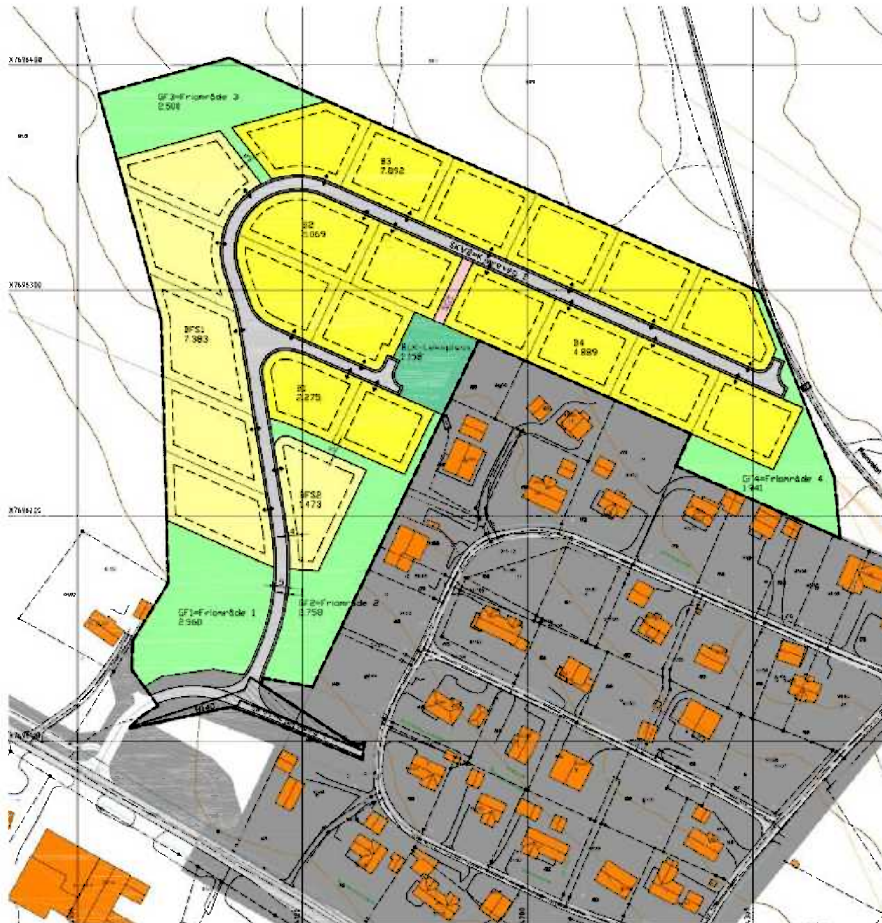


Detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt på del av gnr 91, bnr 1 Balsfjord kommune Plan ID 1933-253

Planbeskrivelse



Utarbeidet av
Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jensen AS
Dato: 05.05.16

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Sammendrag.....	4
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	4
2.3 Tidligere vedtak i saken.....	4
2.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	5
3 Planprosessen.....	5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	5
4 Planstatus og rammebetingelser	5
4.1 Overordnede planer	5
4.2 Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen:	5
4.3 Byggegrense i planområdet.....	7
4.4 Gjeldende reguleringsplaner	7
4.5 Tilgrensende planer.....	7
4.5.1 Meistervik boligfelt.....	7
4.5.2 Detaljregulering for gang- og sykkelveg Meistervik.....	8
4.6 Kommunens momenter knyttet til kommuneplanen og dispensasjonssak 99/14.....	8
4.6.1 Landbruksfaglige forhold.....	8
4.6.2 Atkomst - trafikale forhold.....	9
4.6.3 Byggegrunn - miljøforhold.....	9
4.6.4 Planfaglige forhold	9
4.6.5 Kulturminner.....	9
4.6.6 Naturverdier.....	9
4.6.7 Vann og avløp.....	9
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	9
5.1 Kulturminner og kulturmiljø	10
5.2 Naturverdier/Naturmangfoldloven.....	10
6 Beskrivelse av planforslaget	10
7 Virkning av planforslaget.....	10
7.1 Byggeskikk og estetikk.....	10
7.2 Lokalklima	10
7.3 Universell utforming	10
7.4 Hensynet til barn og unge	11
7.5 Verneverdier.....	11
7.6 Gjennomføring.....	11
7.7 Vann, avløp og overvann	11
8 Konsekvensutredning.....	12
8.1 Konsekvensanalyse.....	12
8.2 Risikovurdering.....	13
8.3 Støy	13
8.3.1 Støy fra industri.....	13
8.3.2 Veistøy.....	14
8.4 Grunnforhold.....	15
8.5 Radon.....	16
8.6 Brann	17
8.7 Risikomatrise	17

9 Konsekvensutredning.....	18
0-alternativet	19
10 Innkomne innspill.....	19
10.1 Troms Fylkeskommune.....	19
10.2 Fylkesmannen i Troms	19
10.3 Sametinget	19
10.4 Bredbånd fylket Troms.....	19
10.5 Atle Haugen	20
10.6 Randi og Jarle Lakseide	20
11. Vedlegg	20
11.1 Referat fra oppstartsmøte	20
11.2 Vurdering av områdestabilitet Multiconsult	20
11.3 Søknad om dispensasjon, sak 99/14 i formannskapet i Balsfjord.....	20
11.4 Støyrapport Kanstad Mekaniske AS.....	20

