

---

Detaljreguleringsplan for

# Tømmervika

Balsfjord kommune



## Planbeskrivelse

Produsent Areal+ AS, [www.arenalpluss.no](http://www.arenalpluss.no)

---



Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 5422-277

**Oppdragsgiver:**

KIFØR AS

**Rapportnavn:**

Planbeskrivelse – Detaljreguleringsplan for Tømmervika, Balsfjord kommune

**Dato:**

23.08.2022

**Prosjektnr:**

12608

**Oppdragsbeskrivelse:**

Det planlegges en fortetting av eksisterende hyttefelt, samt en utvikling med utleiehytter, naustområde og småbåtanlegg.

**Oppdragsleder:**

Espen Brustuen

**Kvalitetskontroll:**

Hege Ingul

Areal<sup>+</sup> AS - [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

**Vedlegg:**

Plankart

Planbestemmelser

ROS-analyse

Helningskart

Flyfoto

Geoteknisk undersøkelse

Vegplan

Overvannsplan

Marinarkeologisk befaringsrapport

Innkomne merknader ved varsel om oppstart

---

# Innhold

---

1. Innledning.....	- 4 -
1.1 Bakgrunn og hensikt.....	- 4 -
1.2 Planprosess og medvirkning .....	- 4 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	- 4 -
2. Rammer og premisser for planarbeidet.....	- 6 -
2.1 Nasjonale føringer.....	- 6 -
2.2 Regionale føringer.....	- 6 -
2.3 Forholdet til annet lovverk.....	- 7 -
2.4 Eksisterende planer i området.....	- 7 -
3. Beskrivelse av planområdet .....	- 10 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning .....	- 10 -
3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon .....	- 11 -
3.3 Eiendom og eierforhold .....	- 14 -
3.5 Kjente registreringer .....	- 17 -
3.6 Lokaliseringsfaktorer.....	- 23 -
4. Beskrivelse av planforslaget .....	- 24 -
4.1 Hovedgrep i planen.....	- 24 -
4.2 Plankart og tegnforklaring .....	- 25 -
4.3 Arealregnskap .....	- 26 -
4.4 Bebyggelse og anlegg.....	- 27 -
4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	- 32 -
4.6 Grønnstruktur .....	- 32 -
4.7 Landbruk/natur/friluftsområder.....	- 32 -
4.8 Hensynssoner.....	- 33 -
5. Virkninger av planforslaget .....	- 34 -
5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) .....	- 34 -
5.2 Tomtestruktur .....	- 36 -
5.3 Veger, trafikk og parkering.....	- 37 -
5.4 Friluftsliv - strandsonen .....	- 38 -
5.5 Annen teknisk infrastruktur .....	- 41 -
5.6 Landskap og estetikk.....	- 41 -
5.7 Klima- og energi .....	- 43 -
5.8 Universell utforming .....	- 48 -
5.9 Barn og unges interesser og folkehelse .....	- 48 -
5.10 Kulturminner .....	- 48 -
5.11 Natur .....	- 49 -
5.12 Beite- og landbruksinteresser.....	- 50 -
6. Vurdering av innkomne merknader .....	- 51 -
6.1 Offentlige instanser.....	- 51 -
6.2 Andre innspill .....	- 58 -

---

# 1. Innledning

---

## 1.1 Bakgrunn og hensikt

Areal+ AS fremmer, på vegne av KIFØR AS, detaljreguleringsplanforslag for Tømmervika i Balsfjord kommune. Det er planlagt en fortetting på innenfor planområdet med 10 nye hyttetomter. Flere av de eksisterende tomtene er foreslått utvidet/justert på bakgrunn av innspill fra grunneiere.

Intern adkomstvei i hyttefeltet er regulert slik den er bygget, og det er regulert vegforbindelse til et ev. nytt byggetrinn i bakkant av dagens bebyggelse. Mot sjøen, på nordsiden av Aursfjordveien, er det lagt til rette for utvikling av et naustområde med småbåtanlegg og tilhørende fasiliteter. Vest for naustområdet er det lagt til rette for utleiehytter.

Gjeldende plan for området, inkludert endringer, oppdateres slik at den blir i henhold til gjeldende plan- og bygningslov og kartforskrift.

## 1.2 Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Balsfjord kommune på Teams den 4. juni 2021. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt naboer og aktuelle instanser 11. juni 2021 og kunngjort i avisa Nye Troms 15. juni 2021. Det kom inn 15 uttalelser innen fristens utløp 8. august 2021.

Alle uttalelser er referert og kommentert i kapittel 6, bak i planbeskrivelsen.

Oppstartsmøte	04.06.2021
Varsel om oppstart av planarbeid	11.06.2021
Frist for innspill til planarbeidet	08.08.2021
Planforslag sendes til kommunen	04.05.2022
Første gangs behandling i planutvalget	
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

## 1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Aktuelle bestemmelser i forskrift om konsekvensutredninger:

- **§ 6.** Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:
  - a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven §8-1, kommunedelplaner etter §11-1, og områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter for tiltak i vedlegg I og II

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven

#### Vurdering av §6:

Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og fanges dermed ikke opp av bokstavledd b). Balsfjord kommune har vurdert at reguleringsplanen er i tråd med overordnet kommuneplan.

Bokstavledd a) og c) er ikke relevante for planarbeidet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

- **§ 7.** Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:
  - a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
  - b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement

#### Vurdering av §7:

Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i Vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i Vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

- **§ 8.** Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10:
  - a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
  - b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven

#### Vurdering av §8:

Det planlegges tiltak i område (nord for Aursfjordveien) som er kartlagt og verdsatt som et «svært viktig» friluftslivsområde. Dette kan utløse krav om konsekvensutredning etter vedlegg II nr. 11j eller nr. 13 med fokus på tiltakets lokalisering og eventuell påvirkning på område som er særlig viktig for friluftsliv, se § 10, 3.ledd bokstav b).

Balsfjord kommune har vurdert at tiltaket ikke utløser konsekvensutredning etter forskriften, men at temaet skal vurderes særskilt i planbeskrivelsen.

#### **Konklusjon**

Det er vurdert at reguleringsplanarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6-8. Relevante tema i planområdet, blant annet friluftsliv, vil bli belyst og vurdert i planbeskrivelsen.

---

## 2. Rammer og premisser for planarbeidet

---

### 2.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

- St.meld. nr. 1 (2003-2004), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 14 (2015-2016), Natur for livet. Norsk handlingsplan for naturmangfold.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen - God helse – felles ansvar
- St.meld. nr. 35 (2012-2013), Framtid med fotfeste - kulturminnepolitikken.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.

#### Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. av 28.05.21.
- Rikspolitisk retningslinje – Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. mars 2004.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, KMD - (2019)
- Veileder Planlegging av fritidsbebyggelse, Miljøverndepartementet (2005)

### 2.2 Regionale føringer

#### Regional planstrategi for Troms og Finnmark 2021-2024

Planstrategien definerer langsiktige utviklingsmål og satsningsområdet for Troms og Finnmark mot 2032.

