



Balsfjord kommune

-for framtida

Plan og landbruk

Arkiv: 23/860
JournalpostID: 23/24362
Saksbehandler: Kristin Johnsen
Dato: 24.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
106/23	Kommunestyret	07.12.2023

Vedlegg:

Forslag til planprogram - Områderegulering Storsteinnes - planID 202303
Merknadsbehandling forslag til planprogram Områderegulering Storsteinnes PID202303
Stedsanalyse Storsteinnes
Masterplan fra NIELSTORP - førsteutkast forslag til stedsutvikling
Referat regionalt planforum, 28.09.2023
Oppsummering innspill fremtidsverksted, folkemøte 17.10.2023
Resultater innbyggerundersøkelse om Storsteinnes
Medvirkning - innvandrere og flyktninger

Fastsetting av forslag til planprogram - Områderegulering Storsteinnes - planID 202303

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel stiller krav til utarbeiding av områderegulering for Storsteinnes. Hensikten med områdereguleringen er å tilrettelegge for boligbygging, avklare hovedstrukturene og prinsipper for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser på Storsteinnes.

I henhold til Forskrift om konsekvensutredning § 6 første ledd bokstav a) skal områdereguleringer etter plan- og bygningsloven § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Forslag til planprogram for Områderegulering Storsteinnes har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden mellom 19.09.23 til 03.11.23. Det kom totalt 14 merknader og innspill til planprogrammet fra myndigheter og lokale interessenter. Merknadene er behandlet i eget vedlegg.

Beskrivelse

Planprogram

Planprogrammet gir føringer for hvordan arbeidet med områdereguleringen skal foregå. Det redegjør for hovedutfordringer innenfor planområdet, innhold i planprosessen, organisering og fremdrift i planarbeidet, og utredningsbehov. Det gir også oversikt over hvilke aktører og grupper som skal inviteres til medvirkning i planarbeidet, og hvilke medvirkningsaktiviteter som skal benyttes.

Områderegulering

Områdereguleringen vil være kommunens viktigste styringsverktøy for areal- og sentrumsutvikling på

Storsteinnes over en periode på anslagsvis 20 år. Planen har et stort potensial til å imøtekomme utfordringer knyttet til vekst og styrking av Storsteinnes som sentrum og kommunesenter.

Verdifulle jordbruksarealer inngår i områdereguleringen. Jordvern er en nasjonal interesse som kommunen har ansvar for å ivareta i planleggingen. En eventuell omregulering av jordbruksarealer forutsetter at potensialet i allerede bebygde og regulerte arealer er utnyttet. Relevante grep for å følge opp dette kan være omregulering fra næring til bolig eller til kombinert næring/bolig, økt utnyttelsesgrad og fortetting i eksisterende bolig- og næringsområder, og eventuelt transformasjon av industriområder.

Av hensyn til tidsrammen for prosjektet bør kommunen utarbeide et planforslag som ikke gir grunnlag for innsigelser fra myndigheter.

Områdereguleringen må ses i sammenheng med eksisterende detaljreguleringer innenfor planområdet. Kommunen vil derfor parallelt med områdereguleringen jobbe med å oppheve eller revidere eksisterende reguleringsplaner, slik at de er tilpasset en ønsket fremtidig utvikling. Dette er et omfattende arbeid og vil behandles som en egen sak.

Kommunen kan velge ulik detaljeringsgrad for ulike deler av planområdet. Detaljert planlegging vil gi kommunen god kontroll på utviklingen av et område, men stiller også krav til grundigere konsekvensutredning. Tilsvarende gir en mer grovmasket plan større fleksibilitet for private forslagsstillere, og konsekvensutredningen må gjennomføres på det siste plannivået. Valg av detaljeringsgrad må vurderes ut fra behov og tidsramme for prosjektet.

