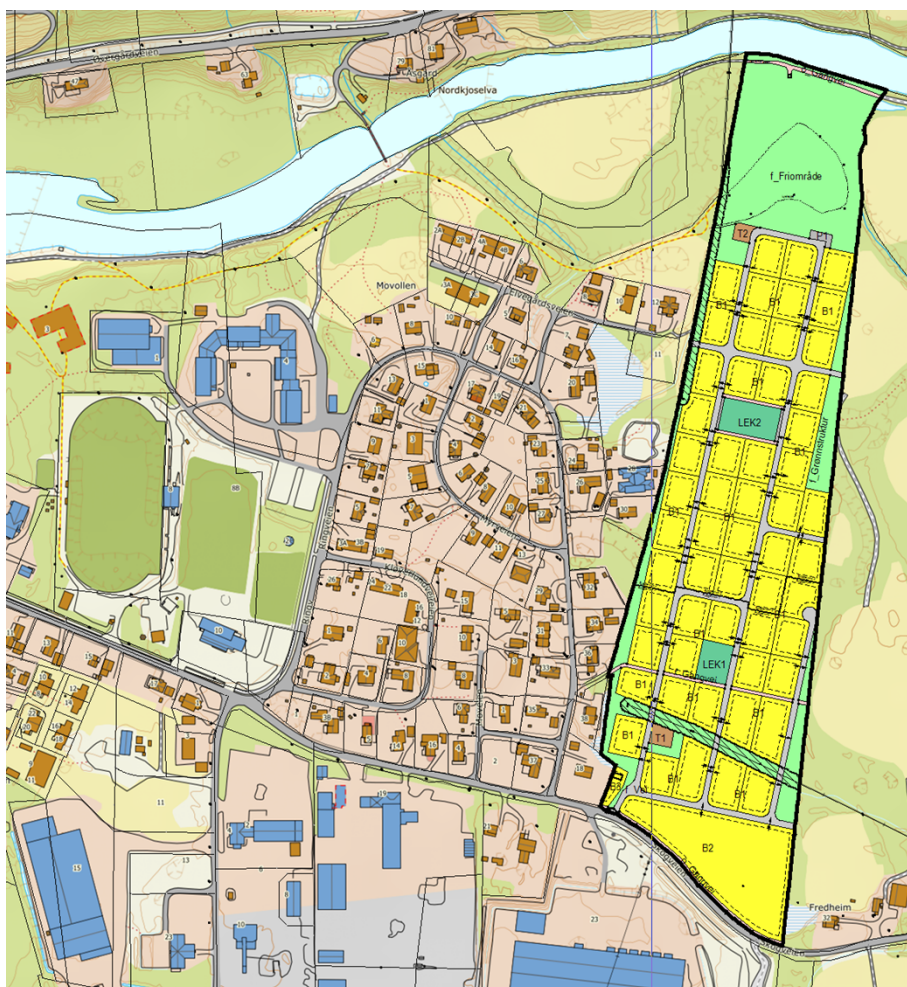


Detaljregulering for Utgård på Gnr. 26, Bnr. 9 Balsfjord kommune Plan ID 1933-271

Planbeskrivelse



Utarbeidet av
BE Geomatikk AS
Dato: 05.02.19

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag.....	2
2	Bakgrunn.....	2
2.1	Hensikten med planen	2
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	2
2.3	Vurdering av behov for konsekvensutredning	2
3	Planprosessen.....	2
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	2
4	Planstatus og rammebetingelser	2
4.1	Overordnede planer.....	2
4.2	Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen.....	3
4.3	Byggegrense i planområdet	4
4.4	Gjeldende reguleringsplaner.....	4
4.5	Tilgrensende planer	4
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
5.1	Kulturminner og kulturmiljø	5
5.2	Naturverdier/Naturmangfoldloven.....	5
5.3	Grunnforhold	6
5.4	Havnivå	6
5.5	Landbruk	6
6	Beskrivelse av planforslaget	7
7	Virkning av planforslaget	7
7.1	Byggeskikk og estetikk	7
7.2	Lokalklima	7
7.3	Universell utforming	7
7.4	Hensynet til barn og unge	7
7.5	Verneverdier	8
7.6	Gjennomføring	8
7.7	Vann, avløp og overvann	8
7.8	Allmenn tilgang	8
7.9	Trafikk	8
7.10	Rekkefølgebestemmelse, landbruk.....	9
8	0-alternativet	9
9	Merknadsbehandling	9

1 Sammendrag

Forslagsstiller ønsker å utnytte den sentrumsnære teigen på Gnr. 26, Bnr. 9 til å utvikle sentrumsområdet i Nordkjosbotn med byggeklare boligtomter.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Forslagsstiller ønsker å utnytte den sentrumsnære teigen på Gnr. 26, Bnr. 9 til å utvikle sentrumsområdet i Nordkjosbotn med byggeklare boligtomter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Alfred Pedersen, Petterbakken 10, 9050 Storsteinnes

Grunneier: Alfred Pedersen, Petterbakken 10, 9050 Storsteinnes

Plankonsulent: BE Geomatikk AS, v/Bjørn Edvardsen, Meieriveien 14, 9050 Storsteinnes,
post@begeo.no

2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning/planprogram jfr. Forskrift om konsekvensutredning §6b, nr 25 i Vedlegg I.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Forhåndsvurdering behandlet av formannskapet: 17.01.2018

Oppstartsmøte: 07.02.2018

Planprogram sendt på høring: 03.08.2018

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Arealet er i Kommuneplanens arealdel satt av til LNFR.

4.2 Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen

- **Infrastruktur:**
 - For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Balsfjord Kommune ad vann, avløp og renovasjon. For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.
- **Rekkefølgekrav:**
 - I områder avsatt til byggeområder kan ikke ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- **Universell utforming:**
 - Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- **Hensynet til barn og unge:**
 - Ved regulering til nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.
 - I områder der det etableres fem eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være innen gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 200m². Nærlekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke.
 - I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplass etableres områdelekeplass. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen. Denne skal være innen gangavstand på 200 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 1000m². Områdelekeplassen skal tilrettelegges for variert aktivitet som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.
 - Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.
- **Buffersone:**
 - Det bør i utgangspunktet være buffersone på 20 meter mellom dyrka mark og ny bebyggelse, men avstanden kan endres etter særskilt vurdering. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.
- **Byggegrense:**
 - Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter, danner veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i kommuneplanen fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan gjelder hovedregel med unntak der hvor offentlig vei er nærmere enn 100 meter fra sjø.
 - Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.

- Flomfare:
 - Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Ved prosjektering av alle nye tiltak etter PBL § 20-1 må det tas hensyn til mulig flomfare langs alle typer vassdrag.
- Overvannshåndtering:
 - Ved arealsaksbehandling og ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for håndtering av overvann.
- Marine avsetninger – kvikkleire:
 - I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspårligge tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
- Støy:
 - Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene i T-1442 tab.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.
- Estetikk:
 - Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.
- Landskap:
 - Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging samt fremme gode uterom.
 - Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller komme i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- Kulturmiljø og kulturminner:
 - I forbindelse med plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

4.3 Byggegrense i planområdet

Byggegrenser er angitt i plankartet.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet berører del av reguleringsplanen Nordkjosbotn Sør, hvor ca. 7daa av industriområde I-7 omreguleres.

4.5 Tilgrensende planer

Planområdet grenser mot reguleringsplanene «Nordkjoselv boligfelt», «Nye Nordkjoselv Boligfelt», «Nordkjoselv barnehage» og «Nordkjosbotn Sør».

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på teig av eiendommen Utgård, Gnr. 26 Bnr. 9 i Nordkjosbotn.



Planområdet grenser på vestsiden direkte mot det eksisterende regulerede boligfeltet «Nordkjoselv», som er en del av tettstedet Nordkjosbotn. På østsiden grenser det mot landbruksområder. Mot Nord er Nordkjoselva, og mot Syd Skogveien.

Planområdet omfatter eksisterende landbruksareal, lysløype og strandpromenade. Landbruksområdet er i dag utleid.

Området langs Nordkjoselva er ansett som svært viktig friluftsområde.

