



FYLKESMANNEN I TROMS

Postboks 6105
9291 TROMSØ

Særutskrift: 2.gangs behandling av detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 kunngjøres det at reguleringsplan for utvidelsen av Meistervik boligfelt som ble vedtatt i kommunestyret 21.09.2016 sak 101/16.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningslovens §§ 1-9 og 12-12, samt forvaltningslovens §28. Etter forvaltningslovens §29 er klagefristen tre uker fra mottatt kunngjøring.

Saksdokumenter:

- Saksfremlegg med vedtak

Vedlegg til saksframlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser

Eventuelle klager må sendes innen 23.12.16 til:

Balsfjord kommune
Plan og forvaltning
Rådhusgata 11
9050 Storsteinnes

Eller: postmottak@balsfjord.kommune.no

Ylva Sneve
Enhetsleder

Helga Gåre



Oppmålingsingeniør

Dette brevet sendes elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

- 1 Planbestemmelser utvidelse Meistervik boligfelt
- 2 Plankart utvidelse Meistervik boligfelt

Ekstern kopi til:

**Balsfjord kommune****Saksframlegg**

Dato 22.08.2016

Referanse
2015/1321 -
Arkivkode: L71Vår saksbehandler
Helga Gåre, tlf 77722112**Saksgang:**

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato

2.gangs behandling av detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt**Vedlagte dokument:**

- 1 Planbeskrivelse detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt
- 2 Plankart utvidelse Meistervik boligfelt
- 3 Bestemmelser for Utvidelse av Meistervik boligfelt

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

Refereres ikke

Saksopplysninger:Planområdet:

Planområdet vil være en utvidelse av Meistervik boligfelt i nordvest og nordøst, og berører eiendommen gnr 91 bnr 1. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av Meistervik boligfelt med 21 boligtomter. Bestemmelsene til planen gir mulighet for flermannsboliger på enkelte tomter. Ved å utnytte planen fullt ut kan det etableres 42 nye boenheter i planområdet.

PostadresseRådhuset
00126
9050 Storsteinnes
Org.nr. 940 208 580**E-post/internett
Bankgiro**postmottak@balsfjord.kommune.no
www.balsfjord.kommune.no**Telefon**77 72 20 00
77 72 22 00(Malangstun)**Telefaks**77 72 20 01
77 72 20 02(helsesenteret)
77 72 10 35(legekontor)

