

DETALJREGULERINGSPLAN

for

AURSFJORD BÅTHAVN OG KYSTKULTURSENTER

på eiendommene med gnr. 103 og bnr. 169, 181, 182, 183,
184, 185, 186 og 187 samt del av eiendommen 103/80
Plan-ID 5422-154/2021

i Balsfjord kommune

Planbeskrivelse

Oppgradering av detaljreguleringsplan for
Aursfjord småbåthavn- og hyttefelt med
planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser

Tromsø, 17. juni 2020

Revidert 25.02.2021

Sak 980

INNHOLDSFORTEGNELSE

Planbeskrivelse:	Side:
▪ Bakgrunn.....	3
▪ Hensikten med planen.....	3
▪ Beskrivelse av planområdet.....	3
▪ Beskrivelse av planforslaget.....	3
▪ Beskrivelse av plandata i revidert planforslag.....	4
▪ Andre plandata som inngår i planbeskrivelsen.....	7

Planbestemmelser dat. 17.06.20 – Revidert 25.02.2021

Detaljreguleringsplan ID 5422-154/2021 dat. 17.06.20 – Revidert 25.02.2021

Vedlegg:

- Geoteknisk grunnundersøkelse fra Multiconsult AS dat. 25.03.2020.
- Geoteknisk vurdering fra Multiconsult dat. 03.06.2020.
- Vann- og avløpsplan nr. 980.10.20 dat. 17.06.2020.

Forkortelser i planbeskrivelsen:

BK – Balsfjord kommune

ABK – Aursfjord Båthavn- og Kystkultursenter

NP – Norprosjekt

TK – Troms Kraft

TFF – Troms- og Finnmark fylkeskommune

PLANBESKRIVELSE

• BAKGRUNN

En reguleringsplan for området Sætersletta ble utarbeidet i 1994, og omfattet et boligområde med friområder samt spesialområde for å sikre bygninger av historisk og kulturelle verdier. Innenfor spesialområdet ble det også gitt rom for utbygging av veger, utleiehytter, naust, flytebrygger og kommunaltekniske anlegg.

Aursfjord Småbåthavn BA ble stiftet den 26.09.2006. Intensjonen var å etablere en båthavn inne i Aursfjorden. Selskapsformen ble den 04.06.2011 endret til et AS - Aursfjord Båthavn og Kystkultursenter AS (ABK).

En intensjonsavtale mellom Balsfjord kommune (BK) og Aursfjord Småbåthavn BA ble inngått den 13.09.2007. Formålet var å etablere en båthavn på del av kommunens eiendom gbnr. 103/80 Sætersletta.

Norprosjekt a/s (NP) ble så engasjert av Aursfjord Båthavn og Kystkultursenter AS, som i samråd med Balsfjord kommune skulle utarbeide en reguleringsplan for båthavna med tilstøtende områder opp mot fylkesvegen.

• HENSIKTEN MED PLANEN

Ved utbygging av småbåthavna ønsker en å legge til rette for et aktivt rekreasjonsområde både for båtforeningens medlemmer og allmennheten. Sammen med kulturaktiviteter som er etablert i området, vil man få fram et populært utfartsområde for både sjø- og landevegsfarende.

• BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Området har adkomst fra fylkesveg 7834, hvor fartsgrensen er 60 km. Området innenfor planens grenser har ingen bebyggelse.

En skogsveg (Ingebrikt Eliassens veg) som tar av fra fylkesvegen ovenfor museumsområdet i nord, går gjennom området ned til en steinmolo, hvor det i sin tid var montert en flytebrygge, som senere havarerte og ikke ble montert opp igjen.

Planområdet som har en jevn skrånende fjellgrunn ned av fylkesvegen, er bevokst med stor furu, bjørk- og ospeskog.

Sjøgrunnen i strandsonen består av fjell i dagen og sandgrunn som har et jevnt fall utover fra 1 til 3 m.

Parkering og adkomst til områdene er ivaretatt ved anlegg av flere parkeringsplasser både for båtfolk, hyttebrukere, gjester og allmennheten forøvrig.

• BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

En ønsker her å samle alle nødvendige aktiviteter som naturlig inngår i en båthavn på ett sted ved adkomsten til havneområdet.

En har spesielt lagt vekt på å skape et levende havnemiljø gjennom hele året.

