



Balsfjord kommune

-for framtida

Plan og landbruk

Arkiv: 20/1014
JournalpostID: 23/5226
Saksbehandler: Dag Tørstad
Dato: 05.05.2023

BEHANDLING AV HØRINGSUTTALELSER – FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SNEBAKKAN GRENDEFELT (PLAN-ID 5422-266).

HØRINGSUTTALELSER:

Det kom inn totalt seks (6) uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert og kommentert nedenfor.

1. Uttalelse fra Statens vegvesen (SVV), 03.06.2019:

SVV har ingen vesentlige merknader. Deres tidligere innspill synes tilfredsstillende ivare tatt.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen kommentar.

2. Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 28.06.2019:

Planområdet overlapper med østre del av en registrert forekomst av sand og grus. Det pågår uttak av masser i vestre del av nevnte forekomst, mens østre del er drevet ut. Boligområdet er lokalisert nær veg og i et område hvor det allerede er oppført bebyggelse. DMF anser det lite sannsynlig at østre del av forekomst er aktuell for ytterligere uttak av masser. DMF ber om at plandokumentene beskriver hvordan naboskap med uttak i drift eventuelt vil påvirke beboere i feltet, samt eventuelle avbøtende tiltak hvis uttaket har en negativ påvirkning.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar til orientering at det overlappet med forekomst av sand og grus, og at det fortsatt pågår uttak i vestre del av denne, men at det er liten sannsynlighet for nye uttak i østre del. Uttaket som DMF beskriver skjer på Stormoen som ligger noe lengre vest og på andre siden av Tverrelva (det er en elvedal mellom). Rådmannen har vanskelig for å se at uttaket vil ha negativ påvirkning på beboere i boligfeltet utover noe støy og muligens noe støv. Forsenkningen (elvedalen) mellom boligfeltet vil fungere som en naturlig barriere og begrense mengden støv som kan komme over. Feltet er delvis utbygd i dag (inkl. noen av tomtene som vil ligge nærmest masseuttaket). Rådmannen er ikke kjent med noe negativ påvirkning på beboere som er bosatt i feltet per i dag, og vurderer at denne påvirkningen uansett vil være så liten også i fremtiden, at det vil være unødvendig å beskrive hvordan fremtidige beboere eventuelt vil kunne påvirkes, samt innføre avbøtende tiltak i planen.

3. Uttalelse fra Troms og Finnmark fylkeskommune (TFFK), 03.07.2019:

Bosettingsmønster og trinnvis utbygging:

Tiltaket er uheldig mht. statlige planretningslinjer for en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og uten noe særlig kollektivtilbud. Anmoder om at tiltaket sees i sammenheng med kommuneplanens arealdel. Ber om at det redegjøres for om det er behov for boligtomter i denne delen av kommunen, og forventet utbyggingstakt. De anmoder kommunen om å vurdere ytterligere rekkefølgebestemmelser (for en sone-vis utbygging) for denne reguleringsplanen, som sikrer en utbygging «innenfra og ut», og at areal tas i bruk i takt med etterspørsel.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen viser til kommentarer vedrørende bosettingsmønster under Statsforvalterens innspill og for øvrig til avklaringer som er gjort i prosessen med kommuneplanens arealdel (tiltaket er som nevnt der, sett i sammenheng med kommuneplanens arealdel). Behovet for boligtomter er vurdert i den sammenheng. Rådmannen viser til kommuneplanens arealdel for vurderinger rundt dette forholdet.

Rådmannen ser ikke behovet for at det lages rekkefølgebestemmelser for sone-vis utbygging i et såpass lite felt som Snebakkan. Med tanke på at kommunen allerede har godkjent at det startes utbygging i deler av de nye feltene (på bakgrunn av dispensasjoner), så ville det skape uheldige presedensvirkninger dersom man i etterkant skulle fastsette bestemmelser om at det ikke kan bygges ut mer før andre deler av felter er bygget ut.

Snødeponi og lekeplass:

Mener at nærheten mellom lekeplassen og snø-deponi kan utgjøre både et sikkerhets- og forurensningsmessig problem. Ber om at adgang til snødeponering begrenses i friområdet rundt lekeplassen.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen viser til sine kommentarer til Statsforvalterens merknader om snø-deponi og nærhet til lekeplass.

4. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 05.07.2019:

Siden det etter grunnundersøkelser ikke er funnet hverken kvikkleir eller annet sprøbruddsmateriale, samt avsatt en sikkerhetssone på 35 meter for å ivareta mulig erosjon i skråning mot elv, så har NVE ingen merknader til planen.

Rådmannens kommentar:

Siden NVE mener at planen er tilfredsstillende og ikke har noen merknader, har heller ikke rådmannen noen merknader.

5. Uttalelse fra Kystverket (KV), 08.07.2019.

Kystverket har ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen kommentar.

6. Uttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark (SFTF), 12.09.2019.

Bosettingsmønster:

Feltet ligger 8 km fra kommunesenter med diverse tjenestetilbud (skoler, barnehage, fritidstilbud, helsetjenester, handel, mv. Området er uten kollektivtilbud (utenom skolebuss).

Mener planforslaget er ikke i tråd med de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hvor det fremgår at utbyggingsmønster bør fremme utvikling av kompakte tettsteder som begrenser transportbehov og legger til rette for klima- og miljøvennlige former for transport.

Kommunen bør vurdere potensiale for fortetting i eksisterende boligområder før nye områder tas i bruk. Foreslår fortetting mellom eksisterende boliger på Snebakkan.

Det bør planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster i områder med lite press, der kommunen vurderer det som nødvendig for å øke attraktivitet. Slike avklaringer bør gjøres i prosessen med kommuneplanens arealdel. Avklaring og utlegging av nye boligområder bør generelt skje i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Rådmannens kommentar:

Det er gjort avklaringer i forhold til dette utbyggingsområdet i arbeid med kommuneplanens arealdel. Det er i den forbindelse vurdert at tiltaket ligger i akseptabel avstand fra tettstedet Storsteinnes, sett opp mot utbyggingen i kommunen generelt. Området innehar eksisterende

bebyggelse med noe tilhørende infrastruktur (som riktig nok må oppgraderes). Realisering av tiltaket vil derfor i praksis føre til utbygging av et eksisterende boligområde. Statsforvalteren mener også at det er hensiktsmessig med en slik utbygging. Det settes av areal til boligformål (B21) og åpnes for foreslåtte detaljregulering.

Forholdet til overordnet plan:

Planen er i strid med kommuneplanens arealdel, der området er LNFR-formål. Områdene rundt er i hovedsak landbruksområder, noe spredt bebyggelse, skog og utmark med store friluftsområder.

Rådmannens kommentar:

Det vises til vurderinger som er gjort i forhold til landbruket tidligere i prosessen, og SFs konklusjoner om at landbruksinteressene i området kan vike. Dette er en fortetting av et delvis utbygd område som er hensiktsmessig i forhold til landbruket. En kan forebygge at spredt bebyggelse kommer i konfliktsoner til landbruket.

Landbruk og jordvern:

Planforslaget vil komme i konflikt med vesentlige nasjonale jordvernsinteresser og det er derfor fremmet innsigelse. Planområdet består av 10 daa fulldyrka jord og 70 daa produktiv skog som også er dyrkbar. Innsigelse knyttes til områdene B2 og B3 med infrastruktur. SF påpeker at det er 10 dekar med fulldyrka jord i planområdet som ikke skal bygges ut, men opprettholdes som landbruksareal.

SFTF mener at det bør etableres buffersone på 20 meter mot fulldyrka mark, jf. bestemmelse om slike buffersoner i kommuneplanens arealdel (KPA). De mener den kan være ned mot 15 meter om en særskilt vurdering tilsier at dette er OK. Det påpekes at virkningene for landbruket ikke var tatt med i planbeskrivelsens virkningsdel.

SFTF viser til at kommunen ved forhåndsvurderingen av tiltaket har vurdert at det ikke vil kunne etableres hensiktsmessige jordstykker som vil være lett tilgjengelig for moderne drift. SFTF vurderer derimot at det innenfor planområdet kan ligge til rette for nydyrking av areal i tilknytning til eksisterende fulldyrka areal. Mener spesifikt at sør-/sørvestlig del av planområdet er egnet for nydyrking og moderne drift. Arealene er en del av et større sammenhengende område på Brennmoen som er dyrkbart og i dag oppgitt som produktiv skog.

Rådmannens kommentar:

Slik rådmannen tolker SFTF, gjelder innsigelse til planforslaget ikke det fulldyrka arealet i nord. Dette arealet tas ut av planforslaget på samme grunnlag som avsetningen B21 i kommuneplanen reduseres i nord (reduisering slik at dyrka mark ikke inngår i avsetning/ planområdet).

SFTF kom opprinnelig med innsigelse til B21 på grunn av dyrka og dyrkbar jord, men har i prosessen med KPA konkludert at landbruksinteresser kan vike til fordel for andre samfunnsinteresser av større vekt. På dette grunnlag vurderer rådmannen at innsigelse til felt B2 og B3 i reguleringsplanforslaget i praksis kan regnes som bortfalt. For å få innsigelse formelt bortfalt har rådmannen anmodet SFTF om frafall av innsigelsen til reguleringsplanforslaget. I anmodningen ble det lagt til grunn at SFTF burde frafalle sin innsigelse på bakgrunn av følgende:

1. deres egen konklusjon i forhold til avsetningen B21 i KPA.
2. at man også har redusert planområdet for regulering i nord.

Det er foreslått en buffersone (byggegrense) på 15 meter mot dyrka marka i nord. En grense på 20 m ville i praksis gjøre det umulig å få til noen særlig utnyttelse av eiendommene nærmest dyrka marka. Da kunne man like gjerne halvert antall tomter i denne delen av boligfeltet. Rådmannen vurderer at når 5 meter kortere byggegrense gir mulighet for 6 istedenfor 3 boliger, så bør dette være god nok grunn til å sette grensa lavere.

Dyrka marka og virkningene på landbruket beskrives grundigere i virkningsdelen til planbeskrivelsen.

Barn og unge:

SFTF mener en må se lekearealene på nytt fordi planforslaget ikke oppfyller kravet kommunen har satt om nærlekeplasser i gjeldende kommuneplanens arealdel. En nærlekeplass skal ligge innen en gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig, og være minimum 200 kvm i størrelse.

Rådmannens kommentar:

I et felt som Snebakkan anser ikke Rådmannen det ikke som hensiktsmessig å etablere flere nærlekeplasser som ligger innenfor 50 meters radius fra den enkelte bolig. Det etableres i stedet en sentral områdelekeplass midt i boligfeltet. Lekeplassen vil bli dimensjonert i tråd med regler i (gjeldende) kommuneplan og med tanke på antall boenheter i feltet.

Reguleringsbestemmelser:

Skal være entydige og ha hjemmel i lov. Mener det er uklart om planen utelukkende legger opp til eneboliger. Begrepet frittstående boligbebyggelse er brukt. Det bør i videre prosess avklares både gjennom bestemmelser og planbeskrivelse hvor mange boenheter det skal tillates i de ulike feltene. Det er viktig for å kunne dimensjonere f.eks. lekeareal i planen. Det er ikke knyttet planbestemmelser til utforming av områdelekeplass. Bør knyttes bestemmelser som sikrer en bestemt standard på opparbeidelsen av lekeplassen. SFTF mener det er uheldig med tanke på sikkerhet for barn og unge at friområdet, som ligger i tilknytning til lekeplass, kan brukes som snø-deponi. Mener det bør settes av mer egnede områder for snø-deponi.

Rådmannens kommentar:

Entydighet er rettet noe opp i revidert planforslag. Begrepet frittstående boligbebyggelse betyr at det skal etableres frittstående eneboliger på hver tomt (ikke rekkehus), og at antallet boliger da er tilsvarende som antallet tomter som vises i (dvs. 20 stk.). Det er tydeliggjort at det skal tillates rundt to boenheter per tomt, herunder enebolig med hoveddel og eventuell utleiedel.

Det er lagt inn bestemmelse om at lekeplass skal tilfredsstillere kravene i gjeldende KPA. Per i dag er dette KPA som ble vedtatt i 2011, men dette forholdet kan ha endret seg forut for et eventuelt vedtak av detaljregulering for Snebakkan. Det kan derfor være noe uheldig om en direkte følger opp bestemmelser fra nåværende KPA. Derfor setter man heller en generell bestemmelse om at krav i gjeldende KPA skal følges (underforstått den KPA som gjelder på vedtakstidspunktet for detaljregulering).

Det er satt bestemmelser mer egnede områder (enn friområde ved lekeplass) skal benyttes til snødeponier.

Plankartet:

Områdene B1 i plankartet har ikke påtegnet byggegrense. Dette bør gjøres før planen vedtas for å skape forutsigbarhet i planen.

Rådmannens kommentar:

På feltene med betegnelsen B1 ligger det eksisterende bebyggelse i dag. Noe av bebyggelsen ligger helt inntil formåls grensen, og det vil derfor ikke være hensiktsmessig at det etableres byggegrense her, da denne da vil gå igjennom byggene. Ved rivning + oppføring av nye bygg på B1 søndre del (eiendommene 36/119 og 36/187) vil reglene om i plan- og bygningslovens § 29-4 om 4 meters avstand mellom bygg og nabogrense/eiendomsgrense være gjeldende. I B1's midtre del er det lagt inn byggegrense mot veien. Dette fordi deler av veibredden i sin helhet ligger innenfor eiendomsgrensene. Siden veien er 4 meter bred, så ville byggegrense iht. PBL § 29-4 da ha ligget helt inntil veien. Dette er ikke optimalt med tanke på sikten langs veien. For å sikre en viss avstand til vei ved oppføring av nye bygg i dette feltet, er det nå lagt inn byggegrense i plankart

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL HØRINGSUTTALELSER:

Alle merknader som er av betydning er tatt med i tilbakemeldinger kommunen ga til forslagsstiller da saken ble tatt opp igjen til behandling. Tilbakemeldinger ble drøftet i et møte med forslagsstiller den 24.02.2023.

INNSIGELSE:

Det kom en (1) innsigelse, som oppsummert og kommentert ovenfor. For hele innsigelsen, se annet vedlegg (uttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark).