



Rådgiver Kristin Norbye-Bekkelund

for videre oppfølging

**Særutskrift: 2.gangs behandling av reguleringsplan for Kvienskogen****Saksgang:**

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
27/16	Kommunestyret	27.04.2016

**Vedlegg:**

- 1 Plankart Kvienskogen
- 2 Planbeskrivelse Kvienskogen
- 3 Planbestemmelser Kvienskogen
- 4 Rapport - Tomt Nordkjosbotn 29/166

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

## Journalposter

- |   |            |  |   |
|---|------------|--|---|
| Y | 26.05.2015 | Referat oppstartsmøte  |   |
| Y | 03.02.2016 | Forslag fasader  |   |
| Y | 03.02.2016 | Forslag til planbeskrivelse Kvienskogen  |   |
| Y | 03.02.2016 | Adresseliste berørte og faginstanser   |   |
| Y | 03.02.2016 | Forslag til planbestemmelser Kvienskogen   |   |
| Y | 07.04.2016 | Planbeskrivelse Kvienskogen  |   |
| Y | 07.04.2016 | Planbestemmelser Kvienskogen   |   |
| I | 28.05.2015 | Varsel om oppstart planarbeid/omregulering for området Kvienskogen i Balsfjord           | Kjersti Jenssen Arkitekt AS v/Iris Rita Hallen    |
| I | 11.06.2015 | Oppdragsavtale reguleringsplan Kvienskogen   | Arkitekt Kjersti Jenssen AS og Hemsav/Iris Hallen |
| I | 29.06.2015 | Innspill til varsel om oppstart regulering av området Kvienskogen                        | Fylkesmannen i Troms                              |
| I | 29.06.2015 | Innspill til varsel om oppstart regulering av området Kvienskogen                        | Fylkesmannen i Troms                              |
| I | 11.06.2015 | Referat fra informasjonsmøte 04.06.2015 om reguleringsplan Kvienskogen                   | Iris Hallen                                       |
| I | 03.07.2015 | NVEs innspill til varsel om oppstart planarbeid for området Kvienskogen - omsorgsboliger | NVE   |

I	07.07.2015	29/166 - Oppstart planarbeid/omregulering for området Kvienskogen	Troms fylkeskommune
I	02.10.2015	Rapport - Tomt Nordkjosbotn 29/166	Multiconsult
I	29.01.2016	Plankart Kvienskogen	Kjersti Jenssen
S	02.02.2016	1.gangs behandling reguleringsplan for Kvienskogen	
U	11.02.2016	Særutskrift: 1.gangs behandling reguleringsplan for Kvienskogen	Rådgiver Kristin Norbye-Bekkelund
U	16.02.2016	Reguleringsplan - Kvienskogen – høring og offentlig ettersyn	NVE Region Nord m.fl.
I	29.02.2016	Uttalelse til reguleringsplan for Kvienskogen i Balsfjord kommune	Statens vegvesen
I	21.03.2016	Svar - Reguleringsplan - Kvienskogen - Høring og offentlig ettersyn	Troms fylkeskommune
I	31.03.2016	Uttalelse - Kvienskogen reguleringsplan	FAU ved Nordkjosbotn skole
I	04.04.2016	Samordnet uttalelse til reguleringsplan for Kvienskogen	Fylkesmannen i Troms
I	05.04.2016	Påminnelse - areal bak Skoleveien 7	Mille Løvlund
I	05.04.2016	Merknad til Kvienskogen omsorgsboliger	Bård Pedersen
S	07.04.2016	2.gangs behandling av reguleringsplan for Kvienskogen	

### Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Kvienskogen berører eiendommene: gnr 29 bnr 166, 255, 94 og 202. Området der utbygging skal foregå er et skogsområde som ligger mellom idrettshallen og boligrekken øst for Nordkjosbotn sentrum/Kuben. Området ligger inne i reguleringsplanen "Nordkjosbotn sentrumsplan" vedtatt 27.06.86, sak 86/86 i kommunestyret. Det har betegnelsen P5 Park i reguleringsbestemmelsene, datert 18.0485.

Formålet bak reguleringsplanen er å få regulert inn 20 boenheter/omsorgsboliger i område P5, i eksisterende reguleringsplan for området. En del av området er tidligere tatt i bruk til idrettshall og vei. Dette innarbeides også i den nye planen. Planområdet er redusert en god del i forhold til varsel om oppstart, men dekker fortsatt området for ny bebyggelse, atkomst, parkering og idrettshallen. Hele planområdet utgjør 35,83 dekar, der arealet som blir direkte berørt av byggeprosjektet er på 8,050 dekar.

