



# Balsfjord kommune

## -for framtida

Plan og landbruk

Arkiv: 21/3363  
JournalpostID: 23/17282  
Saksbehandler: Magnus Bjorlo  
Dato: 23.08.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
146/23	Formannskapet	07.09.2023

### Vedlegg:

5422-278\_Planbestemmelser\_230622  
5422-278\_Plankart\_230621  
5422-278\_ROS-Analyse\_230622  
5422-278 Vedlegg1 - Geoteknisk Rapport  
5422-278 Vedlegg2-1 Innspill - Statens Vegvesen  
5422-278 Vedlegg2-2 Innspill - Statsforvalteren  
5422-278 Vedlegg2-3 Innspill - Samediggi  
5422-278 Vedlegg2-4 Innspill - Fylkeskommunen

## Reguleringsplan 5422-278 Sandbakken hyttegrend - 1. gangs behandling - Høring og offentlig ettersyn

### Saksopplysninger:

#### Sammendrag

BE Geomatikk har, på vegne av forslagsstiller Robin Olsen, fremmet forslag til reguleringsplan for Sandbakken hyttegrend.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av fritidsboliger på et område som tidligere har vært en campingplass. Det legges til rette for 13 fritidseiendommer. Én av disse er allerede bebyggt.

#### Saksdokumenter

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Geoteknisk rapport

I tillegg er innkomne innspill til varsel om oppstart vedlagt saken.

#### Planfakta

Forslagsstiller: Robin Olsen

Plankonsulent: BE Geomatikk

Planområdets størrelse: 16,1 daa

## Formål:

- Fritidsbebyggelse - frittliggende: 11,4 daa
- Vannforsyningsanlegg: 0,03 daa
- Avløpsanlegg: 0,16 daa
- Veg: 2,7 daa
- Parkering: 0,15 daa
- Friområde: 1,6 daa

## Planstatus

I etterkant av planoppstart har Balsfjord kommune vedtatt ny kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel er området avsatt fritids- og turistformål – BFT26. Dette området er videreført fra forrige kommuneplan.

## Prinsippavklaring

Både i gjeldende og tidligere kommuneplanens arealdel er området avsatt fritids- og turistformål. Det var ikke tilknyttet særskilte bestemmelser til dette området i tidligere kommuneplan, og det er heller ikke kommet nye føringer i ny kommuneplan.

På grunn av at ønsket regulering ikke var/er i tråd med kommuneplanens arealdel ble saken sendt til formannskapet for prinsippavklaring. Balsfjord formannskap vedtok den 10.02.2022, i sak 022/22, at arealet tillates regulert til fritidsbebyggelse.

## Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte den 03.08.2022. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt naboer og aktuelle instanser 26.08.2022 og kunngjort i avisa Nye Troms den 30.08.2022. Det kom inn 4 innspill. Disse er sammenfattet og besvart i planbeskrivelsen.

## Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 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.

## **Planvurdering**

Videre følger utvalgte plantema. For fullstendig oversikt over omtalte temaer se planbeskrivelsen.

## Eksisterende situasjon

Planområdet ligger i Aursfjorden i Malangen, mellom Jordbukta og Kuelvbukta. Lokalt ligger planområdet nedenfor Sandbakkmyra, ved siden av gårdstunet Melkild.

Området avgrensnes av fv. 7834 Aursfjordveien i sør, skog i vest og nord, og et gårdstun med dyrka mark i øst.

Planområdet består av en nedlagt campingplass. Alle spikertelt og lagerhaller er fjernet. Det ligger én hytte innenfor området som skal bestå, samt et tidligere sanitærbygg som en planlagt revet.

### Friluftsliv og strandsone

På andre siden av Aursfjordveien ligger strandsonen Malangen, som er klassifisert som et viktig friluftsområde. Nord for planområdet ligger friluftsområdet Aursfjordhalvøya, som er klassifisert som svært viktig. Ingen av områdene vil bli berørt av tiltaket.

De omkringliggende friluftsområdene gir gode muligheter for rekreasjon både i strandsone og mark.

Selv om ny fritidsbebyggelse er planlagt innenfor 100-metersbeltet for strandsonen (ca. 60 meter på det nærmeste), fungerer Aursfjordveien som en naturlig barriere som gjør at tiltaket ikke vil oppleves som privatisering av strandsonen eller hindre allmennhetens mulighet til fri ferdsel.

### Landbruk

NIBIOs arealressurskart viser at deler av planområdet berører fulldyrka jord i sørøst. Dette har imidlertid ikke vært høstet så lenge lokale i området kan huske. Det er heller ingen adkomst til arealet annet enn via planområdets veger, og det ligger i en skråning hvor høsting vil være ugunstig.

### Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne kan leses i sin helhet i vedlagt dokument. Temaer som er vurdert nærmere i ROS-analysen er brannvannsforsyning, tilgang for nødetater, overvann, kvikkleireskred, og skog og lynnbrann.

### Vann, avløp, infrastruktur og renovasjon

Det legges til rette for privat vann- og avløpssystem. Fritidseiendommene tilknyttes eksisterende brønn, med mulighet for etablering av ekstra brønn ved behov. Eksisterende brønn kan levere 1000 liter vann per minutt. Det planlegges for felles renseanlegg for vann.

Veger opparbeides iht. Statens vegvesens Vegnormal N200.

Renovasjon behandles via Balsfjord kommunes hytterenovasjonsløsning med egne avfallscontainere for fritidsabonnenter.

### Rekkefølgekrav

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav til opparbeidelse av veg, vann, minirensesanlegg og gjesteparkering, samt tilknytning til tekniske anlegg før nye fritidseiendommen kan gis brukstillatelse.

### Vurdering:

Med bakgrunn i sakens utredning og dokumenter anbefaler rådmannen at forslag til reguleringsplan for Sandbakken hyttegrennd med planID: 5422\_278 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan for Sandbakken hyttegrennd med planID: 5422\_278 på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag.

### Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart, datert 21.06.2023.

Bestemmelser, datert 22.06.2023.

Planbeskrivelse, datert 21.06.2023.

Øvrige dokumenter ligger vedlagt saken, og vil gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

### **Formannskapet 07.09.2023:**

### **Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

**FSK- 146/23 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan for Sandbakken hyttegrend med planID: 5422\_278 på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag.

**Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:**

Plankart, datert 21.06.2023.

Bestemmelser, datert 22.06.2023.

Planbeskrivelse, datert 21.06.2023.

Øvrige dokumenter ligger vedlagt saken, og vil gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.