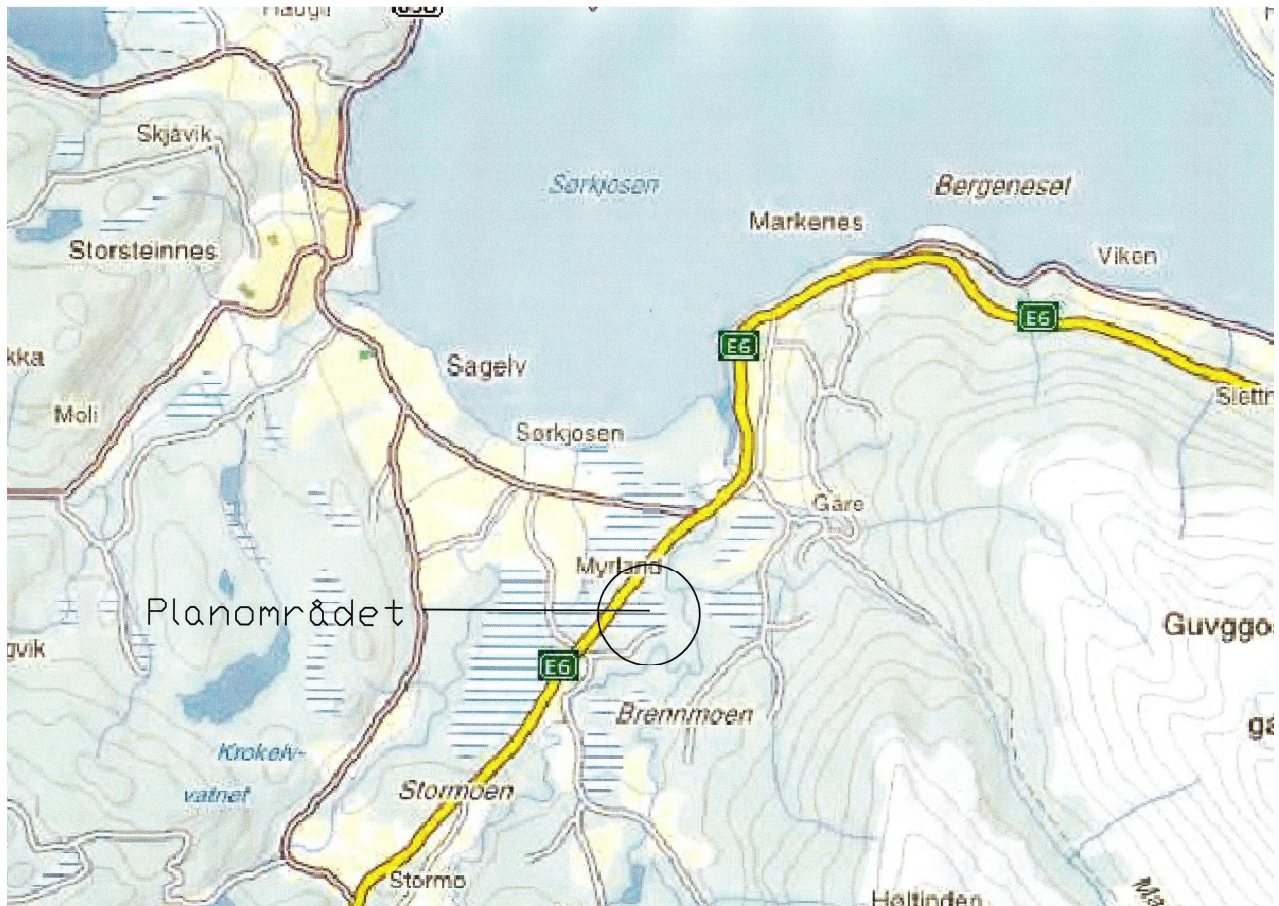


Detaljregulering for Industriområde Brennmoen Nord Balsfjord kommune

Planbeskrivelse

Vedtatt i kommunestyret:.....

Plan Id 1933 - 260



Utarbeidet av
Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jenssen AS
Dato: 28.07.15

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	3
1.3 Tidligere vedtak i saken.....	3
1.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning	3
1.5 Medvirkning, varsel om oppstart.....	3
2. Planstatus og rammebetingelser	4
2.1 Overordnede planer	4
2.2 Gjeldende reguleringsplaner	5
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
4. Beskrivelse av planforslaget	5
5. Risiko og sårbarhet.....	5
5.1 Radon.....	7
5.2 Grunnforhold.....	7
5.3 Kraftlinje	8
5.4 Tilrettelegging for nødetatene	10
6 Konsekvensutredning.....	11
7. Naturmangfoldloven	12
8. Planens virkning.....	12
8.1 Byggeskikk og estetikk.....	12
8.2 Lokalklima	13
8.3 Universell utforming	13
8.4 Verneverdier	13
8.5 Gjennomføring.....	13
8.6 Avløp	13
8.7 Barn og unge.....	13
9 Innkomne innspill.....	13
9.1 NVE region nord.....	13
9.2 Reindriftsforvaltningen	14
9.3 Troms Fylkeskommune, kulturetaten	14
9.4 Statens Vegvesen	14
9.5 Fylkesmannen i Troms.....	16
9.6 Sametinget.....	17
10.Vedlegg.....	17
10.1 Grunnundersøkelse Brennmomyra Balsfjord.....	17
10.2 Vurdering av områdestabilitet Brennmomyra Balsfjord	17
10.3 Innspill til planen	17
10.3.1 NVE Region Nord	17
10.3.2 Reindriftsforvaltningen Troms.....	17
10.3.3 Troms Fylkeskommune, kulturetaten	17
10.3.4 Statens Vegvesen.....	17
10.3.5 Fylkesmannen i Troms.....	17
10.3.6 Sametinget.....	17