4710 04

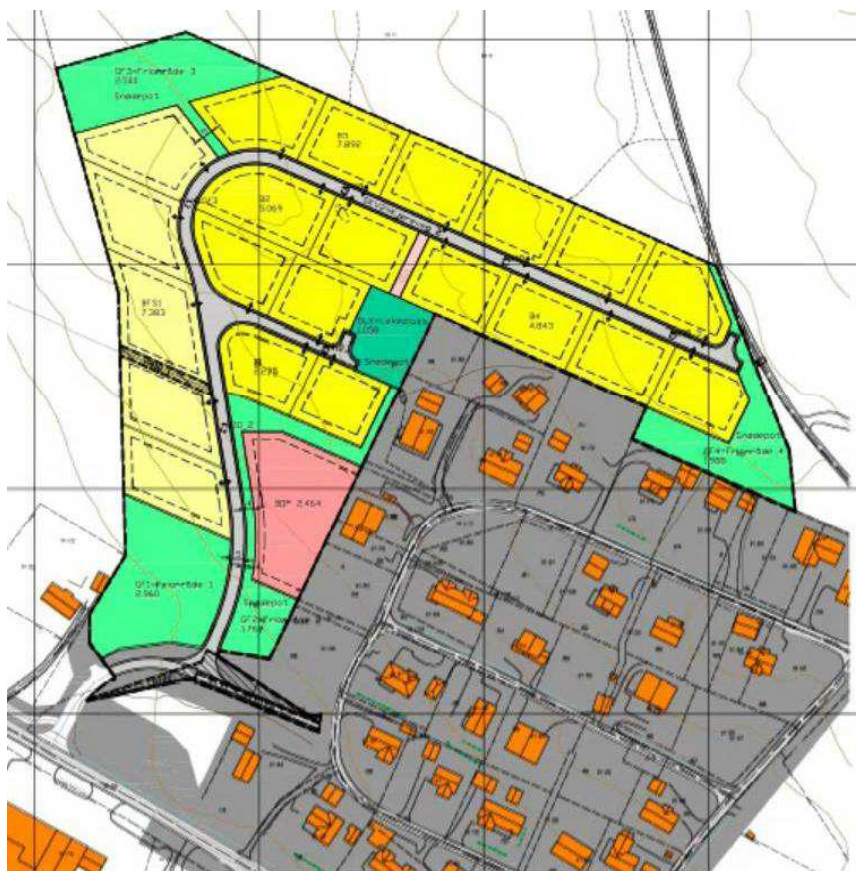
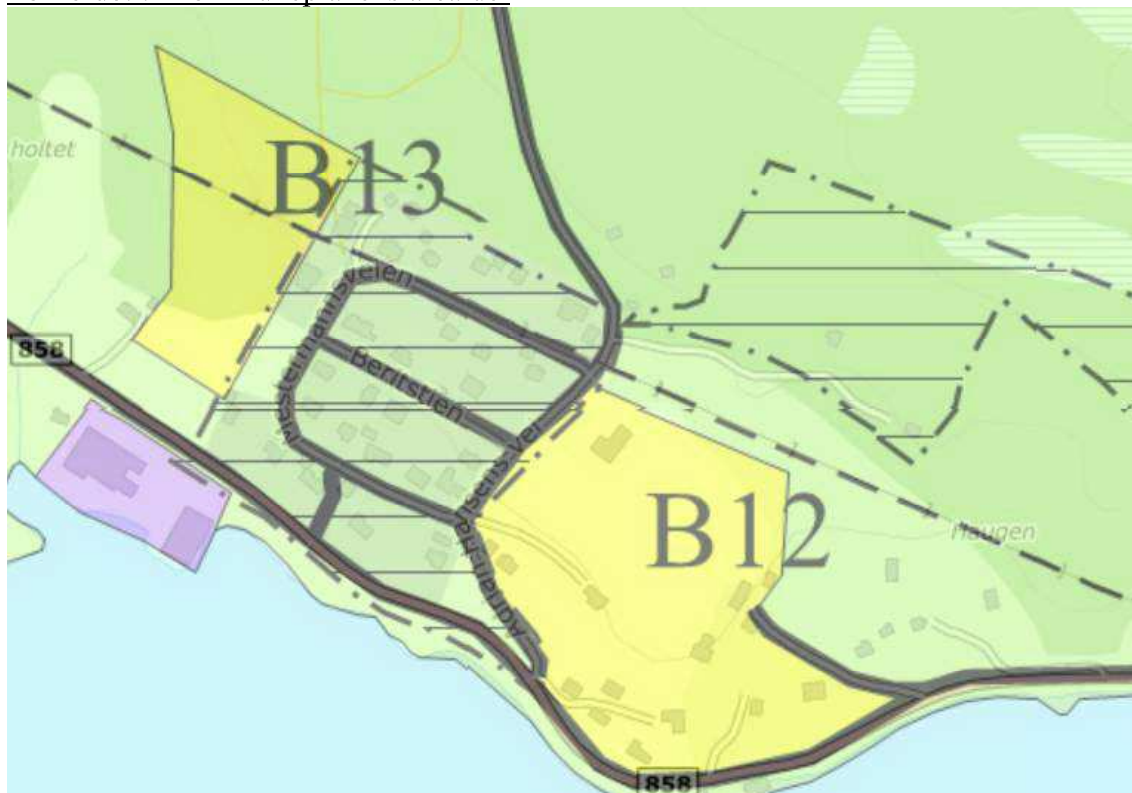


Fig 1. Plankart for utvidelse av Mestervik boligfelt

Forholdet til kommuneplanens arealdel



Postadresse
Rådhuset
00126
9050 Storsteinnes
Org.nr. 940 208 580

E-post/internett
Bankgiro
postmottak@balsfjord.kommune.no
www.balsfjord.kommune.no

Telefon
77 72 20 00
77 72 22 00(Malangstun)

Telefaks
77 72 20 01
77 72 20 02(helsesenteret)
77 72 10 35(legekontor)



Fig 2. Kommuneplanens arealdel

Planen omfatter forslag B13, boligfelt i Mestervik. Under utarbeidelsen av arealplanen ønsket kommunen å legge til rette for vekst og utvikling av Mestervik ved å avsette blant annet boligområder i planen. Arealet som reguleres er noe større enn kun B13, arealer nord for eksisterende boligfelt inngår også i planområdet, se for øvrig figur 1.

I forbindelse med en utvidelse av Mestervik boligfelt har det blitt etablert en ny bussholdeplass, samt ny adkomst til boligfeltet. Ny adkomst ligger like sør for B13 i figur 2.