1 Sammendrag

Fjord Eiendomsutvikling ønsker å tilrettelegge for 22 boligtomter i tilknytning til det etablerte Meistervik boligfelt. Bestemmelsene i planen gir mulighet til i alt 44 boenheter hvorav minst 6 er knyttet til utleie i enebolig. Den nylig vedtatte reguleringsplanen for gang- og sykkelvei og avkjørsel/kollektivlomme ved fylkesveg øker attraktiviteten for feltet og reduserer faren for trafikkulykker. Støy fra industri/vei og grunnforhold er utredet særskilt etter ønske fra både kommunen og Fylkesmannen. Det ble ikke funnet forhold som tilsier at planene ikke bør gjennomføres.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Forslagsstiller ønsker å utnytte det tilgjengelige arealet til å utvide Meistervik boligfelt med 22 boligtomter totalt. Det er stilt plankrav både til utbygging av B13 og tilleggsarealet det er gitt dispensasjon for. Før bygg- og anleggsvirksomhet igangsettes, skal det foreligge en godkjent detaljregulering.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Fjord Eiendomsutvikling AS, c/o Br. Karlsen Anleggsdrift AS, 9050 Storsteinnes

Grunneier: Randi Hemmingsen Lakseide, Haugen, 9055 Mestervik

Plankonsulenter:

Hemsa v/Iris Hallen, Vaggetem, 9925 Svanvik, irishallen@hotmail.com
Arkitekt Kjersti Jenssen AS, v/Kjersti Jenssen, Alapmoen, 9934 Øverbygd, kjersti@kjerark.no

2.3 Tidligere vedtak i saken

I utgangspunktet ønsket forslagsstiller å regulere området B13 i arealdelen til kommuneplanen. Både denne reguleringen og reguleringen av B12 på motsatt side av det etablerte Meistervik boligfelt (regulert i 1976, endringer i 1989) ble satt på vent grunnet regulering av ny avkjørsel til det opprinnelige boligfeltet, kollektivlomme og gang- og sykkelveg. Reguleringsplanen for dette ble vedtatt i kommunestyret i Balsfjord 10.06.15 sak 56/15.

Den nye avkjørselen reduserte tomtepotensialet i B13, og forslagsstiller søkte derfor om dispensasjon for etablering av boligtomter i LNFR området ovenfor det eksisterende boligfeltet, et areal på ca. 13 daa. I etterkant av dispensasjonen, ble B13 innlemmet for å unngå at all trafikk til de nye tomtene måtte gå gjennom det etablerte boligfeltet. Det ble derfor lagt opp til en egen atkomstveg direkte fra den nye avkjørselen fra fylkesvegen opp gjennom B13, med en sving inn mot området ovenfor boligfeltet. Planområdet ble utvidet i nordøst med ca. 7,5 daa for å ta med svingen og mulighet for utnyttelse på begge sider av denne. Det endelige planområdet som ble avklart i oppstartsmøte med kommunen, besto av tre områder:

1. B13 i kommuneplanens arealdel
2. Området nord for eksisterende boligfelt som det er gitt dispensasjon for
3. Området i nordvest, mellom de to ovenfor nevnte områdene

I behandlingen av søknaden om dispensasjon, (område 2) sak 99/14 i formannskapet, viser Balsfjord kommune til at planlagt fortetting i boligområder i Meistervik sentrum er vanskelig å realisere på grunn av at grunneierne ikke ønsker fortetting. Kommunen ser derfor på andre muligheter for å øke boligpotensialet i området utover det som er vedtatt i kommuneplanens arealdel.

Se vedlegg 11.3.

I skissen som danner grunnlaget for melding om oppstart er det angitt 21 tomter. Disse viste seg være for store, og sammen med et ønske om rasjonell utnyttning av området, er antallet i planforslaget øket til 22.

2.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Balsfjord kommune har vurdert krav om konsekvensutredning, og har i oppstartsmøtet konkludert med at det ikke foreligger noen momenter som tilsier at det kreves en konsekvensutredning. Tiltaket faller verken inn under KU-forskriftens §2, planer som alltid skal behandles etter forskriften, eller §3, planer som skal vurderes nærmere.

Se vedlegg 11.1.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til berørte part, offentlige og private høringsinstanser 21.08.15.

Annonse i Nye Troms 25.08.15.

Høringsfrist 05.10.15

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Arealet B13 er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. I "Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2011-2023" er det satt plankrav til alle nye områder for bebyggelse og anlegg. For området B13 er dermed kravet at det skal utarbeides og foreligge detaljreguleringsplan før det gjennomføres søknadspliktige tiltak.

I dispensasjonen som er gitt for nyetablering av boligfelt i tilknytning til B13 og Meistervik boligfelt, sak 99/14 i formannskapet, er det satt som vilkår at tiltaket underlegges samme plankrav som for B13.

4.2 Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen:

- Infrastruktur:
 - For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Balsfjord kommune ad vann, avløp og renovasjon. For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.
- Rekkefølgekrav:

- I områder avsatt til byggeområder kan ikke ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- Universell utforming
 - Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelse om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Hensynet til barn og unge
 - Ved reguleringer til nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.
 - I områder der det etableres fem eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være innen gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 200 m². Nærlekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke.
 - I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplass etableres områdelekeplass. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen. Denne skal være innen gangavstand på 200 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 1000 m². Områdelekeplassen skal tilrettelegges for variert aktivitet som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.
 - Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.
- Buffersone
 - Det bør i utgangspunktet være buffersone på 20 meter mellom dyrka mark og ny bebyggelse, men avstanden kan endres etter særskilt vurdering. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.
- Byggegrense
 - Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter, danne veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i kommuneplanen fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger gjelder hovedregel med unntak der hvor offentlig veie er nærmere enn 100 meter fra sjø.
 - Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.
- Flomfare
 - Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Ved prosjektering av alle nye tiltak etter §20-1 må det tas hensyn til mulig flomfare langs alle typer vassdrag.

- Overvannshåndtering
 - Ved arealsaksbehandling og ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for håndtering av overvann.
- Marine avsetninger – kvikkleire
 - I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
- Støy
 - Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene i T-1442 tab.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.
- Estetikk
 - Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.
- Landskap
 - Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging samt fremme gode uterom.
 - Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- Kulturmiljø og kulturminner
 - I forbindelse med plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

4.3 Byggegrense i planområdet

- Fylkesveg 858 går mellom boligfeltet og sjøen, og danner dermed byggegrensen i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. I henhold til vegloven er byggegrensen 50 meter fra fylkesveg, regnet fra midtlinjen i kjørebanelen. Langs kommunal veg er denne grensen 15 meter.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner

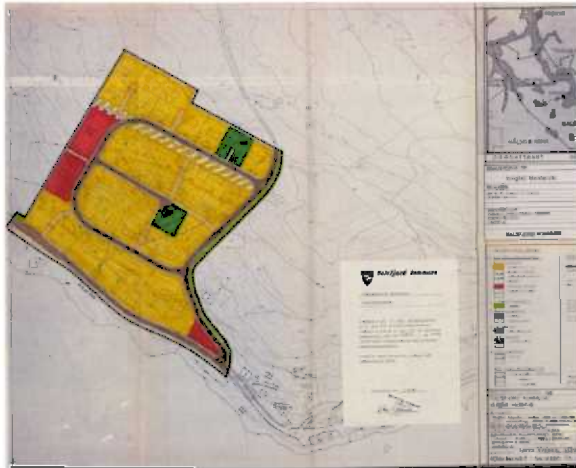
Det er ingen reguleringsplan for selve planområdet pr i dag.

4.5 Tilgrensende planer

Planområdet ligger i tilknytning til to reguleringsplaner:

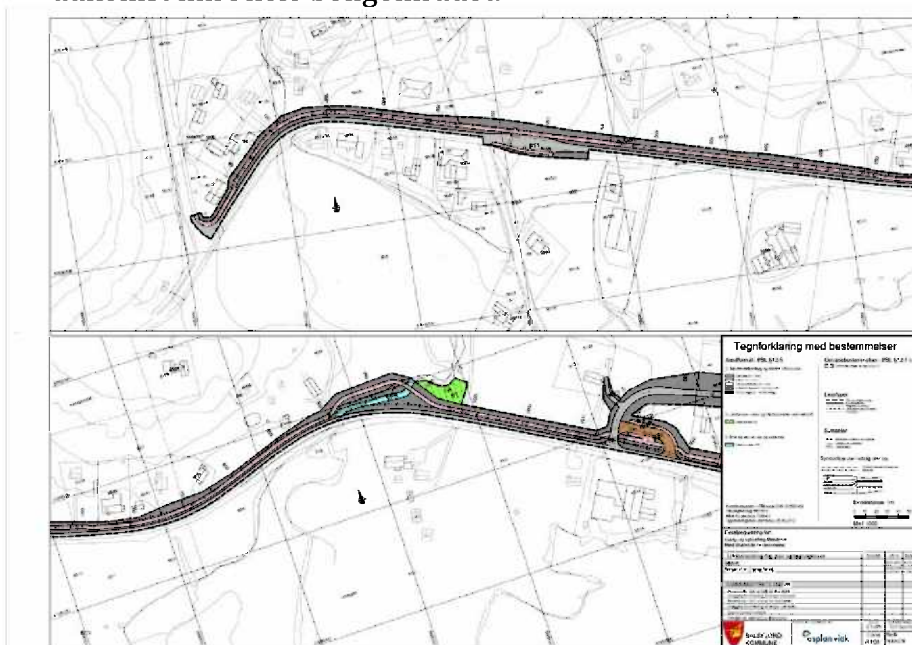
4.5.1 Meistervik boligfelt.

Planområdet vil være en utvidelse av dette boligfeltet i nordvest og nordøst:



4.5.2 Detaljregulering for gang- og sykkelveg Meistervik.

Denne reguleringsplanen gir bedre trafikksikkerhet langs hovedvegen og ny adkomst inn i hele boligområdet.



I tillegg er det meldt om oppstart av planarbeid for boligområde B12. Dette boligområde ligger sørøst for Meistervik boligfelt, og er vurdert til å kunne inneholde 8 - 10 tomter.

4.6 Kommunens momenter knyttet til kommuneplanen og dispensasjonssak 99/14

Utvidelsen av planområdet i nordvest er kommet til etter vurderingene både i kommuneplanen og i dispensasjonssaken. Området har samme landskapskarakter, vegetasjon og bruk som det øvrige området, og vurderingene som er gjort anses som gjeldende også her. I de videre vurderingene av planforslaget er området inkludert.

4.6.1 Landbruksfaglige forhold

Skogarealet består delvis av lauvskog, blandingskog furu/lauv og grunnlendt mark/bjørk. Kommunens vurdering av arealet er at det er marginale områder for skogsdrift og lite egnede arealer for landbruk.

Skogsbilvei og adkomst til bakenforliggende skogsområde må sikres.

4.6.2 Atkomst - trafikale forhold

Regulering av boligområdet B12 sørøst for det etablerte boligfeltet, er satt på vent i påvente av regulering av ny avkjørsel til Meistervik boligfelt vest av feltet. Omleggingen av ny atkomst vil i stor grad berøre B13. Det er derfor innvilget dispensasjon for utvidelse av boligfeltet.

Statens Vegvesen har i forbindelse med dispensasjonssaken påpekt viktigheten av å få innregulert og opparbeidet ny kollektivplass i tilknytning til hovedatkomst fra fylkesveien til Meistervik boligfelt.

4.6.3 Byggegrunn - miljøforhold

I kommuneplanens arealdel er det stilt krav om geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren i områder under marin grense. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreducerende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

4.6.4 Planfaglige forhold

I forbindelse med søknad om dispensasjon fra kommunens arealplan for utvidelse av planområdet med 13 dekar mente Fylkesmannen at kommunen bør prioritere å bygge ut områder som allerede er avsatt til formålet i arealplanen før LNFR-områder. Nye områder bør henvises til revisjon av arealplanen. Den planlagte fortettingen i Meistervik sentrum, som det ikke er stilt plankrav til, er vanskelig å realisere. Grunneierne er ikke uten videre villige til å fortette sine boligområder. Dette boligpotensialet er på vent i et uvisst antall år fremover, og vil sannsynligvis forsvinne når arealplanrevisjonen iverksettes.

På denne bakgrunnen ønsker kommunen å foregripe revisjonen av arealplanen ved å se på andre arealer enn de som er avsatt i arealplanen. Utvidelsen av B13 er et ledd i dette. Ut i fra høringsuttalelser i forbindelse med dispensasjonssaken, er det ingen ting som tyder på konflikt med andre arealinteresser. Tiltaket er derfor i tråd med arealplanens retningslinjer. Det er stilt plankrav både til B13 og utvidelsen av dette området.

4.6.5 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i området.

4.6.6 Naturverdier

Kommunen kjenner ikke til spesielle naturverdier. Det er heller ikke registrert noe i naturbasen eller artsdatabasen.

4.6.7 Vann og avløp

Det ligger ikke infrastruktur i bakken for vann og avløp innenfor tiltaksområdet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet består av kupert skogsmark med innslag av bergknauser. Det er ikke bebygd, men ligger helt inntil Meistervik boligfelt og blir som en utvidelse av dette. Balsfjord kommune har ønsket å legge til rette for vekst og utvikling av Meistervik ved å avsette arealer både til boliger og næringsformål i kommuneplanens arealdel.

5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. (kulturminnesok.no).

5.2 Naturverdier/Naturmangfoldloven

Kommunen kjenner ikke til spesielle naturverdier. Det er heller ikke registrert i naturbasen (<http://www.dirnat.no/kart/naturbase/>) eller artsdatabasen (<http://www.artsdatabasen.no>).

Det er ikke gjort funn i tromsatlas.no.

6 Beskrivelse av planforslaget

Planen legger opp til etablering av 22 boligtomter nordvest og nordøst for eksisterende Meistervik boligfelt. Adkomsten legges på skrå opp i terrenget, og svinger mot øst øverst i feltet. Tomtene legger seg langs vegen på begge sider, og ender i en vendehammer helt i øst. Det er også lagt inn en liten stikkveg for adkomst til to bakenforliggende tomter på veg opp bakken.

Områdelekeplassen er lagt slik at den danner starten på et sammenhengende grøntdrag som deler og avgrenser de to boligfeltene. I eksisterende boligfelt er det to tversgående stier mellom eiendomsgrenser som knytter seg på grøntdraget. Det er også en sti fra lekeplassen opp til den øvre delen av adkomstvegen.

Det er viktig at grøntdraget får beholde sin stedlige vegetasjon, og at skjøtsel foretas skånsomt og på en slik måte at området fremtrer som natur, uten store behov for vedlikehold.

I hjørnet mot nordvest er det lagt inn en avstand mellom tomtene for å gi rom for passasje. På et senere tidspunkt kan eventuelt feltet utvides med to tomter i dette hjørnet. Den samme muligheten for utvidelse ligger det i starten av bakken, på vestsiden av adkomstvegen.

Tomtene er lagt slik at 16 tomter kan bli 8 doble med mulighet for firemannsboliger. Det er også mulig å bygge to vertikaldelte boliger på en tomt. Dette gjenspeiles i bestemmelsene. Sammen med utleiemulighet for eneboligene, kan dette gi en maks utbygging som gir 38 boliger og 6 utleieenheter, altså 44 boenheter totalt.

7 Virkning av planforslaget

7.1 Byggeskikk og estetikk

Det er tatt inn planbestemmelser som stiller krav til estetikk og materialbruk.

7.2 Lokalklima

Utbyggingen medfører ikke endringer som antas å påvirke lokalklimaet. Det er ingen kjente spesielle vær fenomener i området.

7.3 Universell utforming

I henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det lagt inn fellesbestemmelse om universell utforming: Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med

veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 10 i Plan- og bygningsloven.

7.4 Hensynet til barn og unge

I kommuneplanen er det krav om nærlekeplasser med maks 50 meters avstand fra boligene lekeplassen dekker, og videre maks 200 meter for nærlekeplass når dette kravet slår inn. Ved en maksimal utbygging av boenheter, vil kravet om områdelekeplass slå inn. Lekeplassen er derfor definert som områdelekeplass, og holder kravet både med avstand til boligene den skal dekke, og størrelsen på arealet. Avstanden er på det mest 115 meter, og sett i sammenheng med de nærliggende friområdene, dekkes behovet uten nærlekeplasser.

Det eksisterende boligområdet har en etablert barnehage som ligger i grensen til utvidelsen. Pr. dags dato er barnehagen uten ledige plasser, og enkelte brukere må kjøre barn til blant annet Malangseidet. Barnehagedekningen vil variere med beboernes alder og sammensetning, og det bør gjøres en vurdering fra kommunens side om barnehagedekningen i området er tilfredsstillende. Utvidelsen av boligfeltet vil trolig få en sammensatt beboergruppe da det legges til rette for både eneboliger og mindre boenheter beregnet på både enslige, nyetablerere og godt voksne.

Barn og unge i skolepliktig alder er i området avhengig av skoleskyss. Dette er ivaretatt ved at det er under etablering ny busslomme i forbindelse med ny adkomst og gang/ sykkelveg langs fylkesvegen.

7.5 Verneverdier

Det er ikke registrerte verneverdier i området.

7.6 Gjennomføring

Utbyggingen av boligfeltet skal utføres av forslagsstiller.

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det tatt med i planbestemmelsene at ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 ikke kan igangsettes før tekniske anlegg, veg-, vann- og avløpsnett, er etablert. Avkjørselen fra offentlig vei må også være godkjent.