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Reguleringsplanen skal legge til rette for å utvide et eksisterende regulert industriområde på Brennmoen. Formålet er å tilrettelegge for industri, primært innenfor transport- og entreprenørvirksomhet. Det er flere aktører som har meldt interesse for å etablere seg i området. Forslagstiller ønsker derfor å utvide industriområdet i samsvar med område N6 i kommuneplanens arealdel.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Balsfjordterminalen AS.

Plankonsulenter er Arkitekt Kjersti Jenssen AS ved Kjersti Jenssen, Fjellfroskvatn, 9334 Øverbygd og Hemså ved Iris Hallen, Vaggetem, 9925 Svanvik.

1.3 Tidligere vedtak i saken

I sak 135/2013 den 20.11.13 ga formannskapet dispensasjon fra plankrav i en del av område N6 for opparbeiding av vei og lagring av skogsvirke for produksjon av energiflis.

Plasseringen av selve lagerhallen for energiflisa var i overensstemmelse med stadfestet reguleringsplan Sørkjøs Storbil AS vedtatt i Balsfjord kommunestyre i sak 09/99 den 28.10.09.

Det ble stilt krav om detaljregulering av N6 og grunnundersøkelser gjennomført senest innen ett år etter vedtaksdatoen. Omdisponeringen ble innvilget i påvente av regulering og grunnundersøkelser fordi bruken av arealene vil kunne opphøre dersom grunnforholdene skulle tilsi det.

Oppfølging av kravene er omtalt under punkt 6 "Risiko og sårbarhet".

1.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Området for reguleringen ligger inne som en del av N6 i arealdelen til kommuneplanen for Balsfjord kommune vedtatt 21.09.11. I den forbindelse er det allerede gjennomført konsekvensutredning. Denne er innarbeidet i planbeskrivelsen, se punkt 6 "Konsekvensutredning".

1.5 Medvirkning, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Nye Troms 21.01.12 og ved brev til naboer og offentlige instanser datert 20.01.12. Frist for innspill var satt til 21.februar 2012.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

I plankartet til kommuneplanens arealdel er området lagt inn som N6, bebyggelsesområde med industriformål. Arealet på dette området er 143 500 m². Området har imidlertid fått betegnelsen N5 i konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel.



*Avgrensningen av bebyggelsesområdet med industriformål markert med svart linje.
(Kilde: Kommuneplanens arealdel)*

Bebyggelsesområdet er en utvidelse av et allerede regulert industriområde på østsiden av E6 ca 1 km sør for Tømmerelv. Arealet består i hovedsak av myr.

Begrunnelsen for å avsette området til industriformål i arealdelen til kommuneplanen er som følger:

Etter Nordkjosbotn er Tømmerelv/Brennmoen/Stormoen det området av kommunen som har størst etterspørsel etter næringstomter. Det er som oftest arealkrevende virksomheter som vurderer etablering her i stede for eksempel nærmere Tromsø. I de siste årene har etterspørselen vært svært stor og for tiden er det ikke få ferdig planlagte arealer tilgjengelige i området.

I denne revisjonen av arealplanen har kommunen derfor prioritert å avsette forholdsvis store egnede arealer til nærings og industriformål i området Tømmerelv/Brennmoen/Stormoen. En har søkt å legge arealene slik at de nye områdene blir utvidelser av de eksisterende industriområdene. Det er av stor betydning for Balsfjord kommunes videre utvikling at en har klarerte arealer for etablering av

virksomheter som har behov kommunes arealer vil kunne innfri, jamfør beliggenhet i fylket og landsdelen, eksisterende transportårer og tilgang på store områder.

Det er lagt inn en ytterligere utvidelse av industriområdet på motsatt side av E6, område N6 "Industriområde Tømmerelv sør". Det er lagt inn i rekkefølgebestemmelsene at N1, N4 og N5 må bygges ut før N6.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen tidligere reguleringsplan for området denne planen omfatter. På det tilgrensende arealet ble det vedtatt en reguleringsplan for Sørkjos Storbil i kommunestyresak 09/99 den 28.10.09. Den har som formål å tilrettelegge for industri, primært innen transport- og entreprenørvirksomhet. Den nye planen er en utvidelse av dette industriområdet.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Gnr 36, bnr 12 er en landbrukseiendom på totalt 1485,5 dekar som består av tre teiger på rekke fra fjorden og opp mot fjellet. Teigene er delt opp av fradelinger og vegger, og har stor innbyrdes avstand.

Den dyrkbare jorda på eiendommen er konsentrert rundt tunet på teigen nærmest fjorden. Denne jorda er leid bort til bruk i drift.

Planområdet er et myrområde på 166,9 dekar. Mot nordvest grenser det opp mot E6 og i sør mot eksisterende industriområde. I øst og nord gir skogområdene en naturlig avgrensning/skjerming mot Tverrelva lenger øst.

4. Beskrivelse av planforslaget

I forbindelse med regulering av industriområdet som grenser opp til planområdet ble adkomsten inn i området utbedret og lagt om. Denne adkomsten er tenkt videreført forbi eksisterende industriområde slik at planområdet får egen adkomst. Det er også ønskelig med adkomst mellom de to industriområdene under forutsetning av at det bevarte vegetasjonsbeltet blir opprettholdt.

Det er lagt opp til en høy utnyttelse av industriområdet med inndeling i ca 5 dekar tomter. Disse kan ved behov slås sammen til større enheter. Det er lagt inn som rekkefølgebestemmelse at tomtene innenfor hensynssonen ikke kan bebygges før grunnundersøkelse er gjennomført.

5. Risiko og sårbarhet

Det er gjort en ROS-analyse for området i forbindelse med utarbeidelsen av arealdel til kommuneplanen for Balsfjord. Forslagsstiller har foretatt en ekstra kontroll, merket med kursiv.

Tema	Kontrollert	Merknad	Forslagsstillers kontroll
Naturgitte forhold			
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (skrednett.no)	IA		<i>Ok i følge skrednett.no</i>
b) Flom http://www.nve.no	IA		<i>IA</i>
c) Tidevann	IA		<i>IA</i>
d) Radon http://radon.nrpa.no/	UN		<i>Ivaretas i forbindelse med byggesak, TEK10.</i>
e) Værforhold (lokale fenomener)	OK		<i>OK</i>
Infrastruktur			
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)			<i>Ny 420 kV kraftlinje blir lagt i sikker avstand fra planområdet, se egen utredning i pkt 5.3</i>
b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass)	OK	Transport av farlig gods til et industriområde kan forekomme. Ligger ved E6.	<i>OK</i>
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser)	OK	Er et industriområde	<i>OK</i>
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	UN		<i>Ingen kjent forurensing. Hensynssone definert på bakgrunn av grunnundersøkelse. Se pkt 5.2.</i>
Prosjektgitte forhold			
a) Utbyggingsrekkefølge	UN		<i>Ivaretatt i planbestemmelsene pkt 2.1</i>
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk, kraftlinjer/transformatorer)	IA		<i>IA</i>
c) Adgang til kollektivtrafikk	UN		<i>Regional bussrute 100 passerer flere ganger hver ukedag i nordlig og sørlig retning på E6. Stoppested på Brennmoen, i underkant av en km unna.</i>
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	UN		<i>Vegetasjonsskjerm mot E6 og myrlendt terreng innbyr ikke til snarveier utenom etablert veinett.</i>
e) Reguleringsbestemmelser	UN		<i>OK</i>
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannsforsyning – ajourføring av beredskapskart	UN		<i>Utredet i pkt 5.4.</i>
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plassering ved dette)	OK		<i>Området er tilkoblet Storvatnet vannverk.</i>
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	UN		<i>Ikke aktuelt.</i>

OK=sjekket og i orden. UN=utredet nærmere i reguleringsplanprosessen. IA=ikke aktuelt i denne saken. MD=mangler data.

5.1 Radon

Det er ikke funnet noen indikasjon på radonfare i databasene. Ivaretas i forbindelse med byggesak, TEK10.

5.2 Grunnforhold

I forbindelse med søknad om dispensasjon fra plankravet i en del av planområdet for anleggelse av lagerplass for energiflis, kom NVE med følgende innspill:

Området er relativt flatt. Tiltaksområdet ligger på marine strandavsetninger, mens i nærheten er det tykke hav- og strandavsetninger. Utstrekningen av tykk hav- og fjordavsetning er ikke kjent. Også i områder med myrmasser og elveavsetninger kan det være dypereliggende avsetninger. Det må derfor vurderes om det er fare for kvikkleire her.

NVE mener at før saken kan sluttbehandles må det innhentes en geoteknisk vurdering utført av sakkyndig. Krav til sikkerhet for tiltaket følger av plan- og bygningslovens §28-1 og Kap 7 i TEK 10. Vurderingen må vise at nevnte sikkerhet er oppfylt for tiltaket.

I formannskapet 20.11.13 ble omdisponering av arealet for lagerplass innvilget. I vedtaket står det også:

Balsfjord kommune er kjent med at det allerede er igangsatt reguleringsarbeid for området, samt at grunnundersøkelser er bestilt. Det stilles krav om at område N6 detaljreguleres og grunnundersøkelser gjennomføres senest innen 1 år etter vedtaksdato. Omdisponering innvilges i påvente av regulering og grunnundersøkelser fordi bruken av arealene vil kunne opphøre dersom grunnforholdene skulle tilsi det.

På denne bakgrunn engasjerte forslagsstiller Norconsult for å få vurdert områdestabiliteten i henhold til NVE's retningslinjer 2/2011. Denne vurderingen forelå allerede 21.03.14.

Norconsult har gjort jordartstolkning basert på totalsonderinger og trykksonderinger. Det er ikke utført prøvetaking. Boringene utført oppe på platået indikerer at løsmassene ned til ca. 8-9 m under terreng i hovedsak består av friksjonsmasser, trolig sand eller grov silt. Under dette antas at massene i hovedsak består av leire. Basert på resultatene av sonderingene må det antas at leira faller inn under definisjonen av sprøbruddmateriale. Mekktigheten av antatt leire i borpunktene er ca. 15- 20 m. Under leira er det registrert fastere masser, trolig morene. Det er boret til 30-50 m dybde uten at berg er påtruffet.

Beregningene ga grunn til å anta at det vil være behov for tiltak for å forbedre stabiliteten i øst og sørøst. Dette kan oppnås ved avlastning på toppen av skråningene.

Norconsult konkluderer med at det er mulig å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot skred. Områder som potensielt kan bli berørt av skred skal defineres som hensynssoner i reguleringsplaner.

Norconsult har utarbeidet et forslag til hvor hensynssonen bør gå i planområdet og anbefaler at det innarbeides bestemmelser til hensynssonene som sikrer at områdestabiliteten blir ivaretatt i senere planfaser.

Denne hensynssonen er innarbeidet i planforslaget, med en rekkefølgebestemmelse som pålegger ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å sikre områdestabiliteten før det foretas utbygginger i hensynssonen.

5.3 Kraftlinje

Fylkesmannen i Troms har i sitt innspill bedt om utredning av utfordringer knyttet til kraftforsyning. Dette gjelder det lokale linjenettet, trafostasjoner og den 420 kV kraftlinjen som skal bygges mellom Balsfjord og Hammerfest.

Den nye kraftlinjen mellom Balsfjord og Hammerfest passerer i utkanten av planområdet. I henhold til Strålevernforskriften skal all eksponering for sterke magnetfelt holdes så lav som praktisk mulig. Stortinget har vedtatt retningslinjer som krever utredning for nybygg og nye anlegg ved felt over 0,4 μ T (mikrotesla).

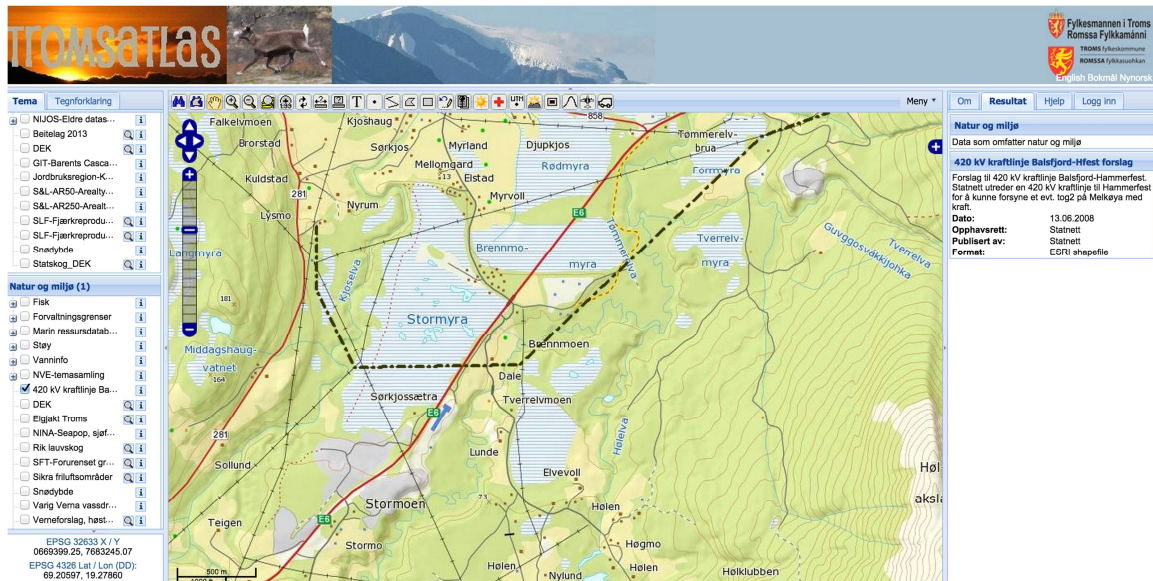
Denne grensen er verken tiltaksgrense eller en absolutt grenseverdi. Målsettingen med utredningskravet er å hindre eller redusere antall nye situasjoner som innebærer nærhet mellom bygg og høyspentanlegg. Det skal vurderes tiltak, men ikke alltid gjennomføres tiltak.

Med bygg menes fortrinnsvis bolig, skoler eller barnehager nær høyspentledning.

I informasjonsskrivet "Bebyggelse nær høyspentanlegg – Informasjon til kommuner og innbyggere" har NVE og Statens Strålevern tatt med en tabell over magnetfeltnivå ved høyspentledninger. For et spenningsnivå på 420 kilovolt, med en strømstyrke på 800 ampere, er avstand som gir 0,4 μ T 85 meter. Forutsetningen er at det er planoppheng (den vanligste mastetyper), typiske faseavstander og mastehøyder, samt angitt strømstyrke.

