



Balsfjord kommune

-for framtida

Plan og landbruk

Arkiv: 20/817
JournalpostID: 21/10677
Saksbehandler: Dag Tørstad
Dato: 12.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
118/21	Formannskapet	27.05.2021

Vedlegg:

Merknad til varsel om endring av reguleringsplan for Aursfjord småbåthavn - Balsfjord kommune
Høringsuttalelse til endring av plan for Aursfjord småbåthavn i Balsfjord kommune - Aursfjord
båthavn og kystkultursenter AS - ABK AS - plan 154
Revidert forslag til planendring for ABK - på del av plan 5422-154 Sætersletta
Plan 154 Aursfjord båthavn Detaljreguleringsplan rev 25.02.2021
Plan 154 Aursfjord båthavn Planbeskrivelse rev 25.02.2021
Plan 154 Aursfjord båthavn Planbestemmelser rev 25.02.2021

Endring - reguleringsplan for Aursfjord båthavn og kystkultursenter

Saksopplysninger:

Balsfjord kommune har mottatt forslag fra Aursfjord båthavn og kystkultursenter AS (ABK AS) om endring av reguleringsplan for Aursfjord båthavn og kystkultursenter på del av eiendom med gnr./ bnr. 103/80, samt eiendommene 103 /169, 181, 182, 183, 184, 185, 186 og 187.

Bakgrunnen for forespørselen om en ny planendring er ønsket fra ABK AS om å bygge ut to felt med inntil 19 rorbuer/naust på deler av arealene som i gjeldende plan er regulert til naust og sjøboder, samt oppføre et servicebygg i tilknytning til småbåthavna (se vedlagte dokumenter for ytterligere informasjon).

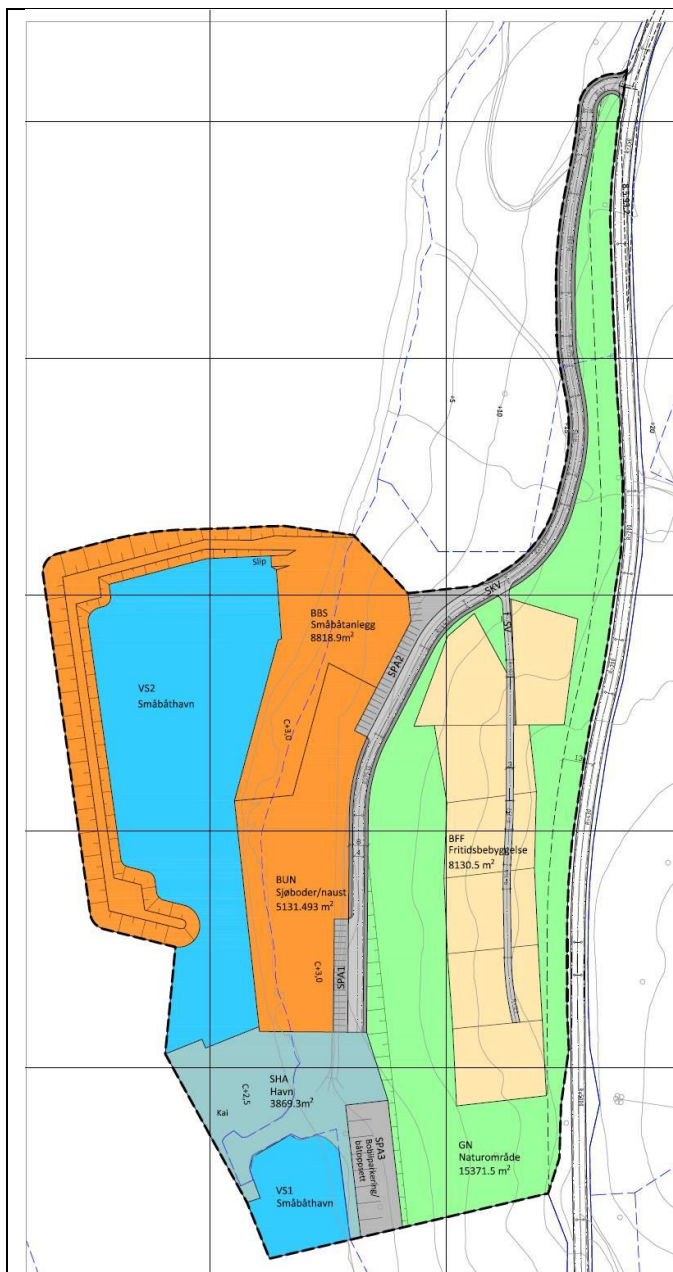
Historikk

Gjeldende plan ble første gang vedtatt 19.01.2010, og sist revidert 24.09.2018. Ved endringen i 2018 justerte man på plasseringen av arealformålene. Planendringen ble gjennomført innenfor rammene av plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

