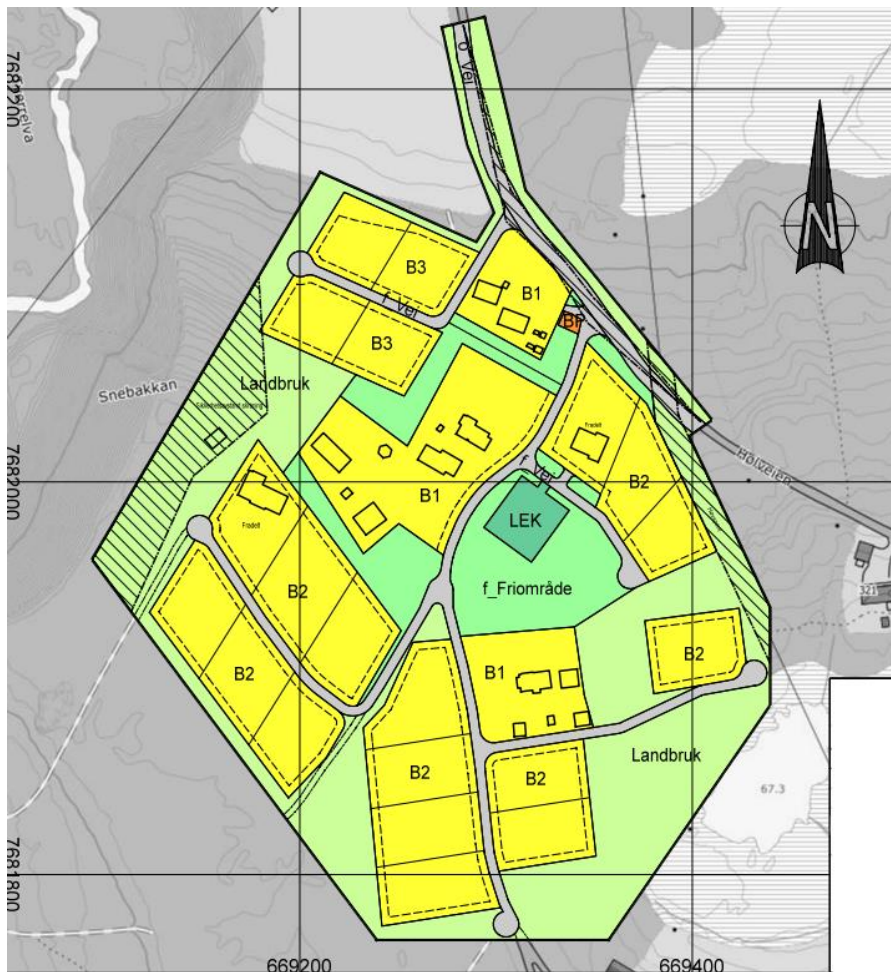


# Detaljregulering for Snebakkan Grendefelt på Gnr. 36, Bnr. 2 og 20 Balsfjord kommune Plan ID 5422-266

## Planbeskrivelse



Utarbeidet av  
**BE Geomatikk**  
Dato: 21.03.2023

## Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag .....	3
2	Bakgrunn .....	3
2.1	Hensikten med planen .....	3
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	3
2.3	Vurdering av behov for konsekvensutredning .....	3
3	Planprosessen .....	3
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart .....	3
4	Planstatus og rammebetingelser .....	4
4.1	Overordnede planer .....	4
4.3	Byggegrenser i planområdet .....	4
4.4	Gjeldende reguleringsplaner .....	4
4.5	Tilgrensende planer .....	4
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	4
5.1	Kulturminner og kulturmiljø .....	4
5.2	Naturverdier/Naturmangfoldloven .....	5
5.3	Rein .....	5
5.4	Grunnforhold .....	5
5.5	Landbruk .....	6
5.6	Uterom .....	6
6	Beskrivelse av planforslaget .....	7
6.1.	Planlagt arealbruk .....	7
6.1.1.	Boligbebyggelse .....	7
6.1.2	Lekeplass, LEK .....	7
6.1.3	Kjøreveg .....	7
	Består av deler av kommunal vei (Hølveien) og adkomstveier til boligområdene. I enden av alle adkomstveier anlegges det snuplasser .....	7
6.1.4	Linjesymboler .....	7
7	Virkning av planforslaget .....	7
7.1	Byggeskikk og estetikk .....	7
7.2	Lokalklima .....	7
7.3	Universell utforming .....	8

