

Detaljregulering for Sandbakken Hyttegrend Balsfjord kommune Plan ID 5422-278

Forslag til planbeskrivelse



Utarbeidet av
BE Geomatikk
Dato: 21.06.23

Innhold

1. Sammendrag	4
1. Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen	5
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Krav om konsekvensutredning.....	5
2. Planprosessen	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	6
3. Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Gjeldendeplaner	6
4.2 Regionale føringer.....	6
4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.3 Stedets karakter/landskap	9
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	9
5.5 Naturverdier.....	10
5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	10
5.7 Landbruk	11
5.8 Trafikkforhold.....	12
5.9 Barns interesser	12
5.10 Universell utforming	12
5.11 Teknisk infrastruktur	12
5.12 Grunnforhold	13
5.13 Støyforhold/luftforurensing.....	13
5.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	13
5.15 Næring.....	13
5.16 Analyser/utredninger.....	13
6. Beskrivelse av planforslaget.....	14
6.1 Planlagt arealbruk	14
6.2 Reguleringsformål	15
6.1.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	15
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	16

6.4	Parkering	16
6.5	Tilknytning til infrastruktur	16
6.6	Trafikkløsning	16
6.6.1	Kjøreatkomst.....	16
6.6.2	Utforming av veger	16
6.6.3	Krav til samtidig opparbeidelse.....	16
6.6.4	Tilgjengelighet for gående og syklende	16
6.6.5	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	16
6.7	Planlagte offentlige anlegg	16
6.8	Miljøoppfølging.....	17
6.9	Universell utforming	17
6.10	Uteoppholdsareal	17
6.11	Landbruksfaglige vurderinger	17
6.12	Kollektivtilbud	17
6.13	Kulturminner	17
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	17
6.15	Plan for avfallshenting	17
6.16	Rekkefølgebestemmelser	17
7.	Konsekvensutredning.....	18
8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	18
8.1	Overordnede planer.....	18
8.2	Stedets karakter, landskap og estetikk	18
8.3	Kulturminner og kulturmiljø	18
8.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	19
8.5	Rekreasjonsinteresser, uteområder	19
8.6	Trafikkforhold.....	19
8.7	Barns interesser	20
8.8	Universell utforming	20
8.9	Energibehov – energiforbruk	20
8.10	ROS.....	20
8.11	Jordressurs/landbruk	20
8.12	Teknisk infrastruktur	20
8.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	20
9	Innkomne innspill.....	21

9.1 Offentlige instanser..... 21

1. Sammendrag

BE Geomatikk (underavdeling i Tromsbygg Entreprenør AS) fremmer, på vegne av Robin Olsen, forslag til detaljregulering for Sandbakken hyttegrend i Balsfjord kommune. Det er planlagt totalt 13 hyttetomter, hvor en inneholder tidligere oppført fritidsbolig.

Intern adkomstvei gjennom hyttefeltet, med adkomst for Gnr. 103 Bnr. 174, er regulert slik den er bygget. Det er regulert vegforbindelse til nye tomter i feltet gjennom en ringvei. Det er og regulert inn et felles gjesteparkeringsområde.

1. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å bringe liv tilbake til den tidligere nedlagte campingplassen, hvor nye eiere vil ha interesse av at området blir holdt ved like.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller og eier: Robin Olsen robinolsen1@gmail.com

Plankonsulent: BE Geomatikk post@begeo.no
underavdeling i: Tromsbygg Entreprenør AS Tlf: 90 20 17 07
v./Plankonsulent Bjørn Edvardsen

Tiltakshaver, Robin Olsen, eier i sin helhet eiendommen Gnr. 103 Bnr. 177 hvor fritidsboligene er planlagt.

Gnr. 103 Bnr. 107 blir berørt med ca. 656 m² for tilgang til Aursfjordveien, frisikt og noe avsatt til friområde på østsiden av veiarealet for en mer helhetlig plan. Eier er varslet.

Gnr. 103 Bnr. 170 blir berørt med ca. 1.265 m² og består av FV7834 Aursfjordveien eid av Troms og Finnmark Fylkeskommune, som har blitt varslet.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8.

KU-forskriftens § 6 bokstav b) sier at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak oppgitt i vedlegg I alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, med mindre det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan. I vedlegg I pkt. 25 oppgis «Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» som et tiltak som alltid skal ha KU og planprogram. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til formål bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål.