Langsiktige utviklingsmål:

1. Vår regions muligheter skal sees og utvikles fra nord, med basis i regionens fortrinn, mangfold, vårt nærings- og arbeidsliv, innovasjon, infrastruktur og bærekraft.
2. Troms og Finnmark skal være regionen for samarbeid, kunnskap og kompetanse. Dette skal gi grunnlag for utvikling og vekst.
3. Troms og Finnmark skal være sentrum for nordområdeutviklinga og i forholdet til Russland. Herunder fokus på utvikling av samisk og kvensk språk, kultur og samfunnsliv.

Satsningsområder:

- Klimaomstilling
- Utjevning av sosiale ulikheter og redusert utenforskap
- Mobilitet
- Stedsutvikling
- En vekstkraftig region

## 2.3 Forholdet til annet lovverk

Alle tiltak/bygg/etableringer i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser, i tillegg til tillatelser etter plan- og bygningsloven. Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven.

Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.

Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven § 14 tredje ledd.

## 2.4 Eksisterende planer i området

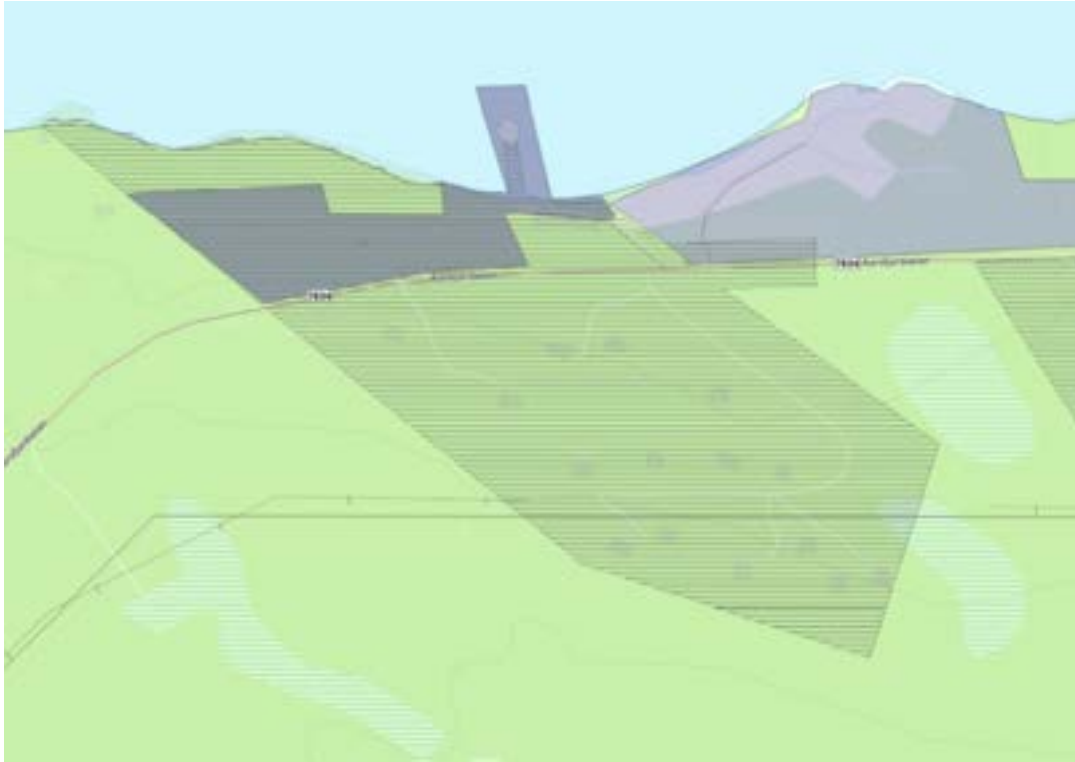
Gjeldende arealdel av kommuneplanen for Balsfjord kommune ble vedtatt 21. september 2011 og gjelder for hele kommunen. I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til LNFR og fritids- og turistformål (FT8) med hensynssone for reguleringsplan som fortsatt gjelde. Store deler av arealet mot sjøen, nord for Aursfjordveien, er avsatt til fritids- og turistformål (se figur 2).

I forslag til ny kommuneplan er hele planområdet foreslått avsatt til fritidsbolig og fritids- og turismeformål, felt BKB2 (se figur 1).

Formålet med denne planen er en endring og «oppdatering» av gjeldende reguleringsplan for Tømmervika, vedtatt 2.mai 2006. Ny reguleringsplan vil erstatte den gamle i sin helhet. Det er ikke kjent at det er pågående planarbeid i nærheten av planområdet. Planen deler plangrense med reguleringsplan for Staff ferie og fritid, vedtatt 29.4.20, i nordøst.



Figur 1: Planområdet i forslag til ny kommuneplan.



Figur 2: Planområdet i gjeldende kommuneplan.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan for Tømmervika.





Figur 4: Reguleringsplanen grenser mot reguleringsplan for Staff ferie og fritid.

---

## 3. Beskrivelse av planområdet

---

### 3.1 Beliggenhet og planavgrensning

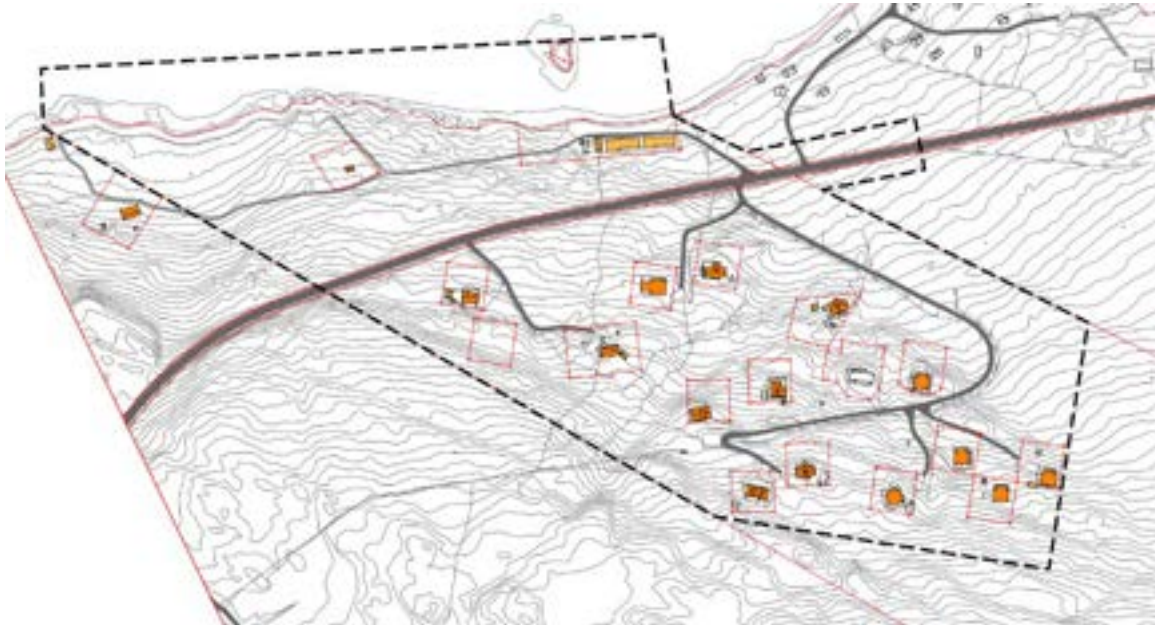
Planområdet ligger i Malangen, mellom Nordfjorden og Aursfjorden. Lokalt heter området Tømmervika, og ligger ca. 2 kilometer lenger ut enn Kjerkvika og ca. 30 kilometer nordvest for Storsteinnes. Tilkomsten til området er via Aursfjordveien, fylkesvei 7834, som går gjennom planområdet og strekker seg mellom Minde i Målselv og Nordfjordbotn i Balsfjord.