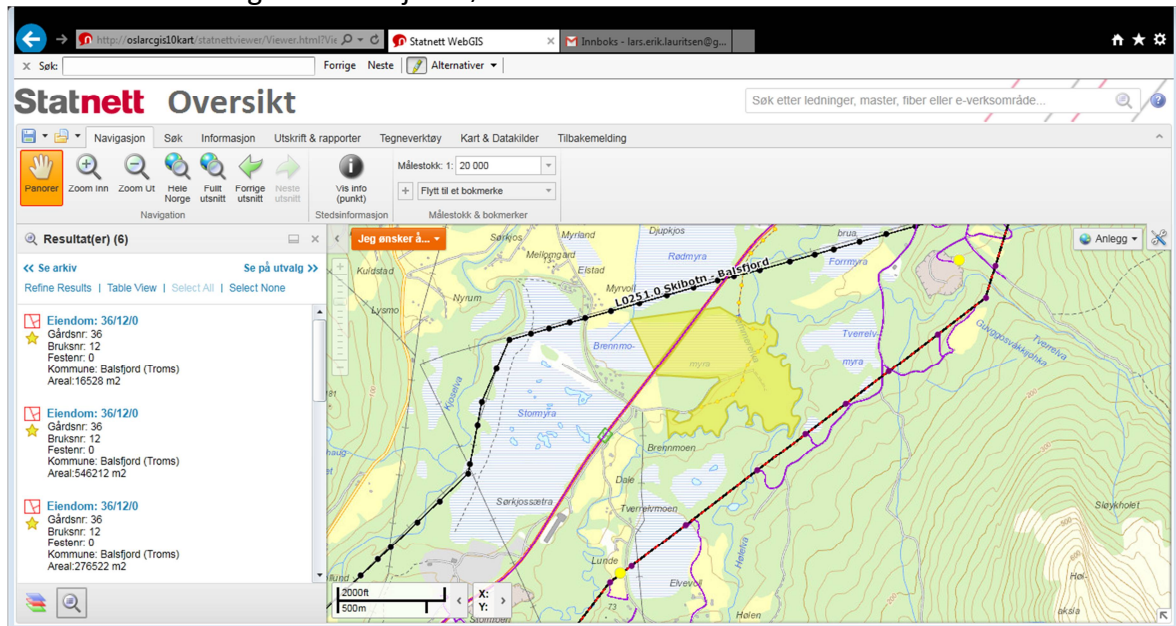
Mulige tiltak for å redusere magnetfeltet er å plassere bygninger lengst mulig fra høyspentledningen, for eksempel ved å legge veier, parkeringsplasser, garasjer o.l nærmest ledningen. Et alternativt tiltak er å plassere sove- og oppholdsrom slik at disse kommer lengst fra ledningen.

På Tromsatlas.no ligger følgende kart over linjetraseen:



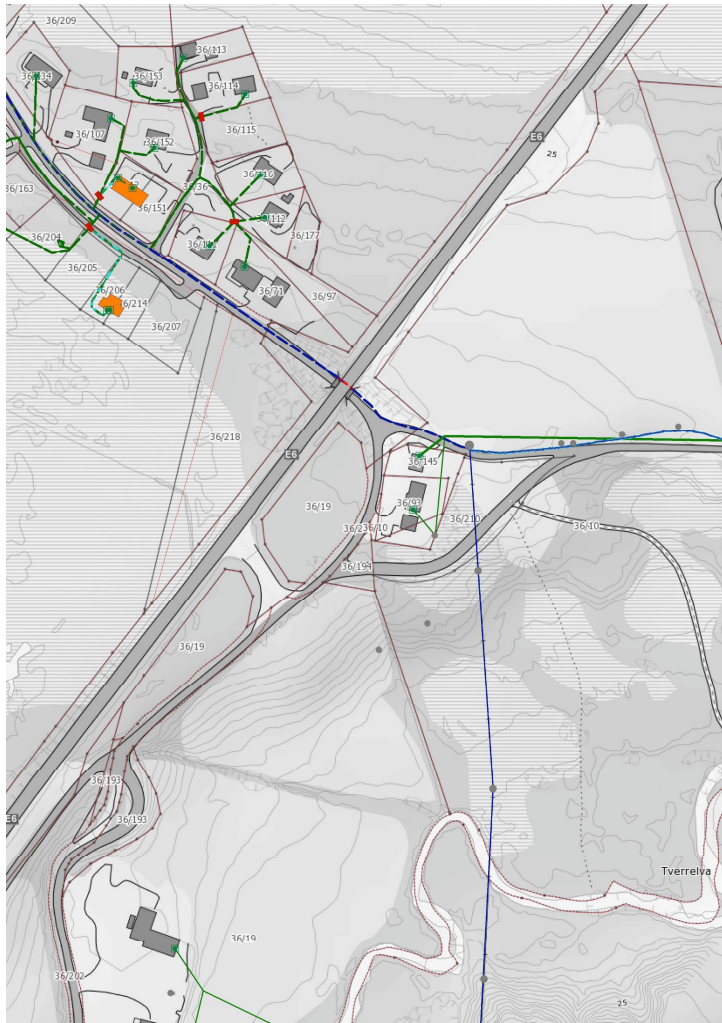
Linjeeier Statnett opplyser på henvendelse at traseen ligger lenger øst. Det er gitt anleggskonsesjon fra NVE på strekningen, men denne er påklaget og har ligget til behandling i Olje- og energidepartementet (OED). 30.04.15 vedtok OED å gi Statnett konsesjon med visse endringer, men endringene berører ikke traseen ved planområdet.

