

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
175/18	Formannskapet	14.11.2018

Særutskrift: Detaljregulering for Fagerli gård, gnr 43 bnr167, planid 1933-265, høring og offentlig ettersyn. 1. gangs behandling**Vedlagte dokument:**

1. Detaljregulering for Fagerli gård – plankart, datert 03.10.2018
2. Detaljregulering for Fagerli gård - illustrasjoner, datert 03.10.2018
3. Detaljregulering for Fagerli gård - prinsippskisse, datert 03.10.2018
4. Detaljregulering for Fagerli gård – planbeskrivelse, datert 03.10.2018
5. Detaljregulering for Fagerli gård – planbestemmelser, datert 03.10.2018
6. Detaljregulering for Fagerli gård – KU reindrift, datert 31.08.2018

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

1. PS 5/16 - Forhåndsvurdering detaljregulering Fagerli gård
2. PS 118/18 – Fastsetting av planprogram for detaljregulering Fagerli gård

Saksopplysninger:Planområdet og eksisterende forhold

Fagerli gård og planområdet ligger i sørøstre del av kommunen, nær Øverbygd i Målselv kommune.

Adkomst fra fylkesvei 857 og via Åsheimveien som er en kommunal veg. Eiendommen ble tatt i bruk i 1926.

Planområdet omfatter hele gnr 43/bnr 167 og utgjør 200 daa (199,8 iht. NIBIO). Areal som søkes omdisponert fra LNFR utgjør 44 daa. Av dette er ca.7 daa allerede bebyggt og tatt i bruk til camping og parkering. Se vedlagt plankart og planbeskrivelse kap. 3. for mer detaljert informasjon.

Beskrivelse av tiltaket

Fagerli gård utgjør en familiebedrift bestående av flere selskaper. Siden gården er for liten til å gi tilfredsstillende avkastning ved ordinær gårdsdrift, vil man satse på virksomhet som tar utgangspunkt i familiens interesser og faglige kompetanse. Familien ønsker å satse på camping, hytteutleie, naturopplevelser, alternativ behandling, hyttebygging og dyrepensjonat. Landbruksjord på eiendommen skal bestå og fortsatt leies ut. Egen bygg- og anleggskompetanse skal benyttes under oppbyggingen av anlegget, samt ved oppfølgende drift og som tjenestetilbud. Planforslaget er redusert etter planvarsel og merknadsbehandling ved at campingområdet på åsryggen i vest er uttatt av opprinnelig plan. Se vedlagt plankart og planbeskrivelse kap. 4 og 5 for mer detaljert informasjon.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel fra 2011, avsatt som LNFR-område, landbruk-, natur-, friluftsområder og reindrift.

Planprosess

10.02.2016 – Forhåndsvurdering av igangsetting av planarbeid for Fagerli gård (PS 5/16)

22.06.2016 - Oppstartsmøte

Høsten 2016 - Planvarsel: varselbrev til naboer og overordnet myndighet, 11 innspill

06.12.2017 - Høring av Planprogram, 10 innspill

08.02.2018 - Møte i regionalt Planforum, Tromsø

06.12.2018 - Behandling og vedtak av Planprogram

02.07.2018 - NaturRestaurering: Møte med reinbeitedistriktet og tiltakshaver med befarings.

Rapport ferdigstilt 31.08.2018.

03.10.2018 - Innsendelse av planforslaget til administrativ og politisk 1.gangs behandling

Innspill til planvarsel i 2016 og innspill til planprogrammet 2017/2018

Forhåndsvurdering av reguleringsplanen ble tatt opp i formannskapet 10.02.2016, sak 5/16, der det ble vedtatt at kommunen stiller seg positiv til oppstart regulering av eiendommen.

Oppstartsmøtet med Balsfjord kommune ble avholdt 22.06.2016. Ved en feiltakelse ble ikke planprogram utarbeidet og utsendt samtidig som tiltaket ble varslet høsten 2016. Troms Fylkeskommune og Fylkesmannen i Troms påpeker i forbindelse med planvarselet at det er krav til konsekvensutredning av tiltaket og at planprogram må utarbeides og sendes på høring.