Gårdsnummer 102 dekket tidlig på 1900-tallet området fra Kjerkvika til og med Aursvika fra fjæra og opp til fjellryggen på Vakkerheia. Den faste bosetningen lå i Aursvika og Kjerkvika. Dagens bosetning i området er for det meste konsentrert rundt Kjerkvika, med fritidsbebyggelse og campingplass utover mot Aursvika.

Planområdet er på totalt ca. 157 daa.



Figur 5: Oversiktskart.



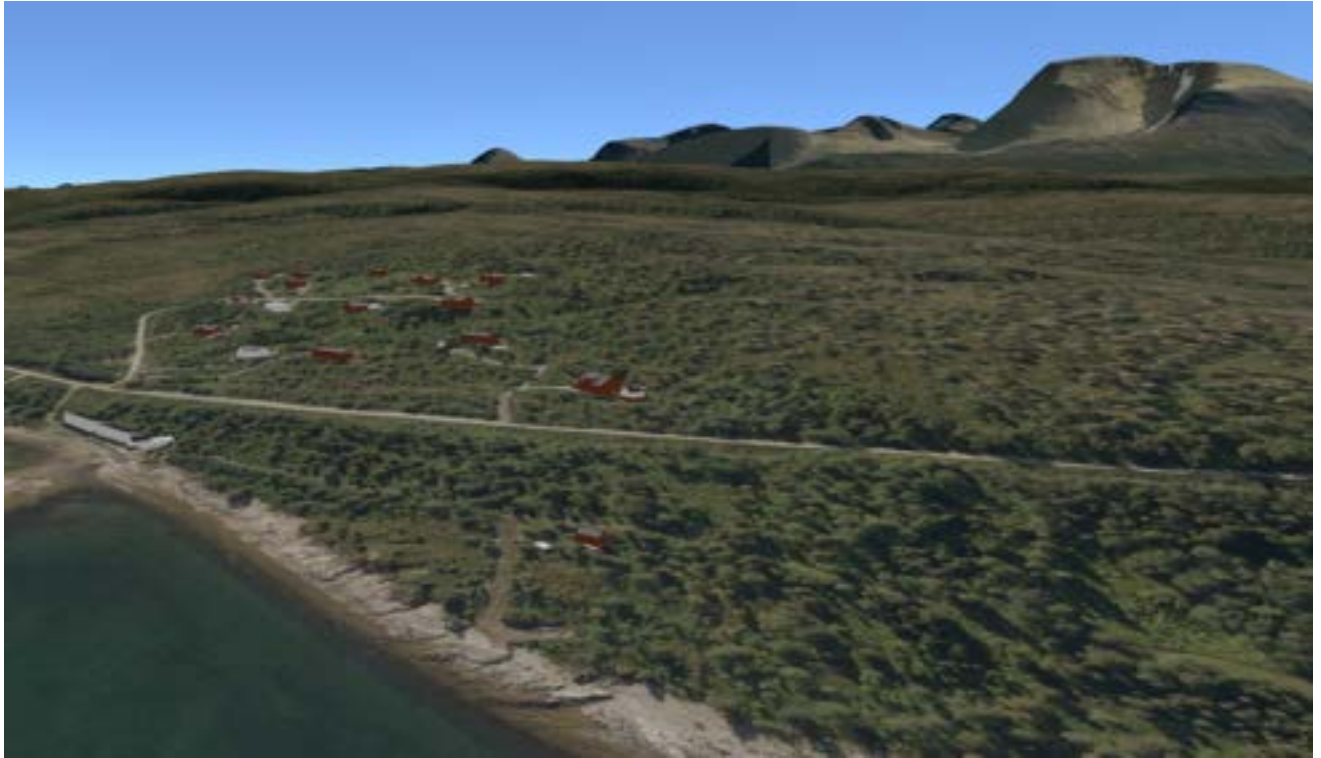
Figur 6: Varslet planavgrensning.

## 3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

### Naturverdier

Planområdet ligger på skrå i forhold til høydekontene opp mot fjellet. Planområdet grenser mot et myrområde langs grensen mot øst. Mot vest stiger terrenget og består av tørre fururabber med noe løvskog imellom.

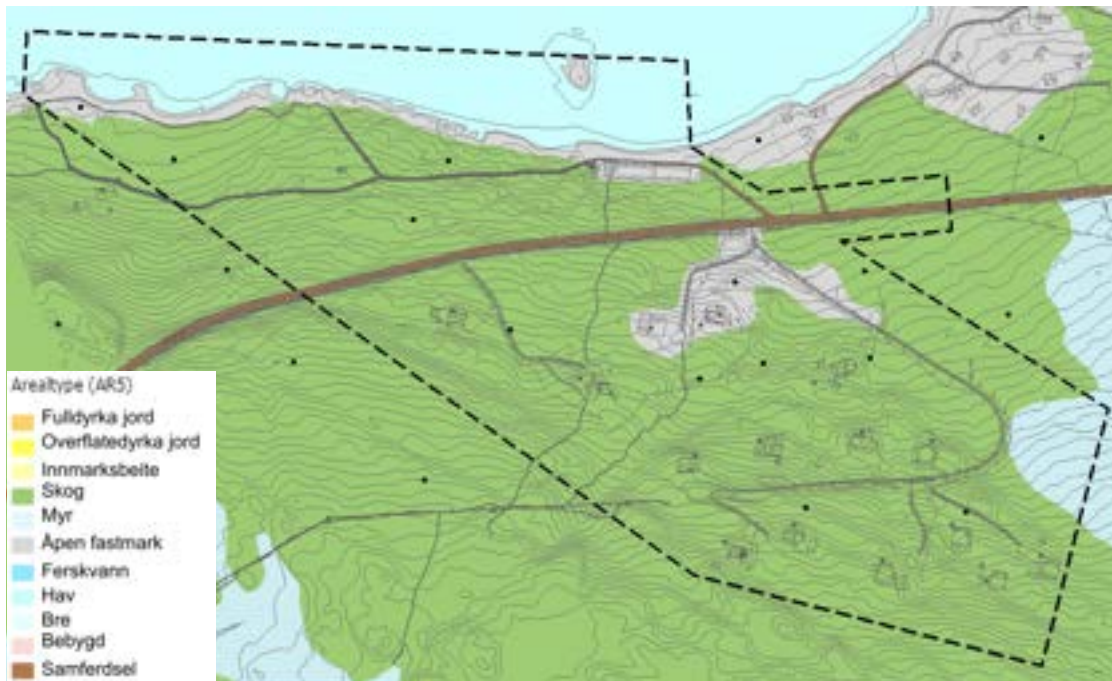
Hele planområdet skråner ned mot nord, og det er mot nordvest, nord og nordøst utsikten er. Mot sør skråner det oppover så slakt at solgangen er der hele døgnet i sommerhalvåret. Nedbøren vinterstid kommer hovedsakelig fra sørvest, og derfra kommer også den sterkeste vinden. I NIBIOs kartløsning «Kilden» er området i hovedsak klassifisert med lav bonitet, men med middels bonitet midt i det eksisterende hyttefeltet. Treslagene innenfor området varierer mellom lauvskog, blandingskog og barskog.