5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. (kulturminnesok.no)

Samediggi varslet i brev datert 04.07.2018 om befaring av området, da forslaget anses som et større offentlig tiltak som utløser undersøkelsesplikt. Tiltakshaver godkjente befaringen, som ble utført September 2018. Samediggi uttalte: «Området er befart uten at det ble registrert automatisk fredete samiske kulturminnefaglige merknader til den foreslåtte reguleringsplanen.»

5.2 Naturverdier/Naturmangfoldloven

Teigen ligger innenfor NVEs verneplan for vassdrag 198-2 Nordkjoselva, som må tas hensyn til.

Nordkjoselva er og registrert som svært viktig av Ishavskysten friluftsråd FK00011240.

Ifølge artsdatabasen (artskart.artsdatabanken.no) er det ikke funnet noen rødlistede eller truede arter innenfor området. Det har vært observert diverse ikke truede arter (Fjellpiggnopp 1980, Elveflisidedøgnflue 1936) i nærområdet og hovedsakelig langs elven.

Kommunen kjenner ikke til spesielle andre naturverdier. Det er heller ikke registrert i naturbasen (kart.naturbase.no), artsdatabasen (artskart.artsdatabanken.no) eller gjort funn i troms atlas.no.

5.3 Grunnforhold

Geoteknisk vurdering er utført av Multiconsult AS.

Det er ikke påtruffet kvikkleire eller andre sprøbruddsmaterialer i tilgrensende områder til planområdet. Området er generelt flatt og byggeaktivitet vil ikke kunne starte omseggripende skredvirksomhet. Områdestabiliteten er tilfredsstillende for det planlagte tiltaket.

5.4 Havnivå

Hydraulisk analyse for planområdet er utført av NVE, hvor det er tatt høyde for 200 års flommen og konklusjonen sier:

«For å ta høyde for usikkerhet i beregningene anbefales det at det minst fylles opp til kote 4.00 moh. For å være sikret mot en 200 års flom.»

Det er tatt inn i bestemmelsene at områdene for bebyggelse skal ha en fyllingshøyde på minimum 4 moh. før byggetiltak kan starte der.

5.5 Landbruk

Det tiltenkte planområdet består av 21.3 dekar fulldyrka jord, ca. 13 dekar innmarksbeite, ca. 67 dekar skog av varierende bonitet og ca. 4,5 dekar jorddekt fastmark. Store deler av området er registrert som dyrkbar mark. Området er ubebygd.

Området har landbrukspotensiale. Landbruksavdelinga var representert i forhåndskonferansen, og var enig i at behovet for regulerte boligtomter i Nordkjosbotn er stort. De stiller seg ikke negativ til det planlagte tiltaket, men ønsker rekkefølgebestemmelser for utbygging, slik at de minst produktive arealene tas i bruk først.

6 Beskrivelse av planforslaget

Planen definerer boligbebyggelse på teig av eiendommen Utgård, som kan ses på som en utvidelse av eksisterende «Nordkjoselv» boligfelt.

Midt i den nye boligbebyggelsen legges det til rette for en større områdelekeplass.

Elvepromenaden og delen av lysløypen som går over eiendommen mot Nordkjoselva bevares. Det legges og til rette for å komme frem til området med eget parkeringsareal.

Innenfor planområdet er det lagt opp til:

- Boligtomter (B1)
- Område for leilighet/rekkehusbebyggelse (B2)
- Tilleggsareal til eksisterende boligtomt i «Nordkjoselv» (B3)
- Parkeringsområde i tilknytting til Lysløype/Elvepromenade (P1)
- Områdelekeplass (LEK1 og LEK2)
- Tekniske bygg/konstruksjoner (T1 og T2)

Mot Vest ligger eksisterende boligfelt «Nordkjoselv», mot Nord er Nordkjoselva, Mot Øst er eksisterende gårdsbruk og mot Sør er Skogveien.

7 Virkning av planforslaget

7.1 Byggeskikk og estetikk

Det er tatt inn planbestemmelser som stiller krav til estetikken. Kravene gjør at bebyggelsen vil harmonere med bebyggelsen rundt.

7.2 Lokalklima

Utbyggingen medfører ikke endringer som antas å påvirke lokalklimaet. Det er ingen kjente spesielle vær fenomener i området.

