



**BALSFJORD KOMMUNE**

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT PÅ EIENDOMMENE 21/1 OG  
21/2, SELJELVNES**

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>NØKKELOPPLYSNINGER.....</b>	<b>3</b>
<b>1. SAMMENDRAG.....</b>	<b>4</b>
<b>2. BAKGRUNN.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANPROSESSEN.....</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....</b>	<b>4</b>
<b>5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....</b>	<b>5</b>
5.1 Beliggenhet.....	5
5.2 Dagens bruk.....	6
5.3 Eksisterende bebyggelse og infrastruktur.....	6
5.4 Topografi og grunnforhold.....	6
5.5 Lokalklima.....	7
5.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	7
5.7 Kollektivtilbud.....	7
5.8 Forurensing i grunnen.....	7
<b>6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>7</b>
6.1 Bebyggelsen.....	7
6.2 Universell utforming av bygg og terreng.....	7
6.3 Uteoppholdsareal, lekeplasser.....	8
6.4 Trafikale forhold.....	8
6.5 Vann og avløp.....	8
6.6 Trafo.....	8
6.7 Trinnvis utbygging.....	9
<b>7. VIRKNING AV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>9</b>
<b>8. INNKOMNE INNSPILL.....</b>	<b>10</b>

## NØKKELOPPLYSNINGER

Kommune	Balsfjord (1933)
Adresse	Seljelvnes B2
Gårds-/bruksnummer som berøres av planforslaget	21/1, 21/2, 21/14, 21/11, 21/16, kommunal veggrunn (E 78)
Gjeldende planstatus	Kommuneplanens arealdel har avsatt arealet til boligformål
Plannr.	
Forslagsstiller	Nysted Eiendom AS
Forslagsstillers plankonsulent	Jørgensen Plankontor
Grunneiere for de to hovedeiendommene	Gerd M. Johannesen, Leif Olaf Einan
Planens hovedformål	Boligbebyggelse
Planområdets areal	84784 m2
Byggeområdets areal	45076.8 m2
Totalt tillatt BRA, B2-B10	14800 m2
Konsekvensutredningsplikt	Nei
Oppstartsmøte	Nei
Kunngjøring oppstart	10/12.04.2008

## **1. SAMMENDRAG**

Det har i den senere tid vært økende interesse for næringsetableringer i Nordkjosbotn. Området ligger gunstig til med hensyn til varedistribusjon både mot nord og sør. Som følge av dette har Mack's ølbryggeri etablert nye produksjonslokaler her for øl og mineralvann. Dette skaper nye arbeidsplasser og økende behov for boliger i nærområdet.

I denne forbindelse er det viktig å kunne tilby attraktive boligtomter til de som ønsker å bosette seg i området/kommunen. Et godt boligtilbud vil også kunne være av avgjørende betydning for andre bedrifter som tenker på å etablere seg i Nordkjosbotn.

## **2. BAKGRUNN**

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge romslige boligtomter med kvaliteter som utsikt, gode solforhold, lekeplasser og nærhet til Nordkjosbotn. Et område det vil være attraktivt for barnefamilier å bo i. Videre er det viktig å unngå økende press fra enkeltfradelinger som kan bli en realitet dersom boligfeltet uteblir.

## **3. PLANPROSESSEN**

Reguleringsplanarbeidet ble påbegynt høsten 2007. Spørsmålet om igangsetting av planarbeidet ble forelagt kommunen til forhåndsvurdering.

Formannskapet behandlet saken i møte 14.02.2008 under sak 08/38 hvor de anbefalte igangsetting av reguleringsarbeidet.

Dette ble kunngjort ved annonse i lokalavisene Nye Troms og Nordlys den 12.04.2008 samt ved brev datert 10.04.2008 til berørte parter og aktuelle offentlige etater. Etter forhåndsvarslingen kom det inn 8 merknader.

På denne bakgrunn ble det utarbeidet et planforslag hvor merknader fra forhåndsuttalelser ble innarbeidet.

## **4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

Det ble imidlertid besluttet å avvente den kommunale behandlingen av reguleringsplanen inntil kommuneplanens arealdel var ferdig revidert og dette området avsatt til boligformål. Kommuneplanens arealdel 2011-2023 ble vedtatt 21.09.2011. Her går det frem av bestemmelsene at det for Seljelvnes B2 skal utarbeides samlet reguleringsplan. Dette omfatter flere eiendommer enn det som er tatt med i detaljreguleringsplan, jfr. punkt 4.4 i

KPA. Det søkes derfor om dispensasjon som går ut på å fravike bestemmelsene i KPA og bare utarbeide detaljreguleringsplan for eiendommene 21/1 og 21/2 i denne omgang.

Begrunnelse for dette er at utbyggingstakten antas å være for lav til at hele feltet (B2 i KPA) vil være utbygd innen en 5-årsperiode, etter godkjenning av detaljreguleringsplan.

