

# Merknadsbehandling – Forslag til planprogram for Områderegulering Storsteinnes

24.11.2023

Balsfjord kommune er forslagsstiller for områderegulering for Storsteinnes. Det ble varslet om oppstart av planarbeid og planprogram ble sendt på høring den 19.09.2023, med høringsfrist 03.11.2023.

Det er kommet 14 merknader til planprogrammet. I det følgende gjengis hovedinnholdet i merknadene. For øvrig viser vi til merknadene i sin helhet.

## Merknader

### Myndigheter

---

Avsender	Kommunens kommentar
<p><b>Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 06.11.23</b></p> <p><u>Formål med planarbeidet og planprosess</u> Savner liste over eksisterende reguleringsplaner som vurderes opphevet. Dette gjelder særlig de allerede regulerte deler av områdeplanen hvor det legges opp til direkte byggesaksbehandling uten krav om nærmere detaljreguleringsplan.</p> <p><u>Relevante og realistiske alternativer</u> Beskrivelsen av nullalternativet må etter Statsforvalterens vurdering ta utgangspunkt i en utvikling basert på gjeldende, realistisk gjennomførbare, reguleringsplaner <b>uten</b> dispensasjonsbehandling. Eventuelle dispensasjoner vil ikke på det nåværende tidspunkt la seg beskrive, og dermed heller ikke la seg konsekvensutrede.</p> <p>Statsforvalteren vurderer at intensjonene for planleggingen og stedsutviklingen for Storsteinnes sentrum med fortetting med kvalitet, transformasjon og attraktiv boligbebyggelse i sentrum, også vil kunne gjennomføres ved å ta utgangspunkt i allerede utbygde arealer og regulerte områder. Altså uten å i for stor grad omdisponere landbruksareal til bebyggelse og anlegg. Mulighetsrommet blir nærmere omtalt under temaet samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Med utgangspunkt i ny oppdatert nasjonal jordvernstrategi, Prop. 121 S (2022-2023) vil dette være et svært relevant og</p>	<p>Reguleringsplaner innenfor planområdet som skal oppheves eller endres vil behandles som en egen sak.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Kommunen har ansvar for å ivareta nasjonale og regionale interesser i arealplanleggingen. Jordvernet skal vektlegges og ivaretas så langt det lar seg gjøre, gjennom å stille rekkefølgekrav. Samtidig er det et mål at politikken skal tilpasses lokale forhold, og at i områder med svak eller negativ utvikling i folketallet må det være betydelig større vekt på de lokale vurderingene og prioriteringene, ifølge Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Befolkningsprognoser fra SSB for Balsfjord viser at vi kan forvente en svak vekst i folketallet frem mot 2050, og en demografisk utvikling med</p>

<p>realistisk alternativ.</p> <p>Statsforvalteren ber om at det blir utarbeidet et alternativ 3 med utgangspunkt i dagens situasjon med fortetting og transformasjon av utbygde og regulerte arealer, <b>og</b> hvor verdifullt jordbruksareal opprettholdes til matproduksjon. Målformuleringen er lik som for alternativ 2 i tillegg til at etablert landbruksnæring gis gode rammer for videreutvikling og drift.</p> <p><u>Overordnede føringer</u> Kommunen bør inkludere forvaltningsplan for Sørkjosleira naturreservat, inkludert besøksstrategi og tiltaksplan, i listen med Regionale planer og føringer.</p> <p><u>Utredningstema</u> Beskrivelsene av «vurderinger og antatte problemstillinger» kunne med fordel ha gitt flere holdepunkt for hva som skal undersøkes nærmere, og hvilke problemstillinger som er mest relevant for konsekvensutredningene/ planbeskrivelsen.</p> <p>For landbruk bør konsekvensene for drift og driftsgrunnlaget for berørte landbrukseiendommer utredes. Et viktig tema vil også være hvordan eventuell trinnvis nedbygging av jordbruksarealene driftsmessig best kan håndteres.</p> <p>Samisk natur- og kulturgrunnlag bør vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Planområdet inngår i reinbeitedistrikt 27; Mauken, og de vesentlige arealene av planområdet benyttes til vinterbeite.</p>	<p>Økning i antall eldre. For å sikre en bærekraftig befolkningsutvikling i kommunesenteret er det viktig at kommunen tilrettelegger for boligtyper som imøtekommer lokal etterspørsel, og som underbygger ønsket utvikling.</p> <p>Innbyggerundersøkelsen fra august 2023 viser at enebolig er foretrukket boligtype for 69 % av respondentene på Storsteinnnes og omegn. Samtidig er det et sterkt behov for sentrumsnære leiligheter. Kommunen vil basert på ROS-analyser og i samarbeid med lokale interessenter, jobbe for å utarbeide en realiserbar plan som ivaretar behovet for ulike typer boliger. I områdereguleringen vil kommunen også vurdere sin boligreserve, i henhold til retningslinjer om beregning av kommunens boligreserve fra KDD. Kommunen vil i konsekvensutredningen redegjøre for positive og negative effekter for sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Kommunen vil legge til grunn et kart som verdsetter områder etter driftsmessige begrensninger etter Statens Vegvesens håndbok for konsekvensanalyser, som en del av kunnskapsgrunnlaget for planforslaget.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>
---	---

