



Rådgiver Kristin Norbye-Bekkelund

for videre oppfølging

Særutskrift: 1.gangs behandling reguleringsplan for Kvienskogen**Saksgang:**

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
11/16	Formannskapet	10.02.2016

Vedlegg:

- 1 Varsel om oppstart planarbeid/omregulering for området Kvienskogen i Balsfjord
- 2 Plankart Kvienskogen
- 3 Forslag til planbeskrivelse Kvienskogen
- 4 Forslag til planbestemmelser Kvienskogen
- 5 Rapport - Tomt Nordkjosbotn 29/166
- 6 NVEs innspill til varsel om oppstart planarbeid for området Kvienskogen - omsorgsboliger
- 7 29/166 - Oppstart planarbeid/omregulering for området Kvienskogen
- 8 Innspill til varsel om oppstart regulering av området Kvienskogen
- 9 Referat oppstartsmøte
- 10 Adresseliste berørte og faginstanser
- 11 Forslag fasader

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

Journalposter

- | | | | |
|---|------------|--|---|
| Y | 26.05.2015 | Referat oppstartsmøte | |
| Y | 01.02.2016 | Adresseliste berørte og faginstanser | |
| Y | 01.02.2016 | Forslag til planbestemmelser Kvienskogen | |
| S | 01.02.2016 | 1.gangs behandling reguleringsplan for Kvienskogen | |
| Y | 01.02.2016 | Forslag fasader | |
| Y | 01.02.2016 | Forslag til planbeskrivelse Kvienskogen | |
| I | 28.05.2015 | Varsel om oppstart planarbeid/omregulering for området Kvienskogen i Balsfjord | Kjersti Jenssen Arkitekt AS v/Iris Rita Hallen |
| I | 11.06.2015 | Oppdragsavtale reguleringsplan Kvienskogen | Arkitekt Kjersti Jenssen AS og Hemsav/Iris Hallen |
| I | 29.06.2015 | Innspill til varsel om oppstart regulering av området Kvienskogen | Fylkesmannen i Troms |
| I | 29.06.2015 | Innspill til varsel om oppstart regulering | Fylkesmannen i Troms |

I	11.06.2015	av området Kvienskogen Referat fra informasjonsmøte 04.06.2015 om reguleringsplan Kvienskogen	Iris Hallen
I	03.07.2015	NVEs innspill til varsel om oppstart planarbeid for området Kvienskogen - omsorgsboliger	NVE
I	07.07.2015	29/166 - Oppstart planarbeid/omregulering for området Kvienskogen	Troms fylkeskommune
I	02.10.2015	Rapport - Tomt Nordkjosbotn 29/166	Multiconsult
I	29.01.2016	Plankart Kvienskogen	Kjersti Jenssen

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Kvienskogen berører eiendommene: gnr 29 bnr 166, 255, 94 og 202. Området der utbygging skal foregå er et skogsområde som ligger mellom idrettshallen og boligrekken øst for Nordkjosbotn sentrum/Kuben. Området ligger inne i reguleringsplanen "Nordkjosbotn sentrumsplan" vedtatt 27.06.86, sak 86/86 i kommunestyret. Det har betegnelsen P5 Park i reguleringsbestemmelsene, datert 18.0485.

Formålet bak reguleringsplanen er å få regulert inn 20 boenheter/omsorgsboliger i område P5, i eksisterende reguleringsplan for området. En del av området er tidligere tatt i bruk til idrettshall og vei. Dette innarbeides også i den nye planen. Planområdet er redusert en god del i forhold til varsel om oppstart, men dekker fortsatt området for ny bebyggelse, atkomst, parkering og idrettshallen. Hele planområdet utgjør 35,83 dekar, der arealet som blir direkte berørt av byggeprosjektet er på 8,050 dekar.

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av i alt 20 boenheter, fordelt på to bygg. I og med at Nordkjoselva er vernet mot kraftutbygging i Verneplan III (1986) er det satt en byggegrense på 50 meter i bestemmelsene til arealdelen i kommuneplanen. De planlagte omsorgsboligene vil bli plassert utenfor denne grensen, og bygningene bli liggende på en brink ca. 10 meter over elvenivået.

For å få ordnet opp i boliggrensene til tomtene vest for planområdet er det lagt inn en liten stripe til boligformål langs rekken av eksisterende boliger i vest, utenfor planområdet. Dette gir kommunen mulighet til å justere grensene.

Varsel om oppstart for reguleringsplanarbeidet ble kunngjort den 26.05.2015. Merknadsfrist ble satt til 1.08.2015. Det kom inn tre innspill/merknader til varselet om oppstart. Merknadene er vurdert og innarbeidet i planforslaget.

Forslagsstiller er Balsfjord kommune. Arkitekt Kjersti Jenssen AS og Hemsav/Iris Hallen er utførende konsulenter for planleggingen. For detaljert informasjon om planen, vises det til vedlagte plandokumenter.

Krav til KU

Både Fylkesmannen i Troms og Troms fylkeskommune ønsket en nærmere redegjørelse for hvilke vurderinger kommunen har lagt til grunn for ikke å kreve konsekvensutredning (KU) for tiltaket.

I oppstartsmøtet bekreftet Balsfjord kommune at det ut i fra forskrift for konsekvensutredning ikke ville bli stilt krav om slik utredning. Både Troms Fylkeskommune og Fylkesmannen i Troms har etterlyst en redegjørelse for de vurderingene som er gjort i denne forbindelse.