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av i alt 20 boenheter, fordelt på to bygg. I og med at Nordkjoselva er vernet mot kraftutbygging i Verneplan III (1986) er det satt en byggegrense på 50 meter i bestemmelsene til arealdelen i kommuneplanen. De planlagte omsorgsboligene vil bli plassert utenfor denne grensen, og bygningene bli liggende på en brink ca. 10 meter over elvenivået. For å få ordnet opp i boliggrensene til tomtene vest for planområdet er det lagt inn en liten stripe til boligformål langs rekken av eksisterende boliger i vest, utenfor planområdet. Dette gir kommunen mulighet til å justere grensene.

Forslagsstiller er Balsfjord kommune. Arkitekt Kjersti Jenssen AS og Hemså v/Iris Hallen er utførende konsulenter for planleggingen. Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 12.02.2016 – 4.4.2016.

### Krav til KU

På bakgrunn av usikkerheten knyttet til KU spørsmålet ble dette tatt opp i regionalt planforum 15.oktober, 2015. Der ble det konkludert med at KU-forskriftens formulering ikke er helt god, og det burde vært presisert at kravet gjelder planer som inneholder *ny* utbygging på over 15 daa. I § 3, planer som skal vurderes nærmere etter vedlegg III, står det i pkt. b, «*detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering*». I og med at reguleringen legger til rette for at ferdsel i området og tilknytningen både til sentrum og elva blir opprettholdt, vil planen heller ikke komme inn under noen av kriteriene i vedlegg III.

Basert på dette vil det i reguleringsplanen for Kvieskogen være de 8,050 dekar som avsettes til utbyggingsformål som gjelder, langt under de 15 dekar som er satt som grense for planer som alltid skal vurderes etter forskriften. De øvrige formålene følger tidligere plan eller er i samsvar med gitte dispensasjoner fra denne. Balsfjord kommune vurderer det derfor dithen at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

### Grunnundersøkelser

Området er lokalisert på tykt dekke med elveavsetning. Denne elveavsetningen er samme masse som hele bebyggelsen i Nordkjosbotn er anlagt på.

Forslagsstiller har engasjert Multiconsult til å foreta en vurdering av grunnforholdene se vedlegg 9.6. De har tidligere utført grunnundersøkelser i Nordkjosbotn både vest og øst for planområdet.

Multiconsult oppsummerer med følgende:

- Det er ikke risiko for at tomte skal bli berørt av leirskred fra ovenforliggende områder.
- Det er ingen risiko for at grunnbrudd i sjøen skal berøre tomte.
- Forutsatt at lokale terrenginngrep er moderate, er det ingen risiko for grunnbrudd på tomt.

Eventuelle grunnbrudd som måtte oppstå på grunn av byggearbeid vil ikke kunne utløse omsegripende leirskred.

- Krav gitt i TEK 10 med tanke på kvikkleireskred/sprøbruddsmateriale, er tilfredsstillt.

Multiconsult har ikke vurdert forhold knyttet til fundamentering og utgraving/fylling innenfor tomte. De påpeker at snøskredfaren må vurderes i og med at området ligger i aktsomhetsområde for snøskred (utredet i pkt. 6.3 planbeskrivelsen). Erosjonsfaren mot elva må også vurderes nærmere (tas med i rekkefølgebestemmelsene).

### Merknader

Følgende kom med merknad til høringen/det offentlige ettersynet:

- Troms fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Fylkesmannen i Troms
- Mille Løvlund
- Bård Pedersen
- FAU ved Nordkjosbotn barne- og ungdomsskole

Merknader vurderes fortløpende.

### **Troms fylkeskommune**

Har ingen merknader til forslaget, og synes deres tidligere innspill er godt ivaretatt i planen.

### **Statens vegvesen**

Har ingen merknader til forslaget, og synes deres tidligere innspill er tilfredsstillende ivaretatt.

### **Fylkesmannen i Troms**

Fylkesmannen har, i forbindelse med *Forsøk om samordning av innsigelser*, ansvar for samordning av uttalelser og innsigelser i plansaker fra regionale statsetater i Troms fylke. På vegne av statlige myndigheter fremmer de ikke innsigelse eller merknader til planforslaget.

### **Mille Løvlund**

Vil minne om at de på gnr 29 bnr 61, 85 og 277, ønsker å utvide sin tomtegrense mot barneskolen og gnr 29 bnr 63 og at det har blitt sendt inn en søknad om dette på et tidligere tidspunkt.