- **BESKRIVELSE AV PLANDATA OG REVIDERT PLANFORSLAG**

BBS1 Småbåtanlegg i sjø, BBS2 og BBS3 Småbåtanlegg på land

En omfatningsmolo er ført ut fra land i nord og videre parallellt med land sør mot den gamle moloen. Moloen får en lengde på ca. 250 m (BBS1).

I strandsonen er det bygd opp en frontfylling for anlegg av et landområde til havna (BBS2).

Masser til landområdet får en ved mudring i havna. Stein til molo og frontfylling er tatt ut på land. Det settes av plass til vaskeplass og vinterlagring av båter samt parkering.

Området i sør ved den gamle moloen fylles ut, og eksisterende steinfront forlenges for å kunne utvikles til en kaifront for ta imot større båter. Området ved den gamle moloen er ment for allmennheten, og her avsluttes adkomstvegen ned fra fylkesvegen. Det anlegges gjesteparkering ved den gamle moloen, og i huken mot sør anlegges rampe for sjøsetting av mindre båter (BBS3).

Omfatningsmoloen (BBS1) er bygd ut med en bredde på min. 4,0 m for adkomst og vedlikehold. Som følge av den store lengden på moloen, er det anlagt en snuplass på moloenden og en møteplass i "knekken" mot sør.

Hele havneområdet er mudret ut med min. dybde ved spring lavvann på -2,5 m. Inn mot frontfyllingen er dybden redusert til -1,0 m.

Ved uttak av steinmasser til moloen ble det en relativt høy stuff i bakkant. Denne ble dempet ned ved avtrapping i fjellskråningen samt at adkomstvegen legges ned og inn i fjellskjæringen ned mot havna. I tillegg er fjellskjæringen fylt opp med jord- og vegetasjonsmasser.

I huken i nord ved landfestet til moloen skal det anlegges slip; og på land bygges en vaske-, spyle- og pusseplass i betong med fall til sluk-kum i sentrum og en slamavskiller med overløp ut i sjøen utenfor moloen.

Ved landgangene til Pir 1, Pir 2 og Pir 3 anlegges en portal med miljøbod for avfall fra båter. Flytebrygger med utliggere og landgang til BBS2 vil kun ha adgang for medlemmer som har båtplass i havna. I portalen ved hver pir monteres det en låsbar port. På flytebryggene monteres det redningsstige og ved portalen et stativ med redningsbøye.

Med full utbygging er det plass til 80-90 båtplasser, og i tillegg noen gjesteplasser.

BFF1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Innenfor BFF1 er det ført opp 4 hytter av de 7 som inngår i planen.

Hyttene tilpasses den enkelte tomt og topografi i forhold til møneretning eller annen takkonstruksjon, slik at de ikke fremstår som ruvende i terrenget.

Adkomst til hyttene går etter opparbeidet veg med gangstier ned til hver hytte som tilrettelegges for rullestolbrukere.

Parkering etableres i tilknytning til hver hytte. For tomtene gbnr. 103/182, 183, 184 og 185 tillates parkering på egen tomt ovenfor felles adkomstveg SV. Gjesteparkering på felles parkeringsplass SPA2.

Utbyggingen skal skje etter en detaljert situasjonsplan som vedlegges byggesøknaden. Vegetasjonen innenfor området skal i mest mulig grad bevares.

BFK1 Fritidsbebyggelse konsentrert (med carport/garasje/uthus)

Konsentrert fritidsbebyggelse bygges i havna inn mot fjellskråningen ned av SKV1, og innenfor planens grenser som vist på plankartet.

Det legges vekt på at bebyggelsen mot havna får en ensartet fasade.

Mellom fritidsbyggene bygges det en carport/garasje for vinterlagring av fritidsbåter på tilhenger.

Takhøyde settes til maks 3,0 m hvor taket kan benyttes til terrasse til hver boenhet.

Fritidsbebyggelsen BFK1 er fritidsboliger som skal benyttes privat til ferie- og fritid. Det legges til rette for utleie, men uten utleieplikt.

BFK2 Fritidsbebyggelse konsentrert (rorbuer med uthus/naust)

I området BFK2 skal det bygges rorbuer med uthus/naust for vinterlagring av båter på tilhenger, redskaper og fiskeutstyr som hører med samt benyttes til opphold og overnatting.

Rorbuene skal utformes med uthus/naust på baksiden og opphold i front mot havna.

Størrelsen på uthus, naust og opphold vurderes ut fra båtstørrelsen og bruk av oppholdsdelen.

Innkjøring til uthus/naust blir fra landsiden.

For uthus/naust som anlegges med gulv på kote +3,1 opprettholdes full høyde under taket.