<p><u>Innspill til planarbeidet</u> Det er særlig viktig at potensiale for fortetting og transformasjon blir undersøkt og utviklet i områdereguleringen. Viser til ny jordvernstrategi og Nasjonale forventninger pkt. 68 og 69. Det må settes tydelige rammer for trinnvis utbygging og rekkefølgekrav for hva som må være gjennomført før eventuelle landbruksarealer kan tas i bruk.</p> <p>Ved høyere andel boliger og mulig økning i besøksintensive funksjoner, blir det viktig å se på muligheter for å legge parkeringsarealer i randsonene, for å unngå økt bilbruk i sentrumsområdene. Tilrettelegging av økt bruk av sykkel og gange bør gis prioritet. Redusert parkeringskrav i kombinasjon med delebilordninger og smart teknologi bør vurderes.</p> <p><u>Boligpolitikk</u> Vi ber om at behovet for boenheter til sosial boligbygging vurderes i planprosessen.</p> <p><u>Universell utforming</u> Statsforvalteren anbefaler at universell utforming vektlegges gjennom å innarbeide følgende forslag til bestemmelsene i planforslaget: «<i>Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er i varetatt i tiltaket og i planområdet.</i>»</p> <p><u>Barn og unge</u> Vi ber om at barnas representant involveres i planleggingen, og får mulighet til å komme med en uttalelse til saken så tidlig som mulig i planprosessen.</p> <p><u>Kriminalitetsforebygging</u> Kriminalitetsforebyggende tiltak Temaet kriminalitetsforebygging bør omtales i planbeskrivelsen, da fysiske omgivelser har sammenheng med kriminalitetsforebygging.</p> <p><u>Støy</u> Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) må legges til grunn i planarbeidet, og støyforholdene må sikres i tråd med retningslinjen, også i anleggsfasen.</p>	<p>Merknaden tas til følge. Se også kommentar til «Relevante og realistiske alternativer.»</p> <p>Parkering, gang- og sykkelveier vil inngå som temaer i en helhetlig mobilitetsplan for planområdet.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Saken vil legges frem i Balsfjord ungdomsråd underveis i prosessen. Medvirkningsopplegg med barn skal dokumenteres og legges som vedlegg til planforslag.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>
<p><b>Troms og Finnmark fylkeskommune, datert 03.11.23</b></p> <p><u>Utredningsbehov</u> I kapitlet om utredningsbehov kan vi ikke se at</p>	<p>Reguleringsplaner innenfor planområdet som skal</p>