7.7 Vann, avløp og overvann

Boligfeltet tilknyttes kommunalt vann og avløpsanlegg og overvann håndteres via lukket system. Kapasiteten på eksisterende anlegg er til tider ikke tilfredsstillende, og i hovedplan vannforsyning vises det til at vannkapasiteten er for liten både om sommer og vinter. Videre at vannverket er følsomt for svingninger i nedbør- og frostmengder. Om vinteren fryser elva til, noe som i perioder har medført at vann til innbyggerne har måttet tiltransporteres i tankbiler.

8 Konsekvensutredning

8.1 Konsekvensanalyse

Tema	Beskrivelse av verdier	Konse- kvens	Vurdering
Naturverdier, bio- logisk mangfold	Ingen kjente/registrerte verdier	0	
Landskap	Landskapsregion 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms	0	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende landskap og utbyggingsmønster
Kulturminner, -miljø	Ingen kjente/registrerte kulturminner i eller i umiddelbar nærhet av området	0	Kulturvernmyndighetene har fått tilsendt varsel om oppstart, legges inn i planbestemmelser at de skal varsles ved eventuelle funn
Forurensing/ støy	Kjent støyproblematikk knyttet opp mot eksisterende næringsvirksomhet i området	-1	Rapport fra Kanstad Mekaniske
Energi, klima	Transportbesparende arealbruk	1	Nærhet til sentrumsfunksjoner
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Ingen kjente reindrifts- interesser, berører ikke registrert høstbeiteområde	0	
Jordbruk og skogbruk	Ikke dyrkbart areal. Blanding av lauv og furu.	-1	Marginale områder for skogsdrift. Skogsvei og adkomst for baken- forliggende skogsområder blir ikke berørt.
Jordvern	Ikke dyrkbart areal	-1	
Friluftsliv, rekreasjon, tilgjengelighet til uteområder	Berører ikke direkte friluftsliv- interesser, gode muligheter for utøvelse av friluftsliv.	1	Utbyggingen vil øke friluftslivsaktiviteten i området
Barn og unge	Egnede områder for lek og opphold av ulik karakter fra fjord til fjell i nærområdet. Nærhet til idrettsanlegg og aktivitetstilbud.	2	Etablering av ny hovedatkomst til boligområdet med ny busslomme vil bedre trafikksikkerheten Reguleringsplan vedtatt
Tettstedsutvikling	Tilfører Meistervik boligtomter som vil bidra til stedets vekst og utvikling	2	Bidrar positivt til utvikling av næringsliv og sysselsetting
Næring og sysselsetting	Økt potensial for rekruttering til eksisterende og nytt næringsliv. Økt marked for handel og service.	2	
Kommunalt tjenestetilbud	Omsorgstjenester og barnehage på stedet Ca 22 km til kommunesenter Ca 15 km til skole	2	Nærhet for brukere
Transportbehov	Gangavstand til Meistervik med tjenestetilbud, g/s-veg ferdig regulert	2	Transportbesparende utbygging
Folkehelse	Variert tur- og friluftslivsaktiviteter i nærområdet. Etableres lekeområde for barn.	2	Fremmer folkehelse gjennom gode aktivitetsmuligheter i området
Samfunnssikkerhet ROS	Kraftlinje gjennom Meistervik boligfelt lagt i kabel. Skredfare, flom og værforhold ok.	0	Radon må utredes nærmere. Dette blir ivaretatt i byggesak i hht TEK 10
Strandsone	Ikke relevant		

8.2 Risikovurdering

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold:		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø)	OK	
b) Flom	OK	
c) Tidevann	IA	
d) Radon	UN	Aktsomhetsstatus usikker i nasjonalt aktsomhetskart
e) Værforhold (lokale fenomener)	OK	
Infrastruktur		
a) Kraftlinjer og transformatorer	OK	Kraftlinje gjennom Meistervik boligfelt lagt i kabel.
b) Trafikk	OK	Reguleringsplan for gang- og sykkelveg vedtatt
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter	OK	Støyrapport
d) Byggegrunn/sigegrunn	OK	Rapport fra Multiconsult
Prosjektgitte forhold		
a) Utbyggingsrekkefølge/ rekkefølgekrav	OK	Veg, vann og avløp må være etablert før ytterligere tiltak etter PBL §20-1 igangsettes. Godkjenning av avkjørsel fra offentlig vei må også foreligge.
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk, kraftlinjer/transformatorer)	OK	
c) Adgang til kollektivtrafikk	OK	
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)		
e) Reguleringsbestemmelser		
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannforsyning – ajourføring av beredskapskart		
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare	OK	Kommunalt anlegg
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder		

