

Detaljregulering for  
Aspevika Hyttefelt  
på del av gnr 93, bnr 4  
Balsfjord kommune  
Plan ID 1933-261

Planbeskrivelse



Utarbeidet av  
Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jensen AS  
Dato: 11.05.17

## Innholdsfortegnelse

<b>1. Bakgrunn</b> .....	<b>2</b>
1.1 Hensikten med planen.....	2
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	2
1.3 Tidligere vedtak i saken.....	2
1.4 Vurdering av behovet for konsekvensutredning.....	3
<b>2. Planprosessen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Oppstartsmøte .....	3
2.2 Medvirkning, varsel om oppstart.....	3
<b>3. Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>3</b>
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	3
3.2 Oppstartsmøtet.....	4
<b>4. Beskrivelse av planområdet</b> .....	<b>5</b>
<b>5 Beskrivelse av planforslaget</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Konsekvensutredning/ROS-analyse</b> .....	<b>7</b>
6.1 Kommunens vurdering av planområdet:.....	7
6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	7
<b>7 Virkninger av planen</b> .....	<b>8</b>
<b>8 Innkomne innspill</b> .....	<b>9</b>
8.1 Fylkesmannen i Troms .....	9
8.2 Statens Vegvesen .....	9
8.3 UIT Norges arktiske universitet / Tromsø museum.....	9
8.4 Troms Fylkeskommune .....	9
8.5 Troms Kraft.....	9
8.6 Kystverket.....	9
8.7 Direktoratet for mineralforvaltning .....	9

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Hensikten med planen

Forslagsstiller ønsker å få utarbeidet en detaljplan for et hyttefelt på fire tomter på sin eiendom gnr 93, bnr, 4,11 og 15. Den ligger mellom Nordfjorden og fylkesveg 858 ca 4,5 km fra Nordfjordbotn i retning Mestervik.

En hytte og et bolighus (brukt til hytte) er fradelt fra før. Det er fire eksisterende naust ved havet, ett tilhører gården. Forslagsstiller ønsker også ei boligtomt i tilknytning til eksisterende bolig nord for planområdet.

### 1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Arnulf Hole er forslagsstiller og eier eiendommen. Arkitekt Kjersti Jensen AS og Hemså ved Iris Hallen er utførende konsulenter.

### 1.3 Tidligere vedtak i saken

Planområdet ligger inne som felt F4 i kommuneplanens arealdel, vedtatt i kommunestyret i Balsfjord 21.september 2011, sak 48/11.

## 1.4 Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Balsfjord kommune har vurdert krav om konsekvensutredning i forbindelse med oppstartsmøtet, og har konkludert med at det ikke foreligger noen momenter som tilsier at det kreves en konsekvensutredning. Tiltaket faller verken inn under KU-forskriftens §2, planer som alltid skal behandles etter forskriften, eller §3, planer som skal vurderes nærmere.

## 2. Planprosessen

### 2.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Balsfjord kommune 03.06.2015.

### 2.2 Medvirkning, varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt til grunneiere, høringsinstanser og andre berørte 22.02.2016 og annonsert i Nye Troms 23.02.2016. Høringsfristen var satt til 4.april 2016.

## 3. Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Kommuneplanens arealdel

Området ligger inne i arealdelen til kommuneplanen som område F4 (154). I konsekvensutredningen er det konkludert med få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Landskap og bebyggelsens særpreg kan videreføres. Gode produktive jordbruksområder blir ikke berørt. Samlet sett vurderes arealbruken å gi større positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Det opprinnelige forslaget var på 3-6 tomter. I planprosessen ble forslaget om området for fritidsbebyggelse på Henriksnes/Aspvika opprettholdt, men antall tomter begrenset til 3-4. Det er videre anført at svært bratt terreng ned mot sjøen gjør at det ikke er naturlig å holde strandsonen i hevd akkurat her. Landbruks- og reindriftsinteresser blir heller ikke berørt. (Ref tekstdel til andre utkast av arealplankartet, sist redigert 17.11.10)

Det er gitt generelle bestemmelser til områder med plankrav (punkt 1 Generelle bestemmelser i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel). Disse er av betydning for denne detaljreguleringen:

- For krav til infrastruktur gjelder til en hver tids gjeldende reglement for Balsfjord kommune ad vann, avløp og renovasjon.
- For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.
- I områder avsatt til byggeområder kan ikke ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.
- Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter danner veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i kommuneplanen

fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger gjelder hovedregel med unntak der hvor offentlig vei er nærmere enn 100 meter fra sjø.

- Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.
- Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Ved prosjektering av alle nye tiltak etter § 20-1 må det tas hensyn til mulig flomfare langs alle typer vassdrag.
- Ved arealsaksbehandling og ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for håndtering av overvann.
- I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
- Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.
- Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreget, ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging samt fremme gode uterom.
- Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- I forbindelse med plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, punkt 5.6 Utarbeidelse av reguleringsplaner, er det satt opp følgende retningslinjer for fritidsbebyggelse:

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1 meter. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Maksimal BYA= 160 m<sup>2</sup>.
- Takvinkel skal ikke overstige 35 grader
- Maksimalt 3 bygninger per fritidseiendom. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Samlet areal for terrasser og verandaer skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Terrasser og verandaer <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> av frittliggende terrasser og verandaer. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmarken. Tomtene skal i størst mulig grad fremstå som naturtomter, og tilpasses landskapet og terrenget. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

### 3.2 Oppstartsmøtet

I oppstartsmøtet ble det informert om at rammebetingelsene i kommuneplanens arealdel (se forrige punkt) må legges til grunn for den videre planprosessen. Dessuten ble følgende kommunaltekniske tema spesifikt for planområdet diskutert:

- Veg: Forutsetter godkjent atkomst fra fylkesveg 858
- Vann: Ikke kommunalt anlegg. Brønn, alternativt påkobling privat anlegg om det er kapasitet.

- Avløp: Ikke kommunalt anlegg, infiltrasjon, kjøperne må eventuelt ordne det selv
- Renovasjon: Kommunal renovasjon, hytteeiere får utdelt sekker som de setter ved veien
- Annet: Slukkevann må utredes

#### 4. Beskrivelse av planområdet

Arealet som detaljreguleres ligger mellom fjorden og rv 858 ca 4,5 km fra Nordfjordbotn i retning Mestervik. Planområdet er i hovedsak del av landbrukseiendommen 93/4, og består av skogkledte bergknauser i lett kupert terreng. Arealet er fysisk delt fra hovedbruket av Fylkesvegen.

Arealbruken fordeler seg slik:

Type areal	Eiendom 93/4	Eiendom 93/15	Eiendom 93/11	Sum land- bruk	Andre: 93/30,3 1,32,65 og fv 858	Reguleres
Fulldyrka	15,9	7,1	0	23,0		0
Overflatedyrka	3,0	0	0	3,0		0
Innmarksbeite	9,0	0	8,8	17,8		0
Skog, høy bonitet	88,6	4,6	0,2	93,4		4,8
Skog, middels bonitet	321,8	2,1	0,3	324,2		9,7
Skog, lav bonitet	250,3	5,9	0	256,2		26,6
Uproduktiv skog	462,1	11,7	2,3	476,1		5,3
Myr	91,8	0	0	91,8		0
Jorddekket fastmark	0,5	0	1,1	1,6		0
Skrinn fastmark	21,6	0,1	0,2	21,9		0
Bebyggd/samferdsel/ vann	10,9	2,8	2,6	16,3	17,5	17,5
Ikke klassifisert	0,1	0	0	0,1		0
Sum	1275,6	34,3	15,5	1325,4	17,5	63,9

## 5 Beskrivelse av planforslaget



Planområdet ligger sørvestvendt. I sørenden er det bratte fjellskrenter ned mot sjøen, mens det flater litt mer ut mot vest, får så å gå over i en slak fin bukt. Vegetasjonen er variert med blandingsskog og enkelte store trær, både osp og furu. Det er en hovedadkomst inn i området, og flere stier og eldre småveger.

Her ligger det fire eksisterende naust som er gruppert slik at det dannes et naturlig samlingspunkt mellom disse. I planen legges dette til friområde med mulighet for mindre installasjoner.

Naustene er i varierende forfatning, og for noen må det påventes restaurering/ gjenoppbygging. To naust står på hovedbruket, hvorav ett får eget punkt feste, et naust får egen tomt, og det siste ligger innenfor en eksisterende hyttetomt.

