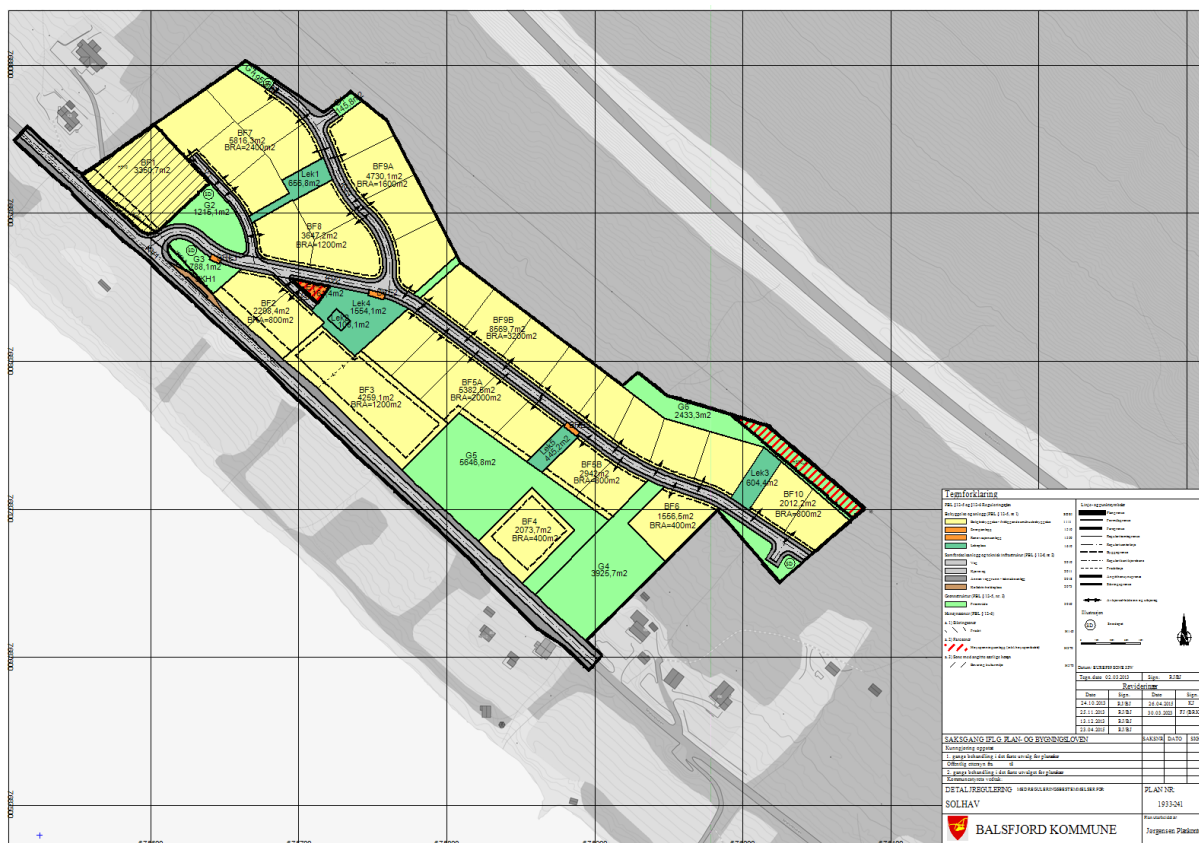


Detaljreguleringsplan Solhav Boligfelt

PLANID: 5422-241

MINDRE ENDRING – Plankart og Planbestemmelser

Forslagstiller: Fjord Eiendomsutvikling AS **EMNE:** Reguleringsplan, mindre endring



1. Bakgrunn, planprosess

1.1. Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Solhav boligfelt ble vedtatt i Balsfjord kommunestyre den 28.04.2015. Planen regulerer for boligbebyggelse, samferdsel og grønnstruktur.

I løpet av utbyggingsfasen av boliger i feltet har man sett et behov for mindre endringer av plankartet og bestemmelsene til reguleringsplanen. Tiltakshaver vurderer endringene vurderes som nødvendige for å sikre en god gjennomføring av videre utbygging, og en mer optimal tilpasning av området.

Endringsbehovet omfatter endring av plankartet og planbestemmelser som omhandler avkjøringspiler, plassering av bebyggelse og endret areal for renovasjonsanlegg.

1.2. Planprosess

Endringen ønskes behandlet som en endring jf. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd. Endringene vurderes ikke å gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke å berøre hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunen sender forslag til berørte myndigheter/partner. Kommunen behandler og vedtar eventuell endring. Det er lagt til grunn at en rimelig frist for uttalelser vil kunne være på 2–3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

2. Beskrivelse av forslag til endring

Endringen omfatter endringer i plankart og planbestemmelser. Under følger et sammendrag

2.1. Endringer i planbestemmelser

- Bestemmelser som foreslås fjernet er farget med rødt og overstrøket, mens grønnfarget tekst viser bestemmelsestekst som enten har erstattet rød tekst, eller er tilføyd.

2.2. 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 areal-påskrift ikke samfaller med det virkelige arealet i deler av planområdet. Vi har derfor oppdatert påskriften med de rette tallverdiene.
- Eksisterende område BRE1 med formål 1550 Renovasjonsanlegg er for lite ift. arealbehovet. I tillegg er plasseringen av søppeloppstillingsplassen uheldig da det kommer 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 vegggrunn). Det etableres derfor tre (3) nye områder i plankartet avsatt til 1550 Renovasjonsanlegg (kfr. plankart).
- Byggegrense mot andre formål enn veg er fjernet. Unntatt byggegrense for BF3 og BF4 der det var eksisterende boliger før planen ble vedtatt i 2015. Byggegrensen på BF5A og BF5B også opprettholdt mot G5 som er tilknyttet fugleforskning.

- Byggegrense mot «annen veggrunn» er flyttet. Det er 2 meter mellom «annen veggrunn» og byggegrenser på revidert plankart. Fra vegkant vil avstanden til byggegrense variere fra 4 – 4,5m. Vi vurderer at det utgjør liten risiko for trafikksikkerheten ved å flytte byggegrensen nærmere da det er lav hastighet og liten trafikkmengde i feltet.
- Avkjøringspiler er tatt bort fra plankartet og erstattet med angitte bestemmelser