Saksgang

Varsel om oppstart for reguleringsplanarbeidet ble kunngjort den 4.2.2015. Merknadsfrist ble satt til 12.3.2015.

Planforslaget ble lagt frem for Balsfjord formannskap i møte den 25.5.2016 til første gangs behandling. Planen har deretter ligget ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 15.6.2016 – 19.8.2016.

Det kom inn merknader i høringsperioden. Merknadene presenteres under, etterfulgt av rådmannens vurdering under hver enkelt merknad.

- Kystverket
- Statens Vegvesen
- Troms fylkeskommune
- NVE
- Grunneier av gnr 91 bnr 73

Kystverket

Kystverket har ingen merknader til planen.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen følgende kommentar til planforslaget:

- Stenging av adkomst:
Det forutsettes, som tidligere avtalt, at eksisterende adkomst fra fv. 858 (hp03 km 7,2) stenges for inn- og utkjøring. Dette må gjøres snarlig.
- Trygge forhold for gående:
Statens vegvesen ønsker å stille spørsmål til om det burde vært regulert inn areal til fortau for gående langs det interne vegsystemet.

Rådmannens vurdering

Det er kun en vei gjennom planområdet, med en stor sving. Under forutsetninger at det ikke plantes tett inntil veibanen vurderes det dithen at siktholdene for kjørende, og for myke trafikanter er gode. Sett i en større skala er dette boligfeltet forholdsvis lite, og det er ikke et felt som vil være gjenstand for gjennomgangstrafikk. Behovet for et eget fortau vurderes å ikke være til stede. Punkt vedrørende stenging av adkomst tas for øvrig til etterretning.

Troms fylkeskommune

Postadresse	E-post/internet Bankgiro	Telefon	Telefaks	
Rådhuset 00126	postmottak@balsfjord.kommune.no	77 72 20 00	77 72 20 01	4710 04
9050 Storsteinnes Org.nr. 940 208 580	www.balsfjord.kommune.no	77 72 22 00(Malangstun)	77 72 20 02(helsesenteret) 77 72 10 35(legekontor)	



Kommentaren i fra Troms fylkeskommune er at det ikke er samsvar i mellom antallet av boliger i planbeskrivelsen og plankartet.

Rådmannens vurdering

Merknaden tas til etterretning. Det som har hendt er at område BOP først var avsatt til bolig, men ble endret til offentlig formål. Dermed ble antallet boligtomter redusert med 1. Antall boliger og boenheter er rettet opp.

NVE

NVE har ingen merknader til saken.

Grunneier av gnr 91 bnr 73

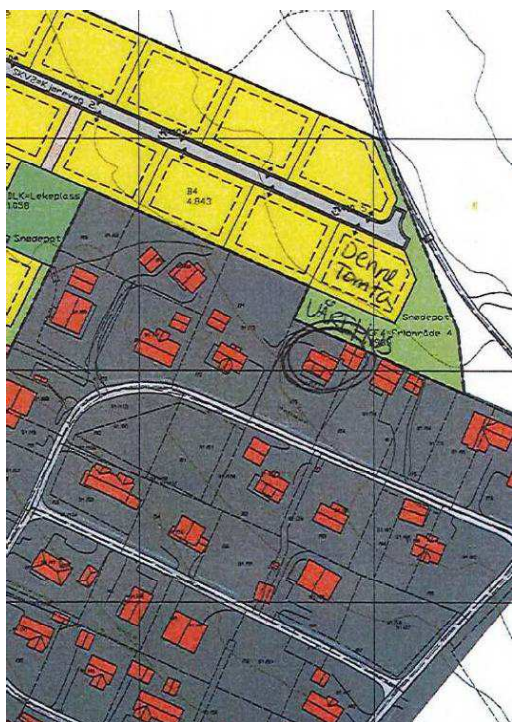


Fig. 3

Grunneierne av gnr 91 bnr 73 ønsker at tomta lengst til høyre i B4 tas ut av reguleringsplanen som vist i figur 3 ovenfor. Årsakene til dette er mange, og baserer seg i stor grad på hensyn knyttet til familiens livssituasjon. Det hevdes i tillegg av de ble forsikret av megler om at det ikke kunne bygges på oversiden av deres eiendom, da det var utgått friområde, noe som skal ha vært avgjørende for deres boligkjøp.

