

Redegjørelse merknader høringsrunde / Sandsneset fritidsbebyggelse

Sand, Balsfjord kommune - PlanID 5422_136

Tromsø, 4/9-23

Viser til oversendte merknader etter høringsrunde for reguleringsendring av planen *Sandsneset fritidsbebyggelse* – PlanID 5422_136. Vi har redegjort for merknader fra hver enkelt avsender. Vil innledningsvis påpeke at saken gjelder mindre endring av en eksisterende reguleringsplan, ikke utarbeidelse av ny plan.

Statens vegvesen

De orienterer at planområdet ikke ligger ved riks- eller europavei og berører ikke deres interesser. Forhold som gjelder fylkesvei vil bli behandlet av Troms og Finnmark fylkeskommune.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark

Statsforvalteren kan ikke se at reguleringsendring i vesentlig grad påvirker deres sektorområder og har ingen merknader til endringene.

Troms og Finnmark fylkeskommune

Fylkeskommunens uttalelser gjelder flere forhold, så dette er redegjort for punktvis:

- Aktuell fylkesvei er oppdatert med nytt veinummer, 7892 i både bestemmelser og planbeskrivelse.
- Det anses ikke å være negative konsekvenser for fylkesvei å øke fra 16 til 18 fritidseiendommer.
- Det er etterspurt byggegrense mot fylkesvei. Vi har hatt gjennomgang av øvrige reguleringsplaner langs aktuell fylkesvei og for de planene som har innregulert byggegrense mot vei er dette satt til 15 meter fra veimidte. Man har med bakgrunn i dette lagt inn tilsvarende byggegrense mot fylkesvei i gjeldende plan.

Fritidseiendom nr 13 blir berørt av denne byggegrensen, men i gjengjeld er dette kun et mindre areal på tomta. Videre tilsier tomtas topografi og avstand til fylkesvei at det er mer hensiktsmessig å legge fritidsbolig og tilhørende bebyggelse lengere øst på tomta, for å sikre både mer privatliv og mindre støy fra veitrafikk. Sørlig del av regulert nautområde blir også berørt av byggegrense for fylkesvei, men i dette området er høydeforskjellen størst for formålet. Dermed er det aktuelle området minst egnet for å anlegge ny naustbebyggelse.

Under punkt 1.2 Fritidsbebyggelse, 1.3 Anneks/uthus, 1.4 Renovasjonspunkt og 1.5 Naustområde i bestemmelsene har man lagt til at tiltakene skal ivareta byggegrense mot fylkesvei.

- Fylkeskommunen etterspør situasjonsplan for område som er tiltenkt renovasjon. Her henviser vi til planbeskrivelsen og opplysninger at eiere av fritidsbebyggelse benytter i dag renovasjonspunkt ved matbutikk på Sand. Innregulert renovasjonspunkt i plan

vil først være aktuell hvis renovasjonspunktet ved butikken forsvinner. Videre vil en slik flytting da skje i samråd med kommune og foretak som er ansvarlig for renovasjon. Med bakgrunn i det ovennevnte anser man utarbeidelse situasjonsplan vil først bli aktuelt hvis renovasjonspunkt faktisk flyttes.

Orienterer for øvrig at renovasjonspunktets plassering i plankart er justert, slik at dette blir liggende på utsiden av byggegrense mot vei. Videre har man supplert i bestemmelsene at renovasjonspunkt skal ivareta byggegrensen.

- Det er etterspurt hensynsoner for fri sikt for avkjørsel til naustområde. Dette er lagt inn i plankart.
- Avkjørsel til naustområde som ikke har avkjørselspil har fått inntegnet stengesymbol i plankartet.
- Fylkeskommunen ytrer videre ønske om dokumentasjon oppimot eksempelvis statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og utarbeidelse av ROS. Med bakgrunn i planens faktiske endringer virker etterspurt dokumentasjon ikke å være proporsjonalt med dette. Fylkeskommunen skriver også i sin avslutning de er enig i at endringene kan gjøres som en forenklet prosess. Videre er det ikke kommet inn merknader som er av nevneverdig karakter fra øvrige sektormyndigheter, som Statens vegvesen, Statsforvalteren, Kystverket, Mattilsynet og Sametinget. Dermed framstår dokumentasjonskravet fra fylkeskommunen som urimelig omfattende i gjeldene sak.

Den mindre fortettingen av 2 fritidseiendommer i planområdet benytter allerede utbygget infrastruktur. Og med hensyn til nedbygging av natur samt voksende debatt rundt etablering av nye hyttefelt er det mer hensiktsmessig å gjennomføre en fortetting av allerede etablerte områder for fritidsbebyggelse, framfor å etablere nye områder for dette i uberørt natur.

NVE

De henviser til sin kartbaserte veileder for reguleringsplaner. Basert på veileder, aktuelle registreringer i NVEs kartdatabase og dialog med kommunen har man gjennomført følgende tiltak:

- Grunneier engasjerte Norconsult AS for å gjennomføre en geoteknisk vurdering av planområdet sommeren 2023. Rapport var ferdig utarbeidet 29/8-23.
- Rapport opplyser areal regulert for bolig- og fritidsbebyggelse ligger ikke i område med fare for områdeskred. Dermed er det ikke gjort endringer eller presiseringer i plankart eller bestemmelser for disse formålene.
- Nordlig del av område som er regulert til naustbebyggelse består av marine strandavsetninger og har mulig risiko for kvikkleireskred. Her er påvirkning av naustbebyggelsens terrenginngrep, forventet personopphold og områdets topografi blitt vurdert. Konklusjonen er byggegrense mot sjø for naust må ha en minimumsavstand 11,5 meter fra kystlinjen, målt fra kote 0 (NN2000).
- Med bakgrunn i dette er byggegrense mot sjø for naustbebyggelse justert i henhold til figur 3-2 i Norconsult sin rapport. Feltet er over 11,5 meter fra kote 0 og endringen medfører byggegrensen ligger noe mer tilbaketrukket fra kystlinjen enn tidligere tegnet, og flere av eksisterende naust overlapper noe med justert byggegrense. I

gjengjeld er endringen av så liten karakter at man fint skal klare å få ny naustbebyggelse til å harmonere godt med eksisterende bebyggelse når det gjelder plassering langs sjøen.

I tillegg til Norconsult sin geotekniske rapport er det registrert og inntegnet hensynsoner for flom i nordlig del av planområdet, ved munning for elv fra Sandsvatnet. Det er spesifisert i bestemmelse for hensynsoner at eventuell flytting av renovasjonspunkt må påse at åde løsning og plassering håndterer aktuell flomrisiko. Alternativt kunne flyttes når flomfaren er spesielt stor.

Kystverket

Det framkommer av Kystverkets uttalelse at de har ingen merknader til planendringen.

Mattilsynet

Tilsynet orienterer man må avklare med kommunen at gjeldende drikkevannsforsyning har tilstrekkelig mengde vann for utvidelse fra 16 og 18 fritidseiendommer. Utover dette var det ingen innvendinger til planendringene. Vi mottok bekreftelse fra Balsfjord Kommunalteknikk KF 1/12-22 at gjeldende drikkevannsforsyning har tilstrekkelig kapasitet til utvidelsen.

Sametinget

Sametinget har ingen spesielle merknader til reguleringsendringen, men orienterer om den generelle aktsomhetsplikten for funn av kulturminner ved bygge- og anleggsarbeid i området.

Tor Egil Stenersen og Kristin Andberg

Eiere av fritidseiendommene 84/117 og 84/134 (fritidstomt nr 9 i plankart) orienterer at disse eiendommene ikke kan slås sammen da det er to forskjellige eiere av tomtene. Her orienterer vi at fritidsbolig ble i sin tid oppført helt utenfor opprinnelig tomt 84/117 og eiere av fritidsboligen - Tor Egil Stenersen og Kristin Andeberg - måtte kjøpe en tilleggsparsell av grunneier, tomt 84/134. Dette framgår av kjøpskontrakt fra 2009. Det er ingenting i kontrakt eller tidligere reguleringsplan som tilsier at det kan oppføres fritidsboliger på begge tomter. Dermed er dette blitt behandlet som én fritidseiendom i pågående reguleringsendring-prosess.

Lillian og Brynulf Aas

Merknader gjelder i hovedsak belastning på avkjørsel og adkomstvei til fritidsbebyggelse. Fylkeskommunen har i sin uttalelse uttrykt en økning fra 16 til 18 fritidseiendommer i planområdet ikke vil medføre til negative konsekvenser for fylkesveien. Videre orienterer man at 2/3 av aktuelle fritidseiendommene er allerede utbygget. Dermed er det begrenset hvor mye framtidig tungtransport de ubebygde fritidseiendommene vil skape.

Kostnaden for det generelle vedlikeholdet av atkomstveien til fritidseiendommene skal fordeles mellom alle parter som benytter veien. En økning på 2 fritidseiendommer vil medføre noe mer trafikk. I gjengjeld vil vedlikeholdskostnaden bli fordelt på flere parter.

Bergljot Sand og Bjørn Glomseth

Har i likhet med nabo over merknader om belastning på avkjørsel og adkomstvei. Vedlikeholdsbehovet for felles atkomstvei og intervallene for dette må reflektere den generelle bruken samt slitasjen det medfører.

Man anser ikke en økning fra 16 til 18 fritidseiendommer å være en betydelig fortetting. Det er grøntareal mellom samtlige eiendommer og offentlige myndigheter anser fortettingen å være av en mindre karakter.

Når det gjelder merknad som gjelder vesentlig endring av terreng i tilknytning fritidsbolig framgår det av bestemmelsene at bebyggelse på tomtene skal gis en harmonisk og helhetlig utforming. Videre at utforming og plassering av bebyggelse skal godkjennes av bygningsmyndighetene, som er byggesaksavdelingen i kommunen. Og med plassering inngår også høydeplassering av bebyggelse på tomt.

Anne-Berit og Truls Langnes

Har merknader til innregulert fritidseiendom nr. 17 og at den vil medføre til skyggevirksomheter og støy på deres fritidseiendom (Nr. 2). Orienterer her at det ligger innregulert LNFR-areal på 5,5 – 8,0 meter mellom aktuelle fritidseiendommer. Videre har reguleringsendringene for aktuell plan strengere høydebestemmelser for fritidsbebyggelse enn de generelle bestemmelsene for dette i kommuneplanens arealdel. Man anser dermed at hensynet til privatliv og tilgang til sol samt dagslys er godt ivaretatt, både på eksisterende og nye fritidseiendommer.

Vedlegg:

- Mottatte merknader/høringsuttalelser

Mats Kemppe
Master i arkitektur
Utpost AS

95 99 29 73
post@o-utpost.com