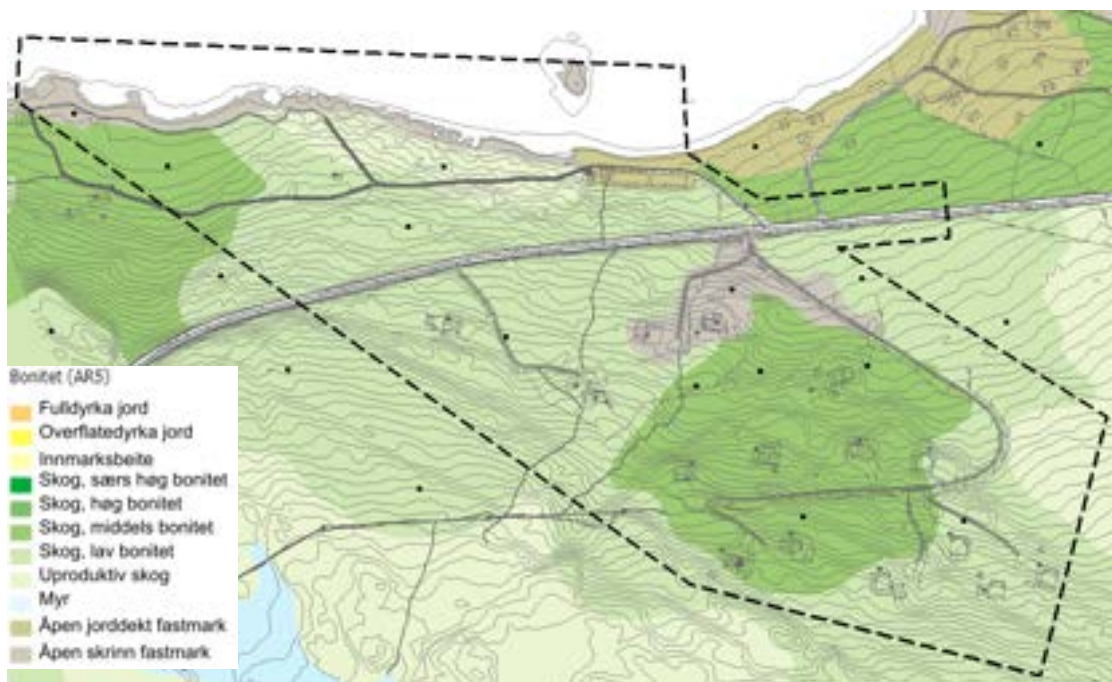
*Figur 7: Planområdet sett sørfra. Eksisterende hyttefelt sentralt i bildet. Eksisterende naust og strandsoner nederst mot sjøen.*



*Figur 8: Planområdet sett nordfra.*



Figur 9: Arealtyper i planområdet med varslet planavgrensning påført.



Figur 10: Bonitetskart med varslet planavgrensning påført.

### 3.3 Eiendom og eierforhold

Tiltakshaver KIFØR AS er et samarbeid mellom flere av grunneierne innfor planområdet, deriblant eier av hovedeiendommen 102/113. Planområdet omfatter følgende eiendommer med gnr./bnr.: 102/113, 102/85-99, 102/26, 102/116, 102/119 og del av 102/7. Del av eiendommen 102/7 som reguleres omfatter kun det arealet som er i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende arealformål videreføres for arealet på denne eiendommen.

### 3.4 Eksisterende infrastruktur

#### Bebyggelse

Innenfor planområdet er det i dag 15 eksisterende hytter, i tillegg til flere naust og en skogsbu på nordsiden av fylkesvegen. Bebyggelsen har primært blitt oppført etter 2006, da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Eksisterende tomter til fritidsbebyggelse er i overkant av 1000 m<sup>2</sup> store og er spredt fordelt i hyttfeltet.



Figur 11: Tømmervika i 2006.



*Figur 12: Tømmervika i 2011.*



*Figur 13: Tømmervika i 2017.*

## Trafikk/adkomst/renovasjon

Adkomst til planområdet er fra Aursfjordveien, fylkesvei 7834, som går gjennom planområdet og strekker seg mellom Minde i Målselv og Nordfjordbotn i Balsfjord. Hyttefeltet har to adkomster fra fylkesveien. Hovedadkomsten er Tømmervikbakken, som betjener 13 av de eksisterende hyttene. Vest for Tømmervikbakken er det en mindre adkomstveg som betjener to hytter og en ubebygde tomt.

På nordsiden av fylkesveien er det også to eksisterende avkjørsler, der den vestligste vegen går via det eksisterende naustområdet før den strekker seg videre vestover helt til en hytte på eiendom 102/27, utenfor planområdet. Den andre avkjørselen går til en campingplass drevet av Staff ferie og fritid AS.

Aursfjordveien er opparbeidet med en bredde på ca. 5 meter, mens Tømmervikbakken har en bredde på ca. 3 meter.



*Figur 14: To av de eksisterende avkjørslene. Tømmervikbakken til høyre og adkomst til naustområdet til venstre.*

I gjeldende reguleringsplan fra 2006 var det avsatt areal til avfallscontainere ved felles parkeringsplass rett ved avkjøring fra Aursfjordveien. Areal har aldri blitt brukt til renovasjon, og i dag er det slik at hytteeiere må ta med egen søppel hjem eller til nærmeste gjenvinningsstasjon.

## Vann- og avløpsnett

Det er private vann- og avløpsløsninger i området i dag. Vannforsyning er via tre brønner innenfor området. Avløp føres til eksisterende renseanlegg som ligger rett i nærheten av krysset Aursfjordveien x Tømmervikbakken, felt BAV1 på plankartet.



## Strøm

Det er innlagt strøm i eksisterende hytter. Trafo er lokalisert sørvest i planområdet (felt BE1), i trasé for høyspentlinje. Høyspentlinje er lagt i bakken gjennom planområdet. Troms Kraft Nett AS (Arva) har konsesjon i planområdet.