<p>gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner er nevnt. Dette er et omfattende arbeid som bør belyses.</p> <p>Det anbefales, som en del av kunnskapsgrunnlaget til planen, at mobilitet (mennesker, biler, gang/sykkelveger og kollektivknutepunkt) blir kartlagt. Særlig med søkelys på sammenhenger og tilkoblinger til skoler.</p> <p><u>Folkehelse</u> Kunnskapen fra oversikten i kommunal folkehelseoversikt bør brukes i planarbeidet.</p> <p><u>Samferdsel</u> Regional transportplan 2022-33 (RTP) for Troms bør legges til grunn for planarbeidet. Statlige planretningslinjer for samordnet-, areal- og transportplanlegging legges til grunn for planleggingen.</p> <p>Med bakgrunn i hensyn til barn og unge og trafiksikkerhet, spesielt tilknyttet skoler og skoleveg, kan aktuelle tiltak være reduserte fartsgrenser, gangsoner og gangfelt. Aktuelle tiltak bør innarbeides i handlingsplan til RTP for Troms 2022-2023.</p> <p>Vi anbefaler å regulere byggegrenser til fylkesveg i plankartet. Vi gjør oppmerksom på den generelle byggegrense til fylkesveg iht vegloven § 29 og Fylkesrådets vedtak datert 25.05.2010.</p> <p>Vi anbefaler at gang- og sykkelveger reguleres inn i plankartet og at det blir knyttet til rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Areal for snødeponi bør innarbeides i planen.</p> <p><u>Kulturminnevern</u> Det vil være behov for å gjøre arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet. Undersøkelsen må gjøres vår/sommer 2024.</p> <p>Den generelle aktsomhets- og meldeplikten må fremgå av planens dokumenter. Vi anbefaler at følgende tekst tas inn i planbeskrivelsen: <i>«Dersom det i løpet av arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes umiddelbart. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar</i></p>	<p>oppheves eller endres vil behandles som en egen sak.</p> <p>Kommunen vil utarbeide en helhetlig mobilitetsplan for sentrum som ivaretar mobilitet og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper.</p> <p>Merknaden tas til etterretning. Lagt til i kommunale føringer i planprogrammet.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Kommunen vil i dialog med vegeier fremme tiltak som bør innarbeides i RTP for Troms, forankret i mobilitetsplanen og områdereguleringen.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Merknaden tas til etterretning. Kommunen vil anmode om samarbeid mellom Sametinget og fylkeskommunen om arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>
--	--

<p><i>for at dette pålegget blir fulgt opp jamfør kulturminneloven § 8, andre ledd.»</i></p> <p>Varslet reguleringsplan omfatter sjøareal og strandsonen. Vi minner om at planvarslet skal sendes til marinarkeologisk ansvarlig ved Tromsø museum-Universitetsmuseet.</p> <p>Kulturminner nevnt på side 4 i planprogrammet bør vurderes å gis et vern med hensynssone c). Kommunen bør vurdere om noen av krigsminnene skal legges inn som hensynssone c). Vern i gjeldende reguleringsplaner bør videreføres i ny plan.</p> <p>Innspill om hvilke kulturminner fylkeskommunen anbefaler å vernes i planen vil ettersendes i eget brev.</p> <p>Vi ber om at kommunens Kulturmiljøplan bør legges til på side 11 i planprogrammet som kommunal føring for planarbeidet.</p> <p>Fylkeskommunen viser til referat fra regionalt planforum 28. september som supplement til denne uttalelsen.</p>	<p>Planvarselet vil ettersendes til marinarkeologisk ansvarlig ved Tromsø Museum.</p> <p>Kommunens Kulturmiljøplan som ble vedtatt i september 2023 utgjør et godt grunnlag for vurdering av hvilke kulturminner som bør vurderes gitt vern med hensynssone c). I prosessen med Kulturmiljøplanen ble andre SEFRAK-registrerte bygninger vurdert. Kommunen vil i dialog med Fjordmuseet og Balsfjord og Malangen historielag vurdere om det er kulturminner som ikke er SEFRAK-registrert, som bør vernes i planforslaget.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>
<p><b>Såmediggi – Sametinget, datert 31.10.23</b></p> <p>Vi anser det for sannsynlig at det kan finnes uregistrerte samiske kulturminner innenfor planområdet. Det gjelder hovedsakelig det tidligere uregulerte området som er satt av til sentrumsformål (BS1). Sametinget må foreta en befaring av området før vi kan komme med endelig uttalelse, og det kan tidligst gjøres i barmarkssesongen 2024.</p>	<p>Det registreres at Sametinget har behov for befaring, og at de kommer tilbake med en uttalelse. Kommunen vil anmode samarbeid mellom Sametinget og fylkeskommunen om befaring og arkeologiske undersøkelser.</p>
<p><b>Statens Vegvesen, datert 11.10.23</b></p> <p>Ved å ta i bruk nye områder til både handel og bolig er det viktig at det stilles tydelige rekkefølgekrav til utbyggingen av transportnettets slik at en sikrer både fremkommeligheten og trafiksikkerheten.</p> <p>Det bør før utarbeidelse av reguleringsplaner eventuelt byggeplaner for delområder, gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafiksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført. Videre er det med tanke på beredskapshensyn viktig at det settes søkelys på transportsystemets betydning for risiko og sårbarhet.</p>	<p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p>

<p>Det er viktig å få sammenhengende og trygge veger for gående og syklende og områder uten biltrafikk. Det er også viktig å finne gode løsninger for brukere av kollektivtransport slik at en bidrar til økt kollektivbruk på Storsteinnes.</p> <p>Vi ber om at det utarbeides utfyllende reguleringsbestemmelser med tanke på rekkefølgekrav. Det må gå klart frem av bestemmelsene at rekkefølgekravene sikrer tilfredsstillende kapasitet på vegnettet og trafiksikker adkomst for kollektiv, kjørende, syklist og fotgjengere samt tilfredsstillende teknisk infrastruktur. Med infrastruktur menes blant annet kjøreveg, gang- og sykkelveg, parkering, avløp, overvann og energiforsyning. Det må gjennomføres kapasitetsberegning og utarbeides trafikkanalyse på krysningsspunkter som belyser om det er behov for etablering av trafiksikkerhetstiltak i avkjørslar/kryss etc.</p> <p>Temaer som må belyses i en trafiksikkerhetsanalyse/delutredninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Krysningsspunkter inkl. også koblinger over fylkesvegen</li> <li>✓ Stier/snarveier</li> <li>✓ Belysning</li> <li>✓ Gang og sykkelveger</li> <li>✓ Kollektiv</li> <li>✓ Torg/gågate (utrede behovet for sykkelkorridor, eventuelt skille mellom syklende og gående)</li> </ul> <p>Når det gjelder klimaendringer er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og miljøvennlige løsninger gjennom prioritering av myke trafikanter og kollektivløsninger.</p> <p>Vi vil også her nevne viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk. Det er også viktig at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur.</p>	<p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Kommunen vil utarbeide en helhetlig mobilitetsplan som for å sikre gode og helhetlige løsninger som ivaretar transport- og parkeringsbehov, og trafiksikkerheten. Mobilitetsplanen vil særlig belyse hvordan trafiksikkerhet skal ivaretas i områder hvor planen åpner opp for bygging direkte fra områdereguleringen. Kommunen vil gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler sikre løsninger for å ivareta nødvendig utbygging av infrastruktur før tilrettelegging for boligbygging og nye handelsområder.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ligger til grunn for planleggingen.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p>
<p><b>Kystverket, datert 22.09.23</b></p> <p>Hvis kommunen skal tilrettelegge for etablering av kaier og småbåtanlegg mv., bør dette tas med i planprogrammet som eget tema.</p> <p>Generelt anbefales bryggeanlegg planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. Vi gjør oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og</p>	<p>Kommunen har ikke på dette stadiet i prosessen planer om tilrettelegging av motorisert ferdsel i sjø, av hensyn til Sørkjosleira naturreservat. Tilrettelegging for aktiviteter i sjø er heller ikke utelukket, og eventuelle tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn vil måtte håndteres i en egen detaljreguleringsplan underordnet områdereguleringen.</p>

beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 14.	
<p><b>Mattilsynet, datert 26.10.23</b></p> <p>Mattilsynet gir generelle innspill til planprogrammet.</p> <p>Mattilsynet forventer at relevante krav plan- og bygningsloven og drikkevannsforskriften tas inn som bestemmelser i arealplanen. Vi forventer også at det lages rekkefølgebestemmelser som sikrer etterlevelse og videreføring, inn i det øvrige planarbeidet i kommunen.</p> <p><u>Kartlegging og vurdering av vann og avløp</u> Hovedplan for VA i KPA må ligge til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner</p> <p><u>Arealformål – bebyggelse og anlegg</u> Når det planlegges fortetting innenfor eksisterende bebyggelsesområder, må kommunen vurdere muligheten for å knytte disse til eksisterende vannforsyningsystemer i nærheten.</p> <p>Kommunen må kreve at vann og avløp skal være ferdig etablert, og har sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet, før boliger, fritidsboliger mv. tas i bruk.</p> <p>Det må foreligge en teknisk plan for vannforsyningen før det gis tillatelse til tiltak.</p> <p><u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u> Kommunen må sikre en helhetlig vann- og avløpsløsning (VA-plan). Det må stilles krav om at en helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp skal utarbeides i hver enkelt reguleringsplan.</p>	<p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p>
<p><b>NVE, datert 13.11.2023</b></p> <p>NVE gir generelle innspill til planprogrammet. Generell veiledning</p> <p><a href="#">NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan</a> er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet.</p> <p>Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>

NVEs veileder [2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#)