Traseen som er angitt i konsesjonssøknaden er denne:



Forslaget til trasé som nå ligger til behandling er så langt unna planområdet at det ikke er nødvendig å legge inn bestemmelser av den grunn.

Troms Kraft Nett/Teknisk serviceteam opplyser på forespørsel at de kan levere strøm til boliger og småindustri i området. De er avhengig av å vite maksimalt effektuttak for å svare på hva de kan levere av strøm til større uttak. Det er imidlertid mulighet for montering av ny trafo eller skifte eksisterende trafo om behovet er stort. Det er både lavspent- og høyspentlinje i umiddelbar nærhet.



Blå strek er høyspentlinje, grønn er lavspent og sort firkant er trafo (Kilde: Troms Kraft Nett)

5.4 Tilrettelegging for nødetatene

I samarbeid med brannsjefen i Balsfjord kommune er det avsatt areal langs atkomstvei til tre brannhydranter. Veinett i henhold til Statens Vegvesens veinormal, i henhold til Håndbok 100, A2: Atkomstveger til industriområde.

6 Konsekvensutredning

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi	Konsekvens	Vurdering	Data grunnlag
Naturverdier, biologisk mangfold	Rødlisteart registret i nærheten (Tømmerelva)	IV	0	Liten konsekvens	2
Landskap	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms.	IV	-1	Ny næringsbebyggelse vil være synlig i landskapet.	2
Kulturminner, kulturmiljø	Ingen kjente/registrerte kulturminner innen eller i umiddelbar nærhet av området.			Ikke aktuelt	1
Forurensning, støy	Risiko for avrenning fra industri. Støy for nærliggende boliger.	III	-1	Avrenning fra industri må hindres. Hensynta nærliggende bebyggelse i forhold til støvforurening.	3
Energi, klima	Nye industrietableringer vil øke transportmengden. Synergieffekter knyttet til energiutnyttelse.	II	-1	Økende transportmengde ved industrietableringer. Tilrettelegge for utnyttelse av energioverskudd.	3
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Drivingsled i vinterbeiteområde går gjennom området	I	-3	Området berører drivingsled	1
Jordbruk og skogbruk	Ingen landbruksinteresser				1
Jordvern	Hele området er dyrkbar myr	IV	0	Myr bør ikke dyrkes.	1
Friluftsliv, rekreasjon Tilgjengelighet til ute-områder mv	Berører utfart fra samfunnshus til turområde.	III	-1	Utfartsveier må ikke stenges.	2
Barn og unge	Nært samfunnshus. Turområde.	III	-1	Opprettholde utfartsveier.	3
Tettstedsutvikling	Industriområdet ligger 5 - 6 km fra Storsteinnes sentrum og vil kunne bli gi sysselsetting og befolkningsvekst i kommunesenteret.	II	2	Bidrar til arbeidsplasser, og bosettingen vil nok konsentrere seg på Storsteinnes.	2
Næring og sysselsetting	Tilfører Storsteinnes området etterspurte næringsstomter. Vil bidra til økt sysselsetting og befolkningsvekst i kommunen.	I	3	Tilrettelegger for næringsetableringer.	2
Kommunalt tjenestetilbud	5 km til kommunesenteret som har alle kommunale tjenester	II	1	Nærhet for brukerne	1
Transportbehov	Kan føre til betydelig økning av trafikken på E6 og avkjørslene derfra. Flere arbeidsplasser i området kan gi grunnlag for kollektivtilbud.	II	-1	Økt trafikkmengde på relativt trafikkert vei.	2
Folkehelse	Forurensning og støy til nærområdet må begrenses. Tilgjengelighet til elv må sikres.	III	-1	Negativt for nærbefolkningen	2
Samfunnssikkerhet ROS	Ingen åpenbare forhold			Se også eget vurderingsskjema	1
Strandsone	Ikke relevant				1

Konsekvenser (konfliktgrad):	Verdier	Datagrunnlag:
-3= store/svært store negative konsekvenser	I= Svært stor verdi	1 - godt datagrunnlag
-2= Middels negative konsekvenser	II= Stor verdi	2 - middels datagrunnlag
-1= små negative konsekvenser	III= Middels verdi	3 - dårlig datagrunnlag
0= ubetydelige/ingen konsekvenser	IV= Liten verdi	
1= små positive konsekvenser		

(Kilde: Balsfjord kommune, arealdelen til kommuneplanen, konsekvensutredning område N5 (106) Industriområde på Brennmoen.)

0-alternativet:

Dersom planlagt arealbruk ikke realiseres vil negative konsekvenser for naturen eller for primærnæringenes bruk av denne ressursen heller ikke oppstå. For samfunnsutviklingen vil imidlertid følgen kunne bli at kommunen vil ha mindre evne til å ta i mot nye virksomheter som ønsker å etablere seg i dette området på grunn av dets strategiske plassering. Kommunen vil dermed miste utviklingsmulighetene slike etableringer gir.