Det er imidlertid gjort planmessige vurderinger som sikrer gode adkomstmuligheter (på 22/4) til det området som ikke ønskes detaljregulert i denne omgang.

## 5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD



Flyfoto av planområdet

### 5.1 Beliggenhet

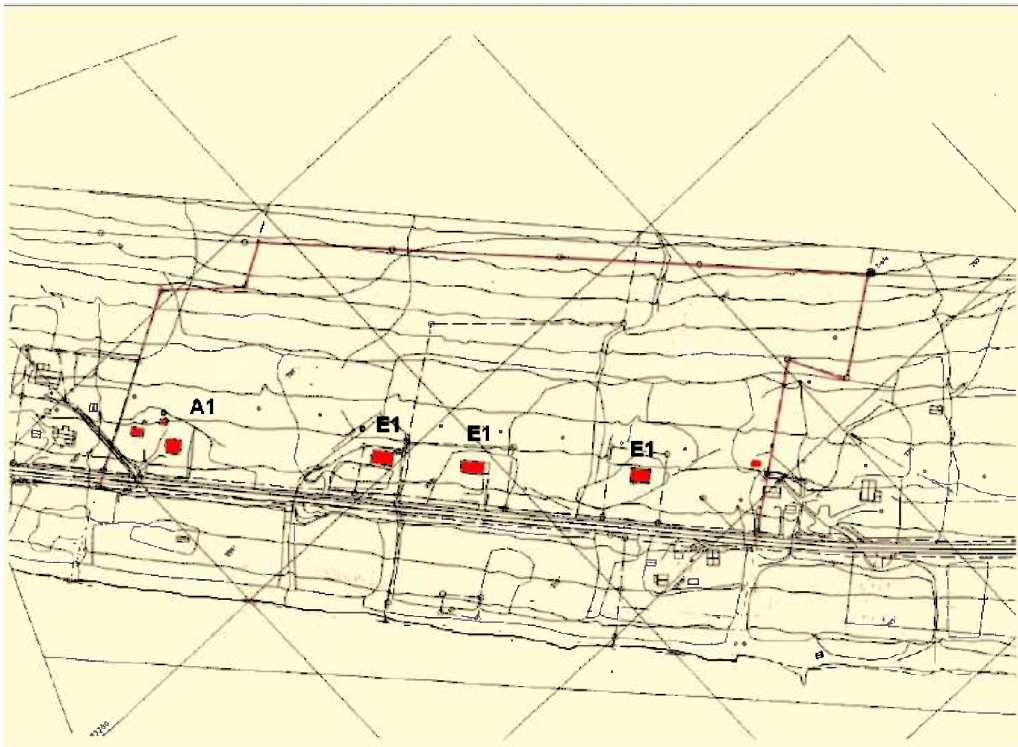
Planområdet ligger på Seljelvnes mellom E8 og den gamle E78 og er på 84,7 dekar. Avstanden til Nordkjosbotn er omlag 5 km.

## 5.2 Dagens arealbruk

Eiendommene 21/1 og 21/2 er ikke i drift. Dyrkamarka befinner seg på nedsiden av veien (E78). Dette arealet blir dyrket av nabobruk som er i drift. På øversiden av veien har det ikke vært noen form for drift eller høsting.

## 5.3 Eksisterende bebyggelse og infrastruktur

I planområdet ligger det i dag 4 bolighus. A1 er et bevaringsverdig gårdstun og E1 de øvrige bolighusene. Samtlige har adkomst fra gamle E78 som er nedgradert til kommunal vei og med moderat trafikkbetlastning. Skiltet hastighet er 60 km/t.



Eksisterende bebyggelse i planområdet

## 5.4 Topografi og grunnforhold

Planområdet er jevnt skrånende mot sørvest og er skogkledd med bjørk og vierkratt. Arealene består av dyrkbar skogmark av høy og middels bonitet. I følge løsmassekart fra NGU består området mellom sjøen og kote 25-30 av marine strandsavsetninger.

Videre oppover består løsmasselaget av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet med tykkelse fra 0,5 m til flere titalls meter.

## **5.5 Lokalklima**

Området har meget god soleksponering i sektoren sør til nordvest. Fremherskende sommervind er fra øst og nordøst. Fremherskende vintervind er fra nordvest og sørvest. Området er derfor godt skjermet på de gode sommerdagene.

## **5.6 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er i området ikke registrert automatisk fredete kulturminner. I nordvest ligger det et gårdstun som ønskes bevart.

## **5.7 Kollektivtilbud**

Bussdekningen er relativt god på strekningen (rute 407). For elever som tilhører Laksvatn skolekrets er det buss både ved skolestart og slutt.

## **5.8 Forurensing i grunnen**

En kjenner ikke til at det er grunnforurensing i området.