7.4	Hensynet til barn og unge .....	8
7.5	Verneverdier .....	8
7.6	Gjennomføring .....	8
7.7	Vann, avløp og overvann .....	8
7.8	Allmenn tilgang .....	8
7.9	Trafikk .....	8
7.10	Landbruk .....	9
8	0-alternativet .....	9
9	Innkome merknader .....	10

# 1 Sammendrag

Forslagsstillere ønsker å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter på del av eiendommene 36/2 og 36/20. I området er det allerede fradelt enkelte tomter, og området egner seg ikke til annen type drift. Det har en fin beliggenhet for boligtomter med god utsikt.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Forslagsstillere ønsker å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter på del av eiendommene 36/2 og 36/20.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstillere: Harald og Mariann Falung Lunde, Snebakkveien 15, 9050 Storsteinnes  
Lena Yvonn Hemmingsen, Snebakkveien 36, 9050 Storsteinnes

Grunneiere: Harald og Mariann Falung Lunde, Snebakkveien 15, 9050 Storsteinnes  
Lena Yvonn Hemmingsen, Snebakkveien 36, 9050 Storsteinnes

Plankonsulent: BE Geomatikk, v/Bjørn Edvardsen, Meieriveien 14, 9050 Storsteinnes,  
[post@begeo.no](mailto:post@begeo.no)

### 2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Balsfjord Kommune har vurdert at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning og planprogram jfr. Forskrift om konsekvensutredning § 6b, nr. 25 i Vedlegg I.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Forhånds vurdering av planarbeidet ble gjort i Formannskapet 23.11.2016 sak 137/16 hvor vedtaket sier:

Balsfjord kommune stiller seg positiv til oppstart av regulering av eiendommene Lunde gnr 36 bnr 20 og Hølen gnr 36 bnr 2

Oppstartsmøte for planen ble avholdt 27. Mars 2017

Kunngjøring i Nye-Troms og varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til berørte parter, offentlige og private høringsinstanser 15. Juni 2018

Forslag til planprogram sendt på høring til offentlige og private høringsinstanser 14. August 2018

Planprogrammet ble behandlet av Balsfjord kommune Formannskapet 14.11.2018 sak 174/18 hvor vedtaket sier:

*«I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 vedtar Balsfjord formannskap å fastsette planprogram for detaljregulering av Snebakkan grendefelt 36/2,20.»*

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

Området er i Kommuneplanens arealdel er satt av til landbruks-, natur-, og friluft-formål samt reindrift. Det er gjennomført politisk forhåndsgodkjenning for å regulere boligfelt i området. Området foreslås avsatt til boligformål i forslag til ny arealdel. Slik avsetning i arealdelen kan være vedtatt når reguleringsplanen vedtas.

### 4.3 Byggegrenser i planområdet

Byggegrenser er angitt i plankartet.

