



Balsfjord kommune

Beskrivelse – endringsforslag

Skutvik Nedre, PlanID 5422-155

Supplement til planbeskrivelse fra vedtatt plan 2007

Dato: 24.05.2022

Revidert:



Planlegger:

AT arkitektur

Forslagsstiller:

Malangen Resort AS

1. SAMMENDRAG	3
NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK	4
2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSENDRINGEN	5
2.1 Detaljreguleringens hensikt	5
2.2 Forslagsstiller og plankonsulent	5
3. PLANPROSESSEN	6
3.1 Forutgående avklaringer med Balsfjord kommune/Sweco	6
3.2 Avholdt oppstartsmøte	6
3.3 Behandlingsmetode og planprosess	6
4. BESKRIVELSE AV ENDRINGENE	7
4.1 Endringer i plankart - beskrivelse av endringene	8
4.2 Endringer i reguleringsbestemmelser	11
5.0 KONSEKVENSER AV ENDRINGSFORSLAGET	12
5.1 Overordnede planer	12
5.2 Eksisterende planområde og nærområdet	12
5.3 Vern og bruk av sjø og vassdrag	12
5.4 Sammenstilling/ konklusjon	12

1. SAMMENDRAG

På vegne av forslagstiller, Malangen Resort AS, fremmes forslag om reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for Nedre Skutvik, «Reiselivsanlegg på eiendommen 87/21 i Malangen», PlanID 5422-155, etter forenklet prosess jf. Plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd.

Bakgrunnen for reguleringsendringen er et behov for mindre justeringer i planmaterialet ettersom gjeldende næringsvirksomhet har vært i drift i mer enn 10 år. Dette har medført at plankartet har noen mindre avvik fra bygget situasjon. I tillegg er det ønskelig å legge til rette for en videreutvikling av resterende ubebygde arealer.

Reguleringsendringen omfatter i hovedsak følgende:

- Plankart er revidert i henhold til realiserte tiltak, nye forhold og kommende tiltak. Plankartet er også oppdatert med nye gjeldende feltkoder for arealplaner (KMD).
- Planbestemmelser er endret og supplert i henhold til realiserte og nye tiltak, også oppdatert med nye feltkoder.

Basert på overnevnte endringer vil endringsforslaget ikke gå ut over hoveddrammene i planen, men videreføre og slutføre dette i henhold til faktisk situasjon. Videre vil ikke endringsforslaget påvirke gjennomføringen av planen, og heller ikke gå ut over viktige natur- og friluftsområder. Endringsforslaget er videre i tråd med vedtatte overordnede planer og overordnede føringer og retningslinjer for ønsket arealbruk og utvikling i området.

På bakgrunn av dette, etter avklaring med kommunen, fremmes et privat endringsforslag av gjeldende reguleringsplan for Skutvik Nedre, PlanID 5422-155.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Kommune	<i>Balsfjord (5422)</i>
Adresse	<i>Meistervik</i>
Gårds-/bruksnummer	<i>87/32, 87/53, 87/122, 87/120 m.fl.</i>
Gjeldende planstatus	<i>Reguleringsplan for Skutvik Nedre, 5422-155. Området er avsatt til ferie- kurs- og konferansesenter med tilhørende friområder og samferdselsarealer.</i>
PlanID	<i>5422-155</i>
Forslagsstiller	<i>Malangen Resort AS</i>
Forslagstillers plankonsulent	<i>AT arkitektur AS</i>

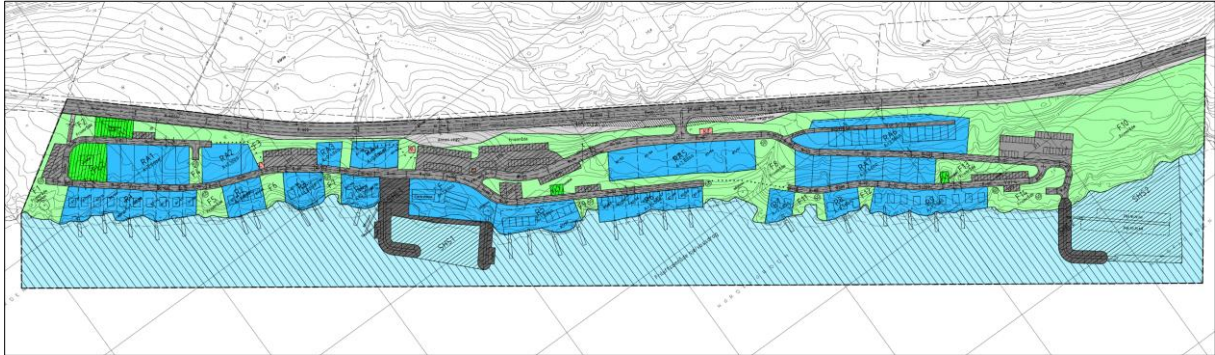
Oversikt endringsmateriale

Vedlegg	Beskrivelse	Sist datert
5422-155-1	Beskrivelse – endringsforslag	24.05.2022
5422-155-2	Plankart – PDF-format 1:1000/A2, SOSI-format + sosikontroll	24.05.2022
5422-155-3	Reguleringsbestemmelser	24.05.2022

2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSENDRINGEN

2.1 Detaljreguleringens hensikt

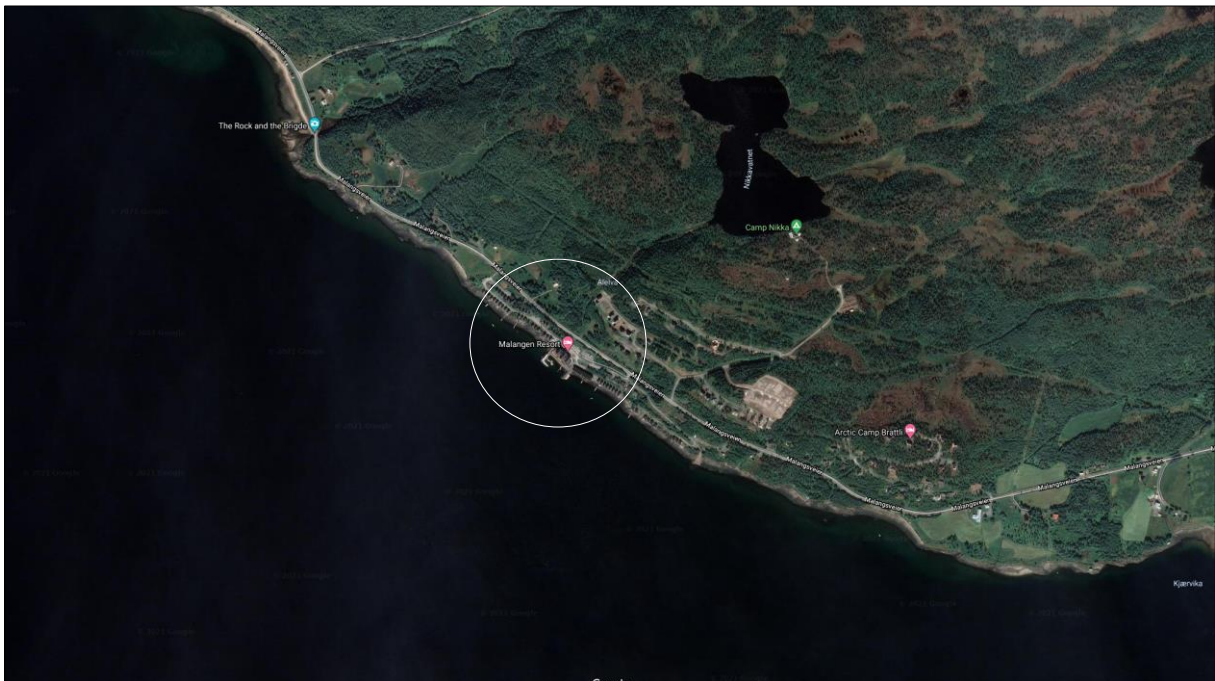
Gjeldende næringsvirksomhet innenfor planområdet har vært i drift i mer enn 10 år. Dette har medført at innregulerte områder i gjeldende plan har noen mindre avvik fra faktisk bygget situasjon. Videre er det ønskelig å legge til rette for en videreutvikling av resterende ubebygde arealer innenfor området. Forslagsstiller har derfor som hensikt å gjøre noen mindre justeringer i planmaterialet for å videreføre og slutføre reguleringsendringen i henhold til faktisk situasjon.



