

Detaljregulering for Sagelvatn Boligfelt **Planbeskrivelse**

Balsfjord kommune

Kjersti Jenssen Arkitektkontor – Fjellfroskvatn – 9334 Øverbygd
Mobil 95 45 45 77 – E-post: kjersti@kjerark.no - Org. Nr. 985 754 497 MVA.

Dato: 27.04.13

Planbeskrivelse

1. Bakgrunn for og formålet med planarbeidet

Eiendommen ligger i sørenden av Sagelvatn, og det er allerede fradelt to boligtomter innenfor eiendommen. Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for flere boligtomter. Områdene rundt Sagelvatn er under press for enkeltfradelinger, og boligområdet vil gi et tilbud for konsentrert bosetting i et viktig landbruksområde.

2. Planstart og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Nye Troms 14.01.13, samt ved brev datert samme dato til naboer og offentlige myndigheter. Frist for tilbakemelding var 18.02.13

Etter forhåndsvarsel kom det inn 5 merknader/ innspill. Merknadene er vurdert og innarbeidet i planforslaget.

3. Planstatus

I Kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.09.11, ligger planområdet inne som LNF område. I kommuneplanprosessen var forslag om boligområde inne, men gikk ut grunnet varsel om innsigelse fra Fylkesmannen. I planprosessens siste fase samt i tiden etterpå er det avholdt møter, der det er gitt åpning for en godkjenning av boligområdet.

4. Eiendomsforhold

Eiendommene innenfor planområdet består av:

- Landbrukseiendom 43/188
- Landbrukseiendom 43/89, berøres via eksisterende adkomst.
- Vegareal 43/542
- Boligeiendom 43/543, fradelt boligtomt, under bygging.
- Boligeiendom 43/544, fradelt boligtomt delvis under høyspent.

5. Beskrivelse av planområdet

Eiendommen 43/188 består av fem teiger som til sammen er på 2357,6 daa. Teigen som planområdet ligger på, er 72,3 daa hvorav 3,8 daa er sammenhengende fulldyrka mark. Det er også enkelte mindre arealer nede på flaten langs adkomstvegen som er fulldyrket. Planområdet på 24,77 daa, og ligger på en høyde sørvest for Sagelvatn, med gode solforhold og stedvis god utsikt. Den eksisterende adkomsten fra Fylkesveg 296 har gode siktforhold. Videre adkomst benytter eksisterende gårdsveger fram til avkjørselen opp mot planområde. Planområdet består av lauvskog med middels bonitet og enkelte våte drag med tørrere områder imellom. Det grenser inn mot den dyrkede marken på 3,8 daa som ligger helt vest på eiendommen. Det er allerede to fradelte boligtomter innenfor område.

6. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av:

- Plankart datert..... i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser datert 27.04.13
- Beskrivelse (dette dokument) datert 27.04.13

Planområdet ligger konsentrert inn over ryggen på haugen, og adkomstvegen følger naturlige drag i terrenget. Inn mot dyrkamarken i vest, er det lagt inn et vegetasjonsbelte på 20 meter mot boligene. Dette er i henhold til retningslinjer i kommunens arealplan.

De to fradelte boligtomtene ligger helt på toppen av bakken, hvorav den ene er under bygging. Den andre tomten er fradelt sørvest for denne, men ligger delvis under eksisterende høyspentledning. Den brukbare delen av denne tomten er tilført den bebygde tomten, resterende areal av tomten ligger inne som fareområde og grønnsstruktur. To tomter til er lagt langs adkomstvegen.

De øvrige boligtomtene er lagt langs terrengformasjonene og vegen. Et lavere litt fuktig område i nord, er lagt inn som grønnsstruktur mellom tomtene, og dette område har en naturlig visuell kontakt mot gårdstunet på naboeiendommen. Her er det tenkt at det kan danne seg en sti. Et slikt område er også lagt i forlengelsen av adkomstvegen, langs den bratte skrenten, et naturlig sted for ferdsel til fots.

For å utnytte partiet langs det bratte område i sørøst, er det lagt en liten stikkveg ned mot disse tomtene. I forbindelse med denne er det lagt inn et areal for lek. Her ligger også tilknytning til slokkevann, som det mest sentrale område i feltet. Hovedtanken bak boligfeltet er at tomtene og bebyggelsen legges inn i terrenget, og at oppfylling og planering over eksisterende terreng unngås.

7. Innkomne merknader

Ved melding om oppstart av detaljreguleringen er det kommet inn merknader fra følgende instanser og hjemmelshavere:

- Balsfjord kommune
- Troms Kraft Nett AS
- Statens Vegvesen
- Reindriftsforvaltningen
- Fylkesmannen i Troms

Balsfjord kommune, datert 16.01.13 Brann og redning ber om at det etableres slokkevann innenfor området. Det er avsatt areal for slokkevann i plankartet.

