

# PLANPROGRAM

(forslag)

for detaljregulering/reguleringsendring

## Sagelvvatn Boligfelt II

Plan-ID: 1933-262

Forslagsstiller og tiltakshaver:

Gunnar Hemmingsen

Gnr./bnr.: 43/188 og 43/15 – Balsfjord kommune



Planfaglig rådgiver:

SAM-RÅD Tor Arne Lillevoll – 11.02. 2018

## **INNHOOLD**

1. Forslag til planprogram for Sagelvvatn Boligfelt II	side	4
2. Formålet med reguleringsplanen	«	4
3. Planområdet	«	4
4. Planprosess med frister og deltakere	«	7
4. Utredningsbehov	«	8
5. Opplegget for medvirkning	«	9

Fig. 1: Området for regulering av Sagelvvatn Boligfelt II: Flyfoto-perspektiv fra øst



Fig 2: Sagelvvatn Boligfelt II – Perspektiv fra øst inn i området for regulering



## 1. Forslag til planprogram for Sagelvvatn Boligfelt II

For planer etter plan- og bygningsloven skal forslagsstiller utarbeide et forslag til planprogram etter § 6 første ledd bokstav a og b i forskrift om konsekvensutredninger.

Utgangspunktet er at planprogram kan være et nyttig arbeidsverktøy som kan legge til rette for en ryddig og god planprosess. Planprogrammet er et verktøy for å gi forutsigbarhet om utredninger som skal gjennomføres, metodebruk, innsamling av data, tidsforløp og planprosess for berørte parter. Dette vil legge rammer for en god og ryddig planprosess.

Etter plan- og bygningslovens § 4-1 skal planprogrammet bl.a. gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning og behovet for utredninger.

Forslaget til planprogram for Sagelvvatn Boligfelt II gjelder utvidelse av et tidligere regulert og delvis utbygd boligområde. Figur 1 og 2 på forrige side viser oversiktsbilde og bilde tatt på adkomstveien til øvre del av planområdet.

.

## 2. Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for tolv nye boligtomter. Gjeldende reguleringsplan (Sagelvvatn boligfelt) omfatter 13 boligtomter. Seks av disse skal inngå i området for den nye reguleringsplanen. Det vil si at ny plan vil erstatte deler av eldre vedtatt reguleringsplan, dette for å gjøre arealdisponering og tomtedeling mer hensiktsmessig. Medregnet utvidet regulering vil boligfeltet samlet kunne omfatte ca. 25 tomter for store, frittliggende eneboliger.

## 3. Planområdet

### Gjeldende arealdisponering

I gjeldende kommuneplan er det aktuelle området satt av som LNFR-område, men etter at kommeplanen ble godkjent, er deler av området regulert til boligformål. Kommuneplanen er nå under revidering.

I forhåndskonferanse har kommunen stilt seg positiv til utvidet regulering for boligformål - i tråd med grunneiers ønske. Og videre har kommunen i oppstartsmøte åpnet for at planarbeidet kan igangsettes, men kommunen krever både *planprogram* og *konsekvensutredning* (kommunens brev 09.10.2017)<sup>1</sup>.

I forbindelse med gjeldende kommuneplan (referanse til KU090) sies det om samfunnsmessige forhold at Balsfjord kommune ønsker å opprettholde og utvikle den desentraliserte bosettingen i kommunen – med boligbygging både sentralt og i kommunens distrikter. Godkjent regulering og ny plan om utvidet regulering Sagelvvatn boligfelt vil være i tråd med en slik intensjon.

