



Utpost AS
Skanssegata 4
9008 TROMSØ

Reguleringsplan 5422-136 Sandsneset - Endring av reguleringsplan - Begrenset høring

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas begrenset høring av forslag til mindre endring av reguleringsplan for Bjørn Sand, vedtatt 10.06.2003.

Som del av reguleringsendringen vil planen endre navn fra 84-48 Bjørn Sand til Sandsneset.

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

Saksopplysninger:

Utpost AS har på vegne av grunneier fremmet forslag til endring av reguleringsplan for Bjørn Sand med plan-ID 5422-136, vedtatt 10.06.2003.

Formålet med reguleringsendringen er å tilpasse planen til dagens situasjon, justere tomtegrenser og øke antallet fritidseiendommer fra 16 til 18. Bebyggelsen på flere av fritidseiendommene har blitt oppført delvis eller helt på utsiden av gjeldende formålsgrenser. Det er også flere grunneiere som ønsker å justere/utvide sine respektive hyttetomter.

I tillegg ønskes det å endre plannavn til Sandsneset da det er mer hensiktsmessig å benytte navn fra Sentralt stedsnavsregister fremfor gårds- og bruksnummer og grunneier som kan endre seg over tid.

Reguleringsendringen bygger videre på gjeldene plan, men oppdateres iht. plan- og bygningsloven av 2008.

Endringene som foreslås i plankart er:

- Justere formålsgrenser slik at de sammenfaller med eksisterende eller framtidige tomtegrenser.
- Antall hyttetomter ønskes økt med to – fra 16 til 18.
- Veg justeres iht. eksisterende situasjon og slik den faktisk er opparbeidet.
- Naustområdene ønskes justert iht. dagens situasjon. Naustene er i dag bygd lengre nord enn avsatt areal og utenfor formål for naust. I oppstartsmøtet ønsket kommunen at naustområdet reduseres tilsvarende, men på grunn av tinglyste rettigheter knyttet til eiendommen er det vurdert som mest hensiktsmessig at formål for naust sammenfaller med eiendomsgrensen.
- Område for renovasjon er flyttet til vest for fylkesvegen, ved avkjøring til naustområdet. Det eksisterer ingen renovasjonsløsning i tilknytning til hyttefeltet i dag, og hytteeierne benytter renovasjonspunkt ved matbutikken på Sand. Det ønskes likevel at det tilrettelegges for et eventuelt framtidig renovasjonspunkt i tilfelle nåværende løsning opphører. Plassering av nytt

renovasjonspunkt er valgt på vestsiden av fylkesvegen 286 fordi det allerede er opparbeidet en veglomme her som kan benyttes uten hindre for øvrig trafikk langs fylkesvegen.

- Det er tegnet inn frisktlinjer ved avkjørsel til fylkesveg 286 og satt på avkjørselspiler til naustområdet og fritidseiendommene.
- Areal for felles parkering er justert slik at området kan håndtere 0,5 parkeringsplasser per fritidseiendom. I gjeldene plan er det krav om 1,5 parkeringsplasser per fritidseiendom ved felles parkeringsplasser. Dette tilsvarer 27 biloppstillingsplasser. Dette kravet ville medført unødvendig store terreng- og naturinngrep, og reduseres kravet til parkeringsdekning.

Endringer som foreslås i bestemmelser:

- Bestemmelser for boligområdet er tilpasset bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- I bestemmelsene for fritidsbebyggelse er krav til takform- og vinkel tatt ut fordi fritidsbebyggelsen allerede er etablert med ulike takformer. Det presiseres heller at fritidsbebyggelse skal gis en harmonisk og helhetlig utforming, og det må tilstrebes en sammenhengende byggeform innenfor tomtene.
- Det er lagt inn føringer for byggehøyde til fritidsbebyggelse som sikrer at de framtidige hyttene harmonerer med de eksisterende, og som forhindrer fritidsbebyggelse med 2 fulle etasjer.
- Bestemmelser for naust er endret iht. føringer gitt i gjeldene kommuneplan.
- Krav til antall parkeringsplasser innenfor felles parkering nedres fra 1,5 til 0,5 per fritidseiendom.

De foreslåtte endringene kan leses i sin helhet i planbeskrivelsen vedlagt saken.

Vurderinger:

Forslag til reguleringsendring av 84-48 Bjørn Sand 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. Det sees på som positivt at planen oppdateres i henhold til dagens situasjon og at navnet endres til Sandsneset slik at det sammenfaller med Sentralt stedsnavnregister

Med hilsen

Inge Heika Hætta Eikermann
enhetsleder

Magnus Bjorlo
Ekstern saksbehandler
Arealplanlegger, Sweco Norge AS

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Sandsneset fritidsbebyggelse - Planbeskrivelse 13 10 2022
Sandsneset fritidsbebyggelse - Plankart 13 10 2022

Vedlegg

Sandsneset fritidsbebyggelse - Planbestemmelser 13 10 2022

Sandsneset fritidsbebyggelse - Justering fritidseiendommer

Sandsneset fritidsbebyggelse - Plankart fra 2003

Sandsneset fritidsbebyggelse - Planbestemmelser fra 2003