



Fjord Eiendomsutvikling AS
c/o Br. Karlsen Anleggsdrift AS
9050 STORSTEINNES

Vedtak om endring - PID241 Solhav

Vedtak

Balsfjord kommune godkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd, forslaget til Planendring av detaljregulering med navn Solhav og plan-ID 5422-241.

Saksopplysninger

Lovgrunnlaget:

Det gjelder i utgangspunktet de samme regler for endring av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan, iht. plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd. Dette begrunnes med at et planvedtak som bygger på grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og skal ikke kunne fravikes uten ny og tilsvarende prosess.

Gjennom en lovendring som trådte i kraft 1. juli 2017, jf. proposisjon 149 L (15-16), ble det åpnet for betydelige unntak fra hovedprinsippet om full planbehandling. Kommunestyret i Balsfjord har avgjort at de enklere reglene for endring av reguleringsplaner kan benyttes der loven åpner for dette. Vedtak om endringer i reguleringsplanen uten full planbehandling kan i samsvar med kommunelovens regler delegeres.

Rådmannen er jf. kommunens delegasjonsreglement, kapittel 6.2.1.17, punkt. 2, delegert myndighet til godkjenne *små endringer* i reguleringsplaner.

Medvirkning:

Forslag til planendring har, i tråd med bestemmelsene om medvirkning plan- og bygningsloven, vært annonsert i lokalavis og elektroniske medier, samt sendt på høring til direkte berørte myndigheter og parter. Det kom inn høringsuttalelser sektormyndigheter og fylkeskommunen. Disse er hensyntatt i planendringen.

Planendringen - sammendrag:

Endringer i planbestemmelser

- Det vises til vedlagt bestemmelsesdokument. Grønn tekst viser bestemmelsestekst som er endret, eller tilføyd.

Endringer i plankart

- Ved oppdatering av plankartet er ikke 3001 Grønnstruktur lengre et gyldig arealformål. Betegnelser for areal 3001 Grønnstruktur endres til 3040 Friområde. Se også bestemmelser.
- Ved ny måling av størrelsene på arealene i området er det avdekket at tallverdien på tidligere arealpåskrift ikke sammenfaller med det virkelige arealet i deler av planområdet. Påskriften er oppdatert med riktige tallverdier.
- Tidligere område BRE1 med formål «1550 Renovasjonsanlegg» var for lite iht. arealbehovet. I tillegg var plasseringen av søppeloppstillingsplassen uheldig da det kom i konflikt med anlegget for overvannshåndtering. Sett i sammenheng med klimaendringer og økt mengde overvann er det ikke ønskelig med unødvendig hinder i grøftetraseen (2018 annen veggrunn). Det etableres derfor tre (3) nye områder i plankartet avsatt til 1550 Renovasjonsanlegg (kfr. plankart).
- Byggegrense mot andre formål enn «veg» er fjernet. Dette gjelder ikke byggegrenser for BF3 og BF4 (der det var eksisterende boliger før reguleringsplanen ble vedtatt i 2015) samt byggegrenser for BF5A og BF5B (opprettet mot G5 som er tilknyttet fugleforskning).
- Byggegrense mot «annen veggrunn» er flyttet. Det er to (2) meter mellom «annen veggrunn» og byggegrenser på revidert plankart. Fra vegkant vil avstanden til byggegrense variere fra 4-4,5 m. Det er vurdert at det vil utgjøre liten risiko for trafiksikkerhet å flytte byggegrense nærmere, da det er lav fartsgrense og generelt liten trafikkmengde i feltet.
- Avkjøringspiler er tatt bort fra plankartet og erstattet med angitte bestemmelser.

Hensikten med planendring:

I forbindelse med utbyggingen av planområdet har tiltakshaver sett et behov for mindre endringer av plankartet og bestemmelsene til reguleringsplanen. Tiltakshaver vurderer endringer som nødvendige for å sikre god gjennomføring av videre utbygging, og en mer optimal tilpasning av området. Behovet omfatter endring av plankartet og planbestemmelser som omhandler avkjørings-piler, plassering av bebyggelse og endret areal for renovasjonsanlegg.

Forholdet til kommuneplanen:

Detaljreguleringen «PID241 Solhav» ble først vedtatt i 2015. Denne var i tråd med kommuneplanens arealdel for perioden 2011-2023 (avsetning «boligformål B2» med krav om detaljregulering). Det ble

vedtatt ny kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2033 den 29.06.2023. I sistnevnte arealdel er det gjort bevisste og langsiktige valg for å sikre bærekraftige og attraktive lokalsamfunn. Man har avsatt arealer både til sentrumsformål og boligbygging i kommunens tettsteder samt videreført en del boligavsetninger og ferdigregulerte boligområder litt utenfor tettstedene, der man kan tilby litt større boligtomter og mer landlige bomiljø for de som ønsker dette. «Solhav» er et av de regulerte boligområdene som er videreført i kommuneplanens arealdel (sone H910 – regulering skal fortsatt gjelde). Planendringen endrer ikke på dette forholdet.

Gjeldende reguleringsplan:

Detaljreguleringsplan for Solhav boligfelt ble vedtatt i Balsfjord kommunestyre den 28.04.2015. Den regulerer for boligbebyggelse med tilhørende samferdselsarealer, renovasjonsanlegg, lekeplasser, og grønnstrukturer. Hensikten med planen er tilrettelegging av romslige boligtomter med kvaliteter som utsikt, gode solforhold, og nærhet til Nordkjosbotn. Det er viktig å kunne tilby attraktive boligtomter til de som ønsker å bosette seg i området/kommunen. Godt boligtilbud vil kunne være av avgjørende betydning for bedrifter som tenker på å etablere seg i kommunen. Dette er et område det spesielt vil kunne være attraktivt for barnefamilier å bo i.

Vurdering:

Endringen som foreslås vurderes ikke å påvirke gjennomføringen av planen slik den opprinnelig var vedtatt. Planendringen vurderes videre ikke å være av så omfattende grad at den gå utover planens hovedrammer, og heller ikke berøre hensyn til viktige natur- og friluftsområder på annen måte enn vedtatt plan gjør i dag. Planens hovedramme er først og fremst boligfelt med veginfrastruktur, grøntarealer, lekeplasser og renovasjonsanlegg. Veg-struktur, grøntarealer og lekeplasser forblir likt som i dagens reguleringsplan.

Rådmannen vurderer at flytting av opprinnelig areal for renovasjonsanlegg ikke vil ha betydning for planens hovedrammer (det blir en liten omplassering samt en marginal økning av arealstørrelsen på det opprinnelige anlegget). De nye arealene for renovasjonsanlegg vurderes heller ikke å være i strid med planens hovedrammer. Renovasjonsarealene beslaglegger mindre deler av arealer som tidligere var regulert til annen «veggrunn/tekniske anlegg», og tar svært lite av arealer som tidligere har vært regulert til grønnstruktur og lekeplasser. Ingen av endringene vurderes å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Konklusjon:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor har kommunen kommet fram til at planendringene kan gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd og kommunen delegasjonsreglement kapittel 6.2.1.17, punkt. 2.

Med hilsen

Inge Heika Hætta Eikermann
enhetsleder

Dag Tørstad
rådgiver plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur