

Beskrivelse av endring etter forenklet prosess

Arkivsak:

Planens navn: 87-91 Skutvik øvre

PlanID: 137

Gjeldende plan vedtatt: 17.09.2008

Forslagsstiller: Malangen Utvikling AS

Plankonsulent: Mestergruppen Arkitekter AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Bakgrunn for planendringen

Plankartet til gjeldene reguleringsplan 87-91 Skutvik øvre, planID 137, datert 17.09.2008, samsvarer ikke med utbygging gjennomført innenfor deler av planområdet. Utbygging på tomten har ikke fulgt reguleringsplankartet, der tomtegrenser samt vegsystem er lokalisert delvis utenfor arealformålene i plankartet. Balsfjord kommune har derfor satt krav om en reguleringsendring for å kunne tilpasse plankartet til dagens tomte- og veistruktur. Det ønskes også å gjøre mindre endringer i bestemmelsene, bl.a. ved at feltene A-C får de samme bestemmelsene som feltene D, E, F og G, og oppdatere henvisninger til Plan- og bygningsloven og Statens vegvesens håndbøker.

Beskrivelse av planendringen

Endringer i plankart:

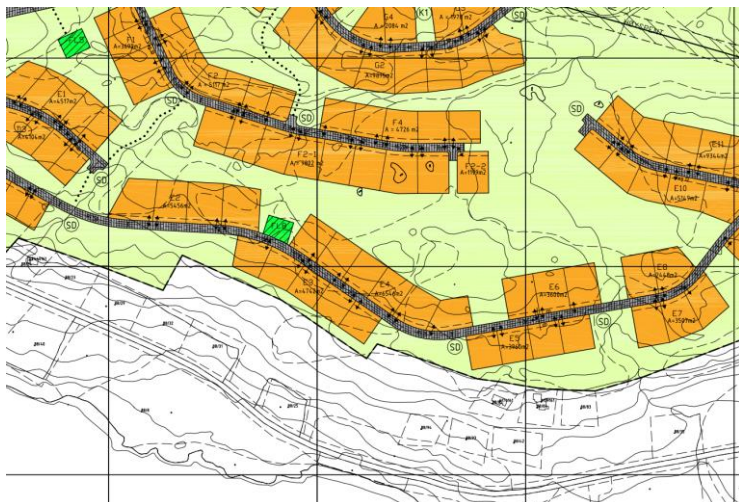
Nye regulerte tomter er lokalisert lik eksisterende tomtegrenser i dagens situasjon på området. Tomtene for fritidsbebyggelse har navnene E2-6, som følger samme struktur som ved vedtatt plan. I tillegg er det 4 tomter i sør, hvor mindre enn halve tomten befinner seg innenfor planområdet. Atkomst til disse, samt en av E3 tomtene, inngår ikke i dette planområdet, og atkomst til disse tomtene må løses i tilgrensende plan med planID 139.

Atkomstvegen til hyttefeltene er plassert i forhold til de nye tomtegrensene, og følger eksisterende vegtrasé der det lar seg gjøre. Veggen i planen forholder seg til den eksisterende veggen på området, og kobles videre på vegnettet i sør. Veg 8 i gjeldende plan avsluttes med snuhammer ved felt D2. Lik ved gjeldende plan er veggen lagt med en bredde på 8 meter, med regulert bredde på kjørebane på 4 meter.

Ettersom området fortsatt er under utvikling, er nytt vegareal regulert for å tilrettelegge for atkomst for alle tomtene regulert for fritidsbebyggelse. Eksisterende vegsystem består av en rekke atkomstveger som fører inn til de forskjellige tomtene. Der hvor den regulerte veggen ikke omfatter disse, er det lagt inn annen veggrunn mellom regulert veg og tomtegrenser for å tilrettelegge for diverse vegareal. Enkelte tomter er i dag ubebygde og har ingen atkomstveg i dagens situasjon. Det er også her lagt inn annen veggrunn der hvor regulert veg ikke strekker til tomtegrensene for å tilrettelegge for videre utvikling av området.

Lekeplassen er flyttet slik at den ligger langs ny regulert veg, med samme areal og utforming, og er tilknyttet vegnettet likt som i gjeldende plan.

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan er vist nedenfor:



Figur 1: Utsnitt av gjeldende plan



Figur 2: Forslag til planendring

Endringer i bestemmelsene:

Revisjonsdatoene 14.05.19 og 27.11.20 er lagt til, og dato for siste revisjon er oppdatert.

I, II, III og IV:

- Henvisning til plan- og bygningsloven §26 og §25 er endret til henholdsvis §12-7 og §12-5.

II:

- Under 6. Spesialområder tilføyes nytt punkt 6.10 Annen veigrunn privat.

III:

1.1 Fritidsbebyggelse, hytter (A-G):

- b) Bestemmelsene for byggeområde A, B og C tas ut av dokumentet, og A, B og C får de samme bestemmelsene som D, E, F og G. Maks terrasse og etasjeantall tas ut av dokumentet.