Området ønskes regulert til fritidsbebyggelse. Området er allerede disponert og bebygd, og dagens arealbruk er relatert til ønsket reguleringsformål. Kommunen vurderer at formål for fritidsbebyggelse i tilstrekkelig grad samsvarer med avsatt formål avsatt i KPA, og at det derfor ikke vil være behov for konsekvensutredning eller planprogram. I en prinsippavklaring hos Balsfjord formannskap den 10.02.2022 i sak 022/22, ble det vedtatt at arealet kan reguleres til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplanen vil ikke omfattes av tiltak oppgitt i vedlegg II. Planen er vurdert opp mot kriterier oppgitt i KU-forskriften § 10, og vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Med bakgrunn i dette, sett i sammenheng med tiltakets størrelse og omfang, er det vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning og planprogram.

2. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planen ble prinsippavklart hos Balsfjord formannskap 10.02.2022, Sak 022/22, hvor det ble vedtatt at arealet kan reguleres til fritidsbebyggelse. Oppstartsmøte ble avholdt med Balsfjord kommune på Teams 3. august 2022. Varsel om oppstart ble sendt naboer og aktuelle instanser 26. august 2022, og kunngjort i avisa Nye Troms 30. august 2022. Det kom 4 innspill innen fristens utløp 30. september 2022.

Alle uttalelser er referert og kommentert i kapittel 9 av planbeskrivelsen.

Prinsippavklaring	10.02.2022
Oppstartsmøte	03.08.2022
Varslet oppstart av planarbeid	30.08.2022
Frist for innspill til planarbeidet	30.09.2022
Planforslag sendes til kommunen	29.03.2023
Kommunen sender tilbakemeldinger	12.06.2023
Oppdatert planforslag sendes til kommunen	22.06.2023
Første gangs behandling i planutvalget	
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtatt i kommunestyret	

3. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Gjeldende planer

Fra oppstart av planarbeidet og frem til endelig forslag til reguleringsplan for Sandbakken hyttegrend har Balsfjord kommune vedtatt ny kommuneplan. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 29.06.2023. Planområdet er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel og har id BFT26 i planen.

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for området.

Tilgrensende planer

Det er ingen gjeldende tilgrensende reguleringsplaner til området, heller ingen kjente under arbeid.

4.2 Regionale føringer

Regional planstrategi for Troms og Finnmark 2021-2024

Planstrategien definerer langsiktige utviklingsmål og satsningsområder for Troms og Finnmark mot 2032.

Langsiktige utviklingsmål:

1. Vår regions muligheter skal sees og utvikles fra Nord, med basis i regionens fortrinn, mangfold, vårt nærings- og arbeidsliv, innovasjon, infrastruktur og bærekraft.
2. Troms og Finnmark skal være regionen for samarbeid, kunnskap og kompetanse. Dette skal gi grunnlag for utvikling og vekst.
3. Troms og Finnmark skal være sentrum for nordområdeutviklinga og i forholdet til Russland. Herunder fokus på utvikling av samisk og kvensk språk, kultur og samfunnsliv.

Satsningsområder:

- Klimaomstilling
- Utjevning av sosiale ulikheter og redusert utenforskap
- Mobilitet
- Stedsutvikling
- En vekstkraftig region

4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer

Planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

- St.meld. nr. 1 (2003-2004), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling
- St.meld. nr. 14 (2015-2016), Natur for livet. Norsk handlingsplan for naturmangfold
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner
- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 34 (2012-2013), Folkehelsemeldingen – God helse – felles ansvar
- St.meld. nr. 35 (2012-2013), Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. av 28.05.21
- Rikspolitisk retningslinje – Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.14
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.14
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. mars 2004
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, KMD – (2019)
- Veileder Planlegging av fritidsbebyggelse, Miljøverndepartementet (2005)

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

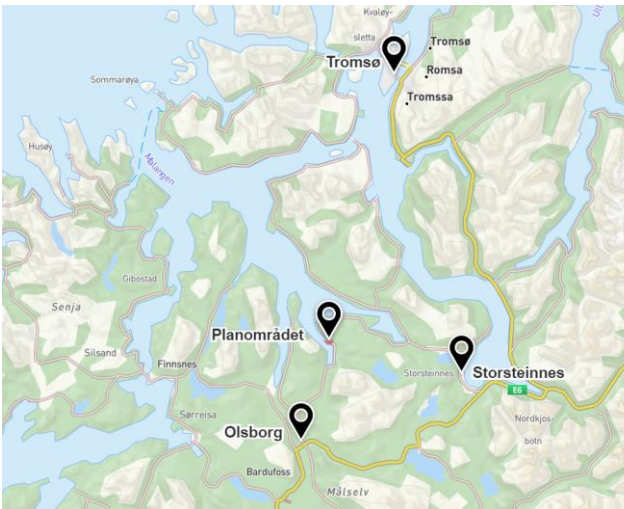
5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Aursfjorden i Malangen, mellom Jordbukta og Kuelvbukta. Lokalt ligger planområdet nedenfor Sansbakkmyra og på siden av tunet som går under navnet Melkild.