Ill. 2.1 Gjeldende reguleringsplan for Nedre Skutvik.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Malangen Resort AS. Plankonsulent er AT arkitektur AS.



Ill 2.2 Flyfoto over dagens situasjon.

3. PLANPROSESSEN

Planprosessen er gjennomført som reguleringsendring. Saken har hatt følgende framdrift:

3.1 Forutgående avklaringer med Balsfjord kommune/Sweco

Anmodning om oppstartsmøte i saken ble sendt inn til Balsfjord kommune 19.11.21. Grunnet stor oppdragsmengde i kommunen, er Sweco Norge AS engasjert av Balsfjord kommune til å bistå som eksterne saksbehandlere i plansaken. Sweco forestår saksbehandlingen, og har den direkte kontakten med forslagstiller på vegne av Balsfjord kommune. Prinsipielle avklaringer må ha godkjenning av kommunens administrasjon.

Saksbehandlere på plansaker fra Sweco består pr. dags dato av Milan Dunderovic, Sabrina Bayer og Magnus Bjørlo. Swecos kontaktperson i Balsfjord kommune er Dag Tørstad.

Kommunen ønsker nåværende navn på reguleringsplanen videreføres.

3.2 Avholdt oppstartsmøte

Oppstartsmøtet ble avholdt 03.04.2022. Referat foreligger. Møtet ble avholdt mellom forslagsstiller, plankonsulent, Balsfjord kommune og Sweco som saksbehandler. I møtet ble oversendt følgebrev/ planinitiativ gjennomgått. Videre ble det avklart at prosessen vil gå etter forenklet prosess i henhold til Pbl. § 12-14 andre ledd.

3.3 Behandlingsmetode og planprosess

Kommunen ser seg enig i forslagstillers ønske om å behandle planen som en mindre endring av gjeldene reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Hovedprinsippene er at en endring av 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. Reguleringsplanen skal videre være i samsvar med gjeldende kommuneplan. Reguleringsendringen er vurdert til å overholde overordnede krav og kan dermed behandles etter forenklet prosess.

Plandokumentene sendes på begrenset høring og offentlig ettersyn i tre uker etter administrativ behandling. Parter som omfattes av begrenset høring og offentlig ettersyn er berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av tiltaket. Det vil i dette tilfellet være grunneier i og tilgrensende planområdet, Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen og Kystverket.

4. BESKRIVELSE AV ENDRINGENE

Endringsforslaget medfører endring av enkelte dokumenter i vedtatt plan. Reguleringsendringen omfatter i hovedsak følgende forhold:

1. *Plankart*
Revisjon av plankart i henhold til realiserte tiltak, nye forhold og kommende tiltak. Plankartet er også oppdatert med nye gjeldende feltkoder for arealplaner (KMD).
2. *Planbestemmelser*
Endret i henhold til plankart med realiserte og nye tiltak, også med nye feltkoder.

Det er produsert nytt plankart og nye bestemmelser for hele planområdet. Foruten mindre plantekniske justeringer sammen med beskrevne endringer er gjeldende plankart og bestemmelser videreført.



Ill. 4.1. Endringsforslaget.