Rådmannens vurdering

Grunneier av gnr 91 bnr 73 har brukt innsigelse begrepet i sitt brev til kommunen. En grunneier har ikke mulighet til å rette innsigelser i reguleringsplansaker, dette framgår av plan- og bygningsloven § 5-4. Det er berørte statlig og regionalt organ, annen berørt kommune og Sametinget som kan fremme innsigelse til forslag til reguleringsplaner. Innsigelse innebærer at myndigheten til å treffe det endelige og rettslig bindende planvedtaket overføres fra kommunen til departementet.

Rådmannen velger å se bort ifra at grunneier har benyttet begrepet «innsigelse», og håndterer denne som en merknad.

- Det forelå ingen konkrete planer om utbygging i nordlig retning i 2011, men en megler har et meget tynt grunnlag for å forsikre en kjøper om at det aldri kommer til å bygges ut i den ene eller den andre retningen.
- I reguleringsplanen er det lagt inn et grønt belte mellom gnr 91 bnr 73 og det som er avsatt som boligareal i den nye planen. Dette ses på som et avbøtende tiltak for å hindre at ny bebyggelse kommer altfor nært på eksisterende bebyggelse i boligfeltet.

I kommunens arealforvaltning vil det være uheldig å imøtekomme ikke-planfaglige merknader fra enkeltpersoner. Det er viktig å være klar over at slikt kan skape presedens i senere saker. I dette tilfellet er det som nevnt over, gjort avbøtende tiltak med å legge inn et grønt belte mellom ny bebyggelse og bebyggelse i eksisterende boligfelt.

Merknaden tas ikke til følge.

Vurdering:

Rådmannen ser det som meget positivt at arealer avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel blir utviklet. En utvidelse av boligfeltet, sammen med ny kollektivholdeplass og gang- og sykkelvei gjennom Mestervik legger til rette for en utvikling av Mestervik som tettsted. Utvidelsen fører til en vesentlig økning av bokapasiteten til Mestervik boligfelt.

Rådmannens innstilling:

Detaljreguleringsplan for utvidelse av Mestervik boligfelt med planbeskrivelse datert 5.5.2016, plankart og planbestemmelser datert 14.6.2016, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling i Formannskapet - 07.09.2016:

Ordføreren ber formannskapet vurdere om å lukke møtet mens merknad fra grunneier av 91/73, som er unntatt offentlighet, blir gjort kjent for formannskapet. Formannskapet enes enstemmig om å lukke møte mens merknadene blir gjennomgått.

Deretter blir møtet åpnet.

AP v/Gunda Johansen foreslår følgende tilleggsforslag:

Tomt i B4 lengst til høyre i planen tas ut og avsettes til snø deponi og friområde.
Merknader fra grunneier av 91/73 tas til følge.

Det ble først votert over tilleggsforslaget fra Gunda Johansen.

Forslaget fra Gunda Johansen enstemmig vedtatt.

Deretter ble det votert over rådmannens innstilling, med allerede vedtatt tillegg/ending.

Rådmannens innstilling, med tillegg/ending, enstemmig vedtatt.

Tilråding fra Formannskapet - 07.09.2016:

Tomt i B4 lengst til høyre i planen tas ut og avsettes til snø deponi og friområde.
Merknader fra grunneier av 91/73 tas til følge.

Detaljreguleringsplan for utvidelse av Mestervik boligfelt, med endring av planbeskrivelse, datert 5.5.2016, plankart og planbestemmelser, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling i Kommunestyret - 21.09.2016:

Til tilrådingen fra formannskapet.

Ordfører Gunda Johansen foreslår at ordet «snødeponi» tas ut av tilrådingen.

Forslag fra ordfører Gunda Johansen tas opp til votering

Enstemmig vedtatt

Ordet «snødeponi» tas ut av tilrådingen

Deretter settes tilrådingen fra formannskapet opp i 2 punkter:

Første avsnitt blir pkt 1 og andre avsnitt blir pkt 2

Pkt 1

Formannskapets tilråding m/ending vedtatt med 18 mot 1 stemme

pkt 2

Formannskapets tilråding enstemmig vedtatt

Vedtak i Kommunestyret - 21.09.2016:

Pkt 1

**Tomt i B4 lengst til høyre i planen tas ut og avsettes til friområde.
Merknader fra grunneier av 91/73 tas til følge.**

Pkt 2

Detaljreguleringsplan for utvidelse av Mestervik boligfelt, med endring av planbeskrivelse, datert 5.5.2016, plankart og planbestemmelser, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Ellen Beate Lundberg
rådmann

Ylva Sneve
enhetsleder