikk til og fra planområdet. Med bakgrunn i planområdets størrelse er plankonsulent sin vurdering at denne støyen ikke vil være spesielt stor. Det forutsettes at eventuelle byggesaker forholder seg til gjeldende tekniske forskrift samt Forurensningsloven som regulerer støygrenser fra industri.

Når det gjelder trafikkstøy og luftforurensning har plankonsulent i tidligere kapittel omtalt at nærmeste naboer mot sør- og sør-vest skjermes fra planområdet ved en vegetasjonsbuffer. På vinterstid vil snøen bidra til å dempe støy. For ytterligere skjerming av naboer vil det være et mulig å utvide nevnte vegetasjonsbuffer samt å kombinere denne med fysiske støyskjermer utformet i henhold til Statens vegvesen sine anbefalinger. For eventuell næringsvirksomhet med stor trafikkbetlastning forutsettes støyforurensning ivaretatt ved utforming av uteromsplan.

9.11 Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Planforslaget medfører noe økt trafikk til og fra planforslaget. Planen viderefører eksisterende gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Det anses ikke å medføre vesentlig økning i behov for offentlig kollektivtransport. Se ellers punkt 8.12.

9.12 Vann og avløp

Gjeldende tilførsel for vann og avløp videreføres. Det er noe begrenset kapasitet for vann- og avløp i planområdet, og den nye planen vil belaste det nye ledningsnettets noe ytterligere. Balsfjord kommune har imidlertid vedtatt at det skal utarbeides ny plan for kapasitet på VA i Mestervik. Utbygger plikter derfor å gjøre seg kjent med eksisterende og fremtidig kapasitet og plassering for VA- og ledningsnett før eventuell utbygging. Se ellers punkt 6.14 og 8.22.

9.13 Energi

Kapasitet på eksisterende trafostasjon antas å være tilstrekkelig, men dette må avklares ut fra næringsvirksomhetens behov før søknad om tillatelse til etablering av ny næringsbebyggelse.

9.14 Privat og offentlige servicetilbud

Planforslaget antas ikke å påvirke private eller offentlige servicetilbud i nevneverdig grad. Planen legger til rette for at eksisterende dagligvareforretning i fremtiden kan utvide dersom det skulle være behov. For det nye næringsområdet i BN2 legger planforslaget rammer for etablering av nye arbeidsplasser i Mestervik, noe som

kan bidra til tilflytting. Med bakgrunn i planområdet størrelse antas eventuell tilflytting likevel ikke å påvirke behov for kapasitet på skole og barnehage i nevneverdig grad.

9.15 Risiko og sårbarhet

Tomten skråner nedover mot øst. I forbindelse med etableringen av BN2 antas det derfor å være behov for massetilførsel for å planere ut østlig del av planområdet. Avhengig av resultat fra grunnundersøkelser kan det være nødvendig med noe masseutskiftning for å sørge for tilstrekkelig stabil fundamentpute for nye masser. Det forutsettes prosjektert tilstrekkelig drenering av nye masser ved etablering av nye næringsbebyggelse. Ved asfaltering av store flater forutsettes forsinkelse og avledning av overvann utført i henhold til gjeldende forskrifter i PBL. Det forutsettes videre at forurensende næringsvirksomhet håndterer sitt avfall i henhold til gjeldende forskrifter i Forurensningsloven.

9.16 Telefoni og fiberoptikk

Området har utbygd nett for telefoni og fiber. Bebyggelsen kan tilknyttes eksisterende tilkoblinger. Eventuelle nyanlegg forutsettes løst internt i planområdet.

9.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Se punkt 8.18 vedrørende engmark på østre del av planområdet, samt KU nr. 165 fra Balsfjord kommune vedrørende endring av formål fra LNF til Næringsformål. Innenfor avsetningene er det ikke aktive gårdsbruk, og engmarka er ikke en del av et større område. Endringen av arealformålet vurderes derfor å ha liten konsekvens for landbruket. Plankonsulent kan ikke se at det finnes alternative arealer for å utvide området med næringsbebyggelse, og ved avveining av LNF-formål opp mot næringsformål vurderes det samlet sett at reguleringen derfor har klart flere positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn. Som nevnt tidligere vil man bidra til å skape et sammenhengende næringsområde i umiddelbar tilknytning til fylkesvegen, hvor eksisterende dagligvareforretning knyttes sammen med nåværende næringsområde N9. Reguleringen er derfor i tråd med kommunens forslag til kommende arealplan hvor disse arealer er tiltenkt «sentrumsformål». Fortettingen langs fylkesvegen antas å minske presset på øvrige LNF-områder i Mestervik, og vil samtidig være av stor betydning for næringsinteresser i området.

9.18 Juridiske/ økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget antas ikke å utløse offentlig innløsningsplikt og/eller ekspropriasjonstiltak. Eventuelt makeskifte mellom kommunen og tomteeier i forbindelse med omleggingen av krysset mellom KV1065 og FV858 forutsettes ivarettatt ved utbyggings-/opparbeidingsavtale.

9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Plankonsulent er ikke kjent med at Balsfjord kommune har stilt krav i forbindelse med utbyggings-/opparbeidingsavtale. Det er derfor ikke stilt krav til rekkefølgebestemmelser i planbestemmelsene.

10 UTTALELSER OG MERKNADER

Sammendrag av uttalelser og merknader med forslagstillers kommentar.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark v/ Hans Rønningen og Ola Aronsen, brev datert 01.10.2019

- Kortfattet sammendrag:
Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplan. Fylkesmannen ber om at sikker byggegrunn avklares, og at forurenset grunn behandles korrekt i henhold til gjeldende lovverk.
- Forslagsstillers kommentar:
Avklaring av byggegrunn behandles i ROS-analyse (DSB-veileder) og ved krav til grunnundersøkelser i planbestemmelser. I henhold til avtale med Balsfjord kommune vil eventuell forurenset grunn håndteres som egen byggesak med tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark v/ Anne Rødven og Stine Loso, brev datert 02.10.2019

- Kortfattet sammendrag:

Innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Fylkesmannen ønsker å minne om krav til aktsomhet overfor kulturminner samt at planforslag oversendes til kartverket i SOSI-format for teknisk kontroll før høring av planforslaget.

- Forslagsstillers kommentar:

Påminnelse om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt tas med i planbestemmelser. SOSI- og PDF-fil inkludert tegnforklaring sendes kartverket pr. e-post før offentlig høring.

Statens Vegvesen v/ Gunn Bodil Strømseng, brev datert 06.10.2019

- Kortfattet sammendrag:

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeider. Vegvesenet ønsker å oppfordre til medvirkning for å sikre gode avklaringer knyttet til trafiksikkerhet. De ønsker videre avklaring av forholdet til kommuneplanens arealdel, og byggegrense mot FV858. Vegnormalen legges til grunn ved utforming av samferdselsanlegg, og kryss utformes i henhold til håndbok V121.

- Forslagsstillers kommentar:

Plankonsulent har i løpet av arbeidet hatt god dialog med Statens vegvesen v/ Gunn Bodil Strømseng. Vegvesenet har kommet med uttalelse og fattet vedtak om anbefaling av dispensasjon fra byggegrense mot FV858. Utforming av veger og kryss er utformet av trafikkplanleggere i Multiconsult og i henhold til vegvesenet sine retningslinjer.

Sametinget v/ Andreas Strångberg og André Nilsen, brev datert 01.11.2019

- Kortfattet sammendrag:

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeider. Sametinget bekrefter at det ikke er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte planområdet, og ønsker å minne om tiltakshavers krav til aktsomhet overfor kulturminner.

- Forslagsstillers kommentar:

Påminnelse om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt tas med i bestemmelser.

NVE v/ Eva Forsgren, brev datert 28.01.2020

- Kortfattet sammendrag:

Innspill til reguleringsplan. NVE opplyser om at planområdet ligger på løsmasser med stor fare for marin leire, og ber om at grunnforholdene vurderes før eventuelle arbeider i planområdet.

- Forslagsstillers kommentar:

Tiltak må vurderes av en geotekniker etter kravene i TEK17. Kunnskap om lokale forhold og dybde til fjell, samt mulig fundamentering på fjell kan vurderes. Innspillet tas med som en del av planbestemmelsene, som stiller krav til vurdering av grunnforhold før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for grunnarbeider i planområdet.

