



Arealplanlegger Siri Skaalvik

for videre oppfølging

## Særutskrift: 2. gangs behandling endring av reguleringsplan Storsteinnes Nedre

### Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
165/11	Formannskapet	23.11.2011
92/11	Kommunestyret	14.12.2011

### Vedlagte dokument:

Reguleringsplan datert 16.05.2011  
Bestemmelser og planbeskrivelse datert 16.05.2011  
Skisse plassering Didriksengården  
ROS-sjekkliste  
Brev fra Midt-Troms Museum dater 09.08.11

### Saksopplysninger:

Det har siden 2006 vært jobbet med å frigi arealer for utvidelse av industrivirksomhet på nedre Storsteinnes. Prosessen har vært utfordrende da arealet en har ønsket å benytte seg av har bebyggelse av historisk og antikvarisk verdi. En har man jobber sammen med kulturetaten hos fylkeskommunen for å finne løsninger som ivaretar Didriksengården samtidig som en får frigitt areal til industriutvikling på nedre Storsteinnes.

Som opplysninger til saken er det også fattet politiske vedtak som har betydning også for denne saken:

- Balsfjord kommune har i formannskapet den 27.04.2010 vedtatt å selge eiendommen gnr 47 bnr 41 til TINE BA.
- Balsfjord kommune har i formannskapet den 09.02.2011 vedtatt å inngå avtale mellom kommune, TINE BA, Balsfjord Baptistmenighet og Balsfjord historielag om flytting og overtakelse av Didriksengården. Denne avtalen innebærer at Balsfjord kommune stiller areal til rådighet på eiendommen gnr 47 bnr 375, samme eiendom som Fjordmuseet er lokalisert på, for ny plassering av Didriksengården.

Avtalen tilfredsstillt kravet fra kulturetaten om å flytte Didriksengården innenfor det nærmiljøet den har hatt sin plassering. Videre vil Balsfjord historielag ha ansvaret for vedlikeholdet av bygget.

Eiendommen gnr 47 bnr 375 blir nå regulert til offentlig formål, og med hensynssone som gjelder bevaring av Didriksengården. Didriksengården kan dermed plasseres der det er mest hensiktsmessig på eiendommen, uten at dette er detaljvklart i reguleringsplanen.

I tillegg til å frigi areal til industri og å regulere den kommunale eiendommen hvor Fjordmuseet ligger til offentlig formål, er det også lagt opp til et friområde mot fjæra. Hensikten her er å mykne overgangen mellom industri og fjorden, særlig med tanke på det vernete Ramsaar-området. I tillegg ønsker Fjordmuseet å utvikle et våtmarkssenter, og med et slikt friområde kan det etableres gangsti og utkikkspunkt for blant annet fugletittere.

Reguleringsplanen ble kunngjort den 23.06.2011. med frist til 10.08.2011 for å komme med innspill/merknader til planen. Følgende innspill er mottatt etter at reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn:

**NVE:**

NVE viser til at planen ikke berører deres ansvarsfelt, men at området i alle hovedsak ligger på marine strandavsetninger og fyllmasser. Skulle det vise seg at man kommer i kontakt med usikker byggegrunn og at det kan være kvikkleire i grunnen må tiltakets effekt på hele områdestabiliteten vurderes.

**Statens Vegvesen:**

Statens Vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.

**Troms fylkeskommune, kulturetaten:**

Kulturetaten registrerer at deres innspill i forbindelse med planoppstart er imøtekommet i all hovedsak. På den bakgrunnen har de ingen merknader til planforslaget, men regner med å bli kontaktet i forbindelse med gjennomføringen av deler av planforslaget.

**Midt-Troms Museum:**

Midt-Troms Museum, Fjordmuseet, har nylig fått statue som et av Norges 14 våtmarkssenter. Derfor bør området rundt Fjordmuseet avsettes til reiselivsnettverk, for å styrke driftsgrunnlaget for våtmarkssenteret. Fugleturisme er en viktig reiselivsnæring som det bør satses på. Skal Fjordmuseet få realisert sitt potensiale bør det ikke plasseres en så stor bygning som Didriksengården på tomten. Kommunen bør heller tilrettelegge for naturformidling i et friluftsområde/sentrumsnært parkområdet på tomten, noe som vil gi en sentrumsnær adgang til sjøen for innbyggerne på Storsteinnes.