#### *Rådmannens kommentar:*

Det aktuelle arealet for ønsket tomteutvidelse ligger i underkant av området for Kvienskogen, og berøres dermed ikke av planen. I forhold til oppstartsvarselet er planområdet nedjustert, som har resultert i at dette arealet har falt ut av området for planen. Saken må derfor tas opp med aktuell saksbehandler i kommunen for videre oppfølging.

### **Bård Pedersen**

Beboer vest for planlagt utbygd område. Ønsker å presisere viktigheten av at gangtrafikk fra idrettshall og videregående skole blir rutet vekk fra eiendomsrekken som grenser til planområdet.

Gangtrafikken er uønsket, skaper konflikter og kan i visse tilfeller skape farlige situasjoner. Er også bekymret for innsyn til eiendommene når vegetasjon fjernes og omsorgsbolig kommer tett innpå eksisterende bebyggelse. Bekymring knyttes også til lysløypetrase som er tenkt mellom omsorgsbolig og husrekken. Vil ha alternativer for skjerming av eiendommen og hindring av gangtrafikk fra skoleelever.

#### *Rådmannens kommentar:*

Det er tilrettelagt en sti gjennom skogen, fra idrettshallen og forbi barneskolen, der det er satt opp belysning på deler av strekningen. Det er meningen at skoleelever skal bruke denne stien. Det var et krav fra videregående skole om at denne stien måtte opprettholdes i planarbeidet for at elevene fortsatt skulle ha denne snarveien til sentrum.

Det er i planforslaget også lagt til rette for en sti mellom omsorgsboligene med tilgang til stien langs elva. Dette vil være en alternativ rute fra videregående skole og til sentrum.

Gangtrafikk som ikke følger de tilrettelagte alternativene, er etter rådmannens mening grunneiers eget ansvar å sette opp hinder for; ved for eksempel å sette opp gjerde.

Innsyn er en konsekvens av økt fortetting i sentrumsområder. Det vil dermed være et moment innbyggere må forholde seg til dersom man bor i et slikt område og en sentrumsutvikling fortsatt er ønskelig.

### **FAU- ved Nordkjosbotn barne- og ungdomsskole.**

Ønsker å vite hvordan framtidig adkomst til idrettshallen er planlagt for å ivareta trygg ferdsel langs veien. De ønsker også å vite hvordan snarveien langs barne- og ungdomsskolen er tenkt ivaretatt, da den brukes hele året.

*Rådmannens kommentar:*

Snarveien langs barne- og ungdomsskolen opprettholdes slik at den fortsatt kan brukes slik den gjør i dag. Adkomst til omsorgsboligene vil være fra veien som nå går til idrettshallen. Veien vil følge en naturlig kurve forbi idrettshallen, og videre innover. Ny vei til omsorgsboligene vil bidra til at adkomst og parkering til idrettshallen også blir sikrere. Strekingen der snarveien vil krysse ny adkomst til omsorgsboligene vil bli strak og oversiktlig.

Trafikk i tilknytning til omsorgsboligene er ikke forventet å være veldig stor, og en anslår dette til å bli ca. 40-60 biler i døgnet.

Rådmannen vurderer det dithen at sikkerheten til barne- og ungdomsskoleelevene er godt ivaretatt i planforslaget.

Etter at virkningene av ombyggingen gjør seg gjeldende vil man kunne gjøre nye vurderinger knyttet til veibildet og trafikkflyten. På bakgrunn av dette kan man iverksette eventuelle tiltak dersom det kommer fram at dette er nødvendig.

**Vurdering:**

Rådmannen vurderer at de innkomne høringsuttalelsene og merknadene til detaljreguleringsplanen er håndtert på en tilfredsstillende måte i planforslaget med tilhørende bestemmelser.

Rådmannen ser positivt på at Balsfjord kommune utnytter et sentrumsnært areal til dette formålet, og at kommunen på denne måten også imøtekommer utfordringen knyttet til en økning i den eldre befolkningen.

Rådmannen tilrår derfor at kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Kvienskogen.

**Rådmannens innstilling:**

Reguleringsplan for Kvienskogen, på gnr 29 bnr 166, 255, 94 og 202, datert 25.01.2016, med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser, datert 1.2.2016, vedtas i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

**Behandling i Kommunestyret - 27.04.2016:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Kommunestyret - 27.04.2016:**

Reguleringsplan for Kvienskogen, på gnr 29 bnr 166, 255, 94 og 202, datert 25.01.2016, med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser, datert 1.2.2016, vedtas i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Etter fullmakt

Torunn N. Guleng  
konsulent