Tilkomsten til området er via Aursfjordveien, FV7834, som går gjennom planområdet og strekker seg mellom Minde i Målselv og Nordfjorbotn i Balsfjord.

Avstand til Storsteinnes er 27 km, til Tromsø 114 km og til Olsborg 20 km.

Planområdet er totalt på ca. 16 daa.



Figur 1: Oversiktskart



Figur 2: Planavgrønsning

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet inneholder i dag en nedlagt campingplass. Det er avrensket og virker skjemmende for omgivelsene uten noen form for bruksnytte. Tilstøtende område består av skog, og på grunn av topografien er det liten mulighet for utnyttelse inn til plangrensen.

5.3 Stedets karakter/landskap

Planområdet ligger på et naturlig avskjermet område hvor høydeendringene på alle kanter rundt har en mye større helningsgrad. Helningsgraden på planområdet er ca. 1/4 mens helningsgraden rundt er ca. 3/4. Høydene øker ut fra 3 sider på området mot vest, nord og øst mens det går ned til Aursfjordveien i sør. Planavgrensningen hele veien rundt grenser mot fururabber med noe løvskog.

Hele planområdet skråner mot sør-vest hvor utsikten er, og med veldig gunstig solgang. Nedbøren vinterstid kommer hovedsakelig fra sør-vest, og derfra kommer også den sterkeste vinden. Den topografiske avskjermingen gjør at vinden avtar for området.



Figur 3: Planområdet sett sørfra

Alle spikertelt, og lagerhaller er i dag fjernet fra området. Gjenstående er den nederste hytta og et tidligere sanitærbygg som er planlagt revet.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente konflikter eller automatisk freda kulturminner i planområdet. Den generelle aktsomhetsplikten er sikret gjennom planens bestemmelser.

5.5 Naturverdier

Det er gjort søk i Miljødirektoratets Naturbase. Det er ikke registret arter av forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verneområder eller inngrepsfrie naturområder innenfor planområdet.

Nærmeste inngrepsfrie område (INON-område) ligger ca. 1 km unna planområdet, oppover mot Vakkerheia. Bebyggelsen i denne planen er i god avstand fra området.

5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Nedenfor Aursfjordveien ligger **strandsonen Malangen**, klassifisert som et viktig friluftsområde.

Rett på oversiden av planområdet strekker friluftsområdet **Aursfjordhalvøya** seg, klassifisert som et svært viktig friluftsområde.

Dette er et stort og variert område som strekker seg fra Aursfjord i vest, over Vakkerheia og til Grønåsen i øst. Det går merket sti fra lysløypen opp mot Vakkerheia (244 moh.) som brukes om vinteren, mens om sommeren brukes mest en merket sti fra Kjerkevika opp via Kjerkevikvatnet og videre mot Vakkerheia. Turløypene trækkes av utmarkslaget om vinteren. Det finnes orienteringskart for området, og området brukes til internasjonale orienteringsarrangement. Kjerkevikvatnet er godt brukt til turer om sommeren, der folk raster ved en etablert bål plass før de går tilbake eller tar turen videre oppover mot Vakkerheia. Hele området fra Vakkerheia til Grønåsen er meget småkupert, med flere små vann som det fiskes både ørret og røye i, og her finnes flere grotter. Det plukkes bær og jaktes på rype, tiur orrfugl og hare i området. 4H har en del aktivitet i området.

Ca. 700 m sør-øst for planområdet langs Aursfjord veien ligger **Aursfjordsaga – Sætersletta**, et område klassifisert som et svært viktig friluftsområde.