For oppholdsdelen heves gulvet til opp til kote +3,6 og takhøyde på 2,4 m med hems over.

Alle rorbuene bygges med dør og vinduer i front, og møne samt veranda ut mot havna.

Området mellom rorbuene kan benyttes til parkering eller uteoppholdsareal.

Kotehøyder for naust +3,1 og rorbuer +3,6 er bestemt med grunnlag i framtidig havnivåstigning.

I rorbuene skal det legges inn vann- og avløp.

BN Næringsområde

Tillatt BRA settes til 300 m² med mønehøyde på maks. 10 m.

Bygget skal tilpasses den øvrige bebyggelsen i havna med valg av byggestil, kledning og takdekke.

Veg, parkering og annen veggrunn:

SKV1 Adkomst til havna

SKV1 er felles adkomst til havna fra fylkesveg 7834.

Adkomsten skal vedlikeholdes og brøytes for snø av ABK.

SV Adkomst til hytteområdet BFF1

Adkomsten er felles for hyttefeltet. Vegen er opparbeidet i 3,0 m bredde med god standard.

Adkomstveg og gjesteparkering skal vedlikeholdes og brøytes for snø av hyttesameiet.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn langs med SKV, omfatter fylling- og skjæring langs vegen innenfor regulert vegareal.

Området maskinplaneres med vekstjord. Her kan det settes opp vegrekkverk og legges kabel.

SVG Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn/grøntareal, omfatter fjellskjæring mellom SKV1 og BFK/SPA1 nede i havna.

Parkering SPA1, SP2 og SPA3

- > SPA1 er felles parkering for BN, BFK1, BFK2 og BFK3.
- > SPA2 er forbeholdt beboerne og besøkende i hytteområdet BFF1.
- > SPA3 er til parkering av campingvogner- og bobiler.

Alle parkeringsplassene opparbeides med god standard.
Det avsettes en plass på 3 x 6 m pr. bil i SPA1 og SPA2, i SPA3 avsettes det en plass på 10 x 5 m pr. campingvogn/bobil.

Parkeringsplassene SPA1 og SPA3 vedlikeholdes og brøytes for snø av ABK.
Parkeringsplass SPA2 vedlikeholdes og brøytes for snø av hyttesameiet.

Havn, ferdsel og grønnstruktur:

SHA Havn

Området omfatter den gamle steinfyllingen/molo med flytebrygge.
Området er åpent for allmenn bruk og ferdsel.
På fyllingen innenfor flytebryggen anlegges inntil 6 parkeringsplasser for allmenn bruk.
En utvidelse av molofronten til kai mot vest, kan forlenges med ny kaifront inn på næringsområdet BN.
Vedlikehold og snøbrøyting ivaretas av ABK.

Grønnstruktur GN

I naturområdet mellom fylkesvegen og båthavna skal vegetasjonen bevares i størst mulig grad.
Området er åpent for allmenn ferdsel.
Området vedlikeholdes av ABK med en årlig vårdugnad.

• ANDRE PLANDATA SOM INNGÅR I PLANBESKRIVELSEN

Tekniske anlegg:

Vannforsyning

- > Vannforsyning til hyttfeltet er utbygd med 2 borehullsbrønner, som driftes og vedlikeholdes av hyttesameiet.
- > Vannforsyning til havna vil skje ved utbygging av borehullsbrønner i GN Naturområdet.
Endelig plassering er ikke bestemt.
Fra borehullsbrønnen føres forsyningsledning via et høydebasseng ned i havna til BN Næringsområde og rorbuene i BFK2 og videre til fritidsbebyggelsen i BFK1.
I tillegg anlegges vannuttak til hver portal ved Pir 1, 2 og 3.
Vann til vask-/spyleplassen ved slipen tilkobles i portal ved Pir 1.

Ved en senere kommunal utbygging av vannforsyningen til boligfeltet ovenfor fylkesvegen og Sætersletta, kan kommunal vannforsyning til båthavna etableres.

Branndekning

Grunneierlaget i Aursfjord har brannslukningsutstyr med brannsprøyte på tilhenger, som planlegges etablert i havna i tilknytning til næring- og servicebygget i felt BN.

Avløp

> Avløp fra hyttefeltet BFF1 har egen slamavskiller som er koblet inn på det kommunale avløpet fra boligfeltet ovenfor fylkesvegen, og er ført ned og ut i sjøen nord for moloen. Felles avløpsledning fra de 7 hyttene er lagt langs med adkomstvegen, og ført via en 3-kamret slamavskiller på 12 m³ og inn på den kommunale ledningen.