I forbindelse med planvarsel 2016 ble det levert 11 innspill fra følgende berørte parter:

- Gnr 43/bnr 166 Myrseth Gård
- NVE
- Kommunalt råd for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Gnr 43/bnr 79 Odd Ingvar Åsheim
- Gnr 43/bnr 323 Marit og Leif Vollan
- Gnr 43/bnr 207, Guttorm Jakobsen
- Troms Fylkeskommune, Kulturetaten
- Troms Fylkeskommune, Stabsjef
- Fylkesmannen i Troms
- Mauken/Tromsdalen reinbeitedistrikt
- Fjellfroskvatn Fiske- og Utmarkslag

Innspillene/merknadene fra de nevnte aktørene er referert og håndtert i planbeskrivelsen, kap. 9.

Forslag til Planprogram ble lagt ut for offentlig ettersyn i perioden 28.11.2017- 22.01.2018 til berørte naboer og myndigheter per post og mail, samt annonsert i Nordlys og Folkebladet. Det kom inn 10 merknader, disse er innarbeidet i planprogrammet.

- Mattilsynet
- Mauken/Tromsdalen reinbeitedistrikt.
- Gnr 43/bnr 166, Myrseth Gård
- Statens vegvesen
- NVE
- Gnr 43/bnr 207, Guttorm Jakobsen
- Sametinget
- Troms Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Troms
- Könkämä sameby

Innspillene/merknadene fra de nevnte aktørene er referert og håndtert i planbeskrivelsen, kap. 9.

Risiko- og sårbarhetsvurderinger – ROS

Vurderingen er basert på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap/DSB.

Kartlegging av risiko og sårbarhet identifiserer aktuelle uønskede hendelser og vurderer sannsynligheten for at de opptrer og konsekvensen av dem hvis de inntreffer. Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av denne, - inndeling av sannsynlighet og konsekvens

Det er vurdert både risiko for planområdet/plantiltaket fra omgivelsene, og risiko som plantiltaket kan medføre for omgivelsene.

Nr.	Risikoforhold	Aktualitet		Risiko forårsakes av		VURDERING - avbøtende tiltak
		Ja	Nei	Omgivelser	Tiltaket	
1	Snøskred		X			
2	Steinskred/steinsprang		X			
3	Serpeskred		X			
4	Jord- og leirskred		X			
5	Oversvømmelse/isgang		X			
6	Stormflo/havstigning		X			
7	Overvannsflom		X			
8	Erosjon		X			
9	Kvikkleire		X			
10	Dårlig/usikker grunn		X			
11	Sprengingsskader		X			
12	Ekstremvær		X			
13	Brann					Fortetting av bebyggelse, vil innebære økt brannfare ved at antall personer i området øker og ved at bygg vil plasseres nær hverandre. Tekniske krav bidrar til at hendelser unngås. Regler og et tilsyn bør føres i felles bålomr.
14	Eksplasjon		X			
15	Forurensing i vann/sjø		X			Alle bygg/anlegg forventes bygd forskriftsmessig teknisk og miljøriktig og iht. gitt godkjenning.
16	Forurensning i bunnsedimenter		X			Som 15
17	Forurensing i grunn		X			Som 15
18	Luftforurensning		X			Som 15
19	Radon	X				Avklares nærmere ved bygging
20	Elektromagn. stråling		X			
21	Støy		X			
22	Trafikkulykker	X				Parkeringsplasser er avsatt og skal merkes. Det skal ikke tillates parkering på andre områder. I områder med gangferdsel og kjøring samtidig er det generelt risiko og det påkreves særskilt aktsomhet. Anleggstrafikk må ikke legges til helg eller ferie uten særskilt avtale/informasjon. Stier/snarveger mellom ulike tilbud/bruk bør etableres.
23	Smitte		X			
	Sårbar flora		X			
25	Sårbar fauna/fisk		X			
26	Verneområder		X			
27	Vassdragsområder		X			
28	Fornminner		X			
29	Kulturminne/-miljø		X			
30	Prosjektgitte forhold; - Bygninger /Utforming					Det planlegges ikke bygg som innehar fare/risiko. Event. gjerd oppføres ved/hvis behov.
	- Lokalisering/tomt					Det planlegges ikke inngrep i terreng som medfører farlige terrengforskjeller eller lign.

