



Arealplanlegger Siri Skaalvik

for videre oppfølging

## Særutskrift: 2. gangs behandling Sneve boligfelt

**Saksgang:**

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
118/12	Formannskapet	19.09.2012
90/12	Kommunestyret	26.09.2012

**Vedlegg:**

- 1 Reguleringsplan
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-vurdering
- 5 Uttalelse til reguleringsplan - Sneve boligfelt
- 6 Offentlig ettersyn detaljreguleringsplan Sneve boligfelt
- 7 Innsigelse til detaljreguleringsplan Sneve boligfelt
- 8 Offentlig ettersyn detaljreguleringsplan Sneve boligfelt - uttalelse

**Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):**

## Journalposter

- 0 S Opsjonsavtale gnr 84 bnr 94
- 0 U Forlenget høringsfrist av Sneve boligfelt til Fylkesmannen i Troms  
030712
- 0 S 2. gangs behandling Sneve boligfelt
- 1 I kjøp av areal Sneve lundberg Jan Nysted
- 2 I Kjøp av deler av kommunal eiendom gnr 48 Nysted AS v/Kjell Oddvar Skogli  
bnr 94
- 3 S Salg av kommunal eiendom gnr 48 bnr 94
- 4 U Særutskrift: Salg av kommunal eiendom gnr 48 Arealplanlegger Siri Skaalvik  
bnr 94
- 5 U Melding om oppstart av omregulering av del John Erik Sneve m.fl.  
av reguleringsplan for Lundberg og Sneve  
boligfelt, Storsteinnes, Balsfjord kommune

6	I	Ang. reguleringsplan for Lundberg og Sneve boligfelt på Storsteinnes	Reindriftsforvaltningen Troms
7	I	Varsel om befaring - reguleringsplan Lundberg og Sneve boligfelt	Sámediggi/Sametinget
8	I	Gjelder reguleringsplan for Lundberg	Aud Irene Moen og Vidar Lie
9	I	Boligfelt Storsteinnes - Lundberg og Sneve	Sámediggi/Sametinget
10	I	Vedrørende planarbeid for boligfelt Lundberg og Sneve	Anne-Britt Sneve
11	I	Melding om oppstart for omregulering på del av reguleringsplan for Lundberg og Sneve boligfelt ved Storsteinnes i Balsfjord	Statens vegvesen
12	I	Vedrørende reguleringsplan Lundberg - Sneve	John-Erik og Åse sneve
13	I	Uttalelse om kulturminner i reguleringsplan Lundberg Sneve boligfelt	Sámediggi/Sametinget
14	I	Reguleringsplan Lundberg - Sneve - Vegrett/Servitutt og forholdet til reguleringsplan	Advokatfirmate Rekve Pleym
15	S	1. gangs behandling detaljreguleringsplan Sneve boligfelt	
16	U	Særutskrift: 1. gangs behandling detaljreguleringsplan Sneve boligfelt	Arealplanlegger Siri Skaalvik
17	U	Offentlig ettersyn detaljreguleringsplan Sneve boligfelt - Balsfjord kommune	Troms Kraft Nett AS m.fl.
18	N	Annonse Nordlys	Hans Hugo Henriksen
19	I	ang. reguleringsplan for Lundberg og Sneve boligfelt	Reindriftsforvaltningen Troms
20	I	Uttalelse til reguleringsplan - Sneve boligfelt	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/Ulf Nylund
21	I	Forlenget høringsfrist av Sneve boligfelt til 030712	Fylkesmannen i Troms
22	U	Innvilget forlengelse av høringsfrist	Fylkesmannen i Troms
23	I	Offentlig ettersyn detaljreguleringsplan Sneve boligfelt	Max Hansen
24	I	Innsigelse til detaljreguleringsplan Sneve boligfelt	Statens Vegvesen, Region nord
25	I	Offentlig ettersyn detaljreguleringsplan Sneve boligfelt - uttalelse	Fylkesmannen i Troms

### Saksopplysninger:

Detaljreguleringsplanen for Sneve boligfelt er en revisjon av del av reguleringsplan for Lundberg/Sneve boligfelt. Eksisterende reguleringsplan for Lundberg/Sneve på Storsteinnes ble vedtatt og stadfestet i 1983. Den besto av et todelt boligfelt på eiendommen Lundberg og Sneve. Kommunen er eier av Lundberg-eiendommen, mens Sneve-eiendommen er privat eiet.

Nysted har søkt om å få kjøpe Lundberg-eiendommen fra Balsfjord kommune.

Dette ble behandlet i formannskapet 24.03.2010 hvor det ble vedtatt at det inngås avtale mellom Balsfjord kommune og Nysted AS om salg av del av gnr 48 bnr 94. Rådmannen vil fremme ny sak til formannskapet når det gjelder salget av eiendommen.

Bakgrunnen for behovet og ønsket om omregulering er at slik eksisterende reguleringsplan er utformet har feltet små tomter på under 1 daa, vanskelig veiføring og lite tilrettelegging for uteområder for barn og unge. Kravene til universell utforming er også utfordrende å tilfredsstille med dagen utnyttelse, og planen tar lite hensyn til en estetisk god utbygging av området. Reguleringsplanen har behov for en modernisering, tilpasset dagens krav i plan- og bygningsloven. Dette er bakgrunnen for omregulering av eksisterende plan.

Arbeidet med detaljreguleringsplanen er et samarbeid mellom Balsfjord kommune og Nysted AS.

