



Rådgiver Kristin Norbye-Bekkelund

for videre oppfølging

## Særutskrift: 1.gangs behandling detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt

### Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
67/16	Formannskapet	25.05.2016

### Vedlegg:

- 1 Forslag plankart utvidelse av Meistervik boligfelt
- 2 Planbeskrivelse detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt
- 3 Planbestemmelser detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt
- 4 Referat fra oppstartsmøte
- 5 11.3 Vurdering av områdestabilitet
- 6 11.4 Søknad om dispensasjon, sak 99-14 i formannskapet i Balsfjord
- 7 Støyrapport Kanstad Mekaniske AS
- 8 Varsel om oppstart av detaljregulering 91/1 - utvidelse av Meistervik boligfelt

### Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

#### Journalposter

- |   |            |  |                     |
|---|------------|--|---------------------|
| Y | 12.05.2016 | Forslag plankart utvidelse av Meistervik boligfelt   |                     |
| Y | 12.05.2016 | Planbeskrivelse detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt                             |                     |
| Y | 12.05.2016 | Planbestemmelser detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt                            |                     |
| U | 24.07.2015 | Vurdering krav om konsekvensutredning  | Hemsa v/Iris Hallen |
| I | 24.07.2015 | Konsekvensutredning utvidelse av Meistervik boligfelt  | Hemsa v/Iris hallen |
| I | 27.08.2015 | Varsel om oppstart av detaljregulering 91/1 - utvidelse av Meistervik boligfelt                    | Hemsa v/Iris Hallen |
| I | 27.08.2015 | Vedrørende varsel om oppstart av detaljregulering 91/1 - endring av navn                           | Iris Rita Hallen    |
| I | 16.09.2015 | 91/1 - Uttalelse til oppstartvarsel av detaljreguleringsplan for utvidelse av Meistervik boligfelt | Statens vegvesen    |

I	01.10.2015	Innspill - utvidelse av reguleringsplan for Meistervik boligfelt	Fylkesmannen i Troms
I	14.03.2016	Forslag til Planbestemmelser for utvidelse Mestervik boligfelt	Arkitekt Kjersti Jenssen AS
I	14.03.2016	Forslag til detaljplan utvidelse Meistervik Boligfelt	Arkitekt Kjersti Jenssen AS
I	14.03.2016	Utvidelse Mestervik boligfelt	Arkitekt Kjersti Jenssen AS
I	28.04.2016	Detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt på del av 91/1 - planbeskrivelse	Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jenssen AS
S	12.05.2016	1.gangs behandling detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt	

### Saksopplysninger:

Fjord Eiendomsutvikling ønsker å tilrettelegge for 22 boligtomter i tilknytning til det etablerte Meistervik boligfelt. På 6 av tomtene vil det være frittstående småbebyggelse, mens det på de øvrige gis en mulighet for to- og firemannsboliger. Bestemmelsene i planen gir mulighet til i alt 44 boenheter. Planområdet vil være en utvidelse av Meistervik boligfelt i nordvest og nordøst, og berører eiendommen gnr 91 bnr 1.

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.