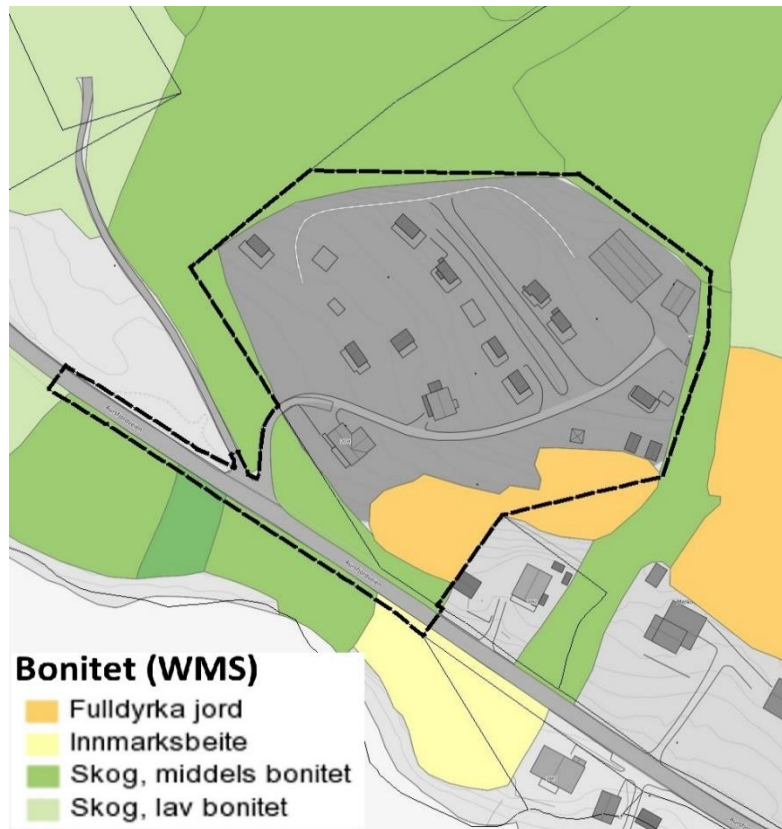


Aursfjordsaga – den eneste bevarte oppgangssaga i Nord-Norge
Den ble revet i 1958 fordi det ble bygd ny vei like forbi sagbruket. Men folk med blick for historie tok vare på både sagramme og annet utstyr, og saga ble i tiden 1977 – 1982 restaurert.

5.7 Landbruk

I NIBIOs AR5 kart er området rundt campingplassen i hovedsak klassifisert med middels skogbonitet. Treslagene innenfor området varierer mellom lauvskog blandingsskog og barskog, på grunn av tidligere aktivitet som campingplass fremstår hoveddelen av planområdet i dag avrensket.

Sør-øst i planområdet er det registrert fulldyrka jord. Dette har ikke vært høstet så lenge lokale i området kan huske. Det er heller ingen adkomst til arealet annet enn via planområdets veier, og det ligger i en skråning hvor høsting vil være ugunstig.



Figur 4: AR5 data

5.8 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra Aursfjordveien, FV7834.

Ifølge nasjonal vegdatabank (NVDB) har Aursfjordveien en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 120 gjennom planområdet. Aursfjordveien er opparbeidet med en bredde på ca. 5 meter, mens veien opp i feltet har en bredde på ca. 3,5 meter.



Figur 5: Adkomst Aursfjordveien

5.9 Barns interesser

I området rundt er det naturlige rekreasjonsområder, det er generelt god tilgang til friluftsområder, både oppover mot fjellet og ned mot sjøen samt. saga ca. 700 meter unna planområdet.

5.10 Universell utforming

Området er ikke universelt utformet.

5.11 Teknisk infrastruktur

Det er en eksisterende brønn med pumpehus tidligere brukt for vannforsyning til campingområdet, men som i dag kun blir brukt til den eksisterende hytten.

Det er lagt opp strøm til området, tidligere brukt av campingområdet og sanitærhuset som i dag er planlagt revet. I dag er det kun den eksisterende hytten som er tilført strømmettet innenfor planområdet. Trafo er plassert øst-nordøst for planområdet.

5.12 Grunnforhold

Planområdet dekkes ikke av det mest detaljerte berggrunnskartet til NGU. Det regionale berggrunnskartet viser at planområdet er inne i et større område med følgende beskrivelse av berggrunn: Skyvedekker av skifer, marmor og størkningsbergarter (sein urtid - silur, øverste dekkserie)

Planområdet er ikke innenfor faresoner eller aktsomhetssoner for flom eller skred, jf. NVE Atlas. Planområdet ligger under marin grense og det er derfor gjort vurderinger knyttet til grunnforhold og fare for kvikkleire-/områdeskred i planarbeidet. Det er ingen kjent overvannsproblematikk innenfor planområdet i dag.

En grundig beskrivelse av grunnforholdene kan ses i vedlegget geoteknisk rapport, utført av Geoterra.

5.13 Støyforhold/luftforurensing

Det er ingen kjente problemer knyttet til forurensning, støv, støy eller lukt i området. Ifølge nasjonal vegdatabank (NVDB) har Aursfjordveien en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 120 gjennom planområdet. Trafikkmengden tilsier dermed at planområdet er lite utsatt for støy/luftforurensing, og at utredning utover dette ikke er nødvendig.

5.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Eksisterende situasjon inneholder en liten risiko for miljø, med et falleferdig sanitærbygg og en eksisterende hytte uten god avløpsordning.

5.15 Næring

Planområdet har ingen kjente eksisterende næringsinteresser. Det er ingen interesse for å gjenoppta driften av området som campingplass.

5.16 Analyser/utredninger

Eksisterende situasjons analyser/utredninger er i all hovedsak gjort ved å hente informasjon fra kjente databanker og kjentfolk til området. I tillegg beskriver den geotekniske utredningen grunnforholdene godt.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

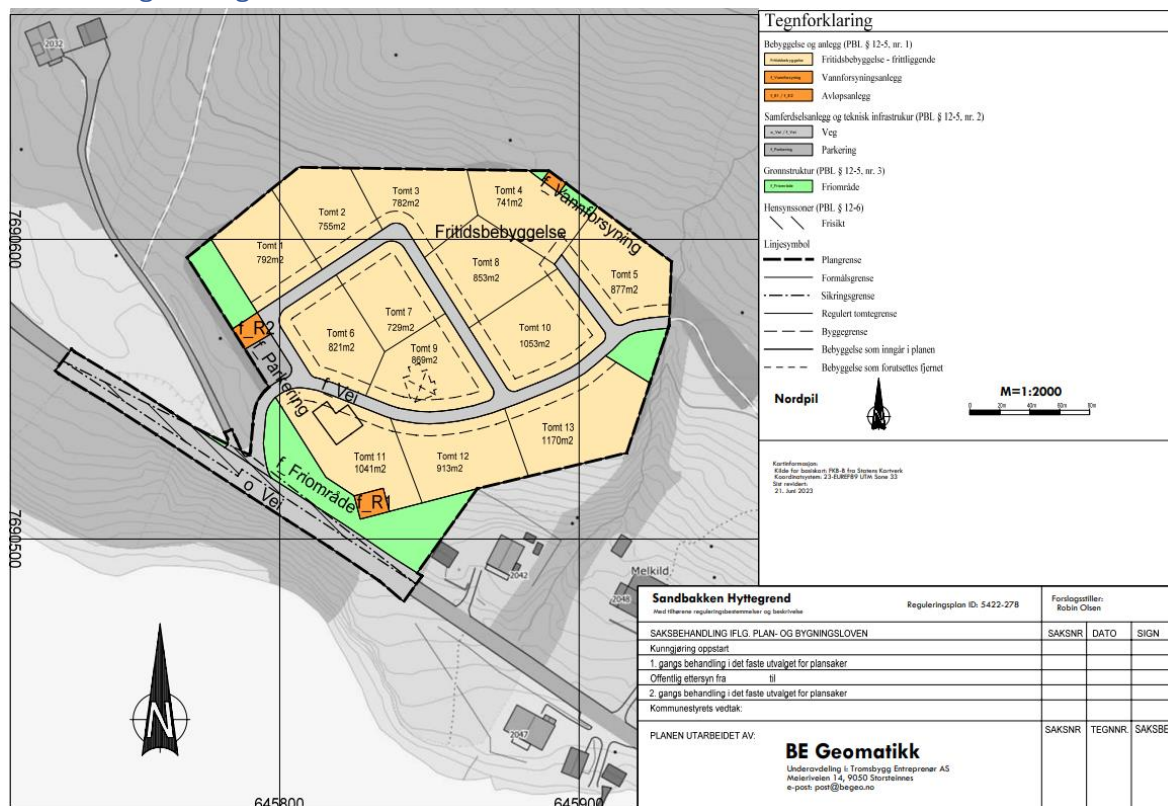
Den tidligere nedlagte campingplassen er planlagt omgjort til fritidsbebyggelse med 13 hyttetomter med tilhørende infrastruktur. En eksisterende hytte får tildelt sin egen tomt.

Et eksisterende bygg for sanitærformål benyttet til campingplassen er planlagt revet.

Arealformål	Felt navn	Areal i m ²
Fritidsbebyggelse - frittliggende	Fritidsbebyggelse	11400
Vannforsyningsanlegg	f_Vannforsyning	28
Avløpsanlegg	f_R1 / f_R2	162
Veg	o_Vei / f_Vei	2709
Parkering	f_Parkering	149
Friområde	f_Friområde	1614
Totalt Areal		16062

Hensynssoner	Felt navn	Areal i m ²
Sikringsone - Frisikt		471

6.2 Reguleringsformål



Figur 6: Plankart

6.1.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (Fritidsbebyggelse)
- Vannforsyningsanlegg (f_Vannforsyning)
- Avløpsanlegg (f_R1 / f_R2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (o_Vei / f_Vei)
- Parkering (f_Parkering)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde (f_Friområde)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal ha vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale.

Som taktekkingsmaterialer skal det nyttes ikke-reflekterende materialer. Unntatt fra denne bestemmelsen er taktekkingsmaterialer knyttet til fornybar energi som f.eks. solceller.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 35 grader. Møneretning skal følge bygningens lengderetning.

For saltak er maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

For pulttak er maksimal høyde for øvre gesims 5 meter.

Synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 60 cm.

6.4 Parkering

Innenfor hver fritidseiendom opparbeides det 2 biloppstillingsplasser, eventuelt garasje.

Det opparbeides 5 gjesteparkeringsplasser sørvest i feltet hvor 1 tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. De 4 plassene uten tilretteleggelse for personer med nedsatt funksjonsevne er dimensjonert for å parkere 2 biler på rekke ved stor pågang.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Det er en eksisterende trafo nordøst for planområdet. Denne er det, etter samtaler med Troms Kraft Nett AS (Arva) som har konsesjon i området, behov for å utvide for å fullrealisere de planlagte tiltakene. Det skal derimot ikke ligge hindringer for det.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet er som dagens situasjon fra Aursfjordveien, FV7834.

6.6.2 Utforming av veger

Veiene i feltet er planlagt med en veibredde på 4 meter, og følger Statens vegvesens Vegnormal N200 i utforming.

6.6.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det ligger krav om opparbeidelse av hele rundveien i feltet før fritidsbebyggelsen der kan få igangsettingstillatelse, og krav om at hele veistrukturen er opprettet før fritidsbygg får ferdigattest.

6.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke lagt opp løsninger for gående syklende til eller i området. Med lav hastighet og god oversikt inne i feltet er det derimot trygt å bevege seg.

6.6.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Veiene inne i feltet er utformet slik at alle fritidseiendommene vil ha avkjørsel til samme veistruktur.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Planområdet er ment å være selvforskyndt med vann/avløp. Det er kun strømnettet utenfor som vil kreve en oppjustering ved full realisering av planen.

6.8 Miljøoppfølging

Det er satt krav til å følge Forurensningsforskriften §§ 12-10,13 som blant annet omhandler drift av minirensanlegg og vedlikeholdsavtale.

6.9 Universell utforming

Det settes ikke krav til universell utforming av fritidsområdet.

6.10 Uteoppholdsareal

Ingen felles uteoppholdsareal er planlagt for planområdet.

Det settes krav om revegetering av tomtene etter inngrep, for å opprettholde naturbildet.

Uteområdene beskrevet i [5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder](#) er tilgjengelig for allmennheten.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Situasjonen beskrevet under [5.7 Landbruk](#) vil være den samme for den planlagte situasjonen.

«Sør-øst i planområdet er det registrert fulldyrka jord. Dette har ikke vært høstet så lenge lokale i området kan huske. Det er heller ingen adkomst til arealet annet enn via planområdets veier, og det ligger i en skråning hvor høsting vil være ugunstig.»

6.12 Kollektivtilbud

Det er ikke kollektivtilbud i Aursfjorden.

6.13 Kulturminner

Det er ingen kjente konflikter eller automatisk freda kulturminner i planområdet. Den generelle aktsomhetsplikten er sikret gjennom planens bestemmelser.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er lagt opp til at fritidseiendommene tilknyttes eksisterende brønn for vann, med dimensjonert område for etablering av en ekstra brønn dersom behovet oppstår. Den eksisterende brønnen gir derimot 1000 L vann per minutt, og har kapasiteten som kreves for hele utbyggingsfeltet.

Det blir etablert felles minirensanlegg dimensjonert for at hver ny fritidseiendom skal kobles til.

6.15 Plan for avfallshenting

Renovasjon behandles via Balsfjord kommunes hytterenasjonsløsning med egne containere for fritidsabonnenter.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene setter krav til opparbeidelse av vei, vann, minirensanlegg og gjesteparkering samt tilknytning til tekniske anlegg før nye fritidseiendommer kan gis brukstillatelse. Dette er med på å fremskynde de planlagte løsningene for å sikre både mennesker som skal benytte området og naturen med et godt avløpssystem.

