

Detaljregulering for Ringjord Hyttefelt **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: 27.05.13

Planbeskrivelse

1. Bakgrunn for og formålet med planarbeidet

Eiendommen 90/8 er et småbruk med helårsbolig. Ved forrige generasjonsskifte ble tre hyttetomter delt fra, og alle disse er nå bebygde. Gjennom detaljregulering ønsker eierne å legge til rette for nytt generasjonsskifte, og vil med bakgrunn i dette fradele fire nye tomter.

2. Planstart og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Nye Troms 06.10.11, samt ved brev datert 01.10.11 til naboer og offentlige myndigheter. Frist for tilbakemelding var 04.11.11.

Etter forhåndsvarsel kom det inn 7 merknader/ innspill. Merknadene er vurdert og delvis innarbeidet i planforslaget.

3. Planstatus

Planarbeidet startet opp i 2008, men ble utsatt i påvente av kommuneplanens arealdel. Med bakgrunn i dette, inngikk planen som innspill til kommuneplanen. Planområdet ligger inne som F6, Fritidsbebyggelse i kommuneplanen som ble vedtatt 21.09.11

4. Eiendomsforhold

Eiendommene innenfor planområdet består av:

- Hovedeiendommen 90/8
- Fritidseiendom 90/81
- Fritidseiendom 90/82
- Fritidseiendom 90/83
- Landbrukseiendom 90/4

5. Beskrivelse av planområdet

Eiendommen ligger på et høydebrett 1,5 km vest for Meistervik, et småbruk som er delt i to av fylkesveg 286. Tunet ligger på nedsiden av fylkesvegen, og er helårsbolig. Dyrket mark ligger konsentrert ved tunet og ovenfor Fylkesvegen. Mellom tunet og sjøen er det gammel beitemark, fjell i dagen og lyngrabber med myrsøkk i mellom. Eiendommen er svært bratt det siste stykket ned mot sjøen, og bærer navnet Rødbergan. Hele området ligger sørvestvendt med en fantastisk utsikt utover Malangen.

6. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av:

- Plankart datert 27.05.13 i målestokk 1:2000
- Reguleringsbestemmelser datert 27.05.13
- Beskrivelse (dette dokument) datert 27.05.13

Planområdet er på totalt 16,68 daa inkludert tilknytning til Fylkesvegen. Av dette arealet utgjør bebygde fritidseiendommer 3,086 daa, og nye fritidseiendommer 3,759 daa.

Kartgrunnlaget fra Statens kartverk inneholder store feil, spesielt i grensen mot hele 90/65 og deler av 90/4. Denne delen av eiendommen er avklart gjennom påbegynt grensegang, og grensen i vest er rettskraftig. Planområdet følger derfor denne grensen.

De eksisterende hyttetomtene ligger forholdsvis konsentrert på tørre fururabber nær grensen mot naboeiendommen i øst, 90/10. Disse tomtene har tinglyst adkomst over 90/10. Byggeområdene FRF3 og FRF4 er lagt som en fortetting av eksisterende fritidseiendommer. Eksisterende stisystem er i store trekk bevart. Høydeforskjell i terrenget gir de enkelte eiendommene gode utsiktsforhold, også ved fortetting.

I sørvest ligger FRF5 med en avstand fra sjøen til byggegrensen på 66 meter i luftlinje. Tomten ligger 16 - 17 meter over havflaten, med bratte partier ned mot sjøen. Ved at tomten og byggegrensen er trukket tilbake fra kanten av berget, gis det en god skjerming for fri ferdsel langs svabergene og sjøen nedenfor.

Adkomsten ligger på eksisterende traktorveg på landbrukseiendommen 90/4. Ved avkjørsel til Fylkesveg 286 er denne trukket lenger fra Fylkesvegen enn eksisterende trasé, og dette berører ca. 0,4 daa dyrket mark.

For øvrig består planområdet av naturområde og parkering for de nye fritidseiendommene. Adkomstvegen har en forlengelse forbi parkeringsplassen for av- og pålessing.

7. Innkomne merknader

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

- Reindriftsforvaltningen
- Sametinget
- Troms fylkeskommune, Kulturetaten
- Statens Vegvesen
- Troms Kraft Nett AS
- Line og Ronny Stelander, hjemmelshaver 90/65, nabo i vest
- Arne-Magne Hansen, hjemmelshaver 90/10, nabo i øst

Reindriftsforvaltningen i Troms, datert 06.10.11 videresendte saken til reinbeitedistriktet for uttalelse. Det er ikke kommet uttalelse fra Reinbeitedistriktet innen høringsfristens utløp.

Sametinget, datert 24.10.11 varslet befaring grunnet sannsynlighet for samiske kulturminner i området. Befaring ble gjennomført av Troms Fylkeskommune og området ble klarert også fra Sametingets side.

Troms Fylkeskommune, Kulturetaten, datert 26.10.11 varslet befaring grunnet sannsynlighet for kulturminner i området. Befaringen ble gjennomført sommeren 2012 og området ble klarert.

Det ble også påpekt at estetiske hensyn både i forhold til bygningsmasse og landskap skal ivaretas i planbestemmelsene. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

Statens vegvesen, datert 10.11.11 påpekte dårlig sikt ved eksisterende avkjørsler i området samt et ønske om å samle alle avkjørslene til en felles avkjørsel.

Ved nærmere gjennomgang og befaring på stedet sammen med kommunen, sier Statens vegvesen seg enig i at eksisterende avkjørsler beholdes, og at det etableres en ny adkomst via eksisterende traktorveg på 90/4. Plankartet er utarbeidet i henhold til Håndbok 117.

Troms Kraft Nett AS, datert 01.11.11 ba om at elanlegg innenfor planområdet vises i plankartet. At forventet kraftbehov meldes inn sammen med eventuell flytting av eksisterende nett. Videre en vurdering av samkjøring med øvrig infrastruktur og at det i bestemmelsene legges inn at netteier kontaktes ved byggesøknad for avklaring av behov og løsninger.

El anlegget i planområdet består av stolper med luftspenn. Disse er punktvis avmerket i plankartet. Spennet mellom disse er ikke i konflikt med de nye tomtene. Bestemmelser om kontakt mot nettselskap er ikke lagt inn i bestemmelsene da dette reguleres av annet lowerk.

Line og Ronny Stelander, datert 14.10.11 ba om avklaring av grense mellom 90/8 og 90/65. Videre at parkeringsplass ville føre til forurensning av eksisterende brønn, og at parkeringsplass måtte flyttes. 90/65 har tinglyst rett til eksisterende adkomst som i planen utbedres og legges noe om. De ba om at dette gjøres for reguleringsseiers regning, og at det blir en fordelingsnøkkel for sommer- og vintervedlikehold.

Grensene mellom 90/8 og 90/65 er avklart gjennom rettsforlik som del av den pågående jordskifterettsaken. Brønnen ligger 108 meter sørvest for parkeringsplassen, og parkeringsplassen er i plankartet trukket lenger bort og inn fra vannsiget ned langs grensen enn den første skissen viste. Parkeringsplassen er lagt i et lite gårdsuttak for sand, da dette området allerede er et forholdsvis planert område. Adkomsten opparbeides til nødvendig standard i forhold til bruken. Reguleringsplanen regulerer først og fremst utforming av vegtrasé og avkjørselen mot Fylkesvegen. Vedlikehold og drift av vegen reguleres av privatrettslige avtaler.

Arne-Magne Hansen, datert 30.10.11 ba om avklaring av grenser mellom 90/8 og 90/10. Videre om at adkomst til eksisterende hytter utgått fra 90/8 får adkomst via den nye adkomsten. Begrunnelsen er kapasitet på hans avkjøring ved eventuell utvidelse av hytteområde på 90/10.

Grenseavklaring er igangsatt med Jordskifteretten på anmodning fra eier av 90/8. Grensen mot 90/10 er ikke avklart, men tydelig kryss i fjell ved sjøen og grensemerker ved de eksisterende hyttene utgått fra 90/8 er utgangspunktet for planområdets avgrensning mot 90/10. Planens avgrensning er trukket 4 meter innenfor dette utgangspunktet. Ved eksisterende hyttetomt 90/81 har merker påvist av eier dannet grunnlaget. I plankartet ligger også linjen fra krysset ved sjøen inne som underlag, trukket opp til grense for 90/71. For 90/71 er det inngått rettsforlik.

Adkomstene for 90/81, 90/82 og 90/83 er ikke flyttet over i den nye planen. Adkomstene er avtalefestet og har bestått siden hyttene ble fradelt og bygget på 70-tallet.

8. Konsekvensutredning

Planen er vurdert i kommuneplanens arealdel og sammen med planens formål, omfang og beliggenhet ligger den utenfor kravet i §§ 3 og 4 i FOR 2009-06-26 nr. 855: Forskrift om konsekvensvurderinger.

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:

- **Artsbanken** - det er registrert fiskemåke ved et større myrområde 340 meter vest for planområdet. Fiskemåke har status som nær truet. For øvrig er det ikke registreringer innenfor eller i nærheten av planområdet.
- **Naturbase** – ingen registrerte områder.
- **NGU Løsmassekart** - Hele området er bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke.
- **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 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.

Hyttene ligger delvis konsentrert, og omgitt av områder uten inngrep, annet enn ferdsel på stier. Hyttetettheten i hele området er på 10 enheter, som ved planforslaget økes til 14. I kommuneplanens arealdel er også eiendommen 90/17 i øst avsatt til hyttefelt, og hele område vil på sikt være et område for fritidsbebyggelse med den ferdsel og bruk av område dette medfører.

§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 sårbare områder innenfor planområdet. Myrsøkkene fungerer også som drenering av smeltevann, og der er derfor viktig at det ikke gjøres inngrep i disse. Dette er det att hensyn til i planforslaget.

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

10. Planens virkning

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

- **By- og stedsutvikling**
Hytteområdet ligger nært Meistervik og butikk, uten at det er forstyrrende for boligområder.
- **Byggeskikk og estetikk**
Bestemmelser i planen som sammen med byggesak skal ivareta estetikk og materialbruk.
- **Friluftsliv**
Ferdse langs sjøen ivaretas.

- **Lokalklima**
Bygningene vil ikke i nevneverdig grad påvirke lokalklima innenfor området.
- **Naturressurser**
Det er store feil i forhold til kartgrunnlaget fra Statens Kartverk, men disse feilene for det meste avklart sør for Fylkesvegen. I følge Statens kartverk, er Gnr. 90 Bnr. 8 på totalt 207,8 daa hvorav 17,7 er fulldyrket, 0,2 er innmarksbeite og 52 daa er middels bonitet skog. Øvrig areal er lav bonitet skog, uproduktiv skog, jorddekt fastmark og myr. Småbruket er ikke i drift, men dyrket mark er bortleid. For øvrig driftes skogen til eget bruk.

I forhold til middels bonitet skog, ligger ca. 1 daa innenfor formålet Landbruk i plankartet. Øvrig areal innenfor hovedplanområdet består av myr og uproduktiv skog.
- **Universell utforming**
Stiene fram til enkelte av hyttene vil kunne brukes av rullestol med enkel tilrettelegging.
- **Verneverdier**
Ingen konsekvenser
- **Gjennomføring/ utbyggingsavtaler**
I rekkefølgebestemmelsene er det krav om opparbeidelse av adkomst og parkering før byggetillatelse gis.

11. Risikovurderingsskjema for Balsfjord kommune, sjekkliste

Prosjekt/plan/sak:	Detaljregulering Ringjord Hyttefelt
--------------------	-------------------------------------

1. Naturgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø)	OK	01.11.12	KJ
b) Flom, erosjon, isgang	OK	01.11.12	KJ
c) Overvann	OK	01.11.12	KJ
d) Havnivåstigning	OK	01.11.12	KJ
e) Kvikkleire/grunnforhold www.ngu.no/kart/losmasse	OK	01.11.12	KJ
f) Radon http://radon.nrpa.no/	UN	01.11.12	KJ
g) Værforhold (lokale fenomener)	OK	01.11.12	KJ

2. Infrastruktur			
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	IA	01.11.12	KJ
b) Trafikk/transportårer	OK	01.11.12	KJ
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,)	IA	01.11.12	KJ
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	IA	01.11.12	KJ

3. Prosjektgitte forhold			
a) Utbyggingsrekkefølge	IA	01.11.12	KJ
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare	IA	01.11.12	KJ
c) Adgang til kollektivtrafikk	IA	01.11.12	KJ
d) Snarveier, tråkk (brukerstyrt trafikkmønster)	OK	01.11.12	KJ
e) Reguleringsbestemmelser, kommuneplanens arealdel	OK	01.11.12	KJ
f) Tiltrettelegging for nødetatene – brannvannsforsyning	IA	01.11.12	KJ
g) Drikkevannsforsyning	UN	01.11.12	KJ
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	IA	01.11.12	KJ

Bruk følgende koder i kontrollfeltet:

OK= sjekket og i orden.

UN= utredes nærmere i byggeprosessen

IA= ikke aktuelt i denne saken