## 3.5 Kjente registreringer

### Kulturmiljø / kulturminner/Sefrak-registreringer

Troms og Finnmark fylkeskommune og Norges arktiske universitetsmuseum (UiT) har gjennomført henholdsvis kulturminneregistreringer og marinarkeologisk befaring av området uten at det er gjort funn.

### Biologisk mangfold

Det er gjort søk i Miljødirektoratets Naturbase 6. juli 2021. Det er ikke registrert arter av forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verneområder eller inngrepsfrie naturområder innenfor planområdet.

### Friluftsliv

Området nord for fylkesveien mot Nordfjorden, «Kjerkevika – Tømmervika» og «Aursvika og Aursneset», er klassifisert som et svært viktige friluftsområder. Det samme gjelder området sør for hyttfeltet og oppover åsen, «Aursfjordhalvøya». De to førstnevnte er kategorisert som utfartsområder, mens «Aursfjordhalvøya» er kategorisert som «stort turområde med tilrettelegging».

Beskrivelse av «Kjerkevika – Tømmervika» fra naturbasens faktaark (2016):

*«Ved Storsteinvika finnes to badeplass i forbindelse med campingområdet, som brukes først og fremst av campingens gjester, men også av lokale. Tømmervika i vest er også en godt brukt badeplass av de lokale. I området finnes båtutsettplass. Spesielt i området er en holme med skuringsstriper fra istiden.»*

Beskrivelse av «Aursvika og Aursneset» fra naturbasens faktaark (2016):

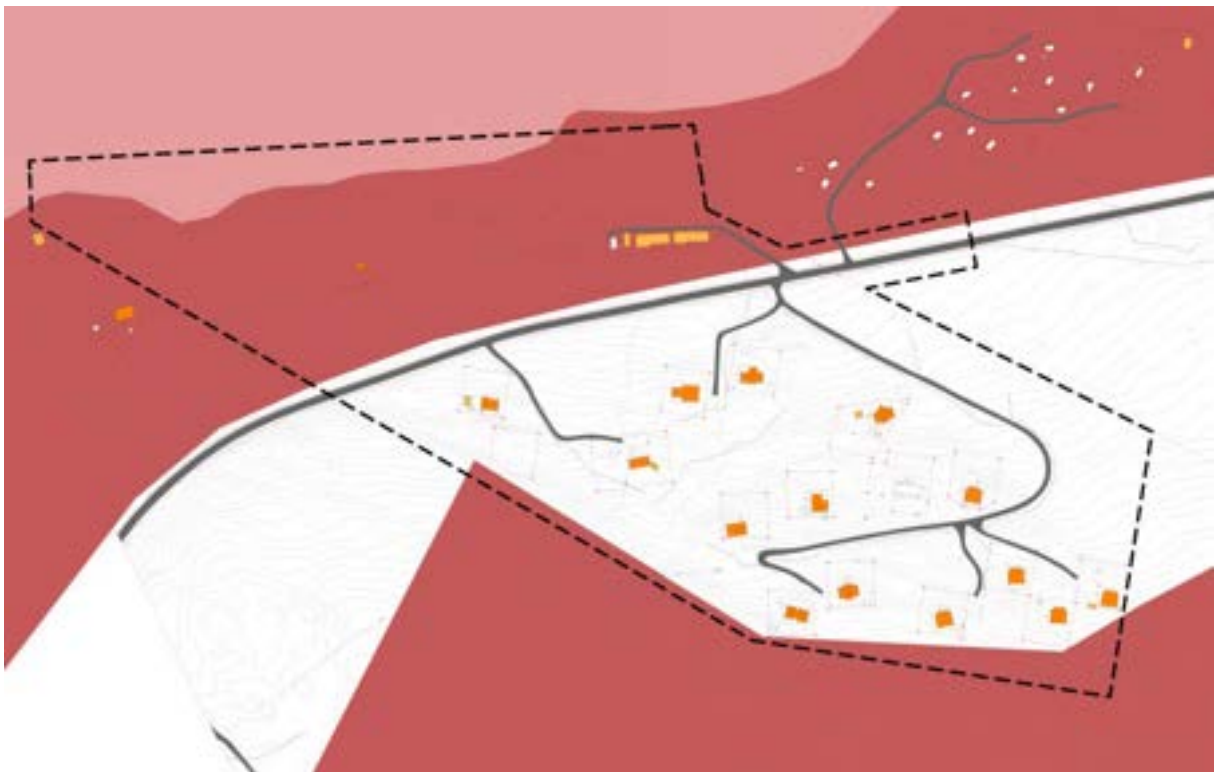
*«Dette er et idyllisk utfartsområde som besøkes av folk fra hele kommunen. Aursvika er en nokså mye brukt badestrand sør for Aursneset. Området har dog manglende parkering, noe som setter begrensninger på bruken for tilreisende. Ved Aursneset fiskes det sjørret fra land. Her finnes også noen hytter.»*

Utdrag fra beskrivelse av «Aursfjordhalvøya» fra naturbasens faktaark (2016):

*«Dette er et stort og variert område som ligger ovenfor fylkesveg 184 og 283, og strekker seg fra Aursfjord i vest, over Vakkerheia og til Grønnåsen i øst... Det går merket sti fra lysløypen opp mot Vakkerheia (244 moh) som brukes om vinteren, mens om sommeren brukes mest en merket sti fra Kjerkevika opp via Kjerkevivatnet og videre mot Vakkerheia... Turløypene trækkes av utmarkslaget om vinteren. Det finnes orienteringskart for området, og området brukes til internasjonale*

*orienteringsarrangement. Kjerkevikvannet er godt brukt til turer om sommeren, der folk raster ved en etablert bål plass før de går tilbake eller tar turen videre oppover mot Vakkerheia... Hele området fra Vakkerheia til Grønnåsen er meget småkupert, med flere små vann som det fiskes både ørret og røye i, og her finnes flere grotter. Det plukkes bær og jaktes på rype, tiur, orrfugl og hare i området. Området er også et populært og godt kjent orienteringsområde med mange orienteringsposter 4H har en del aktivitet i området. det jaktes både småvilt (tiur og orrfugl) og elg i området. Stiene og vannene brukes først og fremst av lokale og regionale besøkere, men med noe internasjonalt besøk også i forbindelse med orientering eller camping.»*