## Hjemmelshavere og andre

Avsender	Kommunens kommentar
<p><b>Midt-Troms Museum, datert 19.09.23</b></p> <p>Museets avdeling Fjordmuseet er sentralt plassert i reguleringsområdet. Museumsområdet har potensiale til å bidra til å svare på flere av utfordringene plandokumentet presenterer for tettstedet Storsteinnes, og bør utgjøre et tydelig element i det videre arbeidet med planen.</p>	<p>Kommunen er enig i at museet har et stort potensial til å bidra positivt til stedsutviklingen, som arena for kunnskap og opplevelser om lokale kultur- og naturverdier. Fjordmuseets plassering gir også mulighet for å videreutvikle tilgang til sjø, og kan være en viktig samarbeidspartner for å oppnå flere av målene for planen.</p>
<p><b>Miljøavdelingen ved Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Forvalter av Sørkjosleira Naturreservat, datert 31.10.23</b></p> <p>Fugletårngruppa jobber med oppfølging av tiltak fugletårn i forvaltningsplanen for Sørkjosleira naturreservat. Innspill til Masterplan fra NIELSTORP.</p> <p>Et «hovedtårn» for fuglekikking bør legges i tilknytning til museet. Fugletårn ved museet kan markere Storsteinnes sin identitet som et sted for fuglekikking.</p> <p>En plattform/attraksjon på odden med gangsti til museet, kan fungere som et avlastningspunkt for museet ved besøk av skoleklasser og arrangementer.</p> <p><u>Parkering</u> Det må avklares hvor en har tenkt å legge opp til parkering. Oppgradere parkering ved museet, eller felles parkering med besøkende til historisk sentrum og stien.</p> <p><u>Lys og lyd</u> Eventuelle lysinstallasjoner må ta hensyn til hvordan lysforurensning kan påvirke økosystemer, naturopplevelse og fugl.</p>	<p>Fugletårngruppa og Midt-Troms museums initiativer har potensiale til å bidra positivt til stedsutviklingen, særlig når det gjelder bolyst, bilyst og identitet.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p>
<p><b>Ann-Mari N. og Lars-Ivar Fause, hjemmelshaver 46/1, datert 30.10.23</b></p> <p><u>Innspill til Masterplan fra NIELSTORP</u> Vi ser ikke at det er mulig å drive et lønnsomt og framtidsretta landbruk med mesteparten av</p>	<p>Kommunen registrerer hvordan en delvis nedbygging av sentrumsnære jordbruksarealer på</p>



<p>arealet (på eiendommen) definert som sentrumsformål. Skal det være mulig å drive et lønnsomt gårdsbruk med utgangspunkt i Storsteinnes sentrum må jordbruksarealene mellom Midttun og Helsesenteret ses i sammenheng og bevares slik de er i dag. For å kunne forsvare nødvendige påkostninger vil det måtte gis en garanti for at denne arealbruken kan fortsette i minst 25 år til.</p> <p>Dersom ikke hele arealet mellom Midttun og Helsesenteret kan bevares som jordbruksareal, bevar jordbruksarealene på Moan og Storflaten på 50 dekar, og omdisponer 80-90 dekar nedenfor bakkekanten på Moan både på 46/1 og 47/1. Da har vi areal i «reserve» (Moan og Storflaten), og nok areal i sentrum som kan bygges ut.</p> <p>Den viktigste gang- og sykkelveien, nemlig strekninga fra Jetmundsenbygget til Spar, mangler i planen.</p> <p>Pumptracken burde vært der «festplassen» foreslås.</p> <p>Boliger i fjæra på Storsteinnes tror vi ikke vil bli noen suksess, fordi fjæra ligger tørr et par ganger i døgnet.</p> <p>På Frydenlund ligger vann- og kloakkanlegg klart for utbygging av minst 10-12 boliger, så her bør det tilrettelegges for boliger.</p>	<p>46/1 og 47/1 vil ha negative konsekvenser for driften. For å best kunne ivareta driftsgrunnlaget ved eventuell nedbygging av jordbruksarealer i sentrum, skal det utarbeides et kunnskapsgrunnlag som verdisetter jordbruksarealer basert på driftstekniske begrensninger, etter metode fra <a href="#">Statens Vegvesens håndbok for konsekvensanalyser</a>.</p> <p>Hvorvidt jordbruksarealer i sentrum bevares avhenger av hvordan kommunen klarer å realisere målene for planen gjennom utnytting av allerede bebygde og regulerte områder. Jordbruksarealer har et sterkt vern, og eventuell nedbygging av dyrka mark må ha en betydelig grad av samfunnsnytte.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Merknaden tas til orientering. Se innspill fra Fjord Eiendomsutvikling.</p>
<p><b>Ove og Eva Johnsen, datert 02.11.23</b></p> <p>Innspill som lar seg gjennomføre på kort tid, uten for store kostnader.</p> <p>Merking av veg som går forbi Coop plassen. Her parkeres det biler som hindrer trafikk-gjennomgang.</p> <p>Det er behov for skilting/markering mot motorferdsel på gangfelt over Petersborgveien og vegen ned mot Café Avec.</p> <p>Det bør tilføres ny fyllmasse ovenfor Café Avec for å forenkle det frivillige arbeidet med plenklipping.</p> <p>Redusert fartsgrense fra 50 til 30 km/t på Sagelvvassveien fra Elon og til innkjøring til Moanveien.</p> <p>Leiligheter/bebyggelse i sentrum/ på Fausejorda. Leiligheter er et ønske blant eldre, og de vil kunne</p>	<p>Behovet for veien mellom Café Avec og Coop skal vurderes, og ses i sammenheng med behovet for torg/fellesareal og parkering.</p> <p>Kommunen vil jobbe med å redusere fartsgrensen i sentrum, gjennom en helhetlig mobilitetsplan.</p> <p>Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er et viktig mål i planarbeidet.</p>