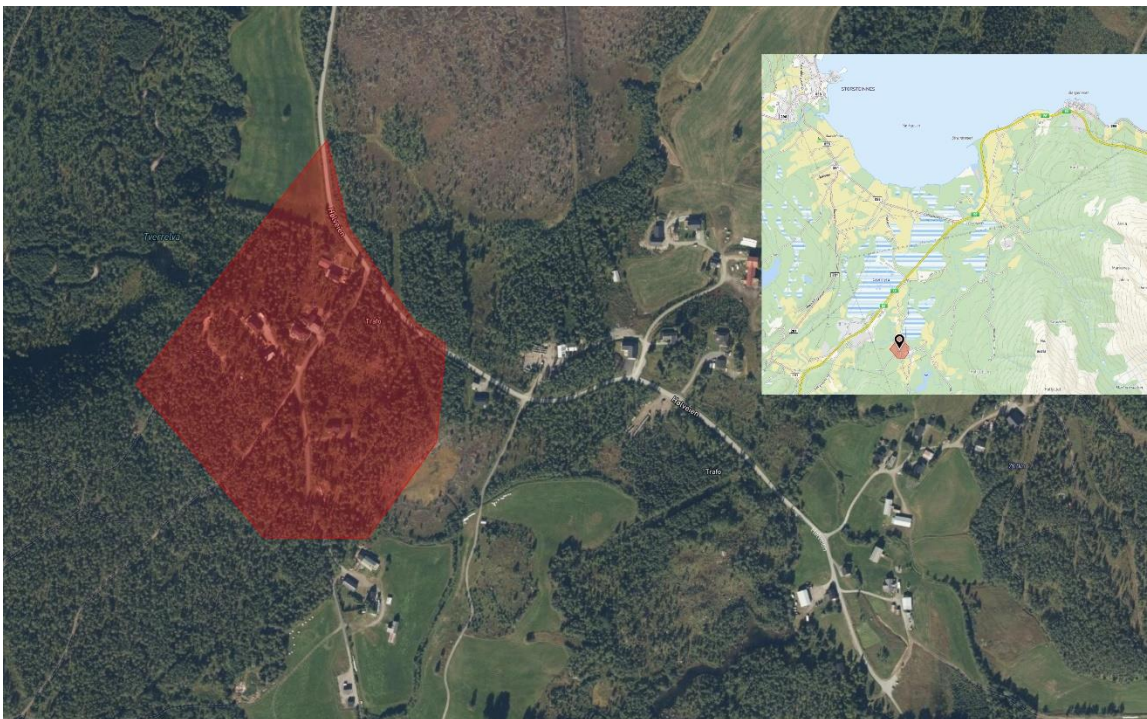
### 4.4 Gjeldende reguleringsplaner

Ingen gjeldende reguleringsplan for området.

### 4.5 Tilgrensende planer

Ingen tilgrensende reguleringsplaner til området.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Figur 1 Ortofoto av planområdet og omkringliggende arealer

Planområdet tilhører grunnkretsen Sørkjos 54220212. Området grenser direkte til Hølveien i Nordøst, og inneholder privat vei Snebakkveien. Området rundt er i hovedsak landbruksområder, skog og utmark, med flotte turområder.