7. Konsekvensutredning

Planen er ikke konsekvensutredet, etter grundig vurdering i oppstartsmøtet. Beskrevet under [2.3 Krav om konsekvensutredning](#)

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel var under revisjon ved oppstart av planarbeidet. Da var planområdet avsatt til turistformål. Planen ble prinsippavklart hos Balsfjord formannskap 10.02.2022, Sak 022/22, hvor det ble vedtatt at arealet kan reguleres til fritidsbebyggelse.

8.2 Stedets karakter, landskap og estetikk

Ny bebyggelse vil få et uttrykk som harmonerer med eksisterende bebyggelse, omgivelsene skal være tilpasset terreng og landskap. Reguleringsplanen har bestemmelser om takform og høyder. Plassering av utbyggingsarealer og utforming av bebyggelse er gjort med landskapsbildet i fokus. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet veier.

Maksimal grunnmurshøyde er 0,6 meter. Nødvendige terrenginngrep skal begrenses, med tilstrebing av massebalanse innenfor byggegropa. Dette vil bidra til å holde bebyggelsen dempet i landskapet. Utforming av ny bebyggelse vil ellers måtte avgjøres i den enkelte byggesak.

Gjennom utforming av bestemmelser vurderes ny bebyggelse innenfor planområdet å være tilpasset omgivelsene. Bebyggelsesmønsteret er utformet med tanke på gode solforhold og trygge omgivelser. Skrånende terreng gir gode sol- og utsiktsforhold for all bebyggelse.

8.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente konflikter eller automatisk freda kulturminner i planområdet. Den generelle aktsomhetsplikten er sikret gjennom planens bestemmelser.

8.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Vurdering etter naturmangfoldloven:

§§ 3, 7 og 8

Området inneholder noe lauvskog, blandingskog og barskog.

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. At tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2014, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

Med dette er det heller ikke påvist vesentlige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

§ 10

Den samlede belastningen for økosystemet i planområdet med utbygging av hytter blir lik dagens situasjon hvor området er avsatt til campingplass. Naturmangfoldet er stedstypisk for fylket og innehar ingen spesielle verdier.

Vår vurdering av påvirkning på økosystemet er vurdert til positiv, med tanke på at eierskapet hver enkelt eier vil få til området gjør at det sammenlignet med campingdrift vil ha et større fokus på vedlikehold/forplantning av området.

§§ 9, 11 og 12

I og med at naturmangfold er vurdert til å i liten grad, eller i positiv grad, berøres av planforslaget, og det ikke kan påvises effekter på verdifull natur av tiltaket, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9, 11 og 12.

8.5 Rekreasjonsinteresser, uteområder

Rekreasjonsinteresser og uteområder blir ikke på noen negativ måte berørt av planforslaget.

8.6 Trafikkforhold

De eksisterende veiene opprettholdes, men de er regulert slik at det er mulighet for utbedringer.

Aursfjordveien reguleres slik som den er opparbeidet med en bredde på ca. 5 meter + grøft. I avkjørselpunktet fra Aursfjordveien er det regulert inn frisktlinjer 4 meter inn i feltet med 70 meters friskt til hver side til fylkesveien, i henhold til gjeldende regler for 60 km/t sone.

Det avsettes 2x18 m² til parkeringsplasser på hver tomt, i tillegg opparbeides det et felles gjesteparkeringsområde med 5 biloppstillingsplasser hvorav 1 vil være tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne.

Trafikk langs Aursfjordveien er lav, og planområdet med 13 hyttetomter anses som en forbedring av trafikkbildet sammenlignet med tidligere bruk som campingområde. Det var langt flere campingplasser på området enn det nå vil bli fritidseiendommer.

8.7 Barns interesser

Det er mange områder for naturlig lek og aktivitet rundt planområdet. Det er flere aktivitetsområder både for fiske, bading og friluftsliv i umiddelbar nærhet. Spesielt sommerhalvåret vil det være friluftaktivitet i tilknytning til strandsonen. Friluftsområdene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og ivaretar allmennhetens interesser.

Planforslaget vil utvilsomt være positivt for de som vil kunne bygge seg fritidsbolig her. Samtidig vurderes hensynet til friluftinteressene som godt ivaretatt i planforslaget. Planforslaget vurderes å ha en positiv virkning mht. folkehelse.

8.8 Universell utforming

Ingen krav til universell utforming i planforslaget.

8.9 Energibehov – energiforbruk

Fritidseiendommene vil ikke utgjøre et energibehov/forbruk av betydning for allmennheten.

8.10 ROS

Gjennom ROS-Analysen, vedlegg til planen, ble følgende temaer identifisert til å behøve en bedre analyse: Brannvannforsyning, Tilgang for nødetater, Overvann, Kvikkleireskred og Skog og Lyngbrann.