Troms Kraft Nett AS, datert 30.01.13 ber om at utbygger tar kontakt for avklaring av strømbehov innenfor planområdet. Eksisterende trafo skiftes ut til en med større kapasitet. Trafoen ligger utenfor planområdet.

Statens vegvesen, datert 04.02.13 har flere punkter, og ber om:

- Adkomsten tilfredsstillere kravene til utforming og sikt, jf. Håndbok 017.
- Siktkrav på 6X70 meter
- Rekkefølgekrav som sikrer at adkomst er opparbeidet i henhold til krav før videre utbygging.
- Planforslaget legges fram uformelt før vedtak om 1. gangs behandling.

Merknadene fra Statens Vegvesen er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

Reindriftsforvaltningen i Troms, datert 14.02.13 har ingen merknader til planarbeidet.

Fylkesmannen i Troms, datert 27.02.13 har flere punkter som påpekes:

- Landbruksinteressene:
 - Konsentrert plassering av boligtomtene.
 - Unngå boliger opp mot gårdstunet i nord.
 - Tomtestørrelsene bør være så små som mulig.
 - Restareal får formål Landbruk, alternativt at planområdet innskrenkes.

Tomtene er konsentrert langs adkomstvegen, og har en buffersone mot dyrkamark i vest. Boligene ligger i hovedsak på andre siden av høydedraget for gårdstunet. En bekkedal deler boligene og gårdstunet. Tomtestørrelsen er satt til rundt 1 daa, foruten den eksisterende tomten. Det resterende arealet for tomten under høyspentledningen er for liten til å utgjøre en egen enhet. Planområdet er innskrenket til å gjelde formålet bolig. Arealer som ligger mellom enkelte av boliggruppene er avsatt til Grønnstruktur.

- Samfunnsikkerhet:
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse utarbeides.Se punkt 11, Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Naturmangfoldloven
 - Vurdering av naturmangfold og konsekvenser.Se punkt 9, Lov om forvaltning av naturens mangfold
- Universell utforming
 - Planutarbeidelse i tråd med retningslinjer i kommuneplanen.
 - Planbeskrivelse redegjør for hvordan dette er ivaretatt.
 - Bestemmelsene gjenspeiler dette.Se eget punkt under kapittel 10, Planens virkning.
- Hensyn til barn og unge
 - Planutarbeidelse i tråd med retningslinjer i kommuneplanen.
 - Planbeskrivelse redegjør for hvordan dette er ivaretatt.
 - Bestemmelsene gjenspeiler dette.Se eget punkt under kapittel 10, Planens virkning.

8. Konsekvensutredning

I henhold til *Forskrift om konsekvensutredning*, ligger planen inn under § 3, *Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4*. Med utgangspunkt i den konsekvensutredningen som ble gjort gjennom kommuneplanarbeidet, er det følgende punkter i § 4 som er aktuelle:

- b) – eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder -
- e) – kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer –

For punkt b) er det sårbar Storlom, med konsekvens vurdert til middels negative konsekvenser.

For punkt e) er det vinterbeite som berøres med konsekvens vurdert til små negative konsekvenser.

Med bakgrunn i dette, vurderes det til ikke å være behov for planprogram og ytterligere konsekvensutredning for den videre planprosessen. I konsekvensutredningen nevnes også et areal på 5 daa med fulldyrket mark, dette

området er i følge kartdata fra Skog og Landskap på 3,8 daa. Det resterende fulldyrka arealet består av mindre områder langs adkomstvegen nede på flaten. Arealet på 3,8 daa er att ut av planområdet.

9. Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)

Loven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. I henhold til naturmangfoldsloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet.

§8 – Kunnskapskravet, Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

Følgende kunnskapskilder er kontrollert og vurdert som relevante for utbyggingen:

- o **Artsbanken** - det er registrert sårbar Storlom i nærheten.
- o **Naturbase** – ingen registrerte områder, men Sagelvatn Naturreservat ligger 400 meter sørøst for planområdet. Det er bebyggelse mellom planområdet og naturreservatet.
- o **NGU Løsmassekart** - Det er ingen løsmasser i området, men det grenser inn mot et område med tykk morene.
- o **Tromsatlas** – ingen nye funn utover kilder som allerede er sjekket

§9 – Førre var prinsippet – Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reel risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Naturtypen består lauvskog med middels bonitet, noe fjell nær opp i dagen, og enkelte fuktigere søkk. av berg i dagen, lyngmark på berg og myrsøkk. I bestemmelsene er det lagt restriksjoner på felling av trær og bearbeidelse av terreng utenfor en firemetersgrense fra bygningene.

