

Referat fra oppstartsmøte

Prosjekt	Reguleringsendring Bjørn Sand	Prosjektleder	Milan Dunderovic	Dato	28.04.2022
Prosjektnummer, Swecos referanse	10222994	Opprettet av	Magnus Bjørlo		
Sted	Microsoft Teams	28.04.2022 kl. 09:00			
Deltakere	Dag Tørstad	Balsfjord kommune			
	Mats Kemppe	Utpost AS			
	Magnus Bjørlo	Sweco Norge AS			
	Sabrina Bayer	Sweco Norge AS			

Møtets formål

Oppstartsmøte i anledning endring av reguleringsplan for Bjørn Sand med planID: 5422-137, vedtatt 2003.

Agenda for møtet:

- Innledning, hensikt og formål
- Valg av behandlingsmetode og planprosess
- Krav til planmateriale og dokumentasjon
- Fremdrift
- Eventuelle avklaringer

Organisering og kommunikasjon

Organisering

Sweco Norge AS er engasjert av Balsfjord kommune til å bistå i eksterne saksbehandlere i plansaker. Sweco vil forestå saksbehandlingen, og vil ha den direkte kontakten med forslagstiller og plankonsulent på vegne av Balsfjord kommune. Prinsipielle avklaringer må ha godkjenning av kommunens administrasjon.

Saksbehandlere på plansaker fra Sweco består pr. dags dato av Milan Dunderovic, Sabrina Bayer og Magnus Bjørlo.

Swecos kontaktperson i Balsfjord kommune er Dag Tørstad.

Kommunikasjon og dokumentstyring

Møter og avklaringer vil i hovedsak skje gjennom teams, e-post og telefon.

Plandokumenter oversendes postmottak@balsfjord.kommune.no og lagring av offentlige dokumenter som kan ha betydning for saken skal skje via kommunens saksbehandlingssystem.

Gjeldene plangrunnlag

Området omfattes i dag av gjeldene reguleringsplan Bjørn Sand med planID: 5422-137, som er et hyttefelt ved Sandsneset som legger til rette for etablering av 16 hyttetomter.

Planområdet omfattes av eiendommene gbnr. 84/1, 84/21, 84/49, 84/67, 84/80, 84/92, 84/102, 84/105, 84/113, 84/114, 84/115, 84/116, 84/117, 84/118, 84/119, 84/120, 84/134, 84/136, 84/137, 84/143, 84/144, 84/145, 84/146

Hensikten med reguleringsendringen

Hensikten med reguleringsendringen er å tilpasse planen til dagens situasjon, justere tomtegrenser, formålsgrenser og adkomstveger, samt øke antall fritidseiendommer fra 16 til 18. Arealer avsatt for naust ønskes utvidet i nord, og området avsatt renovasjon foreslås tatt ut. Forslagstiller ønsker at byggegrenser skal følge hyttetomtenes formålsgrenser.

I tillegg ønskes bestemmelsene tilpasset reguleringsendringen.

Kommentar til endringer:

- Justering av tomtegrenser for å tilpasse til faktisk situasjon er fornuftig, men minner om at en omregulering kun åpner for utvidelse av tomter. Dersom formålsgrensene utvides utover dagens tomtegrenser må justeringen av tomtegrenser skje gjennom deling av grunneiendom eller grensejusteringer, og eventuelle sammenslåinger, etter vedtak av planen.
- Utvidelsen av naustområdet i nord ses på som en tilpasning til dagens situasjon. Det bør likevel ikke legges opp til ytterligere etableringer.
- Det foreslås å legge inn bestemmelse til Naustområde: «Naustbebyggelse skal ivareta byggegrense mot sjø.» Byggegrense mot sjø er i utgangspunktet 100 meter. Bra at det reguleres inn en byggegrense mot naust. Bestemmelsen må være tydelig.
- Naustområdet justeres. Dagens område avsatt for naust er tilnærmet ubebygde har utfordrende terreng og adkomst. Naustområdet tilpasses dagens situasjon hvor naustene er bygd nord for området. Naustområdet justeres, og forlenges i nord, samt erstatter ubebygde arealet i sør.
- Renovasjonslommen kan være fornuftig å beholde for å ha tilgang til det senere. Etter at hyttefeltet er bygd ut kan det oppstå et behov for et eget område for avfallhåndtering dersom renovasjonspunkt ved matbutikk ikke har tilstrekkelig kapasitet for 18 hytter. Utpost ser på alternativt plassering av område for renovasjon, eksempelvis ved avkjøring, som en mer optimal plassering for hytteeiere og renovasjonskjøretøy. Utpost sjekker også ut renovasjonsløsning/vaner med dagens hytteeiere.

- Balsfjord kommune/Dag Tørstad sjekker opp med renovasjonsselskapets løsninger/rutiner for hytter.
- Sweco/kommunen undersøker om det er nødvendig med ytterlige undersøkelser eller tillatelser når man endrer plassering av den siden avfall kan medføre inngrep i miljøet/forurensning
 - Forslagsstiller undersøker hvordan VA løsningen er tenkt og hvordan det inkluderes i planen/beskrivelsen.
 - Bestemmelser til naust og LNF følger de til enhver tid gjeldene kommuneplanens arealdel. KPA er under rullering. Bestemmelser i forslag til revidert KPA legges til grunn,.
 - Forslag til endringer av bestemmelser til funksjons- og kvalitetskrav til hyttene ses opp mot KPA som er under revisjon.

Behandlingsmetode og planprosess

Forslagsstiller ønsker å behandle planen som en mindre endring av gjeldene reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedprinsippene er at en endring av gjeldene plan kan gjennomføres dersom endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke tilsidesetter hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dette må synliggjøres i planbeskrivelsen.

Sweco mener at endringene som foreslår er innenfor rammene av plan- og bygningsloven § 12-14.

Plandokumentene sendes på begrenset høring og offentlig ettersyn i tre uker etter administrativ behandling. Parter som omfattes av begrenset høring og offentlig ettersyn er berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av tiltaket. Det vil i dette tilfellet være grunneier i og tilgrensende planområdet, Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen og Kystverket.

Krav til planmateriale og dokumentasjon

Plandokumenter:

- Oppdatert plankart.
- Oppdaterte bestemmelser.
- Forenklet planbeskrivelse som forklarer endringene og konsekvensene.

Viktige hensyn som må vurderes i planbeskrivelse:

- Vern og bruk av sjø og vassdrag, herunder også PBLs byggegrense på 100 meter.

Fremdrift

Balsfjord kommune/Sweco avventer komplett forslag til reguleringsendring.

Med forbehold om at det ikke er behov for omfattende revideringer trenger Sweco to uker på saksbehandling. Etter at saken er behandlet vedtas begrenset høring og offentlig ettersyn administrativt.

Deretter sendes plandokumentene på begrenset høring til berørte parter i tre uker.

Videre saksbehandling vil være avhengig av innkomne merknader. Spørsmålet om administrativ eller politisk stadfesting vil avgjøres etter endt høringsperiode.

Andre avklaringer

- Tidligere lå planen innen på eiendommen gbnr. 84/48. Denne er ikke å finne i dag, og planen ligger innenfor eiendommen gbnr. 81/1. Det må avklares hvilken tomt som skal henvises til.
 Kommentar: Vi forholder oss til eiendommen 81/1 hvis det er den som er å finne i kartet. Bør ikke ha noen praktisk betydning, så lenge eierforholdet er riktig.
Ser på mulighet for å endre plannavn.
- Det stilles spørsmål om reguleringsformål skal følge plan- og bygningsloven fra 1985 eller 2008.
 Kommentar: Reguleringsendring skal forholde seg til gjeldene lovverk, altså benyttes lovverk av 2008.
- Dersom planen utarbeides iht. lov fra 2008, stilles det spørsmål om nye reguleringsformål vil medføre skjerpene føringer.
 Kommentar: Reguleringsendring må være i tråd med gjeldene plan- og bygningslov. Det vil ikke være et problem så lenge kriterier i pbl § 12-14 er ivaretatt.