



Saksbehandler Ylva Sneve

for videre oppfølging

**Særutskrift: 2. gangs behandling detaljreguleringsplan gnr/bnr 21/1 og 21/2, Solhav boligfelt****Saksgang:**

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
50/15	Formannskapet	28.04.2015
28/15	Kommunestyret	28.04.2015

**Vedlegg:**

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Solhav boligfelt planbeskrivelse

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

## Journalposter

- S 21.04.2015 2. gangs behandling detaljreguleringsplan gnr/bnr 21/1 og 21/2, Solhav boligfelt
- Y 22.04.2015 Reguleringsbestemmelser Indre Seljelvnes
- I 27.01.2014 Reguleringsplan eiendommen gnr 21 bnr 1 Ronald Jørgensen og 2 - Ronald Jørgensen
- S 25.11.2014 1. gangs behandling detaljreguleringsplan gnr/bnr 21/1 og 21/2, Seljelvnes
- U 08.12.2014 Særutskrift: 1. gangs behandling Enhetsleder Toril Ingvaldsen detaljreguleringsplan gnr/bnr 21/1 og 21/2, Seljelvnes
- U 10.12.2014 Detaljreguleringsplan Solhav boligfelt - Barn og unges representant i plansaker høring og offentlig ettersyn v/Birgit Iversen m.fl.
- I 23.12.2014 Detaljreguleringsplan SOLHAV 21/2 OG Troms Fylke 21/2, Indre Seljelvnes - Høring
- I 26.01.2015 SVAR - DETALJREGULERINGSPLAN Troms fylkeskommune SOLHAV, GNR./BNR. 21/2 OG 21/2, INDRE SELJELVNES, BALSFJORD - HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - HØRING
- I 27.01.2015 21/1 og 2 Uttalelse til Statens Vegvesen detaljreguleringsplan for Solhav boligfelt

I	27.01.2015	21/1 og 2 Uttalelse til detaljreguleringsplan for Solhav boligfelt	Fylkesmannen i Troms
I	10.04.2015	Geoteknisk rapport Solhav boligfelt Seljelvnes indre	Norconsult AS
U	10.04.2015	Vurdering av geoteknisk rapport Solhav boligfelt	Brødrene Karlsen
U	10.04.2015	Vurdering av geoteknisk rapport	NVE
U	13.04.2015	Geoteknisk rapport reguleringsplan Solhav	Br. Karlsen
I	15.04.2015	Solhav boligfelt - geoteknisk rapport	Norconsult
U	20.04.2015	Solhav boligfelt - Etterlyser oppdatert plankart	Br. Karlsen
U	20.04.2015	Reguleringsplan Solhav	Nysted AS
U	20.04.2015	Reguleringsplan Solhav boligfelt	Nysted AS

### Saksopplysninger:

Formålet med planen er å tilrettelegge romslige boligtomter med kvaliteter som utsikt, gode solforhold, lekeplasser og nærhet til Nordkjosbotn.

Planområdet ligger på Seljelvnes, mellom E8 og gammel E78. Avstand til Nordkjosbotn er om lag 5 km. Per i dag sokner området til Laksvatn skolekrets. Planområdet er på 84,7 dekar, og berører eiendommene 21/1 og 21/2. Planen viser 33 nye tomter, og det kan tillates to boenheter på hver tomt. Til sammen vil feltet altså kunne romme 66 nye boenheter. Boligfeltet er tenkt bygget ut i to etapper, der det i første byggetrinn vil opparbeides 15 boligtomter. Det tilrettelegges for parkering på hver tomt i tråd med kommunens parkeringsnorm. Det avsettes flere lekeplasser, til sammen 2280 kvadratmeter.

For nærmere beskrivelse av området vises det til vedlagte planbeskrivelse. Det legges til at plangrense mot øst i vedlagte plankart følger rød markert linje. Tiltakshaver har ikke klart å innhente oppdatert pdf-fil innen tidsfristen.

Reguleringsplanen er utarbeidet av Jørgensen plankontor, forslagsstiller er Fjord Eiendomsutvikling AS.

Reguleringsplanarbeidet ble varslet oppstartet 12. april 2008. Etter oppstartsvarselet valgte tiltakshaver å legge saken på is i påvente av behandlingen av kommuneplanens arealdel.

Formannskapet vedtok i møte 03.12.2014 at planforslaget skulle legges ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfristen ble satt til 23.01.2015.

Det kom merknader fra to instanser i høringen/det offentlige ettersynet. Merknader vurderes fortløpende.

- Troms fylkeskommune
- Statens vegvesen

### **Troms fylkeskommune**

Boligfeltet ligger ikke i gang/sykkelavstand til verken butikk, skole eller sannsynlig arbeidssted. Troms fylkeskommune opptatt av at kollektivtransport blir så attraktivt som mulig for de som skal bo i feltet, jfr. «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging». Troms fylkeskommune ber om at det vurderes avsetning av areal til bussholdeplass i tråd med vegvesenets håndbøker. Det må også tilrettelegges for enkel tilgjengelighet til buss f.eks ved snarveier gjennom boligfeltet.

#### **Rådmannens kommentar:**

Merknaden er tatt til etterretning. Bussholdeplass er innarbeidet i plankartet.

### **Statens vegvesen**

Statens vegvesen registrerer at det ikke er planlagt opparbeidet bussholdeplasser nede langs den kommunale hovedvegen, noe som er trafiksikkerhetsmessig svært uheldig og lite framtidsrettet. Det oppfordres til å planlegge og tilrettelegge for bygging av ny/nye bussholdeplasser og opparbeidelse av tilhørende gangsystemer fram til disse.

Det forutsettes videre at det blir gjennomført geotekniske vurderinger som konkluderer med at utbyggingen ikke kan medføre utglidninger, eller på annen måte påvirke stabiliteten for europavegen ovenfor planområdet.

#### **Rådmannens kommentar**

Merknadene er tatt til etterretning. Bussholdeplass er innarbeidet i plankartet. Geotekniske vurderinger viser at grunnforholdene tilfredsstillende TEK 10 § 7-3, forutsatt at anbefalinger gitt i rapporten følges.

#### **Vurdering:**

Romslige tomter med utsikt og nærhet til sjøen er kvaliteter som antas å gjøre boligfeltet Solhav til et attraktivt sted å bo. Ved at det tillates inntil to boenheter på hver tomt tilrettelegges feltet for varierte boliger. Videre vil området bli mer robust for fremtiden ved at det tilrettelegges for store boliger, små boliger, leiligheter, tomannsboliger, osv. I boligpolitisk handlingsplan er det spesielt påpekt behov for variasjon, og også mindre boliger.

Boligområdet er avsatt i kommuneplanens arealdel, og er derfor i tråd med overordnet planverk.

#### **Rådmannens innstilling:**

Detaljreguleringsplan for boligfelt på eiendommene 21/1 og 21/2, Seljelvnes, datert 26.04.2015 med tilhørende planbeskrivelse datert 13.12.2013 og reguleringsbestemmelser datert 27.04.2015, vedtas i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

**Behandling i Formannskapet - 28.04.2015:**

**Tilråding fra Formannskapet - 28.04.2015:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Behandling i Kommunestyret - 28.04.2015:**

**Vedtak i Kommunestyret - 28.04.2015:**

Formannskapets tilråding enstemmig vedtatt.

Etter fullmakt

Torunn Guleng  
sekretær

Intern kopi til:  
Einar Nøstvik Guleng Rådmannens stab