



Enhetsleder Toril Ingvaldsen

for videre oppfølging

Særutskrift: 1. gangs behandling detaljreguleringsplan gnr/bnr 21/1 og 21/2, Seljelvnes

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
123/14	Formannskapet	03.12.2014

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan eiendommen gnr 21 bnr 1 og 2 - Ronald Jørgensen
- 2 reg plan indre seljelvnes 2013
- 3 Indre Seljelvnes 16122013
- 4 ros seljelvnes okt 2013
- 5 reg best indre seljelvnes 240913
- 6 Merknader

Dokumenter i saken (ikke vedlagt)

- S 24.11.2014 1. gangs behandling detaljreguleringsplan gnr/bnr 21/1 og 21/2, Seljelvnes
- I 27.01.2014 Reguleringsplan eiendommen gnr 21 bnr 1 og 2 - Ronald Jørgensen Ronald Jørgensen

Saksopplysninger:

Reguleringsplanarbeidet ble varslet oppstartet 12. april 2008, etter at formannskapet 14.02.2008 gjorde en forhåndsvurdering av planarbeidet. Formannskapet stilte seg positiv til utarbeidelse av reguleringsplan for området. Etter oppstartsvarselet valgte tiltakshaver å legge saken på is i påvente av behandlingen av kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.09.2011, er området betegnet B2 avsatt til boligområde. Området B2 er større enn det arealet som omfattes av reguleringsplanen for boligfeltet som nå foreslås regulert. Den 22.10.2014 fattet Balsfjord kommune vedtak om dispensasjon fra kravet om samlet reguleringsplan for hele B2, for å åpne for regulering av et mindre areal. Det er dette arealet reguleringsplanen for boligfeltet som er betegnet Solhav gjelder.

Planområdet ligger på Seljelvnes, mellom E8 og gammel E78. Avstand til Nordkjosbotn er om lag 5 kilometer. Per i dag sokner området til Laksvatn skolekrets. Planområdet er på 84,7 dekar, og berører eiendommene 21/1 og 21/2.

For nærmere beskrivelse av området vises det til vedlagte planbeskrivelse.

Planen viser 33 nye tomter, og det kan tillates to boenheter på hver tomt. Til sammen vil feltet altså kunne romme 66 nye boenheter. Det tilrettelegges for parkering på egen tomt. Det foreslås avsatt flere lekeplasser, til sammen 2280 kvadratmeter.

Boligfeltet er tenkt bygget ut i to etapper, hvor det i første byggetrinn vil opparbeides 15 boligtomter.

I forbindelse med oppstartsvarselet inkom åtte merknader, fra sju ulike avsendere. Merknader følger som vedlegg til planen.

I ettertid er kommuneplanensarealdel revidert og planområdet avsatt til boligformål. Endel Av de innkomne merknadene har i den forbindelse fått sin avklaring.

Kort oppsummering av merknader, med enkelte kommentarer fra forslagsstiller:

Telenor, e-post datert 15.04.2008. De har ingen kommentarer til planarbeidet på nåværende Tidspunkt og regner med å bli varslet i rimelig tid før eventuelle arbeider igangsettes/anleggsstart.

Reindriftsforvaltningen i Troms, brev datert 17.04.2008. Det foreligger ingen merknader fra Reinbeitedistriktet eller reindriftsagronomen.

Sametinget, brev datert 25.04.2008. Sametinget har ingen merknader til den foreslåtte reguleringsplanen. De kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete, samiske kulturminner i området.

Statens vegvesen, brev datert 06.05.2008. Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til reguleringsplanarbeidet da området er lokalisert og tilknyttet kommunalt vegnett ca.3,5 km fra vegkrysset mot E8. De vil imidlertid vise til håndbok 017 «Veg- og gateutforming» og de krav til utforming og sikt som gjelder for kryss/avkjørsel til offentlig veg.

Fylkesmannen i Troms, avd. for samfunnssikkerhet og beredskapsstaben. Fylkesmannen Legger vekt på at samfunnssikkerhet og beredskapsinteressene ivaretas.
Planleggers kommentar: I denne sammenheng viser vi til utarbeidet ROS-analyse.

Karl-Birger Strann, brev datert 12.05.2008. Strann viser til at han har avtale med grunneier Leif O. Einan om kjøp av tilleggsareal rundt hans eksisterende eiendom 21/16. Formålet med Kjøpet er at han er forsker og driver med ringmerking av fugl i vitenskapeligformål i et Internasjonalt prosjekt. Til dette prosjektet behøves rundt 2 mål med skog som ikke endres Over år gjennom hogst eller andre inngrep som endrer vegetasjonen.
Planleggers kommentar: I planforslaget er dette ønsket hensyntatt.