7.3 Universell utforming

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det lagt inn fellesbestemmelse om universell utforming: Kjøreveg og adkomst til boligene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 17 i Plan- og bygningsloven.

7.4 Hensynet til barn og unge

Planen legger opp til to områdelekeplasser for planområdet, en for byggetrinn 1 og en for byggetrinn 2. Byggetrinn 2 er en del større enn det første, og inneholder en stor områdelekeplass med utvidet veiareal/parkering på hver side av lekeplassen mot kjøreveien. Det er og satt av gangareal på sidene mot boligtomtene.

Ved realisering av byggetrinn 2 kommer parkering og tilgang til lysløype/elvepromenade som gjør friluftstilbudene lett tilgjengelige. Før byggetrinn 2 vil arealene fortsatt være tilgjengelig gjennom stier.

Planområdet ligger sentrumsnært med alle tilbudene for barn og unge i gangavstand.

7.5 Verneverdier

Det er ikke registrert verneverdier i området.

7.6 Gjennomføring

Forslagstiller ønsker å selge planområdet til privat utbygger eller kommune for utbygging av feltet. Interessen for byggeklare boligtomter i sentrumsområdet Nordkjosbotn er så stort at en vedtatt plan vil bli realisert.

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det tatt med i planbestemmelsene at ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 ikke kan igangsettes før tekniske anlegg, veg-, vann- og avløpsnett er etablert. Avkjørselen fra kommunal vei må også være godkjent.

7.7 Vann, avløp og overvann

Planområdet tilknyttes kommunalt vann og avløpsanlegg. Overvann håndteres via lukket system. Under forprosjektering av nettet, som følger veisystemet er det sett behov for pumpestasjoner og behov for å sette begrensning i planen angående kjeller.

7.8 Allmenn tilgang

Den allmenne tilgangen til naturområdene langs Nordkjoselva i form av strandpromenaden og lysløypa vil bestå. I tillegg er det planlagt en ny parkeringsplass i Nord av planens interne trafikkareal hvor ny tilgang til områdene vil bli opprettet.

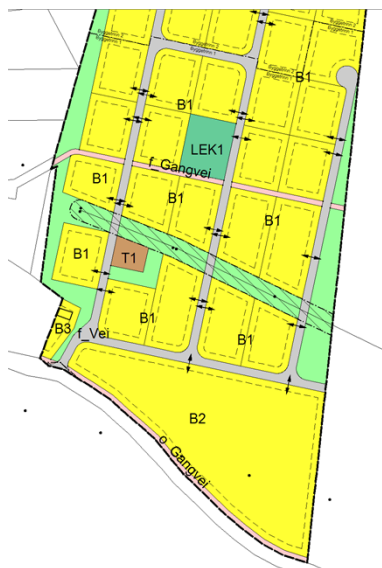
7.9 Trafikk

Reguleringsplanen Utgård legger opp til en oversiktlig hovedavkjørsel mot Skogveien. I tillegg kobles den opp mot boligfeltet «Nordkjoselv» i Sør når byggetrinn 2 realiseres. Det er videre avsatt areal til eventuelle fremtidige oppkoblinger mot Øst dersom det etter hvert vil bli ytterligere utvidelse av Nordkjosbotn Sentrum i den retningen. Det interne trafikksystemet er lagt i ringveier med vendehammere der det er ansett nødvendig. Ringvirkningene av planforslaget er beskrevet i vedlagt trafikkanalyse, hvor det pekes på mulige utbedrende trafikktiltak for deler av Skogveien.