### 5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. (kulturminnesok.no)





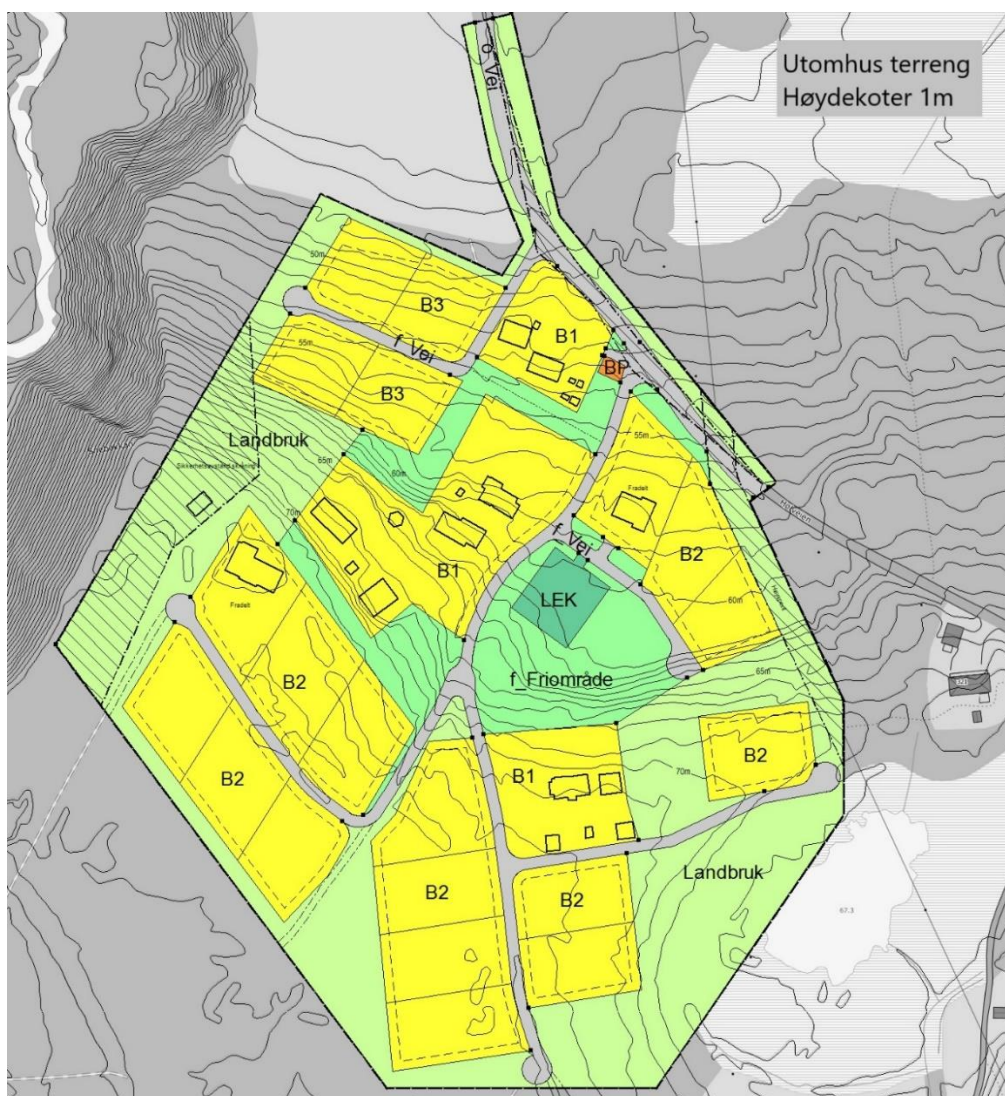
## 5.5 Landbruk

Planområdet består av ca. 10 dekar fulldyrka jord og ca. 70 dekar produktiv skog. I den politiske forhåndsvurderingen ble de landbruksfaglige forhold vurdert:

*«På grunn av eksisterende bebyggelse vil det ikke kunne etableres hensiktsmessige jordstykker. Det vil bli små jorder og det vil ikke være lett tilgjengelig for moderne drift. En fortetting av allerede utbygde områder er hensiktsmessig i forhold til landbruket, slik at en kan forebygge mot at spredt bebyggelse kommer i konfliktsoner til landbruket.»*

## 5.6 Uterom

Lekeplassen og de nye boligtomtene på B2 er plassert i flatt terreng. Tomtene på B3 har en helningsgrad på 12.5% noe som er med på å sikre utsikten til alle boligene. Det vil sjelden by på vesentlige utfordringer å tilpasse hus i et slikt terreng, og minimalt med terrenginngrep vil være nødvendig. Bakkene opp i feltet har en helningsgrad på opptil 12%, det vil heller ikke her være nødvendig med terrenginngrep.



## 6 Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter.

- 20 nye boligtomter
- Lekeplass
- Friområde
- Trafikkområde
- Buss-skur

2 av de nye boligtomtene er allerede fradelt og under bebyggelse gjennom dispensasjonssaker.

Med 7.8km til kommunesenteret har en tilgang til:

- Torget-forretningssenteret
- Barnehage og barneskole
- Idrettsanleggene og svømmebasseng
- Helsesenteret

Planen har som formål å bevare mest mulig av landbruksarealet planområdet inneholder. Deler av området er med for å få med frisiktsoner for trafikk. Hele området med fulldyrka jord, samt ca. 25 dekar av området registrert som produktiv skog i NIBIOS database vil ikke bli omregulert.

### 6.1. Planlagt arealbruk

#### 6.1.1. Boligbebyggelse

Feltene B1 inneholder eksisterende (bebygde) boligtomter.

#### 6.1.2 Lekeplass, LEK

Arealet er avsatt til områdelekeplass.

#### 6.1.3 Kjørøveg

Består av deler av kommunal vei (Hølveien) og adkomstveier til boligområdene. I enden av alle adkomstveier anlegges det snuplasser.

#### 6.1.4 Linjesymboler

Regulert kant kjørebane viser eksisterende forlengelse av private veier. Regulert fotgjengerfelt viser gangvei fra B3 til lekeplass og busskur. Øvrige symboler viser regulerte tomtegrenser, mv.

## 7 Virkning av planforslaget

### 7.1 Byggeskikk og estetikk

Det er tatt inn planbestemmelser som stiller krav til estetikken. Kravene gjør at bebyggelsen vil harmonere med bebyggelsen rundt.

### 7.2 Lokalklima

Utbyggingen medfører ikke endringer som antas å påvirke lokalklimaet. Det er ingen kjente spesielle værphenomener i området.



### 7.3 Universell utforming

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det lagt inn fellesbestemmelse om universell utforming: Kjøreveg og adkomst til boligene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

### 7.4 Hensynet til barn og unge

Grendefeltet har tilgang på et fantastisk naturområde, med rekreasjonsmuligheter for både store og små.

