



At Plan & Arkitektur AS  
Linn Rydningen  
Postboks 1232  
9262 TROMSØ

## **Reguleringsplan 5422-155 Skutvik Nedre – Endring av reguleringsplan – Begrenset høring**

### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas begrenset høring av forslag til mindre reguleringsendring av Skutvik Nedre med planID: 5422-155.

Saken blir forelagt berørte myndigheter, naboer og grunneiere som blir direkte berørt av planendringen. Frist for å gi uttalelse skal være minst tre uker.

### Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart, datert 24.05.2022

Bestemmelser, datert 24.05.2022

Planbeskrivelse, datert 24.05.2022

Øvrige dokumenter ligger vedlagt saken.

### **Saksopplysninger**

AT arkitektur har på vegne av Malangen Resort AS fremmet forslag endring av reguleringsplan for Skutvik nedre med planID 5422-155, vedtatt i 2007.

Formålet med reguleringsendringen er å tilpasse planen til dagens situasjon. Dagens næringsvirksomhet har vært i drift i mer enn 10 år, og flere etablerte tiltak har mindre avvik fra gjeldene plan. Det er i tillegg ønskelig å åpne for videreutvikling av de ubebygde arealene.

Gjeldene reguleringsplan for Skutvik nedre legger til rette for reiselivsbygg med utleiehytter/rorbuer, båtanlegg, friluft- og rekreasjonsområder, og ferie-, kurs- og konferansesenter. Reguleringsendringen vil bygge videre på vedtatt plan, og vil omfatte:

- Revisjon og tilpassing av plankart iht. etablerte tiltak, eksisterende situasjon og kommende tiltak. Plankartet oppdateres også med nye feltkoder iht. gjeldene lovverk, veiledere og retningslinjer.
- Planbestemmelsene oppdateres iht. dagens situasjon, og realiserte og nye tiltak.

Endringene i plankartet er hovedsakelig justering av arealer til allerede etablert bebyggelse, vegger og parkeringsområder.

Tidligere var flytebyggenes plassering regulert, men for å kunne ta høyde for uforutsette forhold reguleres flytebyggene som bestemmelsesområder for å kunne ha større manøvreringsrom.

Det er regulert inn et nytt område til fritids- og turistformål (f\_BFT1) helt øst i planområdet, som ikke er en del av gjeldene plan. Dette området er allerede bebyggt, og formålet legges rundt eksisterende

bålstue og badeanlegg. Innenfor dette formål vil det tillates boder, service hus og parkering som skal betjene den nærliggende småbåthavna VS2. Selv om formålet er nytt er det imidlertid å anse som en oppdatering av gjeldene plan.

Reguleringsbestemmelsene oppdateres iht. til nye feltkodene. Bestemmelsene til utleiehyttene justeres også noe i forhold til høyder og takform av hensyn til terreng, ivaretagelse av bærekonstruksjoner og for gi en konform utbygging. Den nye bestemmelsen til bestemmelsesområdene for flytebrygger sikrer at flytebryggene ikke kan etableres innenfor friområdene.

Alle endringene i plankart og bestemmelser kan leses i sin helhet i reguleringsendringens planbeskrivelse.

### **Vurdering**

Forslag til reguleringsendringen av Skutvik nedre er vurdert opp mot vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan.

Hovedprinsippene er at endring av en gjeldene plan kan gjennomføres dersom endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke tilsidesetter hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Balsfjord kommune kan ikke se at noen av de foreslåtte endringene i plankart og bestemmelser vil tilsidesette viktige hensyn eller vil endre forutsetningene som var lagt til grunn. Endringene som foreslås vurderes å være av praktiske årsaker og for å kunne gi større fleksibilitet Det sees på som positivt at plankartet og bestemmelser blir oppdatert i henhold til dagens situasjon. Det vil gjøre det enklere å håndheve og tolke planen i framtiden.

Med hilsen

Inge Heika Hætta Eikermann  
enhetsleder

Magnus Bjørlo  
Ekstern saksbehandler  
Arealplanlegger, Sweco Norge AS

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

### **Kopi til**

Malangen Resort AS

Malangsveien 1660

9055

MEISTERVIK

### **Vedlegg**

4422-155-2 Beskrivelse endringsforslag

4422-155-3 Reguleringsbestemmelser

4422-155-2 Plankart PDF

Referat fra oppstartsmøtet - Forslag til endring av detaljregulering: PID155 Skutvik Nedre