Planområdet har tre eksisterende fritidseiendommer hvorav den ene er et tidligere bolighus som har sin adkomst utenfor planområdet i øst. Naustene og hytten nede ved sjøen har adkomst via en traktorveg som er delvis utbedret. I planforslaget legges denne inn som hovedadkomst med to avstikkere. Den første avstikkeren er ny, og går inn til en eksisterende hytte. Den andre følger en gammel traktorveg, og gir adkomst til to av de nye hyttetomtene, helt i sør. Disse ligger ovenfor det bratte partiet ned mot sjøen.

En tredje ny hyttetomt legges i svingen inntil hovedadkomsten, og den fjerde hyttetomten legges oppå en rygg, og får ikke kjørbare adkomst. Denne hytten får sin parkering på parkeringsplassen ved avkjørselen ut på Fylkesvegen,

Nord for planområdet ligger det et eldre tun med fast bosetning. Her er det lagt inn en ny boligtomt som får felles adkomst med dette tunet.

Noen av hyttene har i dag tilkoblet sommervann. Det er inngått avtale om tilknytning til eksisterende privat vannverk Heim-Eliasnes. Traséer legges i grunn grøft med isotherm/Elvestad rør. Avløp må etableres på den enkelte tomt.

## 6. Konsekvensutredning/ROS-analyse

### 6.1 Kommunens vurdering av planområdet:

I forbindelse med utarbeidelse av arealdelen til kommuneplanen ble det gjort en konsekvensutredning for området.

Området ligger i landskapsregion 32, fjordbygdene i Nordland og Troms. I vurderingen konstateres det at ny bebyggelse vil være synlig i landskapet. Det bør derfor kun bygges i en etasje og med et fargevalg som harmonerer med omgivelsene.

Avstanden til varehandel/kommunesenter medfører økt transportbehov, og er tatt med som negativ konsekvens. På den positive siden er muligheten for variert tur- og friluftaktivitet og økt kundegrunnlag for næringslivet i området.

ROS-analysen i forbindelse med kommuneplanens arealdel avdekker ikke faremomenter bortsett fra byggegrunn/sigevann som må utredes nærmere. Prosjektgitte ROS-forhold må klareres i forbindelse med reguleringsprosessen.

### 6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

1. Tema	Kontrollert	Merknad
<b>Naturgitte forhold</b>		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (skrednett.no)	OK	<i>Ingen registrert skredfare</i>
b) Flom <a href="http://www.nve.no">http://www.nve.no</a>	OK	<i>Ikke aktuelt</i>
c) Tidevann/havnivåstigning	OK	
d) Radon <a href="http://ngu.no">ngu.no</a>	UN	<i>Området har moderat/lav og usikker aktsomhetsgrad Ivaretas gjennom TEK 10 i byggesaken.</i>
e) Værforhold (lokale fenomener)	OK	<i>Ingen kjente spesielle lokale fenomener</i>
<b>Infrastruktur</b>		
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	<i>Trygg avstand til 64kV overføringslinje, bare 22 kV distribusjonslinjer i nærheten av planområdet</i>
b) Trafikk	OK	<i>Atkomst skal være opparbeidet, med etterfølgende kontroll og godkjenning av Statens Vegvesen, før det igangsettes bygging i planområdet.</i>
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser)	OK	<i>Ingen konflikt i forhold til øvrig næringsliv</i>
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	UN	<i>Fagkyndig vurdering må innhentes om det ikke er grunt til fjell, jf innspill fra NVE I kommuneplanens arealdel er det stilt krav om geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren i områder under marin grense. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.</i>
<b>Prosjektgitte forhold</b>		



a) Utbyggingsrekkefølge	IA	
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk, kraftlinjer/transformatorer)	OK	
c) Adgang til kollektivtrafikk	OK	
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	OK	
e) Reguleringsbestemmelser	OK	
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannforsyning – ajourføring av beredskapskart	OK	<p><i>Brannberedskapen i Meistervik består av sju deltidsmannskaper som går på utkalling uten fast vaktordning. De har til rådighet en brannbil med 2000 liter vann. Utrykningstida er maks 10 minutter, i og med at brannstasjonen er lokalisert på Malangstun.</i></p> <p><i>Det kan imidlertid oppstå en situasjon der ingen har anledning til å stille selv om de blir utkalt. I så fall må mannskaper rykke ut fra hovedstasjonen på Storsteignes, der det er fast vaktordning. Da må man regne med en utrykningstid på 30-35 minutter.</i></p> <p><i>Det anbefales at det etableres felles uttak for slukkevann med minimum 20 liter pr. sekund. Dette er ikke lovpålagt.</i></p>
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plassering ved dette)	IA	
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	IA	

*Forklaring: IA= Ikke aktuelt, UN= Utredes nærmere, OK= Sjekket og i orden*

Det er ikke gjort funn i [tromsatlas.no](http://tromsatlas.no), [atlas.nve.no](http://atlas.nve.no) eller [artskart.artsdatabanken.no](http://artskart.artsdatabanken.no).