# **6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

## **6.1 Bebyggelsen**

I planforslaget legges det til rette for småhusbebyggelse på relativt romslige tomter (omlag 1 dekar eller større). Planen viser 33 nye tomter og det tillates 2 boenheter på hver tomt, til sammen vil feltet romme 66 boenheter. Det skrånende terrenget egner seg godt for bebyggelse med underetasje (sokkel).

Hver bolig vil få parkering/garasje på egen tomt. Det samme gjelder for gjesteparkering.

## **6.2 Universell utforming av bygg og terreng**

Her henvises det til TEK10 kapittel 8. Utearealer og plassering av byggverk.

### **6.3 Uteoppholdsareal, lekeplasser**

I følge NIBR's plankrav bør totalt minst 25 m<sup>2</sup> av fellesarealene per bolig avsettes og opparbeides til lekeplasser. Lekeplassene må også ha en viss minimumstørrelse om de skal fungere etter hensikten.

Dette innebærer at planområdet med et boligantall på 66 enheter, må det minst avsettes 1700 m<sup>2</sup> til lekeplassformål. Disse arealene skal romme nærlekeplasser for de minste barna og kvartalslekeplass for barn i aldersgruppen 5 – 13 år.

Totalt er det i feltet avsatt areal til lek på 3380 m<sup>2</sup>.

Nærlekeplassene som er innpasset i feltet vil ikke kunne innfri kravet om avstand på 50 m fra bolig. Dette skyldes feltets struktur med store tomter. Tomtestørrelsen gir imidlertid rom for tilfredsstillende lekeareal på egen tomt (min 125 m<sup>2</sup> ved 2 boenheter).

Kvartalslekeplassen skal betjene maks 150 boliger og er plassert der terrenget er minst bratt. Det vil likevel bli nødvendig med terrengbearbeidelser. Lekeplassene vil bli tilrettelagt for bevegelseshemmede. Ved behov vil det bli satt opp leskjermer mot vind.

Lekearealene vil få status som private fellesområder.

### **6.4 Trafikale forhold**

Kjøreatkomst til feltet er samlet til en hovedatkomst fra E78 nord i planområdet. Vegsystemet internt i feltet gir ingen gjennomkjøringsmuligheter, hvilket er trafikkmessig fordelaktig.

Med det relativt lave antallet boliger vil trafikken ikke overskride boligvegens miljøkapasitet.

### **6.5 Vann og avløp**

Feltet tenkes vannforsynt fra 110 mm kommunal vannledning som ligger i grøntområde G3.

Spillvann forutsettes ledet til felles slamavskillere med overløp til sjøen 5 m under laveste lavvann.

### **6.6 Trafo**

Det er avsatt plass til trafostasjon i feltet med sikkerhetssone med hensyn til magnetisk felt.



## 6.7 Trinnvis utbygging

Opparbeidelsen av feltet vil skje i 2 etapper. I første byggetrinn opparbeides 15 boligtomter.



Etappevis utbygging

## 7. VIRKNING AV PLANFORSLAGET

Området sokner til Laksvatn skolekrets. For grunnskolen beregnes det 0,5 elev/bolig. Ved full utbygging av feltet, vil elevtallet utgjøre maksimalt 33 fordelt over 7 trinn.

Utbyggingstakten vil i stor grad spille inn på denne prognosen.

Barnehagen i Nordkjosbotn har per i dag ledige plasser og feltutbyggingen vil styrke driften av denne.

Feltet vil i liten grad endre de trafikale forholdene i området.

En utbygging som det her legges opp til fører ikke til terrenginngrep som kan endre avrenningssituasjonen i området. Eksisterende bekkeleier bevares samt at overvann fra veier og bebyggelse samles opp i overvannsledninger og sluk.

Området er sjekket ut i forhold til Naturmangfoldloven. Data om disse forhold finnes i NATURBASE registeret av Direktoratet for naturforvaltning. Det er i planområdet ikke gjort registreringer som er i strid med denne loven.

Vedlagt følger også ROS-analyse.

## 8. INNKOMNE INNSPILL

Det kom inn i alt 8 forhåndmerknader hvorav 1 merknad kom inn etter merknadsfristen den 12.05.08.

Oversikt over innkomne merknader:

<b>Merknadsstiller:</b>	<b>Datert:</b>
Telenor	15.04.2008
Reindriftsforvaltningen Troms	17.04.2008
Sametinget	25.04.2008
Statens vegvesen	06.05.2008
Fylkesmannen i Troms, avd. for samfunnsikkerhet og beredskapsstaben	09.05.2008
Karl-Birger Strann, 2 brev	12.05.2008
Fylkesmannen i Troms, Landbruksavd.	08.07.2008

Merknader følger som vedlegg til planen.

I ettertid er kommuneplanens arealdel revidert og planområdet avsatt til boligformål. En del av de innkomne merknadene har i den forbindelse fått sin avklaring gjennom KPA.

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 beredskapsinteresser 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 vitenskapelig formål 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.

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