<p>selge husene sine til barnefamilier.</p> <p><b>Mestergruppen Arkitekter på vegne av Fjord Eiendomsutvikling AS, datert 03.11.23</b></p> <p>Fjord Eiendomsutvikling gir innspill om parallelt løp med områdereguleringen og detaljregulering av to nye boligområder; Frydenlund og Bukta.</p> <p><u>Frydenlund</u> Området det gis innspill på tilsvarer om lag 66 daa og omfatter tidligere forslag til detaljregulering for Frydenlund. Forslaget omfatter i all hovedsak deler av gnr. 47 bnr. 57, og omfatter i tillegg hele eller deler av eiendommene 47/2, 47/393, 47/421, 47/446 og 47/454.</p> <p><u>Bukta</u> Området det gis innspill på omfatter deler av gnr. 47 bnr. 2, og refereres til som Bukta. Området består av om lag 62,5 daa.</p> <p><u>Felles for begge områdene</u> Foreslått formål er BK (konsentrert småhusbebyggelse). Det vil tilrettelegges for selvbyggertomter og noe konsentrert boligbebyggelse i form av to- eller fire-mannsboliger, og kjedehus med 3 til 4 enheter.</p> <p>Fjord Eiendomsutvikling fremmer forslag om å vedta detaljreguleringer for Bukta og Frydenlund før områdereguleringen er vedtatt.</p> <p>Den største motforestillingen mot å detaljregulere Bukta-området for boligbebyggelse er naturligvis at området består av en stor grad dyrket mark. Denne vurderingen at BS1 i kommuneplanen skal bli sentrumsfunksjon er allerede avklart i konsekvensutredning for KPA og inngår i arealregnskapet for KPA hvor det er markert en andel dyrkamark i BS1. Grense for langsiktig jordbruk er derfor satt på utsiden av dette området. Jordbruksmyndigheter og fylket har derfor godtatt at området skal omdisponeres til sentrumsformål.</p> <p>Mestergruppen arkitekter anser realisering av disse boligområdene som nødvendig for å opprettholde lokal utvikling. Detaljregulering vil følge normal prosess med varsel om oppstart og medvirkning. Ettersom området er satt av til bebyggelse i KPA er det ikke nødvendig med konsekvensutredning for detaljregulering av dette området. Videre behov for utredninger og rapporter vil bli avdekket i detaljreguleringen.</p>	<p>Kommunen er positiv til parallelle prosesser for utarbeiding av detaljregulering innenfor områdereguleringen. Eneboliger vil være viktig for viktig for bosetting av barnefamilier. Storsteinnes består i stor grad av eneboliger, og kommunen vurderer behovet for ulike typer boliger i områdereguleringen. Av hensyn til blant annet effektivisering innen helsetjenester, bosetting og integrering av flyktninger, redusert transportbehov og fortetting, og av kommunens ansvar for å ivareta boligsosiale hensyn vil det være hensiktsmessig å prioritere bygging av sentrumsnære leiligheter.</p> <p>Økt utnyttelsesgrad innenfor eksisterende bebygde områder vil kunne forløse noe av behovet for nye eneboliger i sentrum.</p> <p>I et sentrumperspektiv er lokaliseringen av foreslåtte boligfelt med konsentrert småhusbebyggelse ideell, men av hensyn til innsigelsesgrunnlag bør kommunen og utbygger vurdere alternative lokasjoner av nye boligfelt som ikke kommer i konflikt med jordvernet.</p> <p>Da arealer ble avsatt med sentrumsformål innenfor BS1 i KPA, var dette med forbehold om at kommunen må ivareta jordvernet gjennom å utnytte potensialet i allerede utbygde og regulerte områder, og stille krav om rekkefølgebestemmelser. Relevante tiltak for å realisere dette er omregulering fra næring til bolig eller til kombinert bolig/næring, eventuelt transformasjon av næringsområder.</p> <p>Samtidig vil behovet for tiltak som fremmer en bærekraftig befolkningsutvikling i kommunesenteret, tilpasset lokale behov, vektlegges i vurderingen av jordvernet opp mot andre samfunnsinteresser. For kommunen er det viktig å samarbeide med lokale aktører for å utarbeide en plan som er realiserbar og som vil bidra til å oppnå målene i planen.</p> <p>Kravet om å ivareta jordvernet gjennom rekkefølgebestemmelser gjør at det ikke er realistisk å vedta detaljreguleringer på dyrka mark før områdereguleringen er vedtatt. Detaljreguleringer som har vesentlig virkning for miljø og samfunn må konsekvensutredes.</p>
--	--