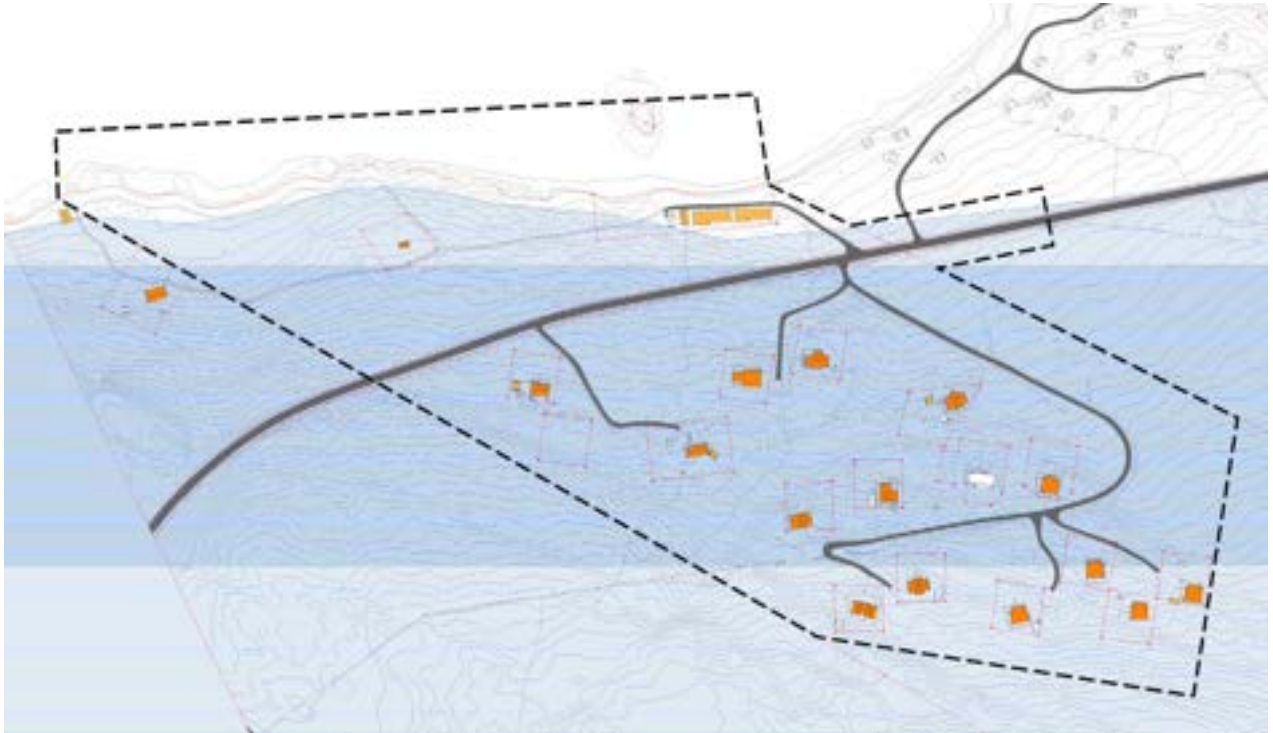
Det er et veletablert stinettverk i området, med toppen Vakkerheia (244 moh.) som et naturlig turmål. Området er preget av noen større myrer og generelt småkupert landskap. Fra toppen av Vakkerheia er det fin utsikt over indre del av Malangen, Aursfjorden og ut mot Nord-Senja. Stinettverket i området er godt trafikkert, dels på grunn av nærhet til campingplass og flere hyttefelt.



Figur 15: Kartlagte friluftsområder med varslet planavgrensning påført.

## Landbruk og beiteinteresser

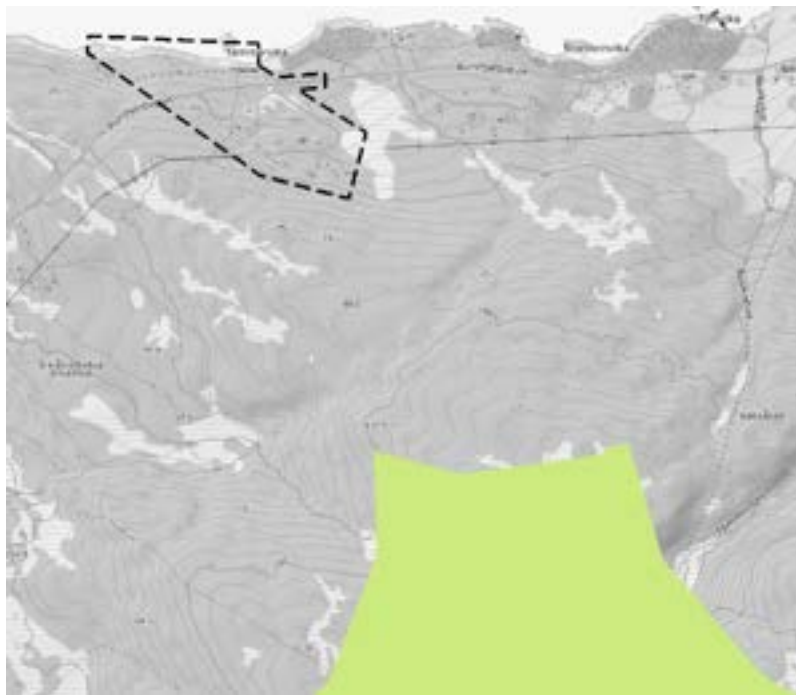
Ifølge Naturbase er det høstvinterbeite og vinterbeite for rein i planområdet. Planområdet ligger i Meavki/Mauken reinbeitedistrikt. Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord innenfor planområdet.



Figur 16: Høstvinterbeite og vinterbeite for rein med varslet planavgrensning påført.

## Inngrepsfrie områder – INON

Nærmeste inngrepsfrie område (INON-område) ligger ca. 1 km unna planområdet, oppover mot Vakkerheia. Det legges ikke opp til bygging nærmere dette området enn dagens bebyggelse i denne planen. Planen vil dermed ikke påvirke områdets utstrekning.



Figur 17: Planens avgrensning og nærmeste INON-område.

## Spesielle miljøforhold (støy, støv, og vann- og grunnforurensning)

Det er ingen kjente problemer knyttet til forurensning, støv, støy eller lukt i området. Ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) har Aursfjordveien en årsdøgnstrafikk (ÅDT) på 150 gjennom planområdet (tall fra 2020). Trafikkmengden tilsier dermed at planområdet er lite støyutsatt, og at utredning utover dette ikke er nødvendig.