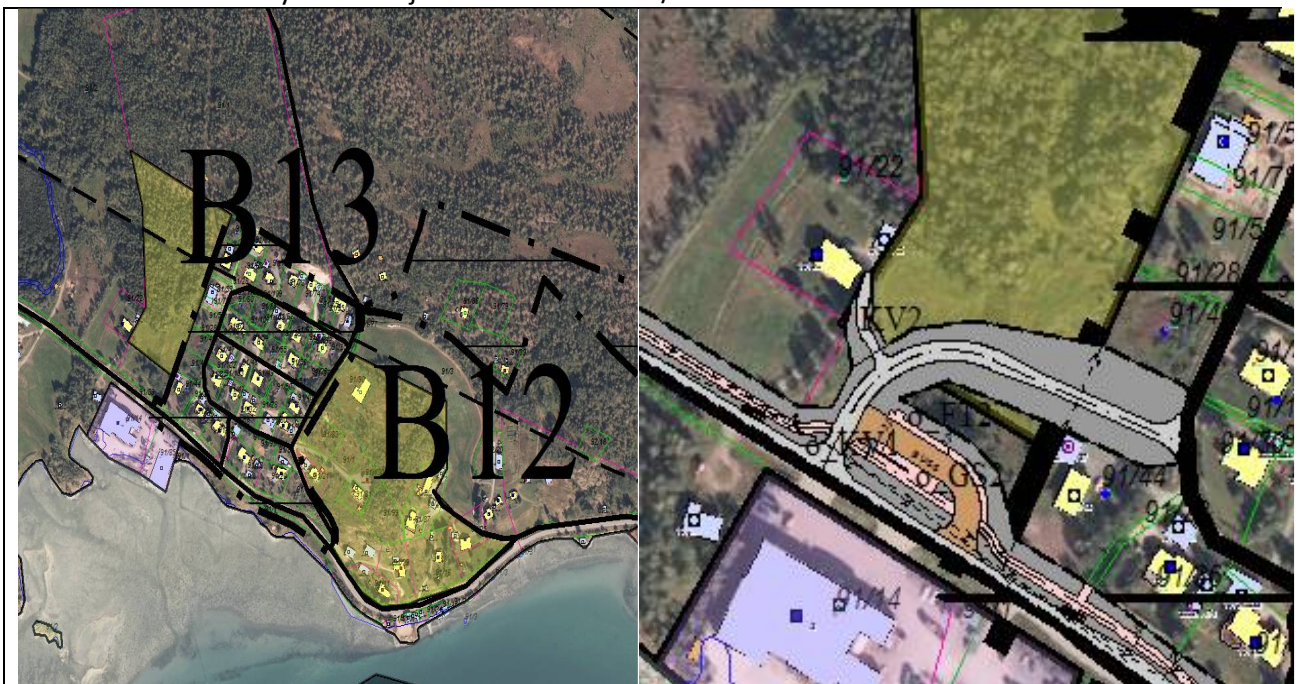


Fig 1: De avsatte områdene B12 og B13.

Fig2: Ny avkjørsel med busslomme. B13 markert i gult i bakgrunnen.

Den nye avkjørselen, se fig 2, reduserer tomtepotensialet i B13. Forslagsstiller ønsker å unngå at all trafikk til de nye tomtene må gå gjennom det etablerte boligfeltet, og har derfor lagt opp til en egen atkomstveg direkte fra den nye avkjørselen fra fylkesvegen. Dette reduserer tomtepotensialet i B13 ytterligere. Forslagsstiller har derfor søkt om og fått innvilget dispensasjon for utvidelse av boligfeltet i nord, i et område som var definert som LNFR-område. Denne utvidelsen utgjør ca 13 dekar.

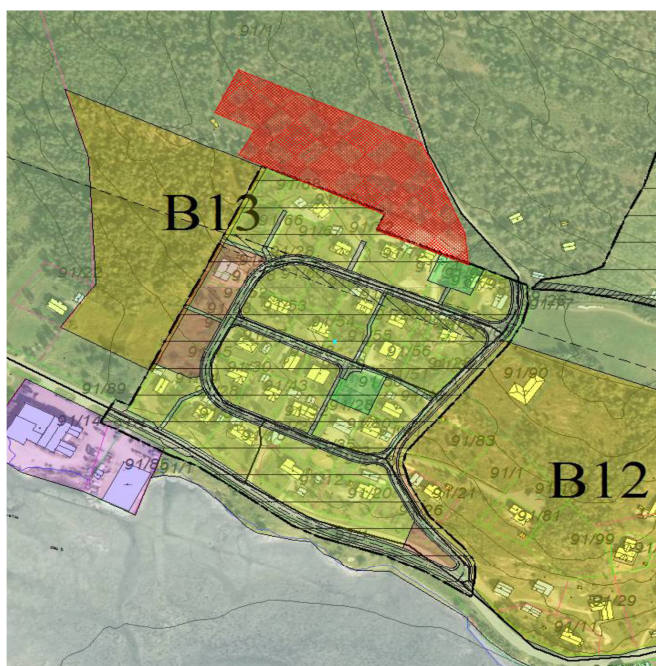


Fig 3

underlegges samme plankrav som for B13.