Det er lagt opp til en områdelekeplass midt i planområdet.

Hølveien er lite trafikkert, samtidig som det er lagt opp til i grendefeltet at det ikke vil være naturlig for yngre barn å bevege seg ned dit. Veien inn til grendefeltet er markert med «barn leker» skilt og veiene med 5 meters bredde, lav fart og lite trafikk gjør området trygt å bevege seg i for store og små. Det er og planlagt buss-skur for skoleskysordningen.

Uttalelse fra rådgiver skole/barnehage sier at: «Kommunen har full barnehagedekning, da politikerne har vedtatt at barn skal få plass når de fyller et år.» Og «Det er litt ledig kapasitet på Storsteinnes». En må kunne anta at ventetiden for plass i barnehagene på Storsteinnes ikke vil være veldig lang, dersom det er uaktuelt å benytte seg av andre barnehager i kommunen, og at forøkningen boligfeltet medbringer ikke vil være signifikant nok til å endre denne situasjonen.

### 7.5 Verneverdier

Det er ikke registrert verneverdier i området.

### 7.6 Gjennomføring

Gjennomføringen vil bli gjort i regi av forslagsstillere.

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det tatt med i planbestemmelsene at ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 ikke kan igangsettes før tekniske anlegg, veg-, vann- og avløpsnett er etablert. Avkjørselen fra kommunal vei må også være godkjent.

### 7.7 Vann, avløp og overvann

Planområdet tilknyttes Storvatn Vassverk, og benytter minirensanlegg etter gjeldende regler. Nye kummer for tilknytningspunkt er etablert ved utbygging av de 2 fradelte tomtene.

Overvann håndteres via infiltrasjonsanlegg.

### 7.8 Allmenn tilgang

Den allmenne tilgangen til naturområdet rundt vil ikke endre seg. Det er ved enden av Hølveien, hvor porten til vannverket står, de som benytter seg av Hølen-Storvatnet friluftsområde parkerer.

### 7.9 Trafikk

Planen legger opp til en ny og forbedret avkjørsel til Hølveien, som utformes og bygges i tråd med Statens vegvesens håndbøker for utforming og bygging av vei og gater (N100 Veg- og gateutforming og N200 Vegbygging). Den økte trafikken tiltaket medfører både lokalt og ringvirkninger er godt ivaretatt.

### 7.10 Landbruk

Planområdet ligger innenfor et av kommunens kjerneområder for landbruk. Avgang av dyrkbare arealer vil ha negative konsekvenser for arealtilgangen i området, men på grunn av den allerede eksisterende bebyggelsen vil det ikke kunne etableres hensiktsmessige jordstykker her. Det vil bli små jorder som ikke vil være lett tilgjengelig for moderne drift. Området har dermed liten verdi som landbruksområde.

## 8 0-alternativet

Innenfor planområdet er det i dag 7 fradelte boligtomter, spredt ut over området. 6 av tomtene er bebygde, eller under bebyggelse. Tomtene legger allerede beslag på størstedelen i forhold til benyttelse for andre formål, og det ubenyttede arealet vil forbli ubenyttet.

Det er gitt klar beskjed fra Balsfjord kommune om at eiendommene 36/2,20 ikke vil få fradelt flere boligtomter i området uten en reguleringsplan. Ved 0-alternativet vil det være vanskelig å se for seg utbygging andre plasser i Hølen. Tilgjengeligheten på ledige boligtomter både i Hølen og i området rundt kommunesenteret Storsteinnes vil forbli lavt, og det er fare for at det vil måtte mettes av andre enkeltfradelinger.