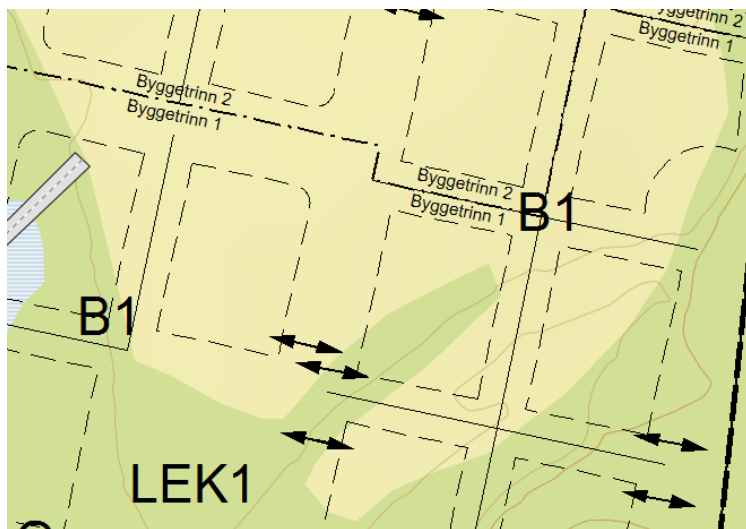
7.10 Rekkefølgebestemmelse, landbruk

Under punkt 5.5 sier landbruksfaglig uttalelse at de «ønsker rekkefølgebestemmelser for utbygging, slik at de minst produktive arealene tas i bruk først».

Reguleringsplanen legger opp til to byggetrinn, hvor byggetrinn 1 legger beslag på ca. 4 dekar av den fulldyrka jorda. Det er satt krav til at 70% av boligtomtene i byggetrinn 1 skal ha igangsettingstillatelse før byggetrinn 2 starter opp.



Byggetrinn1



8 0-alternativet

Naturområdet i form av strandpromenaden og lysløypa vil bestå. Landbruksarealet i det tiltenkte planområdet vil fortsatt kunne fungere som utleiejord.

Presset på boligtomter vil forbli stort, uten gode alternativer, og en må regne med en økende etterspørsel om fradeling i form av spredt bebyggelse.

9 Merknadsbehandling

Merknadstiller/merknader	Forslagsstiller kommentar/merknadsbehandling
1. NVE, datert 15.06.2018	
NVE kommer med en generell uttalelse angående flom-, erosjon- og skredfare, Vassdrag og grunnvannstiltak, Energianlegg. Samtidig blir det nevnt nyttige veiledere og verktøy ved planarbeid.	Merknaden tatt til orientering.
2. Samediggi, datert 15.06.2018	
Samediggi finner det sannsynlig at det kan være automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området som ikke er registrert. Sametinget varsler derfor at de må ha en	Forslagsstiller godkjenner befaringen og kostnadsoverslaget.

befaring på eiendommen før de kan godkjenne området.	
3. Samediggi, datert 17.09.2018	
Samediggi har utført sin befaring og uttaler: «Området er befart uten at det ble registrert automatisk fredete samiske kulturminner i feltet som reguleringen omfatter. Sametinget har derfor ingen kulturminnefaglige merknader til den foreslåtte reguleringsplanen.» De minner om den generelle aktsomhetsplikten, og minner om tekst som bør være med i planbestemmelsene til den endelige planen.	Merknaden tatt til orientering.
4. Fiskeridirektoratet, datert 26.06.2018	
Fiskeridirektoratet ser ikke at forslag til reguleringsplan, slik det er skissert, har vesentlige konsekvenser for de interesser de skal ivareta, og har ingen merknader til planen. De ber om kopi av vedtatt plan.	Merknaden tatt til orientering.
5. Odd Theodorsen, datert 06.07.2018	
Odd Theodorsen reagerer på asfaltrester og skrot i den påbegynte fyllingen på eiendommen.	Asfaltrestene kom til fyllinga ved en feil, og er samlet sammen og kjørt bort. Skrot i området er fra gammelt av, og kjøres bort etter hvert som fyllinga blir utvidet. Utredning av dette er sendt til Balsfjord kommune v./Magne Haugstad.
6. Statens Vegvesen datert 20.08.2018	
Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til planprogrammet og de utredningstemaer som skal gjennomføres.	Merknaden tatt til orientering.
7. Fylkesmannen i Troms, datert 12.09.2018	
Fylkesmannen i Troms viser til gjeldende kommuneplan arealdel og de områder som er avsatt til boligformål i Nordkjosbotn. Balsfjord kommune er i prosess med revidering/rullering av kommuneplanen og utlegging av nye områder bør inngå som del der.	Merknaden tatt til orientering. Forslagsstiller antar at kommunen legger området til i det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel. En ser i midlertid ikke at merknaden har betydning for det pågående reguleringsplanarbeidet. Planen er allerede forhåndsvurdert av Balsfjord kommune som stilte seg positiv til arbeidet.