Rødskravert område viser omsøkte tiltak for nyetablering av boligformål som dispensasjon fra planstatus LNFR. I behandlingen av søknaden om dispensasjon, 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 har derfor sett på andre muligheter for å øke boligpotensialet i området.

For området B13 er det i kommuneplanens arealdel stilt krav til 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 er det satt som vilkår at tiltaket

I oppstartsvarselet for utvidelse av Meistervik boligfelt ble følgende avgrensning til planområdet gitt:



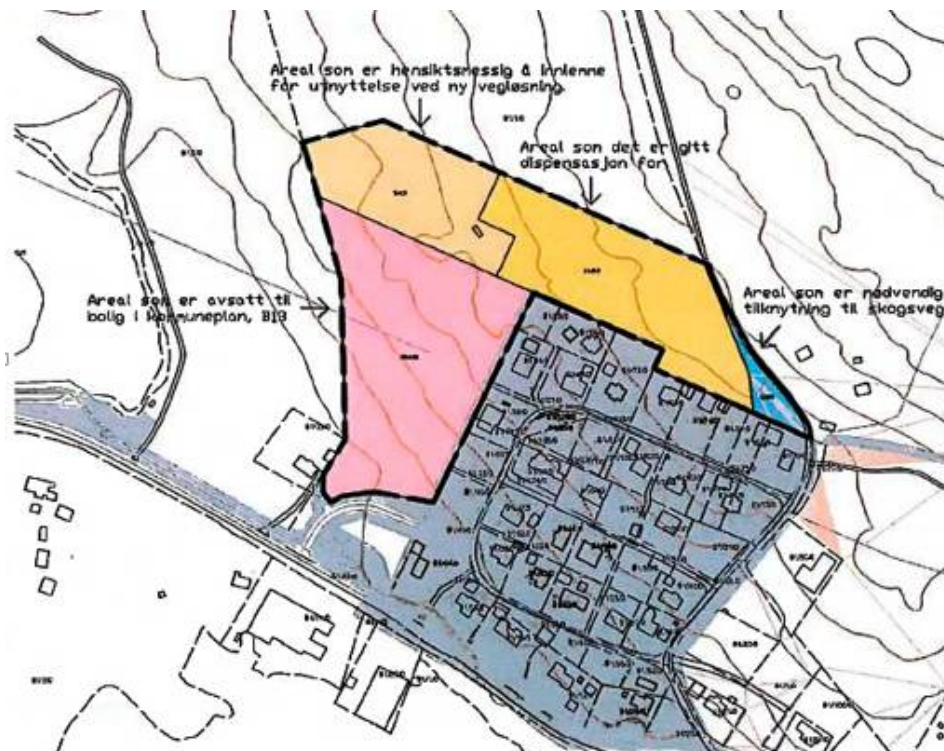


Fig 4

Området i blått som heter «areal som er nødvendig tilknytning til skogsveg» utgår av planen, da adkomst vil gå direkte fra den nye avkjørselen fra fylkesveien.

Hele planområdet består derfor av B13, området som var omsøkt i dispensasjonssak 2014/555, samt området som vises øverst til venstre i figur 4 (beige farge). Området er i oppstartsvarselet beskrevet som «areal som er hensiktsmessig å innlemme for utnyttelse ved ny vegløsning». Adkomst til øverste del av planområdet vil gå igjennom denne delen, og for å få til en sammenhengende og fornuftig bruk av arealene i forbindelse med utvidelsen av boligfeltet vil det være hensiktsmessig å også innlemme dette området i planen. Denne arronderingen av planområdet gir en naturlig helhet i utvidelsen av boligfeltet.

Varsel om oppstart for reguleringsplanarbeidet ble kunngjort den 4.2.2015. Merknadsfrist ble satt til 12.3.2015.

Det kom inn seks innspill/merknader til varselet om oppstart. Merknadene er vurdert og innarbeidet i planforslaget.

Forslagsstiller er Fjord Eiendom AS. Arkitekt Kjersti Jenssen AS og Hemså v/Iris Hallen er utførende konsulenter for planleggingen. For detaljert informasjon om planen, vises det til vedlagte plandokumenter.

#### Krav til KU

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.

### Grunnundersøkelser

Planområdet ligger under marin grense. Kommuneplanens arealdel krever en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren ved utarbeidelse av reguleringsplaner i slike områder. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreducerende 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.

### Vann og avløp

Meistervik vannverk forsyner det eksisterende boligfeltet, og vil også forsyne området for utvidelse. Kapasiteten til vannverket påvirkes både om sommeren og vinteren av ytre værforhold. 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, mens det på sommeren kan bli tørre perioder. Tørke kan føre til restriksjoner knyttet til vannbruk for visse perioder, f.eks. forbud mot vanning av plen på sommeren. I normalt tilstand er kapasiteten for området, både eksisterende og utvidelse av boligfelt, tilstrekkelig, men det er en risiko for at det periodevis kan være forhold som gjør at kapasiteten kan bli for liten.

Kommunalt avløpsanlegg til eksisterende boligfelt er ikke dimensjonert for den planlagte utvidelsen. Slamavskilleren i dagens anlegg vil ikke kunne håndtere at et større antall nye abonnenter legges til. Det er i rekkefølgebestemmelsene nedfelt følgende: *«Før tiltak iverksettes innenfor byggeområdene skal vann, avløp, overvann og forskriftsmessig slukkevann være etablert.»* Kapasiteten til anlegget må derfor økes, før nye boliger kan oppføres.

### Vurdering:

En del av det aktuelle arealet som det fremmes reguleringsplan for er avsatt til boligformål, B13, i kommuneplanens arealdel.

I tillegg er ca. 13 dekar omsøkt til samme formål i dispensasjonssøknad, sak 99/14 i formannskapet. Reguleringsplanen er derfor i stor grad i tråd med overordnet plan og vedtak gjort i forbindelse med planarbeidet.

Den delen som ikke er klarert til boligformål på forhånd vil bidra til en hensiktsmessig og fornuftig bruk og utforming av området. Dette området kommer ikke i konflikt med andre statlige etaters interesser og det er gjort vurderinger av området på lik linje med B13 og området som er omgjort i dispensasjonssaken.

Som følge av ny regulering vil området tilrettelegges for 22 boligtomter, der det tillates 2 boenheter per tomt. Ved maks utnyttelse av det ferdigregulerte området vil dette dermed utgjøre 44 boenheter. Barnehagen i Meistervik har svært begrenset kapasitet, og en utvidelsen av boligfeltet vil sannsynligvis føre til ytterligere press på denne. Rådmannen er klar over begrenset kapasitet ved barnehagen i Meistervik, og vil derfor anbefale at området som har betegnelsen BFS2, samt deler av GF2 avsettes til offentlig formål, område innrattet i rødt. Dette for å sikre arealer til en evt. utvidelse av barnehagen.



Med tanke på vannforsyning vurderer rådmannen det dithen at utvidelsen av Meistervik fortsatt bør finne sted, men at man i en sentrumsplan for Meistervik må vurdere kapasiteten på vannverket, slik at vannforsyningen kan sikres for området som helhet. Med tanke på videre utbygging og utvikling av tettstedet Meistervik, vil det være nødvendig å ta stilling til en utbedring av kapasiteten.

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 detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt, med endring av et område fra bolig- og friområde til offentlig formål, er tilrådelig.

Etter en samlet vurdering tilrår rådmannen at Formannskapet legger detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt, på gnr 91 bnr 1, med foreslåtte endringer for BFS2 og GF2, 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 detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt på gnr 91 bnr 1, datert 05.05.2016, med justering i henhold til foreslått endring av deler av område BFS2 og GF2 til offentlig formål, og tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser, datert 05.05.2016, ut til høring og offentlig ettersyn. Videre behandling følger plan- og bygningslovens § 12-10.

### **Behandling i Formannskapet - 25.05.2016:**

### **Vedtak i Formannskapet - 25.05.2016:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter fullmakt

Torunn N. Guleng  
konsulent