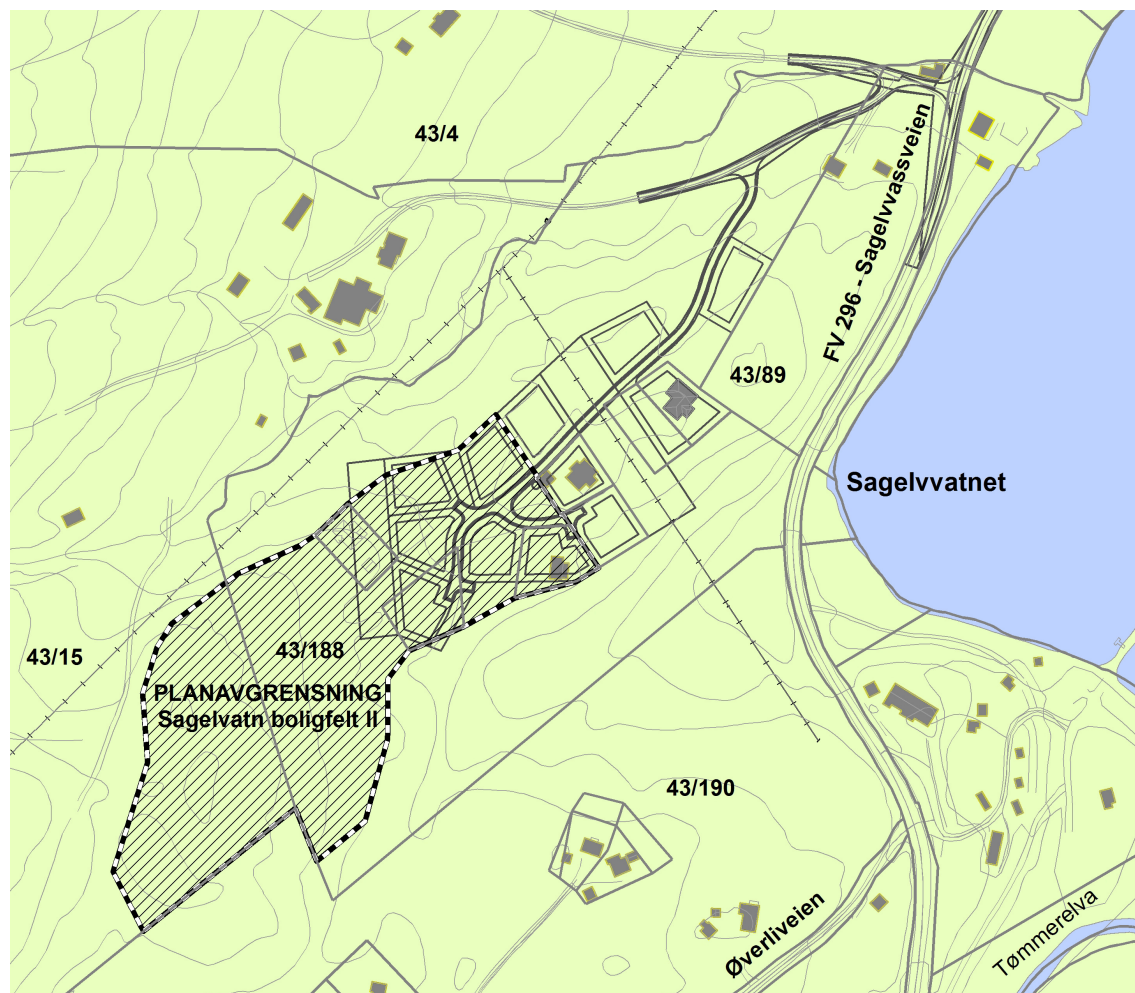
---

<sup>1</sup> Jf. KU-forskriftens §6b, vedlegg 1 nr.25.

### Planavgrensning og bruk av området

Planområdet ligger i sørenden av Sagelvvatnet på vestsiden av fylkesveg 296, i svakt hellende terreng. Området er delvis utbygd med eneboliger etter gjeldende reguleringsplan (Sagelvvatn boligfelt vedtatt 19.02.14; plan-ID 1933-246). Jf. figur 1 og 2. Utvidelsen av boligområdet med ny regulering (plan-id 1933-262) vil erstatte en del av eksisterende reguleringsplan (se figur 3). Planområdet for ny regulering er på ca. 20 dekar. Reguleringsendringen av vedtatt plan omfatter ca. ti dekar.

Fig. 3: Avgrensning av området for detaljregulering



I området for ny reguleringsplan er det noen dekar skrinn jord som høstes av grunneier. Området er ellers lett kupert og består av jorddekt fastmark med skrinn småskog som ikke er i bruk. I utkantene er det noe bjørkeskog der det tidvis tas ut bjørk til brensel.

Reindriftsnæringa har ifølge web-kart (kilden.nibo.no) interesser i området. Alt areal i utmark og innmark helt ned til vannkanten rundt Sagelvvatn er kartlagt som «Tidlig vinterland». På vestsida av Sagelvvatn over bebyggelsen er områdene kartlagt som «Høstvinterbeite/Spredt brukte områder». Deler av det aktuelle planområdet og eksisterende bebyggelse på sørsida omfattes av denne interessekategorien. På sørsida er det ca. 150 m fra grensa i det aktuelle planområdet til avmerket nordgrense for flyttelei i retning av Sagelvvatn. Flytteleia ligger på

sørsida av og inntil eksisterende bebyggelse. I vest viser kilden.nibo.no trekklei ca. 1,2 km fra det aktuelle planområdet.

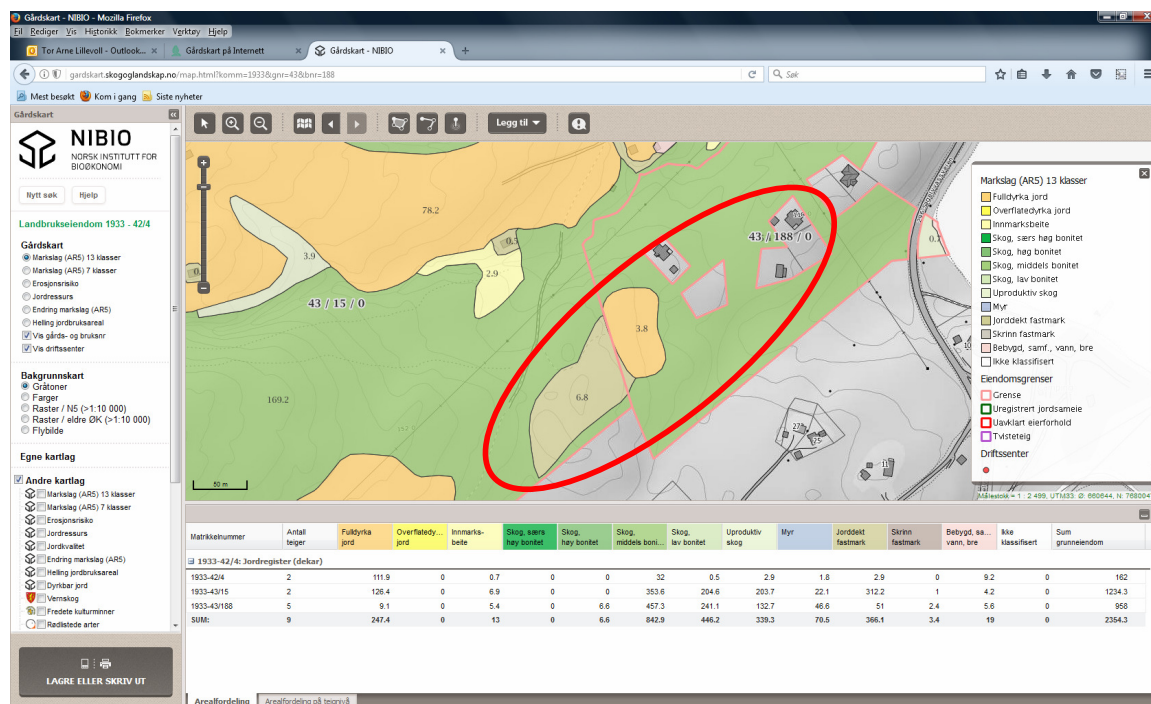
Det er anlagt adkomstveg til området i forbindelse med utbygging som er gjort etter vedtatt reguleringsplan.

### Grunnforhold og jordsmonn i planområdet:

*Grunnforhold:* Ifølge Nasjonal berggrunnsdatabase består fjellgrunnen i den sentrale delen av feltet av klorittskifer med grønnstein og konglomerat, og i den sørlige delen av dolomitt og kalkstein. Ifølge Nasjonal løsmassedatabase består massene over fjellgrunnen i hele området av forvitningsmateriale. Grunnen antas å ha god infiltrasjonsevne.

*Jordsmonn:* Gårdskart på Internett (NIBO)<sup>2</sup> viser at et område på 3,8 dekar er fulldyrket jord (se figur 4). Det dreier seg om grunn og skrin jord. Området utenfor er lett kupert og består av jorddekt fastmark med skrin småskog på 6,8 dekar (se figur 4). Utenfor disse to områdene er det noe skog av middels bonitet, ca. 9 dekar.

Fig. 4: Jordsmonn (kilde: Gårdskart på Internett)



Det aktuelle området er med hensyn til grunnforhold og jordsmonn egnet for boligbygging og lett utbyggbar.

### Andre interesser:

Eventuell utbygging vil ikke sperre for allmennhetens tilgang til utmarka eller til Sagelvatn.

I nord og nordvestlig retning er det god avstandsmargin til kraftlinja og skogsveien på vestsida av det aktuelle utbyggingsområdet.

<sup>2</sup> <http://gardskart.nibo.no/map.html?komm=1933&gnr=43&bnr=188>

I sydlig retning ligger området helt inntil naboeiendomsgrense over en strekning på ca. 100 m. På naboeiendommen er det hellende og delvis bratt terreng ned til et bekkefar. Fra planområdets sørgrense til nærmeste bebyggelse i syd er det ca. 70 m.

Som redegjort foran har reindrifta beiteinteresser i tilstøtende områder og delvis i det aktuelle området for ny regulering. I planbeskrivelsen for den vedtatte reguleringsplanen Sagelvvatn boligfelt sies det at "Reindriftsforvaltningen i Troms, datert 14.02.13, har ingen merknader til planarbeidet." Utvidelse av reguleringsplanen med 12 nye tomter vil delvis ligger i ytterkanten av området kartlagt som «Høstvinterbeite/Spredt brukte områder».

Grunneier kjenner ikke til andre interesser i området som kan tenkes å være til hinder for utbygging.

## 2. Planprosess med frister og deltakere

Figuren 5 er en skjematisk framstilling av faser i planprosessen fra første kontakt med kommunen fram til sluttbehandlet reguleringsplan.

Figur 5 - Faser i hele planprosessen:



Etter forslagsstillers første henvendelse til kommunen er det blitt avholdt *forhåndskonferanse* og *planoppstartsmøte*. Planprosessen er fortsatt i fase 2 der kunngjøring av planoppstart inngår. Forslag til planprogram er utarbeidet i samspill med kommunen. Seks uker etter kunngjøring gjennomgås innspill og merknader, og kommunen skal da innen 10 uker vurdere planprogrammet på nytt. Hvis planprogrammet vedtas med eventuelt med endringer, kan detaljplanleggingen igangsettes.

Nedenfor er det satt opp en rekke milepæler med anslåtte datoer.

Figur 6 – Framdrift og milepæler Sagelvvatn boligfelt II (plan-id: 1933-262)

MILEPÆLER - HOVEDPUNKTER	Dato (x)
<b>Fase 1:</b>	
<b>Forhåndskonferanse</b>	<b>04.01.2017</b>
<b>Oppstartsmøte</b>	<b>31.08.2017</b>
<b>Fase 2:</b> Annonsering av planoppstart (kommunen må ha godkjent planprogram for offentlig ettersyn)	26.02. 2018
Planoppstart med gjennomgang av innspill og merknader (merknadsfrist 6 uker fra annonsering)	09.04. 2018
Kommunen fastsetting av planprogram (maks. 10 uker etter merknadsfrist)	20.06. 2018
<b>Fase 3:</b> Planutvikling og fremstilling av plankart	15.09. 2018
Planforslag - Oversendes kommunen	15.09. 2018
<b>Fase 4:</b> Planforslag - Høring/offentlig ettersyn	Høst 2018
<b>Fase 5:</b>	
Merknadsbehandling	Høst 2018
<b>Fase 6:</b> Behandling og vedtak av reguleringsplan	Høst 2018

x) Det tas forbehold om framdrift og datoer

Planoppstart blir annonsert i februar 2018. Frist for merknader er seks uker. Når merknadsfristen er ute, vurderes innkomne innspill og merknader av kommunen og planprogrammet fastsettes - før videreføring av arbeidet med detaljplanlegging og konsekvensutredning igangsettes.

Det er usikkert når tid forslag til reguleringsplan er klar for oversending til kommunen for videre behandling, så milepælene i figur/tabell 6 er anslåtte datoer.

#### **Deltakere:**

Berørte parter og høringsinstanser (*i følge naboliste/adresseliste fra kommunen*) tilskrives med brev eller e-post:

1. Naboer i henhold til naboliste
2. Statlige og regionale etater i henhold til adresseliste fra kommunen
3. Andre

Aktuelle vedlegg for brev/e-post kan lastes ned fra kommunens hjemmeside.

### **3. Utredningsbehov**

Spørsmålet om konsekvenser av utbygging og om behovet for planprogram i forbindelse med regulering i gjeldende område er blitt tatt opp i kommuneplanarbeidet i forrige runde (KU090) og i planbeskrivelse for vedtatt reguleringsplan (27.04.13).

I KU090 der det i vurderingen er tatt høyde for 15-35 boligtomter, sies det bl.a. "Det er påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. ... Administrasjonen vurderte samlet sett arealbruken å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn". I *planbeskrivelsen* for vedtatt reguleringsplan (plan-id: 1933-246) vurderes det «... ikke å være behov for planprogram og ytterligere konsekvensutredning for den videre planprosessen" (jf. gjeldende forskrift på det tidspunktet).

I forhåndskonferanse og oppstartsmøte for utvidet regulering for boliger argumenterte tiltakshaver for at det heller ikke nå er nødvendig med planprogram og konsekvensutredning, noe kommunen var enig i underveis. Seinere er kommunen med hjemmel i forskrift om konsekvensutredning § 6b kommet til at det må kreves både *planprogram* og *konsekvensutredning*. I brev 09. oktober 2017 sier kommunen bl.a. følgende om kravet til KU i denne plansaka:

«Kommunen ber om at tema som har fått negativ konsekvens i KU090 utdypes nærmere. Dette gjelder:

- Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
  - o I nærheten; Sårbar storlom. Ca ¼ km fra Sagelvvatn naturreservat
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
  - o Økt transportbehov: 10 km til nærmeste handelssenter
  - o Kollektivtransport til skole.
  - o Individuell transport for øvrig.
  - o Kan være med å danne grunnlag for økt kollektivtilbud.
  - o Vil medføre økt trafikk på Fv296
- Samisk natur- og kulturgrunnlag
  - o Reindrift; Hele avsetning i vinterbeiteområde.



- o Sørvestre del i høstvinterbeite.
- o Ca 120 m til drivingsled
- Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
  - o Jordbruk og skogbruk/ jordvern; Lauvskog G14.
  - o Eksisterende bebyggelse innen området.
  - o Område forringes som skogbruksområde
  - o Dyrka mark bør ikke bygges ned. Sagelvvatnet er et svært viktig landbruksområde i kommunen, med rift om arealene.

I tillegg ønsker Balsfjord kommune fokus på følgende tema:

- Barn og unges oppvekstvilkår
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy) – her særlig vann og avløp.

Beskrivelsen skal, slik forskriften sier, omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.»

Kommunens krav er hjemlet i § 21 i forskrift om konsekvensutredninger.

#### **4. Opplegget for medvirkning**

Informasjon om og opplegg for medvirkning følger plan- og bygningsloven. Planområdet ligger i spredtbygd del av kommunen med få boliger eller andre anlegg og interesser i de nærmeste omgivelsene. I første omgang avventer tiltakshaver innspill og merknader som følge av kunngjøring om planstart, før det tas stilling til behovet for eventuelle særskilte medvirkningsopplegg.

Berørte parter og høringsinstanser *i følge adresselister fra kommunen* tilskrives med brev og aktuelle vedlegg. Oppstart av planarbeidet blir i tillegg kunngjort i avisa Nye Troms og på kommunens hjemmeside (<http://www.balsfjord.kommune.no>).

Spørsmål om tiltaket kan tas opp med grunneier/tiltakshaver Gunnar Hemmingsen (95142474 - ghemmingsen@hotmail.com) eller med Tor Arne Lillevoll ([tor-arne.lillevoll@sam-rad.no](mailto:tor-arne.lillevoll@sam-rad.no)).

Informasjon og merknader/uttalelser som kan ha betydning for reguleringsarbeidet, sendes skriftlig i brev/e-post til: Gunnar Hemmingsen, Storbuktveien 304, 9050 Storsteinnes / [ghemmingsen@hotmail.com](mailto:ghemmingsen@hotmail.com)

Det blir også mulig å gi innspill når planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

*Frist for merknader er satt til: 09.04. 2018*