## Geologi og løsmasser

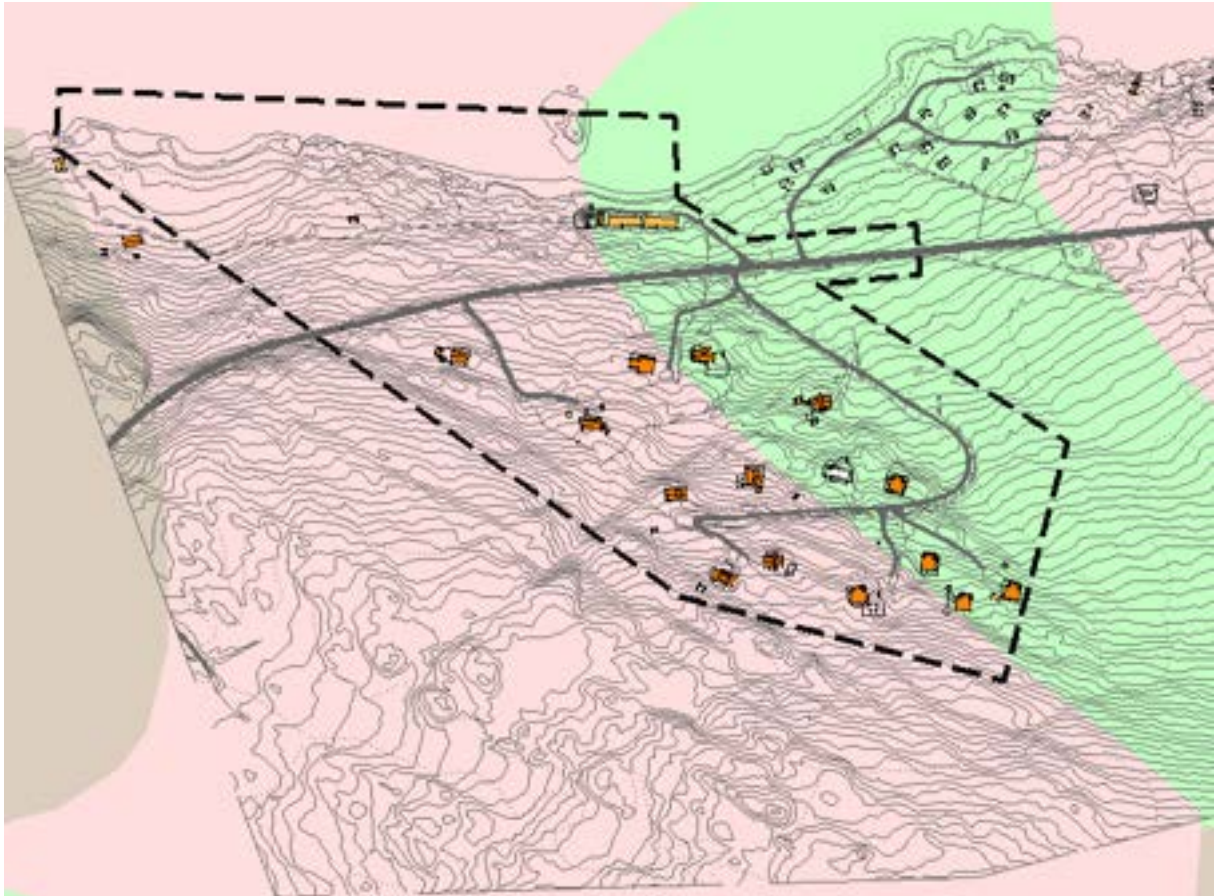
Planområdet dekkes ikke av det mest detaljerte berggrunnskartet til NGU. Det regionale berggrunnskartet viser at planområdet er inne i et større område med følgende beskrivelse av berggrunn: «*granat-klorittglimmerskifer og -fyllitt i nordøst (Svensbyformasjonen), med gradvis økende omdannelsesgrad mot sydvest til distenførende granat-muskovittskifer syd for Malangen.*»



Figur 18: Regionalt berggrunnskart (ngu.no)

Løsmassekartet fra NGU (figur 18) viser at planområdet har to løsmassetyper. Rosa farge illustrerer bart fjell, en definisjon som brukes om området som stort sett mangler løsmasser, og der mer enn 50% av arealet er fjell i dagen.

Grønn farge illustrerer morenemateriale som er usammenhengende eller har tynt dekke over berggrunnen. Dette er materiale som er plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Dette er områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer (ngu.no).



Figur 19: Løsmassekart (ngu.no) med varslet planavgrensning påført.

## Skred- og flomfarekartlegging

Planområdet er ikke innenfor faresoner eller aktsomhetssoner for flom eller skred, jf. NVE Atlas. Planområdet ligger i strandsonen under marin grense og det er derfor gjort vurderinger knyttet til grunnforhold og fare for kvikkleire-/områdeskred i planarbeidet. Det er også gjort overvannsberegninger og det er utarbeidet en overordnet overvannsplan for området. Det er ingen kjent overvannsproblematikk innenfor planområdet i dag.

## Havnivå/stormflo

Det er anslått at havnivåstigningen i Balsfjord kommune (Bergneset) vil være om lag 64 cm i 2090, jf.

vedlegg 2 tabell 2 i veilederen «Havnivåstigning og stormflo» (2016) fra Direktoratet for samfunnsberedskap (DSB). Flomnivået ved stormflo med 200 års gjentaksintervall vil dermed være om lag 1,9 m over dagens middelvannstand, uten bølgepåslag.

Figur 19 viser at eksisterende naust innenfor felt BUN4 vil oversvømmes ved en slik hendelse.



Figur 20: Flomnivå med 200-års gjentaksintervall i 2090.

## Barn og unge

I området er det naturlige rekreasjonsområder i tilknytning til hyttene og stinettverket. Det er generelt god tilgang til friluftsområder, både oppover mot fjellet og ned mot sjøen.

## 3.6 Lokaliseringsfaktorer

### Infrastruktur

Det er relativt kort veg inn til kommunesenteret Storsteinnes, der det er god kommunikasjon videre til Tromsø via E6 og E8. Tilkomsten til området er via Aursfjordveien, fylkesvei 7834, som går gjennom planområdet og strekker seg mellom Minde i Målselv og Nordfjordbotn i Balsfjord. Denne veien har en lav årsdøgnsrafikk (ÅDT), med bare 100 kjøretøy.

### Rekreasjons- og friluftsområder

Både lokalbefolkning, dagsturister og hyttebrukere bruker dette området til rekreasjon og friluftsliv.

I og rundt planområdet er det både sjø, fjell- og skogområder. Det er gode muligheter for fotturer, sykkelturner, fiske og båtliv. Nærheten til disse mulighetene gjør Tømmervika til et attraktivt område for fritidsbeboere.

### Lokalklimatiske forhold

Det er ingen kjente spesielle vær fenomener i området. Klimaet er ellers typisk for kystområder, med relativt mye vind, kjølige somre og ikke særlig kalde vintre.

---

## 4. Beskrivelse av planforslaget

---

### 4.1 Hovedgrep i planen

Det er lagt til rette for en fortetting i forhold til eksisterende reguleringsplan med 10 nye hyttetomter, samt utvidelse/justering av tomteareal for flere av de eksisterende hyttetomtene. I tillegg omreguleres én eksisterende fradelt tomt fra LNF-formål til fritidsbebyggelse.

På nordsiden av Aursfjordveien skal det utvikles et naustområde med småbåtanlegg, en flytebrygge og tilhørende fasiliteter. Det er også lagt til rette for å bygge utleiehytter vest for naustområdet. Det er regulert en ny adkomstveg som går på sørsiden av eksisterende naust, før den følger i traséen til dagens traktorveg vestover.

Planområdet er totalt på ca. 157 daa, og arealet som reguleres til ulike typer bebyggelse og anlegg er ca. 60 daa.