Planforslagets plankart viser følgende arealbruk innenfor planområdet:

Reguleringsformål	Areal
§ 12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	ca. 33 385 m ²
§ 12-5 nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	ca. 24 677 m ²
§ 12-5 nr. 3 - Grønnstruktur	ca. 23 193 m ²
§ 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	ca. 54 208 m ²
Total arealbruk i planforslaget (planens størrelse)	135 463 m²

Ill 6.1 Arealbruk i planforslaget.

4.1 Beskrivelse av endringer – plankart

Plankartet er justert i henhold til dagens situasjon, faktiske eiendomsgrenser og gjennomførte tiltak. Videre er plankartet justert i forhold til nye forhold og kommende tiltak for å legge til rette for videre utvikling innenfor planområdet.

Flere av formålsgrensene, blant annet mellom byggeområdene og grøntområdene, er justert slik at de forholder seg til gjeldende eiendomsgrenser i kartgrunnlaget. I tillegg er alle formålscoder oppdatert til gjeldende feltkoder for arealplaner (KMD).

4.1.1 Bebyggelse og anlegg

Bygninger og anlegg er regulert inn der de faktisk er bygget. Allerede etablerte bålplasser, badeanlegg o.l er også regulert inn, samt adkomst til disse. I tillegg er «omriss eksisterende bebyggelse» og byggegrenser lagt til for alle bebygde tomter.

Noen av feltene har endret størrelse, dette grunnet at den eksakte plasseringen av rorbuene i tråd med reguleringsbestemmelsene av 2007 kunne justeres etter terrengmessige forhold. Nå som rorbuene i det alt vesentligste er bygget, er reguleringsplanens formålsgrenser tilpasset dette. Feltene er også justert slik at de forholder seg til gjeldende eiendomsgrenser i kartgrunnlaget.

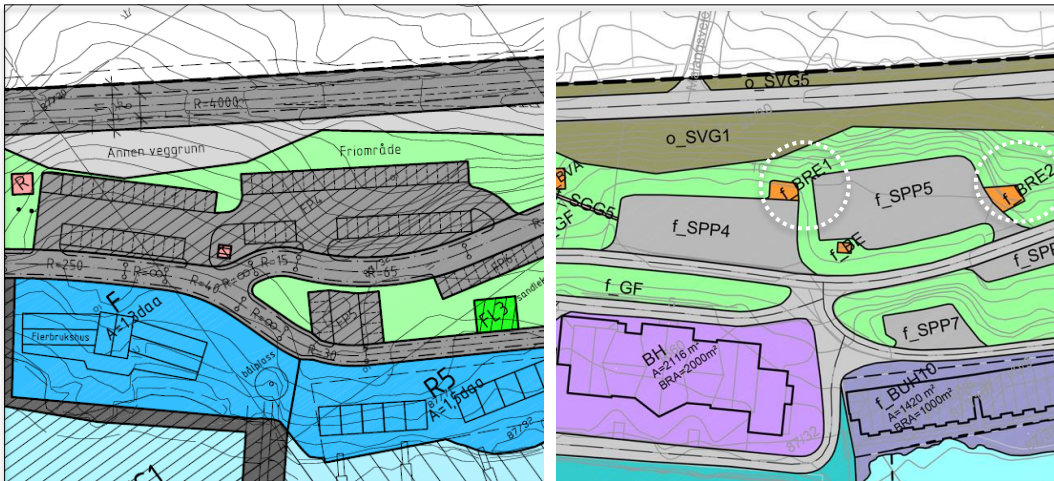
Videre er følgende endringer gjort:

- R7 er endret til BUH12 og økt med 300 kvm grunnet ønske om etablering av annekset innenfor området. Annekset vil utformes med adkomst og tilhørende uteområde tilpasset rullestolbrukere og andre bevegelsehemmede.
- R8 og R9 er slått sammen og endret til BUH13. Dette har sin begrunnelse i rent praktiske forhold. Nødvendig justering av plassering av enkelte rorbuer på grunn av terreng har medført påfølgende grensejusteringer. Etter disse nødvendige justeringer henger R8 og R9 i praksis sammen og har tilstøtende tomtegrenser. Maks grensen per tomt er økt til ca. 105 m² på gjenstående 5 fundamenter, med en total tillatt BRA på 1400 kvm innenfor formålet for å legge til rette for framtidig etablering av ekstra overnattingsenhet.
- F_BFT1 og f_SPP13 er lagt til for allerede bygget bålstue og badeanlegg og parkering i forbindelse med denne. Justeringen er gjort på bakgrunn av at tiltakene med badeanlegg og grillstue allerede er byggegodkjent, og endringen er derfor av rent praktisk art slik at planen sammenfaller med allerede godkjent byggetillatelse.
- F_BFT2 er lagt til innenfor tidligere friområde F10 og er tiltenkt sjøboder, servicehus og parkering til ny båthavn innenfor f_VS2. Det er sikret etablering av inntil 20 parkeringsplasser innenfor feltet.



Ill. 4.1. Formålene f_BFT1 og f_SPP13 er lagt til, samt forlengelse av f_SKV2.

- Renovasjonsanlegg, f_BRE1 og f_BRE2 er regulert inn ved parkeringsanlegg f_SPP5:

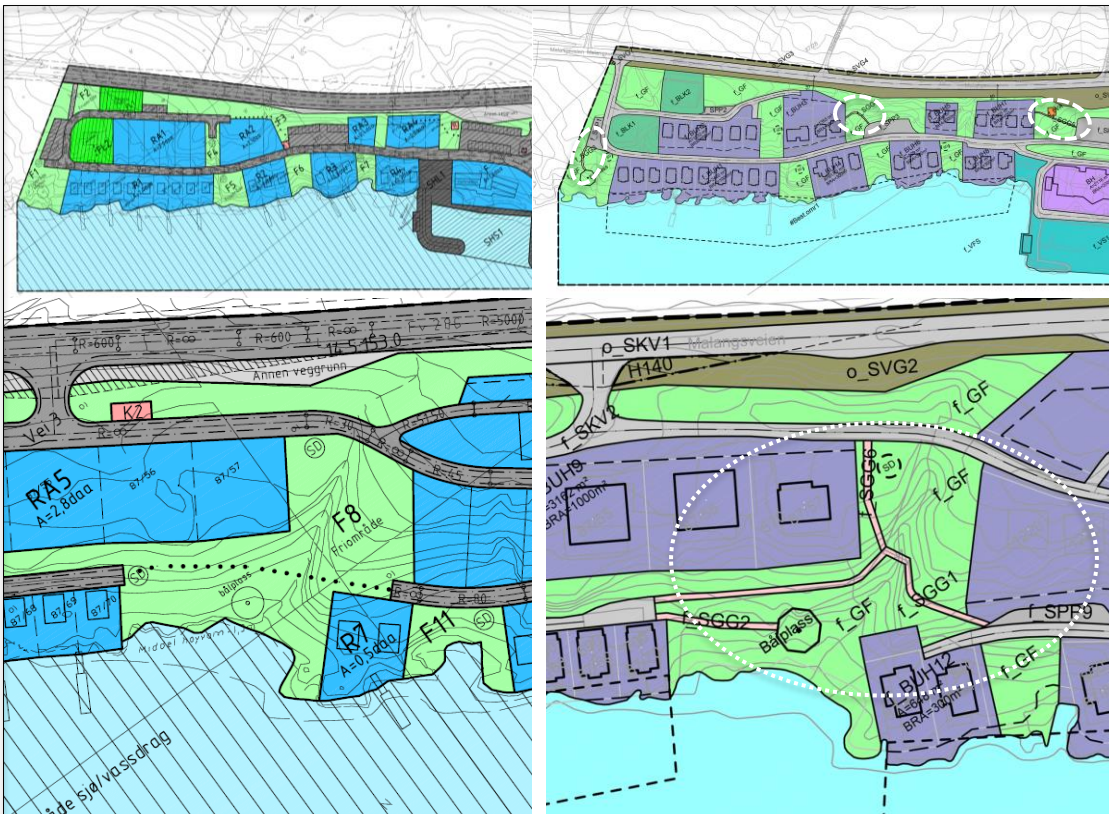


Ill. 4.2. Nye områder for renovasjon.

4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veier

Veger, gangstier samt nye og eksisterende interne adkomstveger er regulert inn slik de faktisk går i dag. Gangstiene som er stiplet inn i gjeldene plan er nå regulert inn som f_SGG1-6, dette for å sikre tilkomst til eksisterende bål plass, badeanlegg samt snarveier mellom utbyggingsfeltene.

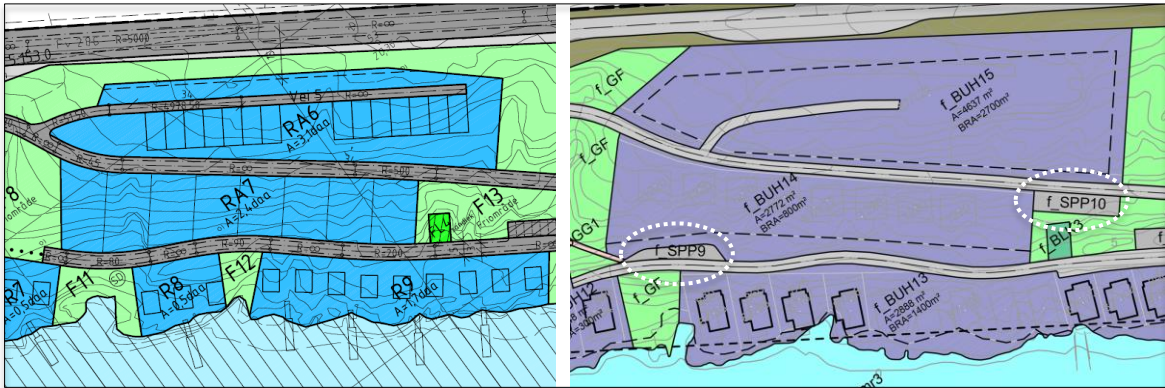


Ill. 4.3. Nye regulerte gangveier internt i området.

- Adkomst til f_BFT2 er lagt til for å sikre adkomst til dette formålet, som vist på illustrasjon 4.1 over.

Parkering

- F_SPP9 er lagt til. Dette har sin bakgrunn i at f_BUH12 ikke har mulighet for parkering på egen tomt da dette er enden på blindvei med snødeponi og snuplass.
- F_SPP10 er lagt til på grunn av at terrengets beskaffenhet medfører begrenset mulighet for parkering på egen tomt også på f_BUH14. Felles parkering på tilstøtende areal er derfor foreslått etablert.



Ill. 4.4. Nye parkeringsarealer.

- Tidligere FP4 er delt opp i f_SPP4 og f_SPP5 slik det er bygget i dag.
- F_SKV2 er forlenget og erstatter gangvei lengst sør i planområdet ved f_SPP1 (tidl. FP1). Dette for at formålet skal samsvare med faktisk situasjon.

4.1.3 Grønnstruktur

- Friområde F12 er fjernet da området er bebygget i dag, slik at arealbruken samsvarer med eksisterende situasjon. FL3 er også fjernet hvor det nå er avsatt for snødeponi.
- Friområde, f_GF, som ligger like nord for hotellet er tilført som vist på ill. 4.2 over, dette som resultat av justering av formålslinjer i henhold til allerede bygget hotell og vei.

4.1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

I plankartet fra 2007 er det regulert inn 24 flytebrygger langs land. De flytebryggene som faktisk er bygget samsvarer ikke med de som er innregulert. Eksakt plassering blir derfor vanskelig av rent praktiske årsaker, da lokale grunnforhold og dybde langs land ikke lar det gjennomføres slik det er regulert inn i dag. På bakgrunn av dette foreslås det heller anleggelse av bestemmelsesområder tilknyttet de aktuelle områdene, hvor det innenfor hvert bestemmelsesområde tillates etablering av mindre flytebrygger.

Tidligere formål SHS1 og SHS2 er fjernet og inngår nå i formålene f_VS1 og f_VS2 «småbåthavn». Dette er gjort for å få oppnå større fleksibilitet for etablering av småbåthavn innenfor felt f_VS2, samtidig som plankartet i seg selv fremstår ryddigere. Båthavn, f_VS2, er forskjøvet noe mot land sammenlignet med plankart fra 2007. Dette er gjort med bakgrunn i konklusjon gitt i prosjekteringsgrunnlag datert 14.07.21 som konkluderer med at det skal benyttes steinmolo framfor flytemolo.

Antall båtplasser er økt til ca. 100 innenfor felt f_VS2. Videre er arealet i plankartet utvidet tilsvarende. Bakgrunnen for dette er at det etter vedtak av opprinnelig plan er lagt mange båter i bøye i sommerhalvåret i dette området, som har vinterligge i båthavner i Tromsø eller andre kommuner. Økt mulighet for helårlig båthavn vil redusere transport til lands og vanns mellom bøyeligge i Malangen og vinterligge i Tromsø og andre kommuner. Plankartet er justert i

henhold til anbefalinger fra kompetansemiljøer som har konkludert med at flytemolo ikke kan brukes i dette området pga. bølgehøyde, og at det derfor må etableres regulære moloer.

4.2 Endringer i reguleringsbestemmelsene

- Det er i flere delfelt konsekvent brukt variasjoner av pulttaksløsninger. Bestemmelse for taktype presiseres for å få konform utbygging innenfor feltene. Følgende planbestemmelse er derfor medtatt av presiserende hensyn:
«Hyttebebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak med 2-5 graders takvinkel. Andre takformer tillates, dersom det fremgår av detaljert situasjonsplan for flere hytter som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.» og «Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.»
- Innenfor område for utleiehytter, BUH14 og BUH15, tillates en byggehøyde 6,7 m fra planert terreng/overkant fundament ved pulttak og 8,5 m fra terreng/overkant fundament ved saltak. Bestemmelse vedr. hulrom under fundament er også medtatt. Tilføyelsen er medtatt av presiserende hensyn og av klimatiske årsaker hvor det er hensiktsmessig å beskytte bærekonstruksjoner.
- I forbindelse med innregulerte bestemmelsesområder for flytebrygger, bestemmelsesområde 1-3, vil det naturligvis ikke tillates etablering av flytebrygger innenfor de friområdene som delvis omfattes av bestemmelsesområdene. Disse forholdene er derfor sikret i bestemmelsene.
- Frisikt med tilhørende sikringssone på 6x70 meter er tegnet inn i krysset v/ Malangsvegen. Tilhørende bestemmelse tilknyttet hensynssonen er medtatt i planbestemmelsene.
- Maks BRA framgår av plankart og vil ikke gjentas i bestemmelsene. BRA-krav er derfor fjernet for hvert enkelt utbyggingsområde i bestemmelsene.
- Innenfor tidligere P1, nå f_SPP12, er det spesifisert hvem som skal bruke dette arealet samt ha adkomst til dette. Dette av presiserende hensyn.
- F_SPP12, tidligere P1, er avsatt til f_BUH15. Dette er nå presisert i planbestemmelsene, også av presiserende hensyn.
- Innenfor felt BFT2 tillates 20 p-plasser til brukere av båthavn VS2. Dette for å sikre fremtidig parkeringsplasser til fremtidig båthavn innenfor felt f_VS2.
- På sørlige molo/kai tilhørende hotellet, er det tilført en bestemmelse om at det tillates etablering av vinterhage for å sikre fremtidig utvikling innenfor feltet. Denne kan bygges med inntil 25 m² og mønehøyde lik bygningene på den nordlige molo/kai.
- Siden all teknisk infrastruktur allerede er etablert vil det ikke være behov for rekkefølgebestemmelser tilknyttet endringsforslaget.

5.0 KONSEKVENSER AV ENDRINGSFORSLAGET

5.1 Overordnede planer

Endringen vil videreføre hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan for Skutvik Nedre (2007), sikre gjennomføringen av planen, både for eksisterende og framtidige tiltak, og vil heller ikke medføre konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder i området.

Gjeldende kommuneplan for Balsfjord kommune (2011-2023) knytter store utviklingsmuligheter til Malangen og dets potensial i forhold til utvikling av turisme, reiselivsnæring og fritidsmarked. Det er også tilrettelagt for å utvide eksisterende reiselivsvirksomheter som på Malangen, samt muligheter for etablering av nye. Planforslaget legger til rette for dette ved å videreføre og klargjøre arealer for eksisterende og fremtidig utvikling av området.

Endringsforslaget er dermed vurdert å være i tråd med gjeldende overordnede planers arealbruk, føringer og retningslinjer.

5.2 Eksisterende planområde og nærområdet

Endringsforslaget innebærer minimale endringer i forhold til dagens situasjon innenfor planområdet.

Reguleringsendringen bidrar til en noe økt andel fritids- og turistformål som delvis erstatter eksisterende friområde. Dette er dog tiltak som allerede er etablert, og derfor regulert inn for at plankart skal stemme overens med eksisterende situasjon. Malangen Resort med tilhørende fritidsbebyggelse vil med dette kunne nytte seg av godt utarbeidede friluftsområder, både eksisterende og kommende.

Planendringen vil ikke medføre økt trafikkmengde eller andre negative konsekvenser for tilgrensede nærområde eller for hytteeiere/ besøkende innenfor planområdet. Andel parkeringsareal og kjøreareal er heller ikke økt, men justert i henhold til faktisk bygget situasjon.

5.3 Vern og bruk av sjø og vassdrag

Reguleringsendringen medfører ikke endret arealbruk for område avsatt til sjø eller vassdrag. Endringsforslaget regulerer inn noe større felt for f_VS1 og 2 i hovedsak for å oppnå et ryddigere plankart, samt for å oppnå noe større fleksibilitet knyttet til eksakt plassering av småbåthavn innenfor f_VS2. Plankartet er justert i henhold til anbefalinger fra kompetansmiljøer som har konkludert med at flytemolo ikke kan brukes i dette området pga. bølgehøyde, og at det derfor må etableres regulære moloer.

Omfanget av småbåthavnen som sådan vil dermed ikke endres, og heller ikke medføre negative konsekvenser for område avsatt til sjø og vassdrag sammenlignet med nåværende regulering. Nødvendige dokumentasjonskrav og godkjenninger ved byggesak knyttet til fremtidige tiltak er sikret i planbestemmelsene.

5.4 Sammenstilling/ konklusjon

Reguleringsendringen vil ikke medføre noen negative konsekvenser verken for nærområdet eller for bruk og vern av sjø og vassdrag som sådan. Endringen vil heller ikke gå utover hoveddrammene i foreliggende plan, gjennomføringen av planen er sikret og forbedret, og endringen vil ikke medføre konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder. Planforslaget er også i tråd med gjeldende overordnede planer, føringer og retningslinjer.

Basert på overnevnte vurderinger er det vurdert at endringsforslaget representerer en mer forutsigbar og langsiktig arealavklaring innenfor området, med en arealbruk som nå samsvar med eksisterende og bygget situasjon.