## 7 Virkninger av planen

Planen medfører en fortetting i et området der det er en del hytter fra før. Det er påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Landskap og bebyggelsens særpreg kan videreføres. Gode produktive jordbruksområder blir ikke berørt.

Det er ikke påvist kulturminner, verdifulle arter eller andre naturverdier som kan trues av tiltaket. Reindriftsinteresser er heller ikke berørt.

Planområdet ligger i strandsonen, men det er stedvis svært bratt og ulendt terreng langs denne. De to slake og tilgjengelige områdene består av et friområde med naust og en eksisterende bebygd hytteeiendom. Det er muligheter for et variert friluftsliv ellers i nærområdet.



## 8 Innkomne innspill

### 8.1 Fylkesmannen i Troms

- Viser til at plan- og bygningsloven som utgangspunkt gir kommunen myndighet til å bestemme arealbruken innenfor sitt geografiske område forutsatt at dette skjer etter lovens bestemmelser og i tråd med retningslinjer som er gitt av nasjonale og regionale myndigheter.
- Viser videre til kommuneplanens arealdel for Balsfjord kommune.

### 8.2 Statens Vegvesen

- Forutsetter at det ikke etableres nye atkomster mot fylkesvegen og at eksisterende atkomster er utformet og opparbeidet i henhold til dagens krav til utforming og sikt, jf håndbok N100. Ber om at det blir tatt inn i bestemmelsene at det ikke igangsettes utbygging i planområdet før atkomsten til fylkesvegen er kontrollert og godkjent av dem.
- Ber om at planområdet utvides slik at hele fylkesvegen innlemmes i planen.
- Viser til at det er fastsatt byggegrense til Fv 858 på 50 m fra senter fylkesveg
- Eventuell felles parkeringsplass må ikke lokaliseres nærmere enn 10 m fra vegkant på fylkesvegen
- Det må sørges for at området er tilgjengelig for alle, universell utforming
- Det bør gjennomføres geoteknisk vurdering som dokumenterer at utbyggingen ikke svekker eller påvirker stabiliteten til fylkesvegen.

*Kommentar: Det tas inn i bestemmelsene at avkjørselen må godkjennes av Statens Vegvesen før utbygging. Hele fylkesvegen er tatt med i planen. Etter å ha vært i kontakt med saksbehandler, har vi fått aksept for at byggegrensen i dette tilfellet settes til 15 m. Tiltakshaver har sjekket ut at det er fjell i dagen langs hele området mellom fylkesvegen og planområdet.*

### 8.3 UIT Norges arktiske universitet / Tromsø museum

- Tromsø museum er rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge. I og med at plangrensen følger strandlinjen antar de at det ikke blir noen direkte tiltak i sjø, og har derfor ingen merknader til planforslaget.
- Minner om at dersom det i forbindelse med tiltaket skulle dukke opp automatiske vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, så skal de varsles.

### 8.4 Troms Fylkeskommune

- Innenfor planområdet ligger det et Sefrak-registrert naust, som i følge registreringen skal være oppført i 1935. Forutsetter at denne bygningen blir vurdert i forhold til verneverdi.

*Kommentar: Det vises til naust registrert i SEFRAK-registeret, men dette naustet ligger utenfor planområdet, nedenfor tunet på hoved eiendommen 93/4.*

### 8.5 Troms Kraft

- Troms Kraft Nett as har ledig kapasitet i området, og noe nett i planområdet. De bes kontaktet ved oppstart av gjennomføringen. Utover dette har de ingen kommentarer.

### 8.6 Kystverket

- Kystverket minner om at tiltak i sjøen skal ha tillatelse etter havne- og farvannsloven, ellers ingen merknader. Ikke aktuelt.

### 8.7 Direktoratet for mineralforvaltning

- Ingen merknader til planarbeidet.