- e) etasjeantall strykes fra bestemmelsene.

- j) Teksten: "Avkjørsel til den enkelte tomt skal utføres med jevnt fall fra vegkant. Plassering av avkjørselssymbol på plankartet er ikke juridisk bindende, og kan justeres innenfor tomt hvis dette blir mer hensiktsmessig og ikke skaper dårligere trafiksikkerhet." tilføyes i punkt j).

1.2 Fritidsbebyggelse, leiligheter

- b) Maks terrasse og etasjeantall tas ut av dokumentet.

3.1 Kjørevei

- a) Veinummer er oppdatert fra fylkesvei 286 til fylkesvei 7892

- b) Teksten "den østlige" tas ut av dokumentet og teksten "ved veg 1" tilføyes.

- c) Henvisning til Statens vegvesens håndbok 017 er oppdatert til håndbok N100.

6. Spesialområder

- 6.1 - Maks terrasse og etasjeantall tas ut av dokumentet.

- Henvisning til Statens vegvesens håndbok 017 er oppdatert til håndbok N100.

- Det legges til et punkt 6.10 for annen veigrunn privat med punkt a) og teksten: "*Innenfor annen veigrunn i tilknytning til felt E kan det opparbeides kjøreadkomst fra adkomstvei til tomt.*"

IV:

Fellesbestemmelser

- a) teksten «*Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Fylkeskulturetaten og til Sametinget.*» er endret til «*Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggsarbeidet skulle komme fram kulturgjenstander eller andre spor som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget/Samediggi samt Troms og Finnmarkfylkeskommune ved Kulturetaten for videre vurdering. Jfr. Lov av 1978 om Kulturminner, nr. 50 §8 andre ledd.*»

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Foreslåtte planendringer vurderes å ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende plan, da de i hovedsak viderefører de gjeldende bestemmelsene med få unntak. Foreslått planendring vil hovedsakelig ta hensyn til faktisk bebyggelse og eksisterende tomtegrenser, ettersom gjeldende plan ikke har blitt videreført ved oppføring av bebyggelse og utskilling av tomter.

Ettersom foreslått atkomstveg holder samme struktur som faktisk utbygd veg, vil denne kobles på veg 9004 fra tilgrensende reguleringsplan i sør med planID 139. Grunneier er lik for planområdet og området i sør, og fra dialog med grunneier er denne løsningen ikke vurdert til å skape konflikt mellom de to planområdene. Sammenkoblingen i sør vil skape større belastning på veg 9004 og krysset mellom veg 9004 og fylkesveg 286 (Malangsveien). Ettersom antall tomter innenfor planområdet er redusert, og vegen ikke dekker tomter utover E11 er det anslått at veg 9004 tåler en slik økt belastning. Dette vil videre redusere belastningen på veg 1 fra gjeldende plan som tidligere var lagt opp til å dekke alle hyttefeltene.

Der eksisterende tomter ikke har direkte forbindelse med foreslått veg er det lagt inn annen veggrunn for å sikre adkomst til tomtene. Det vurderes at dette ikke vil få vesentlige konsekvenser i forhold til gjeldende plan. Dette med bakgrunn i at annen veggrunn i all hovedsak opptar areal som i

dagens situasjon er opparbeidet adkomstveg til tomtene, og at annen veggrunn omfatter små arealer.

Areal avsatt til fritidsbebyggelse vil ved ny løsning reduseres fra 24 304m² til 17 908m². Både gjeldende og ny plan omfatter 22 tomter, men med ny plan vil 5 eiendommer være delvis innenfor planområdet. Atkomst til de gjeldende tomtene må sikres i eventuell ny plan for området i sør. I tillegg vil to tomter gå delvis over på området til plan 139. Redusert areal avsatt til fritidsbebyggelse med noe regulert annen veggrunn vil resultere i økt areal regulert for LNFR. Gjennomsnittlig tomteareal etter kommunal oppmåling vil være noe større ved planendringen enn ved den gjeldende planen. Dette kan gi rom for mer varierte hytter, samt varierte kjøpergrupper.

Bestemmelse vedrørende adkomstpiler sikrer naturlig avkjøring til hyttene, da pilen på avkjøringen i de fleste tilfeller ikke passer med naturlig inngangen og naturlig avkjøring. Slik gjeldende plan er utformet må det søkes dispensasjon for å flytte adkomst til hytten. Dette vil vi unngå med å legge til denne bestemmelsen.

At etasjeantall og maks terrasse tas ut av planen vurderes til å ikke få vesentlige konsekvenser i forhold til gjeldende plan. Høyde på bebyggelsen blir bestemt av maks møne- og gesimshøyde og etasjeantall vil da være overflødig.

Mestergruppen Arkitekter AS, 15.12.2021