Fylkesmannen i Troms, Landbruksavdelingen, brev datert 08.07.2008. Landbruksavdelinga påpeker at området på høringstidspunktet var et LNF-område som ikke var forankret som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel.

Planleggers kommentar: Det forutsettes at forholdet til landbruk er avklart gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel.

Vurdering:

Balsfjord kommune har et behov for nye, attraktive boligtomter. Det finnes ledige boligtomter flere steder i kommunen, men ikke alle tomtene er like attraktive. Boligfeltet Solhav har mange kvaliteter som antas å gjøre det til et attraktivt sted å bo. Nærhet til sjøen, utsikt og beliggenhet med gode kommunikasjoner både til Tromsø og Balsfjord for øvrig er blant disse kvalitetene. Tomtene blir nokså romslige, fra 1 dekar og oppover. Terrenget skrå, som gjør at alle får noe utsikt. Ved at det tillates inntil to boenheter per tomt tilrettelegges feltet for en varierte boliger.

En viktig årsak til at gamle boligfelt ofte blir lite attraktive er at de tilrettelegges ut fra tidens idealer. På 70-tallet bygde man andre typer boliger enn på 90-tallet, og dette igjen var annerledes enn i dag. Ved å tilrettelegge for store og små boliger, leiligheter, store eneboliger, sokkelleiligheter, osv, vil området bli mer robust for fremtiden, med nye idealer for boligbygging. En annen fordel med å tilrettelegge for variasjon er at markedet ikke er homogent. Eneboliger utgjør fortsatt en vesentlig del av boligbyggingen i Balsfjord, men i boligpolitisk handlingsplan er det spesielt påpekt behovet for variasjon, og også mindre boliger.

Boligområdet er avsatt i kommuneplanens arealdel, og er derfor i tråd med overordnet planverk. Men områdets beliggenhet har også noen mindre positive sider, som kan påvirke attraktiviteten for tomtene. Her må blant annet nevnes avstand til skole og barnehage. Nærmeste barnehage ligger i Nordkjosbotn, ca 6 kilometer fra boligfeltet. Nærmeste skole er også i Nordkosbotn, knapt 6 km fra boligfeltet, men området tilhører Laksvatn skolekrets, som ligger ca 17 kilometer unna. Dette innebærer at alle skolebarn som vil bli boende i området vil bli avhengige av skolebuss.

I forslag til planbestemmelser er det foreslått 1 parkeringsplass per boenhet pluss 0,25 parkeringsplass for besøkende. Dette er mindre enn det som ble vedtatt som Balsfjord kommunes parkeringsnorm, vedtatt av kommunestyret 30.10.2013. Det vises til vedtaket:

Parkeringsnorm for Balsfjord kommune:

- 1. Det skal tilrettelegges for minimum 2 biloppstillingsplasser for alle boenheter med bruksareal større enn 60 kvadratmeter.*
- 2. For boenheter med bruksareal mindre enn 60 kvadratmeter skal det tilrettelegges for minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.*
- 3. Det kan aksepteres 1 biloppstillingsplass per boenhet for omsorgsboliger, bofellesskap for funksjonshemmede og lignende dersom utbygger kan sannsynliggjøre at dette vil være tilstrekkelig på kort og lang sikt.*
- 4. Parkeringsplasser må ha en minimum størrelse som beskrevet i Byggforsks faktablad om parkeringsplasser.*

Dette innebærer i utgangspunktet en endring i bestemmelsene, og er ikke til hinder for at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn. Jmfør plan- og bygningslovens § 12-10 skal høringsfristen være minimum 6 uker. Med tanke på at utsendelse og klargjøring vil ta noen dager, og at det er noen helligdager rundt jul, anbefales høringsfristen satt til 23. januar 2014.

Rådmannens innstilling:

Balsfjord formannskap vedtar å sende reguleringsplanforslaget for Solhav boligfelt, datert 13.12.2013, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser ut på offentlig ettersyn og høring.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

Høringsfristen settes til 23. januar 2014.

Behandling i Formannskapet - 03.12.2014:**Vedtak i Formannskapet - 03.12.2014:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter fullmakt

Torunn Guleng
sekretær