ROS-Analysen oppsummerte:

Gjennom fareidentifisering er relevante faresituasjoner knyttet spesifikt til området vurdert. Relevante hendelser er drøftet, og det er vurdert risiko og sårbarhet og hvor en i planarbeidet eventuelt skal eller bør vurdere tiltak. Følgende hovedpunkter bør følges opp videre:

- Etablering av tilstrekkelig dimensjonerte stikkrenner
- Vurderinger i forbindelse med prosjektering av fundament/pilarer

8.11 Jordressurs/landbruk

Det legges beslag på et lite område registrert som fulldyrka jord. Jordstykket er som beskrevet under [5.7 Landbruk](#) aldri blitt høstet så lenge nålevende kjentfolk i området kan huske. Det ligger og i et område som ikke er praktisk tilgjengelig på grunn av topografien.

8.12 Teknisk infrastruktur

Ingen teknisk infrastruktur vil bli negativt berørt av planforslaget. Det vil bli etablert interne føringer og trafostasjonen nordøst for planområdet vil behøve en oppgradering for fullrealisering av planen.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente negative økonomiske konsekvenser for kommunen, som derimot vil motta en større andel eiendomsskatt fra fritidseiendommene og flere abonnenter til hytterrenovasjonsløsningen.

9 Innkomne innspill

Til varsel om oppstart av planarbeidet kom følgende innspill:

9.1 Offentlige instanser

Avsender	Forslagsstillers kommentar
<p><u>Vedlegg 2.1 Statens vegvesen 21.09.2022</u> Statens vegvesens innspill til oppstartsvarsel Vi ønsker ut fra vårt sektoransvar å framheve følgende temaer som må ivaretas i den videre planlegging:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kryss mot fylkesvegen må anlegges i henhold til Vegnormalen N100.• Det må være god sikt i kryss, siktlinjer må tegnes inn og siktretkant bør kodes som hensynssone med bestemmelser om at det ikke skal være noe høyere enn 0,5 meter som kan hindre sikt i denne sonen.• Trafikksikkerhet må vektlegges for alle trafikantgrupper. Det bør tilrettelegges med snuplasser på endeveier i feltet slik at det blir minst mulig rygging og annen manøvrering på veien der det blant annet ferdes barn.	<p>Tatt til orientering. Bestemmelsene er klare på opparbeidelse av vei, og vil følge dagens opparbeidelse av vei i henhold til vegnormalen N200. Siktlinjer er sikret i planen. Trafikksikkerheten er godt ivaretatt med rundvei</p>
<p><u>Vedlegg 2.2 Statsforvalteren i Troms og Finnmark 26.09.2022</u> Sikker byggegrunn vil være et sentralt anliggende som må utredes og eventuelle vilkår innarbeidet i planbestemmelsene, jfr rundskrivH-5/18, Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling. I det videre arbeidet må også Naturmangfoldloven §§ 8-12 utredes og innarbeides i plandokumentene</p>	<p>Innspill i sin helhet tatt til orientering. Sikker byggegrunn er vurdert gjennom grunnboringer med tilhørende geoteknisk rapport. Naturmangfoldloven er innarbeidet i planbeskrivelsen pkt. 8.4</p>
<p><u>Vedlegg 2.3 Samediggi, Sametinget 27.09.2022</u> Informerer om kulturminner og aktsomhetsplikten.</p>	<p>Innspill i sin helhet tatt til orientering. Kulturminner og aktsomhetsplikten er innarbeidet i plandokumentene</p>
<p><u>Vedlegg 2.4 Troms og Finnmark Fylkeskommune 30.09.2022</u> Informerer om ingen merknad til at krav om planprogram og konsekvensutredning er vurdert som ikke nødvendig. Er ellers inne på følgende aktuelle områder.</p> <ul style="list-style-type: none">• Kulturvern og meldeplikt• Klima• Samferdsel<ul style="list-style-type: none">○ Byggegrensen mot fylkeveg må tydeliggjøres og ivaretas i planen. Byggegrensen er på 50 meter.	<p>Innspill i sin helhet tatt til orientering og bakt inn i planbeskrivelsen og bestemmelser.</p> <p>Med bebyggelsen rundt planområdet og eksisterende bebyggelse på planområdet kan vi ikke se nødvendigheten av å sette byggegrense spesifikt for utbyggingsområdet så høyt som 50 meter. Nåværende grense er ca. 15 meter fra grøft, mens nærmeste nabo til planområdet har garasje 7 meter fra grøft. Denne begrensningen er som hovedregel ikke fulgt langs Aursfjordveien.</p>