Oppsummering og konklusjon:

Det er påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Gode landbruksområder blir ikke berørt. Reindriftsområder blir berørt, men arealet grenser mot E6 og eksisterende industriområde. Prosjektgitte ROS- forhold må klareres ved regulering. Samlet sett vurderes arealbruken å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn.

7. Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 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:

Artsdatabanken (<http://artskart.artsdatabanken.no>): Ingen funn

Naturbasen (<http://kart.naturbase.no>): Ingen funn

Tromsatlas (<http://www.tromsatlas.no>): Ingen funn ut over kilder som allerede er sjekket.

§ 9 – Føre var-prinsippet

Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

§ 10 – samlet belastning

Helhetsvurdering av hva samlet belastning et økosystem vil bli eller er utsatt for, nå og i fremtiden.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok til å ta stilling til tiltaket.

§ 12 – Miljøteknikker og lokalisering

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

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

8. Planens virkning

8.1 Byggeskikk og estetikk

Innenfor de enkelte tomtene kan det bygges ett eller flere industri-/lagerbygg. Den enkelte tomt kan bebygges med maksimalt 90 % BYA. Maksimal ytre takhøyde for bygning skal være 16,5 meter.

Adkomstområdet for bygning skal vies spesiell oppmerksomhet med hensyn til estetikk. Plassering av flere bygninger skal samlet danne en helhet.

Materialbruken for den enkelte bygning skal ivareta helheten innenfor området. Det skal tas utgangspunkt i terrenget og vegetasjonens eget fargespekter ved valg av farge på bygning.

Eksisterende vegetasjon innenfor de enkelte områdene skal bare ryddes i den grad det er nødvendig for områdets daglige bruk. Planering og tilføring av masse skal utføres med tanke på en skånsom overgang mellom industriområde og skogbunn i vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen har egne bestemmelser om skjøtsel.

8.2 Lokalklima

Det settes av områder til vegetasjonsskjerm innenfor industriområdet. Eksisterende vegetasjon er sparsommelig, og vil ha liten dempende effekt med tanke på vind.

8.3 Universell utforming

Kjøreveg og adkomst til de enkelte tomtene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK10 i Plan- og bygningsloven.

8.4 Verneverdier

Det er ikke påvist spesielle verneverdier i området. Arbeidsstans og meldeplikt til kulturvernmyndighetene ved eventuelle funn er tatt inn i planbestemmelsene.

8.5 Gjennomføring

I rekkefølgebestemmelsene er det tatt med at det ikke kan føres opp bygninger i hensynssonen før grunnforholdene er tilstrekkelig utredet.

8.6 Avløp

Forslagstiller har vært i dialog med Balsfjord kommune og fått tilbakemelding om at industriområdet kan påkobles kommunal avløpsledning nord for området. Avløpsledningen legges i veien til pumpekum.

8.7 Barn og unge

Tiltaket berører ikke forholdene for barn og unge. Det blir noe økt trafikk inn til området, men det er ikke lagt til rette for at vegen inn til området skal være gjennomfartsveg. Det har ikke kommet innspill fra naboer eller andre som påviser at området har betydning for aktiviteter for barn/unge.

9 Innkomne innspill

Det er kommet seks innspill til varselet om oppstart av detaljregulering av området.

9.1 NVE region nord

NVE region nord ber om en vurdering av områdets grunnforhold med tanke på marine leiravsetninger som kan gi kvikkleireskred.

Det er foretatt en grunnundersøkelse i området i forbindelse med konkret tiltak (lagerplass for energiflis). I den forbindelse konkluderte Norconsult med at det er sannsynlig at det finnes løsmasser i planområdet som faller inn under definisjonen for sprøbruddsmateriale i NVEs retningslinjer 2/2011. Norconsult kom også med et forslag til avgrensning av områder som potensielt kan bli berørt av skred og derfor skal defineres som hensynssoner i reguleringsplanen. Denne hensynssonen er lagt inn i plankartet samtidig som det er lagt inn i rekkefølgebestemmelsene at søknadspliktige tiltak i dette

området ikke skal iverksettes før det er foretatt mer detaljerte grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger.

9.2 Reindriftsforvaltningen

Ingen merknader.

9.3 Troms Fylkeskommune, kulturetaten

Minner om lov om kulturminner av 1978 § 4 om automatisk fredning av samiske kulturminner. De kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete kulturminner i det omsøkte området. Topografien tilsier at det er lite potensial for å kunne påvise hittil ukjente fredete kulturminner innenfor planavgrensningen.

Kulturetaten ber om at det fremgår av reguleringsplanen at tiltakshaver har meldeplikt til kulturvernmyndighetene dersom det finnes spor etter tidligere menneskelig aktivitet. Estetiske hensyn, herunder hensyn til eksisterende bebyggelse og landskap, må bli ivaretatt gjennom bestemmelser i planen.