<p><b>Rolf Harald Hansen og Nina Elisabeth Vøien, datert 03.11.23</b></p> <p>Forslag til utbygging av tomter: forlengelse av Seljeveien.</p> <p>Foreslår at Seljeveien justeres/flyttes litt opp i enden av veien slik at senter vei legges i skille mellom: gården 47/2 og 47/287, 47/437 og 47/405 som tegnet inn i reguleringsplanen 7-5-81 og videreføres parallelt på nedsiden av Asphaugveien.</p> <p>På denne måten kan man bygge mange trygge tomter på fjellgrunn uten kvikkleire i tilslutning til eksisterende byggefelt.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p>
<p><b>Storsteinnes Vel, datert 06.11.23</b></p> <p>Krysset Sagelvvassveien/Petersborgveien må ombygges til et T-kryss eller rundkjøring. Samtidig må det etableres en gang- og sykkelvei i tilslutning til kryss/rundkjøring for å ivareta myke trafikanter.</p> <p>En fartsgrense på 50 km/t i sentrum er katastrofe. Vegvesenets fartskriterier anbefaler i tabell 1.3 for hovedveier i tettbebygde strøk og hovedveier 30 km/t. Viser til kriterier i 2.3 for bruk av 30 km/t.</p> <p>Det må skiltes med soneskilt på alle innfartsveier som fører til Storsteinnes sentrum.</p> <p>Vedtak fra sak i kommunestyret 22.09.22 om etablering av fortau/gang og sykkelsti fra FV 296 «Bankkryss» til trafikkskolen Reflex må iverksettes snarest.</p> <p>Jordbruksarealet (Fausejorda/Hansenjorda) i sentrum må omreguleres for boligbygging og fremtidig forretningsområde. Viser til innbyggerundersøkelsen hvor det fremkommer at mulighet for bygging av egen bolig/kjøpe leilighet er av kriteriene for å etablere seg i kommunen.</p> <p>Belysning i sentrum må oppgraderes til dagens krav.</p> <p>Storsteinnes Vel ønsker å bli holdt orientert om den videre fremdrift i planarbeidet.</p>	<p>Kommunen vil i samarbeid med vegeier utarbeide tiltak forankret i en helhetlig mobilitetsplan som sikrer en god og trafikksikker trafikkavvikling for alle trafikantgrupper innenfor planområdet. Merknaden tas til orientering.</p> <p>Fylkeskommunen er vegeier, og tiltaket må innarbeides i regional transportplan for å kunne iverksettes.</p> <p>Kommunen til jobbe for å tilrettelegge for sentrumsnære leiligheter. For å unngå innsigelser til planforslaget vil det være hensiktsmessig å foreslå arealer som ikke er i konflikt med jordvernet.</p>