Reguleringsplanen ble kunngjort den 08.05.12 med frist til 25.06.2012 for å komme med innspill/merknader til planen. Følgende innspill er mottatt etter at reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn:

- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne:

Rådet viser til at universell utforming forutsetter at alle hovedløsninger kan imøtekomme alle brukergrupper. De peker på at størrelsen på parkeringsplassene må være av en slik art at de er store nok for biler med rullestolrampe. Videre må veiene være lett tilgjengelige og lett farbare. Gang- og sykkelveiene må ha tilstrekkelig bredd for personer med rullestol og rulotor. Hellingen på gang- og sykkelveiene må ikke overstige anbefalinger og bør være godt opplyst. Rådet påpeker også at det må være tilstrekkelig plass for snørydding og snødeponering. Rådet ser frem til at Sneve boligfelt bidrar til å oppfylle målsetningen om at Balsfjord kommune blir universelt utformet innen 2025.

- Max Hansen, nabo

Hansen fremholder at stengingen av utkjøringen fra Sneveveien vil bidra til betydelig med trafikk på dagens kronglete veiløsning med ulike brukergrupper, fra gående til tungtrafikk. Det er også dårlige grunnforhold som veien og forstøtningsmuren bærer preg av. Hansen foreslår at det etableres ny adkomst over industriområde/opplagringsområde og direkte inn i Lundbergveien. Dette vil gi en sammenhengende gang- og sykkelvei fra nedre Storsteinnes til Lundberg/Sneve, og en bedre adkomst til Lundbergfeltet.

- Statens Vegvesen

Statens Vegvesen fremmer innsigelse til planen på grunn av manglende stenging av trafikkfarlig og uoversiktlig avkjørsel i nordøstre del av plankartet. Dersom dette innarbeides og ivaretas i bestemmelser og i plankartet vil vegvesenet trekke innsigelsen til detaljreguleringsplanen.

- Fylkesmannen i Troms

Fylkesmannen anser revisjonene av reguleringsplanen for boligfeltet Sneve som et positivt tiltak for å løse boligbehovet i kommunesenteret Storsteinnes. Planen vil være positiv for utviklingen av kommunesenteret og lette utbyggingspresset mot andre areal hvor jordvernet må prioriteres foran annen utbygging.

Fylkesmannen fremmer følgende innsigelse til planen:

Reguleringsbestemmelsene til planområdet mangler bestemmelser om universell utforming av lekeplassene.

Fylkesmannen fremmer følgende merknader:

Fylkesmannen anbefaler at det stilles krav i rekkefølgebestemmelsene for hvilke byggeområder som skal bygges ut først og sist., og det kan også være aktuelt å stille krav om utbyggingsomfang av et eller flere boligområder før neste område bygges ut. Videre bør utbyggingen av lekeområdene gis en klar binding til en slik utbyggingsrekkefølge.

Kommunen bør avklare definisjonen av begrepet «relevante deler av tiltaket» når det gjelder lekeplassene for å sikre at lekeplassene blir opparbeidet.

Fylkesmannen anbefaler også kommunen å vurdere om det er etablert tilstrekkelig avstand mellom trafostasjonene og de nærmeste tomtene.

### **Vurdering:**

Innsigelsen fra Statens Vegvesen er imøtekommet gjennom at eksisterende bebyggelse inkludert kommunal vei er tatt inn i planen, og avkjørselen i feltets nordøstlige del er omgjort til gangvei. Dette fremkommer både i bestemmelsene og i plankartet.

Innspillene fra rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne er ivaretatt i planen. Det er etablert gode snødepoer, og så langt det lar seg gjøre grunnet terrengutfordringer skal adkomsten til boligene være universelt utformet. Gang- og sykkelveiene vil ha tilstrekkelig bredde slik de er utformet i plankartet. I tillegg har universell utforming vært et tema for lekeplassene.

Max Hansen ønsker en endret adkomst til feltet. Dette ligger ikke inne i kommunale planer, og vurderes ikke som et nødvendig tiltak. Det er også gjort tiltak på veien inn til boligfeltet som bedrer standarden på veien.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget. Denne er tatt til følge gjennom at det er utarbeidet bestemmelser om universell utforming av lekeplassene. Merknadene fra fylkesmannen er også vurdert, og det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser for delutbygging av feltet og av lekeplassene. Når det gjelder avstand fra trafostasjoner legger en til grunn anbefalingen fra Statens Strålevern om 5 meters sikkerhetssone. Trafostasjonen nede i feltet har fått byggegrense på 5 meter fra området for trafostasjon, og for den nye trafostasjonen oppe i feltet er avstanden over 5 meter fra området til trafostasjonen til byggegrensen for boligtomten.

De merknader og innsigelser som er innkommet etter at reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn er behandlet av administrasjonen og vurdert imøtekommet gjennom reguleringsbestemmelsene. Planen tilfredsstiller dermed de krav som er gitt i loven og det foreligger ingen innsigelser til planen. Rådmannen kan dermed anbefale at planen godkjennes av Balsfjord kommune.

### **Rådmannens innstilling:**

Balsfjord kommune godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12 detaljreguleringsplan for Sneve boligfelt reguleringskart datert 29.08.2012 og tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser datert 29.08.2012.

**Behandling i Formannskapet - 19.09.2012:**

**Tilråkning fra Formannskapet - 19.09.2012:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Behandling i Kommunestyret - 26.09.2012:**

Repr. Oddvar Skogli ber kommunestyre vurdere om han er inhabil i behandling av saken. Et enstemmig kommunestyre anser repr. Oddvar Skogli som inhabil i denne saken, og repr. fratrer møtet. 25 repr. tilstede.

**Vedtak i Kommunestyret - 26.09.2012:**

Formannskapetets tilråkning enstemmig vedtatt.

Oddvar Skogli tiltrer møtet. 26 repr. tilstede.

Etter fullmakt

Torunn Guleng  
sekretær