Aktuelle hendelser, *brann* og *trafikkulykker*, og avbøtende tiltak er referert og håndtert i planbeskrivelsen, kap. 7, sammen med ROS-diagram som viser *liten sannsynlighet* for *mindre farlige hendelser* når mulige avbøtende tiltak er gjennomført.

Konsekvensutredning

Planlagt tiltak ble vurdert å komme innenfor Forskrift om konsekvensutredning av 2009 (per 2015) og falle innunder forskriftens § 2 d; Detaljregulering på mer enn 15 dekar som omfatter nye områder til utbyggingsformål og som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det er KU-krav etter ny Forskrift fastsatt ved Kgl. Res 21.06.2017. Tiltaket skal konsekvensutredes etter § 6 b) fordi tiltaket er listet i vedlegg I pkt. 25. Pkt. 25 omfatter nye fritidsboliger som ikke er i samsvar med overordnet plan. §§ 8 og 10 gjelder for planer og tiltak som er opplistet i vedlegg II, disse skal vurderes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Pkt. 12 d) tilknyttet turisme og fritid og permanente campingplasser vurderes å være aktuell. Tiltaket vurderes også å falle inn under §10 d) omdisponering av LNFR-område.

SAMMENFATNING AV PÅVIRKNING/KONSEKVENSER

	TEMA	Verdier - beskrivelse	Vurdering - konsekvens	Vekting
1	Naturmangfold/-verdier	Ingen spesielle på 43/167 Viktige områder nord og øst for vannet, inkl. fauna	Brukere forventes å spre seg/bruke naturen slik at verdier beholdes.	0
2	Landskap	Landbruksareal og skog, spredt bebygd. Store linjer	Landskapsform og vegetasjonsstruktur består.	0
3	Kulturminner kulturmiljø	Ingen autom. registrerte funn på gården. Gården ligger i et typisk kulturlandskap/-miljø.	Aktsomhet + Varsling ved bygging og funn følger av Kulturminneloven §8.	0
4	Forurensning til grunn/vann	Vannforsyning og bevaring av natur, påkrever miljøsikre anlegg	Bygging og drift iht. regelverk skal hindre utslipp og forurensning	0
5	Støy	Tiltak for rekreasjon hvor det forventes ro og gjensidig hensyntaken.	Utbygging, drift/aktivitet må sikre forventet ro og hensyn event. gjennom styring.	0
6	Lokalklima	Klima indre Troms. Ikke spesielt vind/værutsatt.	Ny bebyggelse forventes ikke å påvirke lokalklima	0
7	Grunnforhold	Morene, over marin grense, ikke kvikkleire.	Terrenginngrep skal være minimale, mindre masseutskifting kan påkreves.	0
8	Landbruk naturressurser	Gårder i drift rundt tiltaket. 43/167 leier ut jord. Skog på 43/167 er ikke drivverdig	Fulldyrka mark på 43/167 beholdes. Eksist. landbruk beholder driftsvilkår.	
9	Reindriftsinteresser	43/167 utgjør vinterbeite, men er ikke i bruk. Nærområdene som vil nyttes til friluftsfornål, særlig i sone 5-10km, utgjør beite som kan påvirkes negativt.	Brukere/gjester forventes ikke å forstyrre reinen. De vil spre seg, og primært nytte 0-5km-sone. Dialog og info skal bidra til at aktivitet styres eller unngås i sårbare perioder/områder.	0/-
10	Friluftsliv og nærmiljø	Fjellfrøsvatnet og nærliggende skog- og fjellområder har høy verdi og attraksjon for friluftsliv.	Brukere/gjester forventes ikke å forringe naturen og miljøet. Brukerne vil holde seg ved bosted, ved vannet spre seg godt, og primært nytte 0-5km-sonen.	0
11	Universell utforming, folkehelse, barn & unge	Terreng umuliggjør tilgjengelig- het mellom de ulike nivåene.	Tiltaket er et helsetiltak med ulike nære tilbud + muligheter for alle brukere.	0
12	Veg- transport/trafikk	Fv og Åsheimveien. Internveg gjennom tunet til vannet.	Eksist veger videreføres. Oppgradere vegen til åsen.	0
13	Teknisk infrastruktur	Anlegg iht forskriftskrav	Oppgraderes og utbygges	0
14	Konsekvenser for samfunnet	Område med spredtbygd landbruk og -fritidsbebyggelse. 35 km fra kommunesenteret.	Tiltaket gir nye arbeids- plasser, kan gi gode virkninger for nærområdet	0/+
15	Risiko- og sårbarhet	Ingen særskilt risiko registrert. Generell aktsom iht. brann og trafikk påkreves.	Trafikkfare/brannrisiko øker ved fortetting. Bygge iht. lovverk. Etablere stier, skille parkering fra gående.	0

Konsekvensutredningene er oppsummert i planbeskrivelsen, kap. 8. For tiltaket vil driftsfasen være mest relevant for evaluering og avbøtende tiltak. Det er menneskelig aktivitet som kan påvirke og forstyrre omgivelsene. Dette gjelder for flere temaer, men særlig for ivaretagelse av verdier knyttet til naturmangfold, friluftsliv/miljø og reindriften.

Det vurderes som positivt at utbyggingen som anses å være beskjeden, skjer gradvis. En trinnvis utbygging, kan bidra til at de ulike hensyn som skal ivaretas, tilpasser seg endret og økt bruk. Det vil også være mulig under oppbyggingen å vurdere om det oppstår uheldige virkninger som bør føre til justeringer og/eller føringer for bruk og aktivitet underveis. Dialog med Meavki reinbeitedistrikt og Könkämä sameby er i denne sammenheng vesentlig å ha.

Vurdering:

Det aktuelle området som det fremmes detaljregulering for er, i kommuneplanens arealdel fra 2011, avsatt som LNFR-område, landbruk-, natur-, friluftsområder og reindrift. Balsfjord kommune har i PS 5/16 (Forhåndsvurdering av reguleringsplan gnr. 43, bnr. 167 – Fagerli) stilt seg positiv til oppstart av regulering av eiendommen Fagerli. Det opprinnelige planforslaget er redusert etter planvarsel og merknadsbehandling ved at campingområdet på åsryggen i vest er uttatt av opprinnelig plan.

Det er påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Fulldyrket landbruksjord beholdes stort sett som i dag med unntak for 0,5 daa til ny bolig på gårdstunet.

Det er ikke påvist kulturminner, verdifulle arter eller andre naturverdier som kan trues av tiltaket. Det er mulighet for et variert friluftsliv i nærområdet.

Den mulige negative påvirkningen på rein og reindrift som redegjøres for i KU og planbeskrivelsen, kan i de fleste tilfeller begrenses ved gjennomføring av avbøtende tiltak. Under forutsetning av at foreslåtte avbøtende tiltak gjennomføres som skissert, kan etableringen gjennomføres med en begrenset effekt på rein og reindrift.

Vedrørende innkomne merknader til varsel om oppstart og planprogram, vurderer rådmannen at disse er håndtert og innarbeidet på en planfaglig tilfredsstillende måte. Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at detaljreguleringsplan for Fagerli gård (gnr 43, bnr 167) legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Fagerli gård, planid 1933-265, som omfatter eiendommen gnr 43, bnr 167, med tilhørende planbeskrivelse, datert 3.10.2018 og planbestemmelser datert 3.10.2018 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling i Formannskapet - 14.11.2018:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak fra Formannskapet - 14.11.2018:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Fagerli gård, planid 1933-265, som omfatter eiendommen gnr 43, bnr 167, med tilhørende planbeskrivelse, datert 3.10.2018 og planbestemmelser datert 3.10.2018 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Rett utskrift

Mette Toftaker
møtesekretær