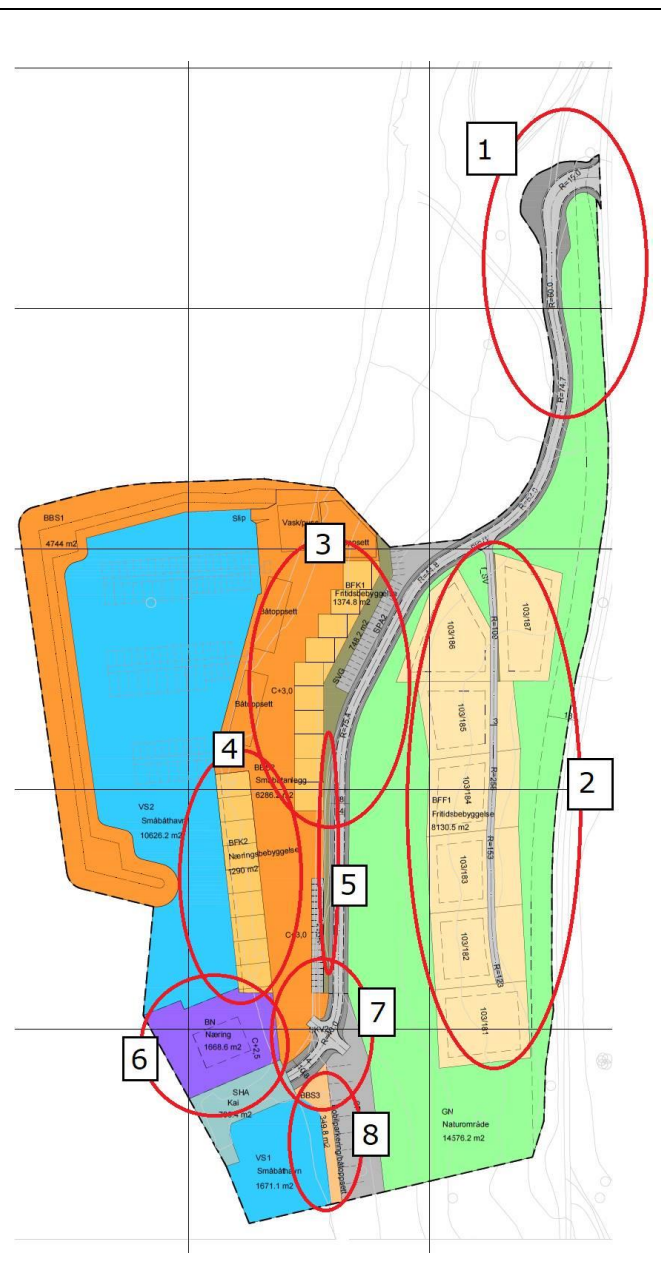
Planområdet og endringer

- Endre deler av arealformål «sjøboder/uthus/naust – BUN» til «fritidsbebyggelse konsentrert – BFK». Dette fordi en ønsker å føre opp «moderne naust og rorbuer», som ikke utelukkende må brukes til lagring av utstyr og båter, men også gjøre det mulig å bruke det som hytte eller rorbu for opphold. Se rød ring nr. 3 og 4 i figur 2.
-
- Endre restarealet fra «BUN» og deler av arealformål «havn – SHA» til «småbåtanlegg - BBS». Dette blir tilsvarende formål som moloen og området nord for BUN er regulert til i gjeldende plan. Se rød ring nr. 3 og 8 i figur 2.

-
- Forlenge adkomstveien (SKV1) ned til det resterende havnearealet (SHA/kai) og parkering (SPA3). Se rød ring nr. 7 i figur 2.
-
- Endre nordre del av havnearealet (SHA/kai) til formål «næring - BN». Dette fordi en ønsker å sette opp et servicebygg i tilknytning til havna. Se rød ring nr. 6 i figur 2.
-
- Endre delen av SHA som ligger mellom SPA3 og sjø til «småbåtanlegg - BBS». Se rød ring nr. 8 i figur 2.
-
- Endre avkjøring til Fylkesveg 7834. Avkjøringen er per i dag opparbeidet slik den er tegnet i kart (se rød ring nr. 1 i figur 2). Arbeidet er utført i tråd med dispensasjon innvilget av Balsfjord kommune og den er bygd i tråd med Statens vegvesens vegnormaler. Dette er gjort i påvente av godkjent reguleringsplan opparbeidet slik den er tegnet i forslaget (vedlagt kart).
-
- Legge inn et grøntareal (SVG) mellom småbåtanlegget og adkomstveien. Legge inn byggegrense for tomtene i felt BFF1. Se rød ring nr. 2 og 3 i figur 2.
-
- Tegne inn øvrige arealer for båtoppsett og vask/puss av båter innenfor areal regulert til formål «småbåtanlegg». Se rød ring nr. 3 i figur 2, samt vedlagt plankart.
-
- Planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart er justert i sammenheng med endringene. Planbestemmelser og beskrivelse er delt opp i to egne dokumenter. De nye justeringene skal være i samsvar med plan- og bygningsloven av 2008.