I løpet av planarbeidet har initiativtaker og plankonsulent hatt flere arbeidsmøter med Balsfjord kommune for å avklare forhold knyttet til planarbeidene. Se uttømmende liste i punkt 4.2. Forhold som har blitt drøftet har vært blant annet avgrensning av planområdet, forhold til tilstøtende reguleringsplan, trafikkløsning for kryss, sikkerhetstiltak for myke trafikanter, håndtering av drivstoffanlegg med forurenset grunn og fremdriftsplan for reguleringsarbeidene.

11 FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

På vegne av forslagsstiller Coop Nord SA har Arkitektkontoret Amundsen AS utarbeidet et planforslag for detaljregulering av Coop sine eiendommer i Mestervik i Balsfjord kommune med plan-id (5422) 1933-273.

Planforslaget legger til rette for oppføring av ny næringsbebyggelse i området, i tråd med forslaget til revidert KPA. Intensjonen bak reguleringsplanen er å skape konkrete rammer for utbygging av et definert og tydelig næringsområde sentralt i Mestervik. Formålet er å styrke Mestervik som et av to lokale sentra i Malangen, ved å legge til rette for etablering av et sammenhengende næringsområde fra eksisterende dagligvareforretning i vest til næringsområde N9 i øst.

I et større perspektiv legger reguleringsplanen til rette for næringsdrivende som ønsker å etablere seg og skape nye arbeidsplasser i Mestervik. I henhold til bestemmelser i punkt 1.1 i gjeldende KPA for Balsfjord kommune

stilles det krav om utarbeiding av reguleringsplan før det gjennomføres søknadspliktige tiltak i felt B14. Før fremtidig næringsbebyggelse kan etableres må området dermed reguleres. Det er derfor nødvendig for tettstedets vekst at det finnes områder ferdig regulert til næring hvor det kan etableres bygninger med dette formålet.

Planområdet er plassert svært sentralt i Mestervik, med umiddelbar tilknytning til offentlige og private servicetilbud. På grunn av planområdets lokalisering langs strekningen ved fylkesvegen antas planområdet å være svært godt egnet til etablering av sammenhengende næringsbebyggelse med umiddelbar tilknytning til nødvendig infrastruktur. Det er allerede etablert næringsbebyggelse på tomten øst for planområdet, og planen legger derfor til rette for at det kan etableres et sammenhengende belte med næringsvirksomhet parallelt med fylkesvegen. Ved å binde sammen og fortette den eksisterende næringsbebyggelsen vil man bidra til å definere og tydeliggjøre et sentrum, noe som vil være attraktivt for næringsvirksomhet som ønsker å etablere seg i området. Denne formen for utvikling skaper gode forutsetninger for samarbeid mellom de næringsdrivende, hvor de ulike næringene kan dra nytte av hverandre og skape ringvirkninger ut over egen virksomhet.

Reguleringsplanen bidrar til å utbedre trafiksikkerheten for harde og myke trafikanter i krysningpunktet mellom KV 1065 og FV 858. Dagens kryssløsning fremstår noe uoversiktlig og udefinert, og i henhold til kommunens ønsker i planinitiativet legger reguleringen opp til en forbedring av denne situasjonen. KV 1065 legges mer vinkelrett på FV 858 og krysset utvides slik at lange kjøretøy ikke behøver å benytte motgående kjørefelt for av- og påkjøring til fylkesvegen noe som vil øke kryssets kapasitet dersom trafikkmengden i fremtiden vil øke. Videre legger planen opp til sikker forbindelse mellom kollektivholdeplass og eksisterende dagligvareforretning, hvor vi i punkt 8.19 har skissert tiltak for å øke trafiksikkerheten ytterligere for myke trafikanter. Plankonsulent vurderer derfor at planforslaget vil forbedre den trafiksikkerhetsmessige situasjonen betraktelig.

12 VEDLEGG

- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan
- Samlede vedlegg:
 - o Liste med oversikt over merknader under varsel om oppstart
 - o Innspill til varsel om oppstart
 - o Planinitiativ
 - o Referat oppstartsmøte
 - o Varsel om oppstart