9.4 Statens Vegvesen

Statens Vegvesen region nord har følgende innspill til planarbeidet:

- De forutsetter at atkomsten fra riksvegen til industriområdet skjer gjennom det fullkanaliserte vegkrysset ved Stormoen
- Byggegrensen til riksveg er 50 meter
- Bygninger og veger i planområdet må utformes og lokaliseres slik at det ikke skapes distraksjonsfare eller blanding for trafikanter på riksvegen
- Eiendoms-, bygge- og formålsgrense innarbeides i plantegningen

Statens Vegvesen har tidligere påpekt viktigheten av at lokalvegen parallelt med riksvegen blir tilfredsstillende avskjermet. Dette for å redusere faren for distraksjon eller blanding for trafikanter på riksvegen. En utvidelse av industriområdet vil medføre økt trafikk på lokalvegen. SVV vil derfor vurdere å stille krav om ytterligere avskjerming mot riksvegen. Som alternativ kan den optiske linjeføringen bedres ved å utvide vegbelysning langs riksvegen ca 250 meter i retning gamle Hølenkrysset.

SVV tar forbehold om mulig rekkefølgekrav til bedre avskjerming eller belysning. De ønsker å få planen forelagt for en uformell gjennomgang før den legges ut på offentlig ettersyn.

De punktvisse innspillene innarbeides i plankart og –bestemmelser. Når det gjelder avskjermingen mot E6 har kommunen etablert en voll langs den kommunale veien:



Den kommunale atkomstvegen. Vollen til venstre, E6 skimtes i den foreløpig litt glisne delen av vollen.



Vollen sett fra krysset mellom kommunal veg og E6.

I epost datert 19.06.15 vurderer Kjell Vang i Statens Vegvesen ut i fra bildene at vollen har grodd igjen på det meste av strekningen, slik at faren for distraksjon/blending av trafikken på E6 ikke lenger er til stede.

9.5 Fylkesmannen i Troms

Fylkesmannen i Troms understreker betydningen av å ivareta hensynet til samfunnssikkerheten og mener ROS-analysen som ble utarbeidet i forbindelse med arealdelen til kommuneplanen trolig ikke er dekkende. Det påvises også avvik mellom planforslagets kart og kartdatabase internt.

Det har oppstått tvil om plasseringen av planområdet på grunn av bruk av ulike betegnelser for det aktuelle området i varsel om oppstart og dokumenter fra kommunen. I konsekvensutredningen som lå til grunn for arealdelen til kommuneplanen har reguleringsområdet betegnelsen N5, mens det på plankartet har betegnelsen N6. Beskrivelsen av området er imidlertid korrekt i varselet.

Fylkesmannen ber om utredning av utfordringer knyttet til kraftforsyning, og da i forhold til linjenett, trafostasjoner og 420 kV-linja som er planlagt bygd mellom Balsfjord og Hammerfest (elektromagnetisk stråling og byggeavstander).

Se eget punkt 5.3 "Kraftlinje".

I følge løsmassekartet til NGU grenser utbyggingsområdet til grunnforhold med marin avsetning, det vil si grunnforhold som ved ytre påvirkning kan omdannes til kvikkleire. Fylkesmannen minner om at det skal foretas detaljundersøkelser av personell med tilfredsstillende kompetanse før utsendelse av reguleringsforslaget til høring.

Norconsult har gjort en innledende grunnundersøkelse og gitt anbefaling om hensynssone, se pkt 5.2. Grunnforhold.

Fylkesmannen påpeker at grunnforhold og kraftforsyning skal være en del av risiko- og sårbarhetsanalysen vedlagt en reguleringsplan, og burde ha vært analysert og kommentert i meldingen om oppstart.

Meldingen om oppstart ble gjort på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig i ROS-analyse og vurderinger gjort i forbindelse med utarbeidelse av arealdelen til kommuneplanen.

Fylkesmannen oppfordrer til høy utnyttelsesgrad i området. Dersom industriområdet deles opp i ulike tomter, bør det vurderes å fastsette en nedre utnyttelsesgrad for å sikre etablering av flere virksomheter i området. Også rekkefølgebestemmelser kan være aktuelt, dersom det er aktuelt med flere byggetrinn.

Utnyttelsesgrad og rekkefølgebestemmelser inngår i planbestemmelsene. En nedre utnyttelsesgrad er vanskelig å bestemme i og med at det er store forskjeller i arealbehovet til de ulike virksomhetene. Ved å dele inn i tomter på rundt 5 dekar kan en arealmessig større virksomhet etableres ved å slå sammen to eller flere tomter. Målet med dette er å få best mulig arealutnyttelse.

9.6 Sametinget

Sametinget finner det sannsynlig at det kan være samiske kulturminner som ikke er registrert i området. I og med at de var for sent ute med sitt innspill, skulle Sametinget foreta befarings på egen bekostning. Det har ikke kommet tilbakemelding på om de har foretatt befarings.

10.Vedlegg

10.1 Grunnundersøkelse Brennmomyra Balsfjord.

Norconsult 2014. Dokument nr 5141 167-1

10.2 Vurdering av områdestabilitet Brennmomyra Balsfjord

Norconsult 2014. Dokument nr 5141 167-2

10.3 Innspill til planen

10.3.1 NVE Region Nord

10.3.2 Reindriftsforvaltningen Troms

10.3.3 Troms Fylkeskommune, kulturetaten

10.3.4 Statens Vegvesen

10.3.4.1 Epost angående skjerming

10.3.5 Fylkesmannen i Troms

10.3.6 Sametinget