



Enhetsleder Toril Ingvaldsen

for videre oppfølging

## Særutskrift: Reguleringsplan for Ringjord hyttefelt, 2. gangsbehandling

**Saksgang:**

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
10/14	Formannskapet	22.01.2014
20/14	Kommunestyret	19.02.2014
33/14	Kommunestyret	30.04.2014

**Vedlagte dokumenter:**

- 1 Plankart 27.05.13
- 2 Forslag til bestemmelser 27.05.13
- 3 Forslag til Planbeskrivelse 27.05.13

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

## Journalposter

- |   |   |   |                                |
|---|---|---|--------------------------------|
| 1 | I | Reguleringsplan for Ringjord hyttefelt gnr 90 bnr 8                                   | Arkitektkontor Kjersti Jenssen |
| 2 | U | Reguleringsplan for Ringjord hyttefelt gnr 90 bnr 8                                   | Fylkesmannen i Troms           |
| 3 | I | Uttalelse til revidert forslag - detaljregulering for Ringjord hyttefelt gnr 90 bnr 8 | Fylkesmannen i Troms           |
| 4 | S | Reguleringsplan for Ringjord hyttefelt, 2. gangsbehandling                            |                                |
| 5 | U | Særutskrift: Reguleringsplan for Ringjord hyttefelt, 2. gangsbehandling               | Enhetsleder Toril Ingvaldsen   |

**Saksopplysninger:**

Reguleringsplanarbeid for Ringjord hyttefelt har pågått over nokså lang tid. Planarbeidet startet opp i 2008, men ble utsatt i påvente av rullering av kommuneplanens arealdel. Området er avsatt som fritidsbebyggelse i arealplanen som ble vedtatt i september 2011.

Planen er utarbeidet av Arkitekt Kjersti Jenssen på oppdrag fra grunneier.

Eiendommen 90/9 er et småbruk med helårsbolig. Den ligger på et høydedrag omtrent 1,5 km fra Mestervik.

Ved forrige generasjonsskifte ble det fradelt tre hyttetomter fra eiendommen, og alle disse er nå bebygd. Gjennom detaljregulering ønsker eierne å legge til rette for nytt generasjonsskifte, og vil derfor fradele ytterligere fire tomter.

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.

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.

### **Innkommne merknader**

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

- Reindriftsforvaltningen
- Sametinget
- Troms fylkeskommune, Kulturretaten
- 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 befaringsgrunnet 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 befaringsgrunnet 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 befaringsgrunnet 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. Et 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 lovverk.

*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 vannsaget 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.

### **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.

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 – Føre 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.

### 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.

Vedlagte plankart, planbeskrivelse og bestemmelser gir ytterligere informasjon om tiltakets konsekvenser og virkninger.

### Vurdering:

Regulering av hytter i området er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er positivt med fortetting av fritidsbebyggelsen i kommunen fordi dette demmer opp for noe av behovet for spredt fritidsbebyggelse. Ved å samle bebyggelsen i avgrensede områder blir det færre områder som utsettes for inngrep, i motsetning til ved spredt bebyggelse i LNFR-områder som fører til små inngrep flere steder. I strandsonen spesielt er det viktig at områdene ikke oppstykkjes og oppleves som privatisert for å sikre allemannsretten og befolkningas tilgang til strandsonen. Et hyttefelt vil naturlig nok ha en viss avvisende effekt for ferdsel for de som ikke har tilhørighet i området, men ved å etablere feltet i god avstand til sjøen og sikre fri ferdsel minimeres denne effekten.

Langs med fjorden er det avsatt flere områder for fritidsbebyggelse. Regulering av disse skjer i den takt den enkelte grunneier ser som hensiktsmessig. Området er attraktivt for fritidsbebyggelse med både flott utsikt og god tilgang til sjøen.

Ved etablering av hyttefelt vil det alltid være både positive og negative effekter. De negative effektene er her redusert ved å tilpasse tomter, atkomstveier og bebyggelse til terrenget. Fylkesmannen fremmet opprinnelig innsigelse til planen, men etter befaring og justering av planforslaget er innsigelsen trukket. Planforslaget er konsekvensvurdert, og konsekvensene ble også vurdert da avsetning ble gjort i forbindelse med arealplanen.

I sum anses de positive effektene av etableringa som større enn de negative, og rådmannen anbefaler derfor at planforslaget godkjennes og stadfestes.

### **Rådmannens innstilling:**

Balsfjord kommune godkjenner og stadfester reguleringsplan for Ringjord hyttefelt, i henhold til plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 27.05.2013.

### **Behandling i Formannskapet - 22.01.2014:**

#### **Tilråkning fra Formannskapet - 22.01.2014:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Behandling i Kommunestyret - 19.02.2014:**

AP v/Lars Klaus Mosli fremmer forslag på at:  
- hyttefeltet inngjerdes.

AP v/Gunda Johansen foreslår at saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen for å sjekke ut om hyttefelt kan inngjerdes.

Utsettelsesforslaget vedtatt med 26 mot 1 stemme.

### **Vedtak i Kommunestyret - 19.02.2014:**

Saken utsettes.

### **Behandling i Kommunestyret - 30.04.2014:**

**Vedtak i Kommunestyret - 30.04.2014:**

Balsfjord kommune godkjenner og stadfester reguleringsplan for Ringjord hyttefelt, i henhold til plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 27.05.2013.

Etter fullmakt

Torunn Guleng  
sekretær