> Planløsningen for bebyggelsen i feltene BFK1, BFK2 og BN medfører at det må etableres 2 utslipp, et i nord med tilkobling til den kommunale utslippsledningen og et mindre i sør for utslipp fra servicebygget i BN Næringsområdet.

> Avløp fra konsentrert fritidsbebyggelse BFK1 og rorbuene i BFK2 føres i felles avløpsledning til en pumpestasjon og videre til en 3-kamret slamavskiller på 18 m³ og via den kommunale avløpsledningen ut i sjøen nord for moloen.

> Avløp fra næring- og servicebygg BN føres via en 3-kamret slamavskiller på 9 m³ ut i sjøen sør for havna til min. 10 m vanndybde.

> Avløp fra serviceverkstedet i næringsbygget føres via en oljeutskiller under bygget, med overløp inn på avløpsledning fra samme bygning.

> Prinsipp tegning for vann- og avløp vedlegges, men detaljplaner for VA vil bli utarbeidet og oversendt kommunen for godkjenning når detaljreguleringsplanen er endelig godkjent.

ABK inngår avtale med renovasjonsselskap for årlig tømning av olje- og slamavskillere.

Renovasjon

Det skal etableres en miljøstasjon i havna på næringsområde/BN for mottak av alle typer avfall fra aktiviteten i båthavna. I tillegg anlegges avfallsmottak med kildesortering for båtsøppel ved de 3 pirene ved landgangsportale.

Hyttene i BFF1 benytter eksisterende kommunalt avfallmottaksstasjon som er etablert ved avkjøringen fra fylkesvegen. Plan for avfallshåndtering sendes Fylkesmannen for godkjenning.

ABK inngår avtale med renovasjonsselskap for tømning av miljøboden ved BN og avfallsmottak ved portalene til pirene.

Energi

Strøm til hytter og havneområdet føres fra Troms Kraft's trafo/ledningsnett i området.

I havneområdet og langs med adkomstveg SKV legges ledningsnett fram som jordkabel.

Utbygger tar kontakt med TK for utarbeidelse av en kabelplan med dimensjonering av strømbehov.

Støy

Støy fra trafikken langs fylkesvegen vil berøre hyttene i BFF1 i liten grad.

I tillegg til avstanden vil skogen i naturområdet langs vegen også skjerme både for trafikk og innsyn.

I havneområdet gjelder følgende:

For støy fra havneområdet skal grenseverdiene i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen IT-1442/2016 legges til grunne for tiltaket.

Grunnundersøkelse

Grunnundersøkelse for anlegg av molo og mudring av båthavna ble utført av Multiconsult AS før arbeidet ble igangsatt. Kfr. rapport fra Multiconsult dat. 25.03.2020.

For landområdet for BFF1 og BBS2 er det ikke utført tilsvarende undersøkelse.

Felt BFF1 ligger over den marine grensen og grunnforholdene består av morene og grus på fjellgrunn.

I området BBS2 hvor utbygging av fritidsleiligheter og rorbuer/naust skal anlegges, består grunnforholdene av fjell i dagen etter utspredning av steinmasser til molobyggingen.

I områdene BFK2 og BN anlegges bebyggelsen på fyllmasser, stein og mudringsmasser utlagt på fjellgrunn. Adkomstvegen SKV ned til havna ligger i en utprengt fjellskjæring.

Universell utforming

I hele planområdet legges det opp til universell utforming av vegger og adkomster innenfor rammen av "Tilgjengelighet for alle".

Konsekvenser av planforslaget

Småbåthavna og de øvrige aktivitetene i planforslaget vil gi økt aktivitet i samsvar med formålet, som økt bolyst, fritidsaktivitet og næringsvirksomhet i denne del av Balsfjord kommune.

Samarbeid med Sør-Malangen Bygdelag og Midt-Troms Musèum med tilliggende arealer og aktiviteter, medfører en samlet merverdi i bruken av området både til kulturformidling og friluftsliv. Håndtering av avfall og miljøgifter er beskrevet i eget punkt i denne planbeskrivelsen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Området som inngår i planen er av en slik topografi, med synlige fjell i slake skråninger og tynne jordlag beveget med lyng og ulike treslag, at det ikke var grunnlag for å vurdere fare for snøras, jordskred eller flom.

Det er ikke registrert noen forurensing verken fra lufta eller grunnen i området.