Fylkesmannen kan ut i fra de foreliggende plandokumentene ikke se at et KU-krav vil utløses innenfor deres sektorområde og vil derfor ikke automatisk stille et krav om KU.

Fylkeskommunen mener at hele planområdet på opprinnelig 81 dekar (nå nedjustert til 35,83 dekar) må vurderes i denne sammenheng, og at planen dermed omfattes av KU-forskriftens § 2 Planer som alltid skal behandles etter forskriften (pkt. d: detaljregulering på mer enn 15 daa som omfatter nye områder til utbyggingsformål).

På bakgrunn av usikkerheten knyttet til KU spørsmålet ble dette derfor tatt opp i regionalt planforum 15.oktober, 2015. Der ble det konkludert med at KU-forskriftens formulering ikke er helt god, og det burde vært presisert at kravet gjelder planer som inneholder *ny* utbygging på over 15 daa.

På nettstedet regjeringen.no er det blant annet spørsmål og svar til KU-forskriften. Der har departementet gitt følgende svar:

«Med planområde menes det arealet som settes av til utbyggingsformål som listet opp i vedlegg 1 punkt 1 med tilhørende vei- og parkeringsanlegg mv. Planområdet omfatter da alle fysiske arealinngrep som planlegges innenfor området og som er knyttet opp til det konkrete tiltaket som nevnt i punkt 1.»

I § 3, planer som skal vurderes nærmere etter vedlegg III, står det i pkt. b, "detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering". I og med at reguleringen legger til rette for at ferdsel i området og tilknytningen både til sentrum og elva blir opprettholdt, vil planen heller ikke komme inn under noen av kriteriene i vedlegg III.

Basert på dette vil det i reguleringsplanen for Kvieskogen være de 8,050 dekar som avsettes til utbyggingsformål som gjelder, langt under de 15 dekar som er satt som grense for planer som alltid skal vurderes etter forskriften. De øvrige formålene følger tidligere plan eller er i samsvar med gitte dispensasjoner fra denne.

Balsfjord kommune vurderer det derfor dithen at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Grunnundersøkelser

Området er lokalisert på tykt dekke med elveavsetning. Denne elveavsetningen er samme masse som hele bebyggelsen i Nordkjosbotn er anlagt på.

Forslagsstiller har engasjert Multiconsult til å foreta en vurdering av grunnforholdene se vedlegg 9.6. De har tidligere utført grunnundersøkelser i Nordkjosbotn både vest og øst for planområdet.

Multiconsult oppsummerer med følgende:

- Det er ikke risiko for at tomta skal bli berørt av leirskred fra ovenforliggende områder.
- Det er ingen risiko for at grunnbrudd i sjøen skal berøre tomta.
- Forutsatt at lokale terrenginngrep er moderate, er det ingen risiko for grunnbrudd på tomt. Eventuelle grunnbrudd som måtte oppstå på grunn av byggearbeid vil ikke kunne utløse omsegripende leirskred.
- Krav gitt i TEK 10 med tanke på kvikkleireskred/sprøbruddsmateriale, er tilfredsstillt.

Multiconsult har ikke vurdert forhold knyttet til fundamentering og utgraving/fylling innenfor tomte. De påpeker at snøskredfaren må vurderes i og med at området ligger i aktsomhetsområde for snøskred (utredet i pkt. 6.3 planbeskrivelsen). Erosjonsfaren mot elva må også vurderes nærmere (tas med i rekkefølgebestemmelsene).

Vurdering:

Det aktuelle arealet som det fremmes reguleringsplan for er avsatt som område for park i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen er derfor ikke i tråd med overordnet plan.

Slik området er nå, er det lite brukervennlig da en større del av området er gjengrodd. Som følge av ny regulering vil området tilrettelegges for allmenn bruk med bl.a. tur og skiløyper. Hensynssonen på 50 m langs Nordkjoselva legger også til rette for en ivaretagelse av friluftsinnteresser i området.

Farlige trafikkforhold knyttet til bruk av idrettshallen vil rettes opp i. Reguleringsplanen vil bidra til å rydde opp i gangtrafikk i området, og sikre fortsatt adkomst fra barneskolen til Nordkjoselva.

Ved å regulere området til omsorgsboliger, vil Balsfjord kommune få utnyttet et sentrumsnært areal som i dag er lite benyttet. Behovet for omsorgsboliger i området vil bli dekket for mange år fremover.

Vedrørende innkomne merknader til varsel om oppstart vurderer rådmannen at plankonsulent har håndtert og innarbeidet disse i planen på en planfaglig tilfredsstillende måte.

Basert på det ovennevnte vurderer rådmannen det dithen at omregulering fra park til område for offentlig tjenesteyting er tilrådelig.

Planen fremmes derfor for 1.gangs behandling/offentlig ettersyn.

Etter en samlet vurdering tilrår rådmannen at Formannskapet legger reguleringsplan for Kvienskogen, gnr 29 bnr 166, 255, 94 og 202 ut til høring og offentlig ettersyn. Videre behandling følger plan- og bygningslovens § 12-10.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, legger Balsfjord kommune reguleringsplan for Kvienskogen, gnr 29 bnr 166, 255, 94 og 202, datert 25.01.2016, med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser ut til høring og offentlig ettersyn. Videre behandling følger plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

Behandling i Formannskapet - 10.02.2016:

Vedtak i Formannskapet - 10.02.2016:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter fullmakt

Torunn Guleng
sekretær