§10 – Samlet belastning – Helhetsvurdering av hvilken samlet belastning et økosystem vil bli, er utsatt for, nå og i fremtiden.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok til å kunne ta stilling til tiltaket. Boligene ligger konsentrert langs adkomstvegen, med enkelte grønnskulpturer mellom.

§12 – Miljøteknikker og lokalisering – For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal de teknikker og driftsmetoder som gir best samfunnsmessig resultat benyttes.

Plasseringen av de enkelte tomtene er gjort med tanke på å begrense skader på terrenget innenfor planområde.

Samlet sett vurderes tiltaket ikke til å ha betydningsfull negativ påvirkning av naturmangfoldet på utbyggingsstedet eller i nærområdet.

10. Planens virkning

Planens virkning er foruten Naturmangfoldloven og Risiko- og sårbarhetsskjema (ROS) for Balsfjord kommune, også vurdert i forhold til følgende punkter:

- **By- og stedsutvikling**
Boligområdet ligger ca. 1 mil fra Storsteinnes, som er kommunesenteret i Balsfjord. Det ligger et eksisterende boligfelt like i nærheten, og dette er ferdig utbygget. Skolebuss er etablert i området. Lokaliseringen med kort avstand til E6 muliggjør pendling til nabokommune.

- **Byggeskikk og estetikk**
Bestemmelser i planen som sammen med byggesak skal ivareta estetikk og materialbruk.
- **Friluftsliv**
Det er lagt opp til stidannelser ut av boligområde der det er naturlige formasjoner i terrenget.
- **Lokalklima**
Bygningene vil ikke i nevneverdig grad påvirke lokalklima innenfor området.
- **Naturressurser**
Planområdet består av lauvskog med middels bonitet. Området er tynnet ut. Dyrekamark ligger utenfor planområdet.
- **Universell utforming**
Det er lagt inn fellesbestemmelse om at kjøreveg og adkomst til de enkelte tomtene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder også for lekeplassen, som er plassert sentralt i feltet, og med gode adkomstmuligheter. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 10 i Plan- og bygningsloven.
- **Barn og unge**
Det er lagt inn en lekeplass i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Videre ligger boligområdet godt til rette for barn og unge ved at tilgang til skolebuss er langs en adkomstveg med begrenset trafikk. For øvrig er område barnevennlig med god tilgang på arealer for fri lek.
- **Verneverdier**
Ingen konsekvenser
- **Gjennomføring**
I rekkefølgebestemmelsene er det lagt inn krav om opparbeidelse av adkomst før byggetillatelse gis. Videre er det lagt inn krav om opparbeidelse av lekeplass innen ferdigstilling av den femte boligen i feltet.

1.1. Risikovurderingsskjema for Balsfjord kommune, sjekklister

Prosjekt/plan/sak:	Detaljregulering Sagelvatn Boligfelt
--------------------	--------------------------------------

1. Naturgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø)	OK	25.04.13	KJ
b) Flom, erosjon, isgang	OK	25.04.13	KJ
c) Overvann	UN	25.04.13	KJ
d) Havnivåstigning	IA	25.04.13	KJ
e) Kvikkleire/grunnforhold www.ngu.no/kart/losmasse	OK	25.04.13	KJ
f) Radon http://radon.nrpa.no/	UN	25.04.13	KJ
g) Værforhold (lokale fenomener)	OK	25.04.13	KJ

2. Infrastruktur			
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	25.04.13	KJ
b) Trafikk/transportårer	OK	25.04.13	KJ
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,)	IA	25.04.13	KJ
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	IA	25.04.13	KJ

3. Prosjektgitte forhold			
a) Utbyggingsrekkefølge	IA	25.04.13	KJ
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare	IA	25.04.13	KJ
c) Adgang til kollektivtrafikk	OK	25.04.13	KJ
d) Snarveier, tråkk (brukerstyrt trafikkmønster)	OK	25.04.13	KJ
e) Reguleringsbestemmelser, kommuneplanens arealdel	OK	25.04.13	KJ
f) Tiltettelegging for nødnettene – brannvannsforsyning	OK	25.04.13	KJ
g) Drikkevannsforsyning	OK	25.04.13	KJ
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	IA	25.04.13	KJ

Bruk følgende koder i kontrollfeltet:

OK= sjekket og i orden.

UN= utredes nærmere i byggeprosessen

IA= ikke aktuelt i denne saken