



Utpost AS  
Skansegata 4  
9008 TROMSØ

## Reguleringsplan 5422-136 Sandsneset - Endring av reguleringsplan - Sluttbehandling

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas forslag til mindre endring av reguleringsplan for 84-48 Bjørn Sand, vedtatt 10.06.2003.

Som del av reguleringsendringen vil planen endre navn fra 84-48 Bjørn Sand til Sandsneset.

Vedtak og plandokumenter gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å klage skal være minst tre uker, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-14 første ledd.

### Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart, datert 05.10.2023.  
Bestemmelser, datert 05.10.2023.  
Planbeskrivelse, datert 05.20.2023.

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

### Saksopplysninger

Utpost AS har på vegne av grunneier fremmet forslag til endring av reguleringsplan for 84-48 Bjørn Sand med planID: 5422-136, vedtatt 10.06.2003.

Formålet med reguleringsendringen er å tilpasse planen til dagens situasjon, justere tomtegrenser og øke antallet fritidseiendommer fra 16 til 18. Bebyggelsen på flere av fritidseiendommene har blitt oppført delvis eller helt på utsiden av gjeldende formålsgrenser. Det er også flere grunneiere som ønsker å justere/utvide sine respektive eiendommer.

I tillegg ønskes det å endre plannavn til Sandsneset da det er mer hensiktsmessig å benytte navn fra Sentralt stedsnavnregister fremfor gårds- og bruksnummer og grunneiers navn, som kan endre seg over tid.

Reguleringsendringen bygger videre på gjeldende plan, men oppdateres iht. plan- og bygningsloven av 2008.

### Endringer som foreslås i plankart er:

- Formålsgrenser justeres slik at de sammenfaller med eksisterende eller framtidige tomtegrenser.
- Antall hyttetomter ønskes økt med to – fra 16 til 18.
- Veg justeres iht. eksisterende situasjon og slik den faktisk er opparbeidet.

- Naustområdene ønskes justert iht. dagens situasjon. Naustene er i dag bygd lengre nord enn avsatt areal og utenfor formål for naust. I oppstartsmøte ønsket kommunen at naustområdet reduseres tilsvarende, men på grunn av tinglyste rettigheter knyttet til eiendommen er det vurdert som mest hensiktsmessig at formål for naust sammenfaller med eiendomsgrensen.
- Område for renovasjon er flyttet til vest for fylkesvegen, ved avkjøring til naustområdet. Det eksisterer ingen renovasjonsløsning i tilknytning til hyttefeltet i dag, og hytteeierne benytter renovasjonspunkt ved matbutikken på Sand. Det ønskes likevel at det tilrettelegges for et eventuelt framtidig renovasjonspunkt i tilfelle nåværende løsning opphører. Plassering av nytt renovasjonspunkt er valgt på vestsiden av fylkesveg 7892 fordi det allerede er opparbeidet en veglomme her som kan benyttes uten hinder for øvrig trafikk langs fylkesvegen.
- Det er tegnet inn frisktlinjer ved avkjørsel til fylkesveg 7892 og satt på avkjørselspiler til naustområdet og fritidseiendommene. Naustområdet har i dag to avkjørsler. Den ene er nå markert med stengesymbol.
- Areal for felles parkering er justert slik at området kan håndtere 0,5 parkeringsplasser per fritidseiendom. I gjeldende plan er det krav om 1,5 parkeringsplasser per fritidseiendom ved felles parkeringsplass. Dette tilsvarer 27 biloppstillingsplasser. Dette kravet ville medført unødvendig store terreng- og naturinngrep.
- Det er lagt til byggegrense langs fylkesvegen og fra kystlinje.
- Det er lagt til hensynssone for flom ved munningen av elven fra Sandsvatnet.

#### Endringer som foreslås i bestemmelser:

- Bestemmelser for boligeiendommen er endret slik at bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel gjøres gjeldende.
- I bestemmelsene for fritidsbebyggelse er krav til takform- og vinkel tatt ut fordi fritidsbebyggelsen allerede er etablert med ulike takformer. Det presiseres heller at fritidsbebyggelse skal gis en harmonisk og helhetlig utforming, og det må tilstrebes en sammenhengende byggeform innenfor tomtene.
- Det er lagt føringer for byggehøyde til fritidsbebyggelse som sikrer at de framtidige hyttene harmonerer med de eksisterende, og som forhindrer fritidsbebyggelse med 2 fulle etasjer.
- Bestemmelser for naust er endret iht. føringer gitt i gjeldende kommuneplan.
- Krav til antall parkeringsplasser innenfor felles parkering endres fra 1,5 til 0,5 per fritidseiendom.
- Det er lagt til rekkefølgekrav i § 1.4 Renovasjonspunkt som sikrer at før det eventuelt skal etableres nytt renovasjonspunkt innenfor avsatt område, må det utarbeides en situasjonsplan og det må søkes om tillatelse fra veimyndighet for tiltaket.
- Det er lagt til en bestemmelse som opplyser om kulturminnelovens aktsomhetsplikt.
- Det er lagt til bestemmelse om at oppføring av ny bebyggelse skal legges utenfor hensynssone for flom, og at ved etablering av eventuelt renovasjonspunkt må løsning, plassering og fundamentering kunne håndtere flom.

#### Øvrig dokumentasjon:

Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering av områdestabilitet for å dokumentere sikker byggegrunn. Geoteknisk rapport kan leses i sin helhet i dokument vedlagt saken.

#### Merknader:

Den 17.10.2022 ble det fattet administrativt vedtak om at forslag til planendring skulle legges ut til begrenset høring iht. plan- og bygningsloven § 12-14, og høring ble varslet 25.10.2022. Saken ble forelagt berørte myndigheter, naboer og grunneiere som blir direkte berørt av planendringen. Begrenset høring ble også varslet i avisa Nye Troms og på kommunens nettsider. Frist for å uttale seg ble satt 16.11.2022.

Planforslaget mottok 11 merknader; 7 fra statlige og regionale myndigheter, og 4 fra private.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Statens vegvesen, Kystverket og Sametinget hadde ingen vesentlige merknader til endringsforslaget.

Mattilsynet ba forslagstiller ta kontakt med kommunen for å sjekke at kommunal drikkevannsforsyning har tilstrekkelig kapasitet til de ekstra fritidseiendommene. Forslagstiller fikk bekreftelse fra Balsfjord kommunalteknikk, den 01.12.2022, at eksisterende vannforsyning har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne ekstra fritidsboliger.

NVE påpekte at planmyndighet har ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt, og at deres kartbaserte veileder for reguleringsplaner kan benyttes. På bakgrunn av funn i NVEs veileder har det blitt utarbeidet geoteknisk vurdering av områdestabilitet og det er lagt inn hensynssone for flom med bestemmelser.

Troms og Finnmark fylkeskommune skriver at økningen av hyttetomter ikke vil medføre negative konsekvenser for fylkesvegen, og de etterlyser situasjonsplan for renovasjonsområde, vurdering av statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og strandsoneforvaltning, samt risiko- og sårbarhetsanalyse. I tillegg ba de om at det ble lagt inn frisikt ved avkjørsel til naustområde, og at den ene avkjørselen til naustområdet blir merket med stengesymbol i plankartet.

Sistnevnte merknader er tatt til følge i revidert plankart. I tillegg er det lagt inn en rekkefølgebestemmelse om sier at det skal utarbeides situasjonsplan for renovasjonsområdet, og at det må søkes tillatelse fra veimyndighet dersom det i framtiden blir aktuelt å etablere denne løsningen. Når det gjelder etterspurte vurderinger og ROS-analyse, finner kommunen og forslagsstiller dette uforholdsmessig sett opp mot de faktiske endringene som det legges opp til. Kommunen har bedt om og fått oversendt en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten, og anser dette som tilstrekkelig dokumentasjon for temaer som skal ivareta samfunnssikkerheten. Kystverket og Statsforvalteren har ikke påpekt behov for ytterligere utredninger eller ROS-analyse i sine uttalelser, noe som underbygger at planforslaget er tilstrekkelig belyst.

Øvrige merknader og svar kan leses i sin helhet i dokumenter vedlagt saken.

### **Vurdering**

Forslag til reguleringsendring av 84-48 Bjørn Sand er vurdert opp mot vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan.

Hovedprinsippet er at endring av en gjeldende plan kan gjennomføres dersom endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke tilsidesette hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Balsfjord kommune kan ikke se at noen av de foreslåtte endringene i plankart og bestemmelser vil tilsidesette viktige hensyn eller vil endre forutsetningene som var lagt til grunn. Heller ikke innkomne merknader eller revisjonene som er gjennomført etter begrenset høring er av en slik art at planen ikke kan behandles som en mindre endring etter PBL § 12-14.

Med hilsen

Lillian Pedersen  
Kommunalsjef

Magnus Bjørlo  
Ekstern saksbehandling  
Arealplanlegger, Sweco Norge AS

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til**

Bjørn Halvard Sand

Malangsveien 2307

9056

MORTENHALS

**Vedlegg**

Sandsneset fritidsbebyggelse - Planbeskrivelse 05 10 2023

Sandsneset fritidsbebyggelse - Plankart 05 10 2023

Sandsneset fritidsbebyggelse - Justering fritidseiendommer

Sandsneset fritidsbebyggelse - Plankart fra 2003

Sandsneset fritidsbebyggelse - Planbestemmelser fra 2003

Sandsneset fritidsbebyggelse - Geoteknisk vurdering 29 08 2023

Sandsneset fritidsbebyggelse - Mottatte merknader og høringsuttalelser

Sandsneset fritidsbebyggelse - Redegjørelse merknader fra høringsrunde 04 09 2023

Sandsneset fritidsbebyggelse - Planbestemmelser 05 10 2023