Figur 1: Reguleringsendring vedtatt i 2018



Figur 2: Reguleringsendring med forslag til endring. Endringsområder markert i rødt.

Videre settes det vilkår om at følgende justeringer skal gjøres i tråd med merknader fra Statens vegvesen (SVV):

- Det skal legges inn snuplasser i enden av alle veger. Dette for å bedre trafiksikkerhet (da man slipper å manøvrere og rygge inne på vegområdet). Dette gjelder alle typer kjøretøy.
-
- Det skal tegnes inn kjørevege eller avkjørselspiler mellom veg SKV1 og parkeringsplassene SPA1 og SPA2.
-
- Det skal markeres med avkjørselspiler hvor avkjørsler inn til hver tomt i felt BFF1 er fra kjørevege SV, og skrives i bestemmelser at nøyaktig plassering kan avvike litt fra der avkjørselspilene er inntegnet.
-
- I bestemmelsene står det at veger og parkeringsplasser skal opparbeides med "god standard". Her skal det heller refereres til konkrete standardkrav med henvisning til Statens vegvesens håndbøker.

Utover nevnte punkter mente også Statens vegvesen at "høringsfristen på to uker for en regulerings sak av denne karakter er lite og at høringsfrist på reguleringsplaner i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 er seks uker, og at endringer av reguleringsplan bør ha de samme frister som reguleringsplan".

Rådmannens vurdering av dette:

Fristen på 2 uker er i tråd med reglene for endringer etter § 12-14 andre ledd og anbefalingene som gis i regjeringens reguleringsplanveileder kapittel 9.2.1. andre avsnitt og lovkommentaren til plandel av plan- og bygningsloven, s. 214 første avsnitt.

Øvrige merknader:

Saken har vært sendt på en begrenset høring til berørte statlige og regionale instanser, i tillegg til berørte naboer jf. Plan- og bygningsloven § 12-14.

Foruten merknadene fra Statens vegvesen hadde følgende myndigheter merknader:

Statsforvalteren i Troms og Finnmark:

Påpeker at plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd (åpner for at planendring kan gjennomføres etter forenklet prosess og med forkortet høring), er særbestemmelser for visse reguleringsendringer som innebærer unntak fra hovedregelen i § 12-14 første ledd (krever behandling etter ordinær prosess).

Statsforvalteren understreker at det er kommunen som er planmyndighet og skal vurdere om forholdene ligger til rette for enklere prosessform i den enkelte sak. I denne saken vurderer Statsforvalteren at foreslåtte endringer er så omfattende og av slik karakter at de må underlegges ordinær planprosess. Dette begrunnes med følgende:

"Endringene som foreslås er for omfattende til at administrasjonen kan gjennomføre prosessen etter § 12-14 andre ledd. Endringene kan ikke betraktes som «små», noe som er vilkår for å anvende § 12-14 andre ledd. Det må derfor iverksettes endring i samsvar med § 12-14 første ledd."

Troms og Finnmark fylkeskommune

Fremmer de samme synspunktene som Statsforvalteren i det tilnærmet identisk brev (se vedlegg). De tilføyer at et avgjørende utgangspunkt for vurderingen av om planendringer kan behandles etter forenklet prosess vil være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt, og derfor krever bredere medvirkning og grundigere behandling. Øvrige punkter har samme innhold som Statsforvalterens merknader.

Rådmannens vurdering

Statsforvalterens og Fylkeskommunens merknader tas til orientering. Rådmannen vurderer at ettersom at det ikke er snakk om en innsigelse, og at heller ingen berørte sektormyndigheter hverken har fremmet innsigelse, eller lagt frem merknader som har klar karakter av innsigelse (slik ordlyden fremgår av regjeringens plan-veileder kapittel 9.2.1 andre avsnitt, samt lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven, s. 212 avsnitt nr. 5), åpner dette fortsatt at en planendring kan gjennomføres etter forenklet prosess (slik man tidligere har vurdert). Rådmannen ønsker å gå for dette.

Valget begrunnes også med at man har hatt en lengre planprosess allerede, der søkeren (som også er hovedgrunneier) har brukt tid, penger og ressurser på å levere inn forslag til kommunen, som det så har tatt kommunen svært lang tid for å få behandlet. Den lange behandlingstiden skyldtes først og fremst prioritering av kommuneplanens arealdel, men også stor øvrig saksmengde.

Da tiden ikke har stått stille, har det nå gått mer enn ett år siden søker første gang la fram ønsker for utviklingen av området, og også rundt et år siden første utkast ble levert til kommunen for vurdering og senere høring. Dette fikk kommunen behandlet på nyåret 2021, inkl. justeringer, før påfølgende høring.

Full planprosess etter § 12-14 første ledd vil kunne medføre at det vil gå nok et år før man eventuelt har en vedtatt reguleringsplan og kan igangsette tiltak på området, som per i dag er opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan, og klart for ytterlige utvikling. For søker vil det være kritisk at man får til oppstart av tiltaket sommeren 2021 og at det ikke går nok et år med til en planprosess, som også vil koste forslagstiller mye penger. Man kan risikere at Aursfjord båthavn og kystkultursenter trekker seg ut av området og at man mister en viktig næringsetablering og arbeidsplasser.

Vurderinger:

Endringen vil medføre at det settes opp bygg med tilhørende på arealer som per i dag er opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan og klar for videre utbygging. Områdets naturgitte forutsetninger er endret i en slik grad gjennom eksisterende tiltak som er utført, at denne endringen ikke vil endre vesentlig på dette. Det vil medføre noe økt aktivitet i området. Dette tar grunneier imidlertid høyde for, blant annet med etablering av forskriftsmessig renovasjonsordning, løsninger for vann og avløp og gifthåndtering.

Endring av formål samt bestemmelser til formålet ansees ikke å påvirke gjennomføringen av planen og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene ansees heller ikke å berøre interessene til sektormyndigheter, eiere og andre parter. Kriteriene for å behandle endring av reguleringsplan etter enklere prosess vurderes derfor til å være oppfylt etter bestemmelsene § 12-14 andre ledd i plan- og bygningsloven.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-14 og Balsfjord kommunes delegasjonsreglement (punkt 6.2.1.17) vedtas endring av reguleringsplan for Aursfjord båthavn og kystkultursenter på del av plan 154 «Sætersletta» (ID 5422-154) og eiendommene 103/80, 169, 181, 182, 183, 184, 185, 186 og 187, i henhold til planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 25.02.2020.

Følgende vilkår stilles:

- *Det skal legges inn snuplasser i enden av alle veger. Dette for å bedre trafiksikkerhet (da man slipper å manøvrere og rygge inne på vegområdet). Dette gjelder alle typer kjøretøy.*
- *Det skal tegnes inn kjøreveg eller avkjørselspiler mellom veg SKV1 og parkeringsplassene SPA1 og SPA2.*
- *Det skal markeres med avkjørselspiler hvor avkjørsler inn til hver tomt i felt BFF1 er fra kjøreveg SV, og skrives i bestemmelser at nøyaktig plassering kan avvike litt fra der avkjørselspilene er inntegnet.*
- *I bestemmelsene står det at veger og parkeringsplasser skal opparbeides med "god standard". Her skal det heller refereres til konkrete standardkrav med henvisning til Statens vegvesens håndbøker.*

Formannskapet 27.05.2021:

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

FSK- 118/21 Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-14 og Balsfjord kommunes delegasjonsreglement (punkt 6.2.1.17) vedtas endring av reguleringsplan for Aursfjord båthavn og kystkultursenter på del av plan 154 «Sætersletta» (ID 5422-154) og eiendommene 103/80, 169, 181, 182, 183, 184, 185, 186 og 187, i henhold til planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 25.02.2020.

Følgende vilkår stilles:

- *Det skal legges inn snuplasser i enden av alle veger. Dette for å bedre trafiksikkerhet (da man slipper å manøvrere og rygge inne på vegområdet). Dette gjelder alle typer kjøretøy.*
- *Det skal tegnes inn kjøreveg eller avkjørselspiler mellom veg SKV1 og parkeringsplassene SPA1 og SPA2.*
- *Det skal markeres med avkjørselspiler hvor avkjørsler inn til hver tomt i felt BFF1 er fra kjøreveg SV, og skrives i bestemmelser at nøyaktig plassering kan avvike litt fra der avkjørselspilene er inntegnet.*
- *I bestemmelsene står det at veger og parkeringsplasser skal opparbeides med "god standard". Her skal det heller refereres til konkrete standardkrav med henvisning til Statens vegvesens håndbøker.*