Forklaring: IA= Ikke aktuelt, UN= Utreddes nærmere, OK= Sjekket og i orden

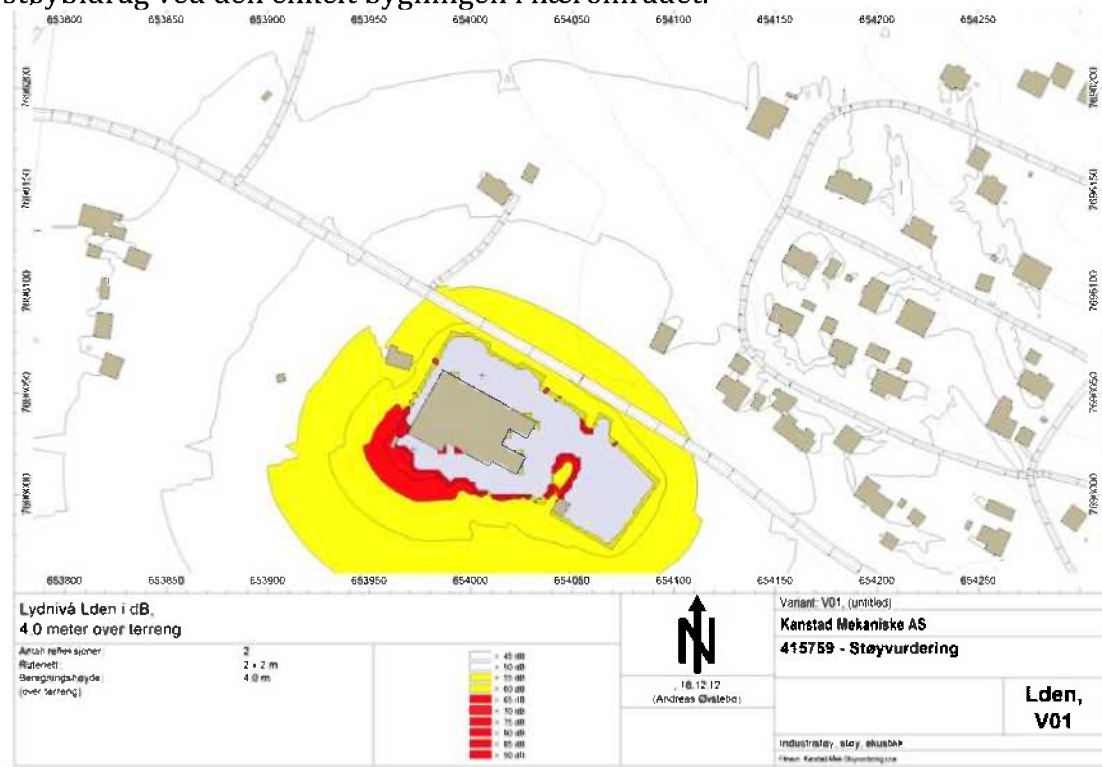
8.3 Støy

8.3.1 Støy fra industri

I kommuneplanens arealdel fremkommer det at det er kjent støyproblematikk knyttet opp mot næringsvirksomhet i nærheten av område B13. Det må derfor vurderes støytiltak på ny bebyggelse.

Kapittel 5 i forurensingsforskriften "Støy – kartlegging, handlingsplaner og tiltaksgrenser for eksisterende virksomhet, III Strategisk støykartlegging", pålegger anleggseier å kartlegge støy fra sine anlegg. Dette har Kanstad Mekaniske AS fått utført. Multiconsult har gjort målinger i ytre områder ved bedriften og ved de nærliggende boligene. Støymålingene ble utført med Tes 1359 og utført fra sti på høyde med boligene. Det var 100 meter fra målepunktet til industriområdet, med fylkesveien mellom dette og Kanstad Mekaniske AS.

Multiconsult konkluderer med at beregnet ekvivalent støynivå er lavere enn grenseverdien på 55 dB. Kanstad Mekaniske AS tilfredsstiller forskriftens krav til støybidrag ved den enkelt bygningen i nærområdet.



Beregnet ekvivalent støynivå, L_{den} , målt i dB, støysonekart Kanstad Mekaniske AS (Kilde: Multiconsult)

8.3.2 Veistøy

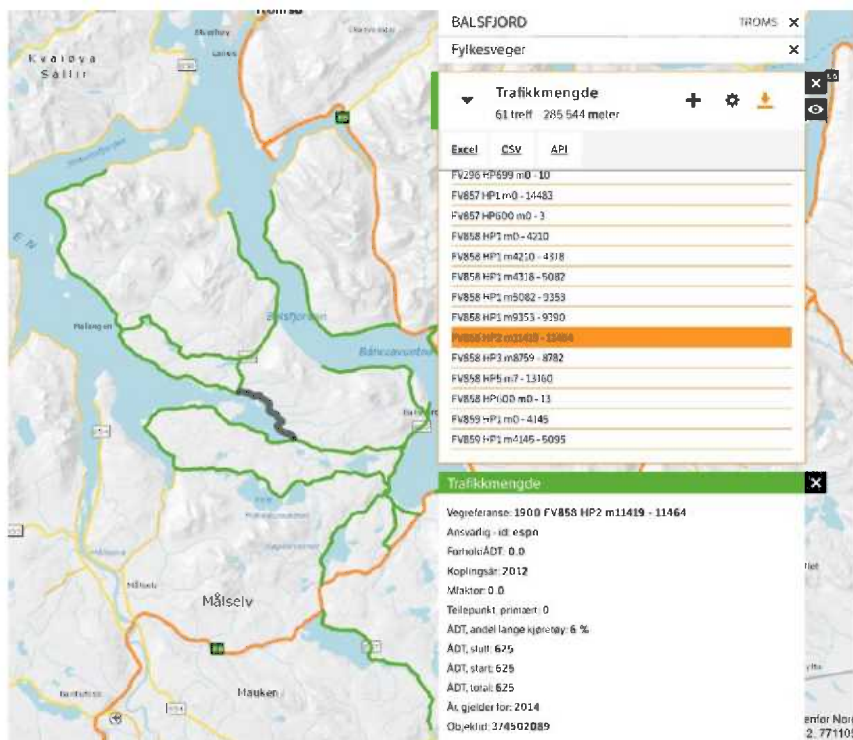
I følge Statens Vegvesen var det i 2014 en total ÅDT på 625 for Meistervik, se illustrasjon under.

Det er to regelverk som krever kartlegging av trafikkstøy:

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)
- Forskrift til forurensningsloven om begrenning av forurensning, kapittel 5

Veileder til innsamling og beregning av trafikkdata til støykartlegging har satt opp en tabell for ulike typiske situasjoner og type bebyggelse, og på denne bakgrunn gitt en konklusjon på behov for oppfølging. I følge denne tabellen er forskriften ikke aktuell for angjeldende planområde. Først ved ÅDT større enn 1000 må kommunen kartlegge nærmere om skiltet hastighet er 60-70 km/t i tettbygd strøk med samleveg nær åpent boligområde. Er den 50 km/t må ÅDT ligge høyere enn 1500.

I tillegg til relativt lav ÅDT ligger boligfeltet i en skråning og den nærmeste boligen over 50 meter fra veien. Terrenget medfører at atkomstvegen må legges på en fylling parallelt med fylkesveien nederst i feltet, noe som bidrar til ytterligere støyskjerming.