Midt-Troms Museum stiller også spørsmål ved Balsfjord Historielag sin mulighet til å finansiere restaurering, vedlikehold og drift av Didriksengården, og er bekymret for at en vil få en bygning som står og forfaller på eiendommen. Dette er ikke forenelig med en reiselivsattraksjon og et opplevelsessenter. Tomten kan lett få en karakter av å være et bygdetun og ikke et senter for biologisk forskning og formidling. Disse to interessene er ikke sammenfallende. Midt-Troms Museum er svært skeptisk til å plassere Didriksengården på sammen tomte som Fjordmuseet. Kommunen bør heller vurdere å kjøpe nabotomten og plassere Didriksengården der.

**Vurdering:**

Innspillet fra NVE om byggegrunn må hensyntas i byggesaksbehandlingen, og behovet for grunnundersøkelser må vurderes.

Midt-Troms Museum er i svært skeptiske til en plassering av Didriksengården på samme tomt som Fjordmuseet. De finner dette å samsvare dårlig med egne planer for utviklingen av et våtmarkssenter. En har derfor i samarbeid med arkitekt sett på mulige plasseringer av Didriksengården, og forelagt disse til museets ledelse. Av ulike alternativer er det som er presentert på vedlagt skisse det eneste mulige, selv om utgangspunktet er at museet ikke ønsker bygget.

Rådmannen vurderer plasseringen på vedlagt skisse som mest hensiktsmessig, ut fra hensynet til museets planer om videre drift. Her berører man i minst de arealer som er viktige for etableringen av våtmarkssenteret, nemlig strandlinjen på eiendommen. Samtidig får Didriksengården en tilnærmet lik plassering som den har i dag, men med det minus at bygget mister den kontakten det i dag har ut mot fjorden.

I detaljreguleringsplanen reguleres arealet rundt Fjordmuseet til privat eller offentlig tjenesteyting, med tilhørende hensynssone for å ivareta Didriksengården. Hensynssonen knytter seg altså direkte til denne bygningen, og med en slik regulering kan den i prinsippet plasseres hvor som helst på eiendommen. Men etter en total vurdering er plasseringen slikt vist på vedlagt kartskisse den mest hensiktsmessige, og den som vil bli lagt til grunn for arbeidet med å flytte Didriksengården.

I prosessen med å flytte og restaurere Didriksengården må det etableres et tett samarbeid med Troms Fylkeskommune ved kulturetaten, jamfør detaljreguleringsplanen.

De merknader som er innkommet etter at reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn er dermed behandlet av administrasjonen og vurdert imøtekommet gjennom reguleringsbestemmelsene. Planen tilfredsstiller dermed de krav som er gitt i loven og det foreligger ingen innsigelser til planen. Rådmannen kan dermed anbefale at planen godkjennes av Balsfjord kommune.

**Rådmannens innstilling:**

Balsfjord kommune godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 endring av reguleringsplan for Storsteinnes Nedre med reguleringskart datert 16.05.2011 og tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse datert 16.05.2011.

**Behandling i Formannskapet - 23.11.2011:**

H, Frp og Sp v/Kjell-Sverre Myrvoll fremmet tilleggsforslag:

Formannskapet ber administrasjonen se på muligheten for erverv av naboeiendom for å få større areal til allmennyttig formål på Storsteinnes Nedre.

Tilleggsforslaget fra H, Frp og Sp ble først tatt opp til votering  
Tilleggsforslaget enstemmig vedtatt

Deretter ble rådmannens innstilling tatt opp til votering  
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

**Tilråkning fra Formannskapet - 23.11.2011:**

Balsfjord kommune godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 endring av reguleringsplan for Storsteinnes Nedre med reguleringskart datert 16.05.2011 og tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse datert 16.05.2011.

Formannskapet ber administrasjonen se på muligheten for erverv av naboeiendom for å få større areal til allmenntilrettelagt formål på Storsteinnes Nedre.

**Behandling i Kommunestyret - 14.12.2011:**

**Vedtak i Kommunestyret - 14.12.2011:**

Formannskapetets tilråkning enstemmig vedtatt.

Etter fullmakt

Torunn Guleng  
sekretær