## 9 Innkomne merknader

Merknadstillers/merknader	Forslagsstillers kommentar/merknadsbehandling
1. Kystverket, datert 05.09.2017	
Tiltaksområdet ligger utenfor Kystverkets interesseområde og har derfor ingen merknader.	Merknaden tas til orientering.
2. NVE, datert 02.10.2017	
NVE påviser planområdets mulige grunnforhold, og at området må vurderes av fagkyndig geotekniker før det eventuelt kan godskrives.	Merknaden tas til orientering. Grunnundersøkelser utført, og rapport i produksjon.
3. NVE, datert 29.06.2018	
NVE kommer med en generell uttalelse angående flom-, erosjon- og skredfare, Vassdrag og grunnvannstiltak, Energianlegg. Samtidig blir det nevnt nyttige veiledere og verktøy ved planarbeid.	Merknaden tas til orientering.
4. Fylkesmannen i Troms, datert 25.06.2018	
Fylkesmannen påviser at tiltaket er i strid med kommuneplanen hvor det er avsatt til LNFR formål og utløser vurdering om krav til konsekvensutredning. Og skriver deretter at kommunen har konkludert med det samme. Fylkesmannen sier deretter at planprogrammet burde vært sendt ut sammen med planvarselet.	Merknaden tas til orientering. Planprogrammet var planlagt sendt på høring etter første innspill, noe det og ble gjort.
5. Fylkesmannen i Troms, datert 13.09.2018	
Fylkesmannen tar igjen opp at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, men utdyper denne gang og skriver at tiltaket vil komme i konflikt med vesentlige nasjonale jordverninteresser. Planområdet består av 10 dekar fulldyrka jord og 70 dekar produktiv skog som også er dyrkbar skriver de.	Balsfjord kommune har allerede forhåndsvurdert planen hvor landbruksfaglige forhold er vurdert. Det er skrevet «Området er dyrkbart, men på grunn av den allerede eksisterende bebyggelsen vil det ikke kunne etableres hensiktsmessige jordstykker.» De 10 dekar med fulldyrka jord er kun med i planområdet for å få med frisksiklinjen fra avkjøringen, og omreguleres ikke til noe annet. For å klargjøre dette bedre er det tatt med noen linjer om forhåndsvurderingen i planprogrammets kap. 1. Merknaden tas til orientering.
N6. Fiskeridirektoratet, datert 26.06.2018	
Fiskeridirektoratet ser ikke at forslag til reguleringsplan, slik det er skissert, har vesentlige konsekvenser for de interesser de skal ivareta, og har ingen merknader til planen. Det bes om kopi av vedtatt plan.	Merknaden tas til orientering.
7. Troms fylkeskommune, datert 29.06.2018	

<p>Troms fylkeskommune påpeker at det burde vært opplyst i varsel om oppstart at planprogrammet skulle sendes etter mottatte innspill på høring.</p> <p>Fylkeskommunen ønsker at konsekvenser for friluftsliv skal utredes til planen.</p> <p>Fylkeskommunen skriver en del om utredningsbehov for trafikkforhold og myke trafikanter.</p> <p>Under punktet universell utforming anbefaler fylkeskommunen å utarbeide en kotesatt uteromsplan som bør gjøres juridisk bindende.</p>	<p>Friluftsliv: Se punkt 7.</p> <p>Det er i planprogrammet planlagt en trafikkanalyse, med dette som et viktig utredningstema.</p> <p>Punktet om kotesatt uteromsplan er notert, og vil bli vurdert i det videre planarbeidet.</p> <p>Merknaden tas ellers til orientering.</p>
<p>8. Troms fylkeskommune, datert 20.09 2018</p>	
<p>Fylkeskommunen poengterer at planen ikke er i tråd med gjeldende arealdel. De vurderer videre planprogrammet til å være et oversiktlig, kortfattet og bra planprogram. De savner imidlertid en vurdering og begrunnelse for hvorfor planens virkninger på friluftsliv ikke skal konsekvensutredes.</p>	<p>Utsending av planprogrammet ble gjort litt for raskt, og friluftsliv var ment å bli tatt inn i kap. 6 av planprogrammet. Det er nå ordnet.</p> <p>Merknaden tas ellers til orientering.</p>
<p>9. Sametinget, datert 14.08.2018</p>	
<p>Sametinget ser ikke at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen.</p> <p>De minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten, og at dette bør fremgå av bestemmelsene.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p>
<p>10. Statens Vegvesen, datert 03.09.2018</p>	
<p>Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader på forslag til planprogram som synliggjør viktige problemstillinger og utfordringer i planarbeidet.</p> <p>De forventer at også forholdet til gode tilrettelagte løsninger for myke trafikanter og holdeplasser som ivaretar skoleskysordningen blir en del av utredningen under temaet trafikk.</p>	<p>Skoleskysordning og eventuelle behov for holdeplass er dratt inn som et utredningsbehov under kap. 7.3 i planprogrammet.</p> <p>Merknaden tas ellers til orientering.</p>