(Inneholder data under norsk lisens for offentlige data (NLOD) tilgjengeliggjort av Statens vegvesen)

8.4 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Kommuneplanens arealdel krever en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfare ved utarbeidelse av reguleringsplaner i slike områder. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

På denne bakgrunn har forslagsstiller engasjert Multiconsult til å utarbeide en geoteknisk vurdering. De har tidligere utført grunnundersøkelser vest for det aktuelle området. Tidligere grunnundersøkelser viser 1-3 meter med løs lagret sand/silt. Massene er friksjonsmasser og har ingen sprøbruddsegenskaper.

De tidligere grunnundersøkelser sammen med kartgrunnlag anses som tilstrekkelig til å vurdere områdestabiliteten i planområdet. Det er ikke påtruffet kvikkleire eller annet sprøbruddsmateriale i tilgrensede områder. Det er generelt kort til faste masser/berg og det er ingen risiko for at eventuelt leirskred i marbakken skal kunne spre seg inn til land.

Multiconsult har følgende konklusjon:

- Det er ingen risiko for at planområdet skal bli berørt av leirskred fra ovenforliggende områder
- Det er ingen risiko for at grunnbrudd i sjøen skal kunne berøre tomta
- Forutsatt at lokale inngrep er moderate, er det ingen risiko for grunnbrudd på tomt. Eventuelle grunnbrudd som måtte oppstå som følge av byggearbeider, vil ikke kunne utløse omseggripende leirskred.
- Krav gitt i TEK 10 med tanke på utbygging av tomta, er tilfredsstillt.

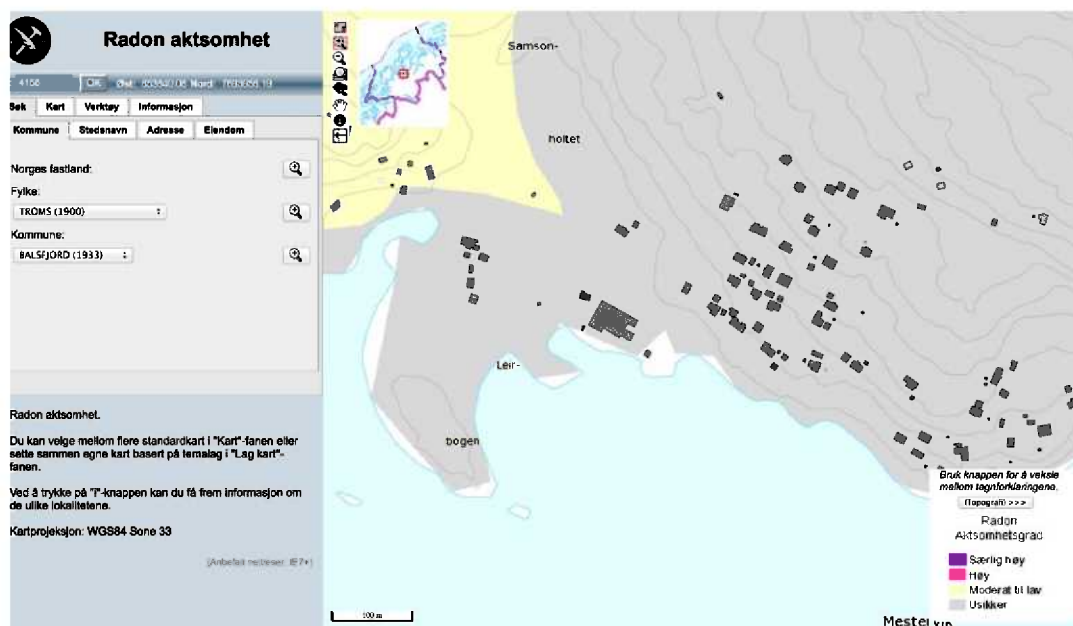
Multiconsult har ikke vurdert forhold knyttet til fundamentering og utgraving/fylling innenfor planområdet.



Tomta beliggenhet, samt påvist berg i dagen (Kilde: Multiconsult)

8.5 Radon

Planområdet ligger i et område med aktsomhetsgrad "usikker" i NGUs kart over aktsomhetsområder for radon. Radon i inneluft avhenger imidlertid ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er derfor også et forhold som må ivaretas i forbindelse med byggesaken.



Planområdet har aktsomhetsgrad "usikker" i det nasjonale aktsomhetskartet. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

8.6 Brann

Brannberedskaperen i Meistervik består av sju deltidsmannskaper som går på utkalling uten fast vaktordning. De har til rådighet en brannbil med 2000 liter vann.

Utrykningstida er mellom 7 og 10 minutter, i og med at brannstasjonen er lokalisert på Malangstun.

Det kan imidlertid oppstå en situasjon der ingen har anledning til å stille selv om de blir utkalt. I så fall må mannskaper rykke ut fra hovedstasjonen på Storsteinnes, der det er fast vaktordning. Da må man regne med en utrykningstid på 30-35 minutter.

Utvidelsen av Meistervik boligfelt medfører en fortetting av boligområdet som gir en viss økning i faren for brann. Det er etablert sløkkevannsløsning i det etablerte boligfeltet, og det er angitt nye kummer i adkomstveg i plankartet for utvidelsen. Imidlertid er kapasiteten til tider lav på vanntilførsel, og det må beregnes at sløkkevann kommer med bil.

8.7 Risikomatrixe

Konsekvens Sannsynlighet	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis , lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig / ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Risikomatrixe utvidelse Meistervik boligfelt (Kilde for utforming: T-1490)

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt

Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes

Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes.