Vurderinger:

I forbindelse med høring av planprogrammet er det kommet 14 merknader og innspill til planprogrammet og planprosessen. På bakgrunn av dette er det foretatt noen endringer i planprogrammet:

Hvor	Endring	Oppfordring/ initiativ fra
Relevante og realistiske alternativer, side 9	Det er lagt til et tredje alternativ som skal vurderes i konsekvensutredningen. Det tredje alternativet skal utrede et scenario som bevarer alle jordbruksarealer i sentrum, og hvor jordbruket gis gode rammer for videreutvikling og drift.	Statsforvalter, i uttalelse til planprogram
<u>Utredningstema</u> og metode, side 15	Det presiseres at listen over tema fra KU-forskriften skal <i>vurderes</i> utredet, dersom planforslaget og kunnskapsgrunnlaget tilsier at det skal utredes.	Kommunen
<u>Utredningstema</u> og metode, 16 og 17	Samisk natur og kulturgrunnlag var tidligere vurdert til å ikke være relevant. Ny vurdering er at temaet kan påvirkes ettersom områder for vinterbeite i <u>Mauken/Tromsdalen</u> reinbeitedistrikt inngår i planområdet, og bør vurderes i konsekvensutredningen. Kriminalitetsforebygging var tidligere vurdert til å ikke være relevant. Ny vurdering er at fysiske omgivelser kan bidra til å forhindre straffbare handlinger, og bør omtales i planbeskrivelsen.	Statsforvalter, i uttalelse til planprogram

Delmål i planarbeidet, side 8	<p>Fjernet:</p> <ul style="list-style-type: none"> «Rammer for parkering innenfor planområdet skal avklares». Parkering er et viktig tema som vil inngå i helhetlig mobilitetsplan, men det vurderes at det ikke er nødvendig å utarbeide rammer for parkering. «Forutsigbar finansiering av fellesfunksjoner.» <p>Lagt til:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bolig- og næringsareal /sentrumsformål samt LNFR skal avklares Viktige forbindelse for gående og syklende skal avklares 	Kommunen
Relevante og realistiske alternativer, side 8	Nullalternativet er omformulert slik at det skal beskrive en videreføring av dagens situasjon med utdaterte reguleringsplaner og utbygging uten dispensasjon.	Statsforvalter, i uttalelse til planprogram
Regionale planer og føringer, side 11	Forvaltningsplan for Sørkjosleira naturreservat, med besøksstrategi og tiltaksplan er lagt til i listen	Statsforvalter, i uttalelse til planprogram
Kommunale planer og føringer, side 11	<p>Følgende kommunale planer er lagt til i listen</p> <ul style="list-style-type: none"> Kommunal folkehelseoversikt Kulturmiljøplan for Balsfjord kommune 2023-2033 Hovedplan avløp Balsfjord kommune Kommunal eiendomsstrategi 2022-2032 	Fylkeskommunen og statsforvalter, i uttalelse til planprogram
<u>Utredningstema</u> og metode, side 15	<p>Følgende veiledninger er lagt til</p> <ul style="list-style-type: none"> Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). T-1554 Naturmangfoldloven kapittel II fra Klima- og Miljødepartementet er lagt til. 	Statsforvalter, i uttalelse til planprogram
Målsetninger for planarbeidet – strategier i kommuneplanens arealdel, side 7	<p>Lagt til</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Velferd</u>. Boligtilbud i sentrumsområder for ulike brukergrupper med hjelpebehov. <u>Boforhold og folkehelse</u>. Boligfelt skal sikres ferdigstilt med nødvendig fortau, gang- og sykkelstier, gatelys, lekeområder mm ved innflytting. Eldre boligfelt skal oppgraderes ved behov. 	Kommunen

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 vedtar Balsfjord kommunestyre å fastsette planprogram for områderegulering Storsteinnes.

Kommunestyret 07.12.2023:

Behandling:

Rådmannens instilling enstemmig vedtatt

KST- 106/23 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 vedtar Balsfjord kommunestyre å fastsette planprogram for områderegulering Storsteinnes.