Før utbygging:

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ tiltak
Grunnforhold	Ja	1	2	2	
Skred/ras	Nei	1	1	1	
Brann	Ja	1	2	2	
Trafikk	Ja	2	2	4	
Flom	Nei				Høytliggende

Kraftledning/trafo	Nei				Kraftledning lagt i kabel gjennom feltet.
--------------------	-----	--	--	--	---

Etter utbygging:

Hendelse/situasjon	Endret pga utbygging?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Grunnforhold	Ja	2	2	4	Utredet i pkt 8.4 Økende risiko på grunn av graving, men grunnbrudd som måtte oppstå vil ikke kunne utløse omseggripende leirskred
Skred/ras	Nei				
Brann	Ja	2	2	4	Utredet i pkt 8.5 Økt sannsynlighet pga fortetting av bebyggelse. Kort utrykningstid fra lokal brannstasjon.
Trafikk	Ja	3	2	6	Økt trafikk gir økt sannsynlighet. G/s-veg og ny avkjørsel til feltet med kollektivlomme, vil redusere sannsynligheten igjen.
Flom	Nei				
Kraftledning/trafo	Nei				

9 Konsekvensutredning

Balsfjord kommune har som tidligere nevnt bekreftet i oppstartsmøtet at det ikke vil bli stilt krav om konsekvensutredning for denne reguleringsplanen.

I forbindelse med utarbeidelse av arealdelen til kommuneplanen ble boligområdet B13 utredet. Temaer med negativ konsekvens er forurensing/støy (se utredning i pkt 8.3), jordbruk/skogbruk og jordvern. Samtidig er det under de to sistnevnte temaene tatt med i vurderingen at det er marginale områder for skogsdrift og lite egnede areal for jordbruk.

Kommunen har i sin risikovurdering ønsket nærmere utredning av:

- Radon
- Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter
- Byggegrunn/sigevann
- Utbyggingsrekkefølge
- Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare
- Adgang til kollektivtrafikk

- Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)
- Reguleringsbestemmelser
- Tilrettelegging for nødetatene – brannvannforsyning – ajourføring beredskapskart
- Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder

0-alternativet

En utbygging har påvist svakt negativ konsekvens for landbruk og jordvern, men arealene er marginale både for jord- og skogbruk. Dersom den planlagte arealbruken ikke realiseres vil det kunne bli flere følger for samfunnsutviklingen. Blant annet ved at det i stedet blir gitt tillatelser til spredt boligbygging for å dekke etterspørselen etter tomter. Det kan gi dårligere arealutnyttelse og større negative konsekvenser for landbruksnæringen. Kommunen vil heller ikke ivareta muligheten for vekst i befolkningen som følge av Rya-forbindelsen.

10 Innkomne innspill

10.1 Troms Fylkeskommune

Ingen merknader til varsel om oppstart.

10.2 Fylkesmannen i Troms

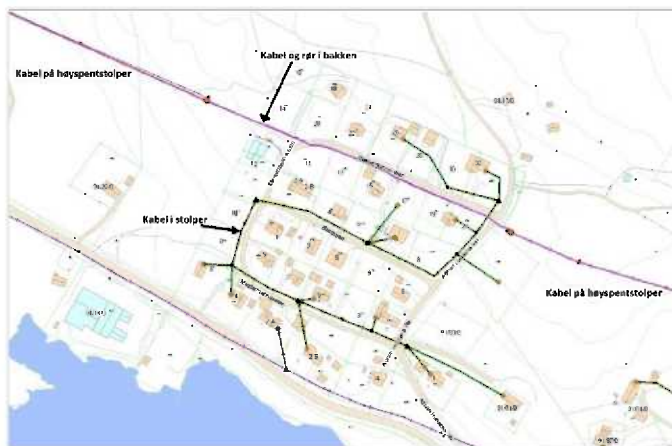
- Forventer at universell utforming og barn/unge blir redegjort for og synliggjort i planforslag/bestemmelser slik bestemmelser i kommuneplanens arealdel legger opp til (1.6 og 1-7)
- ROS-analyse, viser til arealplanbestemmelser 1.10 (Flomfare), 1.11 (Overvannshåndtering) og 1.12 (Marine avsetninger- kvikkleire)
- Støy. Vil ha faglig utredning som også vurderer behovet for og virkningen av eventuelle støyskjermingstiltak. Trafikkstøy?
- Naturmangfoldloven

10.3 Sametinget

Ingen merknader til varsel om oppstart.

10.4 Breddåndsfylket Troms

Breddåndsfylket Troms har rør og kabel langs øvre del av Mestermannsveien. Kablene lengst vest i kartet ser ut til å komme i konflikt med utbygginga på eiendommen. De ber om å bli holdt oppdatert om utbyggingen innenfor dette området.



De lilla traseene er Bredbåndsfylkets kabler. De grønne er kablene til Balsfjord kommune.

10.5 Atle Haugen

Atle Haugen mener at det er feil å bruke betegnelsen "Leirbogveien" på skogsveien som i starten også er vei opp til eksisterende boligfelt.

Overflatevann må ikke ledes ned mot gnr 91 bnr 22, på grunn av problemer allerede med vannet fra eksisterende felt. Dette må derfor ledes vest/nordvest.

*Overflatevann vil i større grad enn tidligere følge grøfter langs ny adkomstveg.
Overvann fra nye bygninger legges i lukket system. Snø depot i nedre del av planområdet legges på andre siden av adkomstveg.*

10.6 Randi og Jarle Lakseide

Randi og Jarle Lakseide ønsker ikke at Leirbogveien skal profileres i forbindelse med planarbeid/salg av tomter, i og med at dette er en privat skogsvei.

Adkomst er ivaretatt ved omlegging av ny avkjøring til boligfeltet for de aktuelle grunneierne, og den private skogsvegen inngår ikke i planområdet.

11. Vedlegg

11.1 Referat fra oppstartsmøte

11.2 Vurdering av områdestabilitet Multiconsult

Dokumentkode 713194-RIG-BRE-001

11.3 Søknad om dispensasjon, sak 99/14 i formannskapet i Balsfjord

11.4 Støyrapport Kanstad Mekaniske AS