## 4.2 Plankart og tegnforklaring



### Detaljreguleringsplan for Tømmervika

Plan-ID: 5422-153



Balsfjord kommune

#### Reguleringsformål (PBL § 12)

**1. Bebyggelse og anlegg**

- EFF Frittliggende fritidsbebyggelse
- EBH Utvehytter
- EK Energiareal (raft)
- EVI Vannforsyningsanlegg
- EAV Avløpsanlegg
- ERE Renovasjonsanlegg
- ESM Småbåtanlegg i sjø og vanndrag
- ESB Småbåtanlegg i sø og vanndrag utfor kyststrøk
- EUM Utflusstuubedehus

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- BV Veg
- AV Annen veggstrøm - grenseareal
- BPP Parkering

**3. Grensestruktur**

- GT Turveg
- GF Fronslette

**5. Landbruks-, rutar- og fritidsformål, samt reisdelt**

- L LNFTI-areal for nødvendige tiltak for LNFTI

#### Områder med hensynssone (pbl. § 12-6)


- KUS Faresone - turistfart
- KUN Faresone - havgående anlegg
- KUS Fisksone
- KUN Område for grunnvannforurening
- KUN Andre sikringssoner
- KUN Bevarting naturmiljø

#### Streksymboler mv.

- Faresonegrens
- Faresone
- Faresonegrens, fagresone
- Fagresonegrens
- Fagresone
- Fagresone
- Fagresone
- Fagresone
- Fagresone
- Fagresone

#### Kartopplysninger

Kommunestyre:	Balsfjord
Reguleringsplan:	Utviklingsplan 2015
Side for kartsett:	102/103
Dato for kartsett:	17.12.11
Skala:	1:100
Utgitt dato:	15.04.2012



## 4.3 Arealregnskap

Arealformål	Felt navn	Areal i m2
Fritidsbebyggelse - frittliggende	BFF	47585
Utleiehytter	BUH	5408
Energianlegg	BE	92
Vannforsyningsanlegg	BVF	13
Avløpsanlegg	BAV	1318
Renovasjonsanlegg	BRE	160
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB	1405
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende stram	BBS	1564
Uthus/naust/badehus	BUN	2899
Veg	SV	10875
Annen veggrunn - grøntareal		6582
Parkering	SPP	559
Turveg	GT	1467
Friområde	GF	10175
LNFR	L	66847
<b>TOTALT AREAL</b>		<b>156949</b>

Hensynssoner - faresoner - sikringssoner	Felt navn	Areal i m2
Hensynssone - bevaring naturmiljø	H560	4308
Faresone - høyspenningsanlegg	H370	1035
Faresone - flomfare	H320	9712
Sikringsone - frisikt	H140	142
Sikringsone - område for grunnvannsforsyning	H120	233
Sikringsone - andre sikringssoner	H190	12533

## 4.4 Bebyggelse og anlegg

### Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

Det er 15 eksisterende hytter innenfor planområdet i dag, i tillegg er det én fradelt hyttetomt som ikke er bebygd. Det planlegges en fortetting med ytterligere 10 hyttetomter innenfor området, der 7 av disse er lokalisert i tilknytning til eksisterende hyttefelt på sørsiden av fylkesvegen. 3 tomter er plassert på nordsiden av fylkesvegen, lokalisert i nærhet til eksisterende skogsbu i dette området. Tomten som skogsbu ligger på er tidligere fradelt, og reguleres i denne planen til fritidsbebyggelse.

Flere av de eksisterende tomtene har fått justert tomtegrensene etter behov og innspill fra grunneiere. Totalt viser dermed planforslaget til sammen 27 hyttetomter, med en tomtestørrelse mellom ca. 1-5daa.

For BFF er maksimum bruksareal BRA=250m<sup>2</sup>, som kan fordeles fritt på tomten. Sammen med fritidsbolig kan det bygges 2 bygg i tunform. Maksimal BRA på frittstående redskapsbu/bod er 20 m<sup>2</sup>, anneks 40 m<sup>2</sup>, og garasje 50 m<sup>2</sup>.

Det skal også settes av 2 parkeringsplasser pr. tomt, der hver plass er 18 m<sup>2</sup>. Hvis det bygges garasje, vil parkeringsarealet inngå i bygningsmassen og beregningen av grad av utnyttning.

Planbestemmelsene for fritidsbebyggelsen er utarbeidet med hensyn til ønsket utvikling, god landskapstilpasning og viderefører mange punkter og tanker fra eksisterende reguleringsplan. Det tillates hytter i moderne stil, men hyttene skal allikevel være tilpasset omgivelsene, terrenget og underordnes naturpreget i området. Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 35 grader. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng. Ved spesielle terrengtilpasninger kan andre taktyper godkjennes. Tilhørende boder/uthus, anneks og garasje skal underordne seg hovedbygningen i størrelse og omfang.

For saltak er maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. For pulttak er maksimal høyde for øvre gesims 5 meter. Synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 60 cm.

### Utleiehytter (BUH)

Innenfor dette området tillates det oppført utleiehytter for kommersiell drift. Området skal være universelt utformet og skal være tilrettelagt for alle. Området skal bebygges slik at fri ferdsel i strandsonen og tilgang til sjøen for allmenheten sikres. Parkering skal løses innenfor området.

Maksimal BYA for området er 25 %, der maksimalt BRA for hver utleiehytte ikke skal overstige 70 m<sup>2</sup>. Utleiehyttene skal ha saltak eller pulttak, med takvinkel mellom 5 og 35 grader. For saltak er maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. For pulttak er maksimal høyde for øvre gesims 5 meter. Synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 60 cm. Takform og takvinkel skal være lik på alle hyttene.

Det skal ved byggesøknad foreligge en godkjent situasjonsplan for hele området, med tilhørende terrengsnitt, som skal vise hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst innenfor området. Situasjonsplanen skal vise all planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, andre markfaste installasjoner, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, evt. forstøtningsmurer, tomtegrenser,

bevaring/planting av vegetasjon og ganglinjer.

### Energianlegg (BE)

BE1 omfatter eksisterende trafo i planområdet. BE1 har regulert kjørbart adkomst via parkering på SPP2. Det er avsatt areal til ev. ny trafo i felt BE2, på nedsiden av fylkesvegen.

### Vannforsyningsanlegg (BVF)

BVF1-3 er omfatter områder for felles vannforsyning med brønn. Det tillates nødvendige installasjoner for å sikre vannkilden.

### Avløpsanlegg (BAV)

BAV1 omfatter eksisterende renseanlegg for eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Innenfor BAV2 skal det etableres nytt renseanlegg for nye fritidsboliger i BFF15-17, mens det i BAV3 skal etableres nytt renseanlegg for nye fritidsboliger i BFF18-19 og utleiehytter i BUH.

### Renovasjonsanlegg (BRE)

Innenfor BRE kan det settes opp nødvendige installasjoner for renovasjon.

### Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

Innenfor BSB kan det etableres småbåtanlegg med flytebrygge, utligger og legges til rette for fortøyning og ankring av ca. 10-15 småbåter. Tiltakets utforming vil være slik at det enkelt kan fjernes, uten at det gjøres vesentlige inngrep i terrenget. Tiltaket skal ikke hindre allmenhetens frie ferdsel langs sjøen og det er lagt til rette for en turveg rett sør for området.



Figur 21: Flytebrygge innenfor BSB.

## Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

Innenfor BBS (se figur 22) er planen å skarve/meisle av terrenget (flisfjell) ved pila, slik at vann vil strømme inn til en eksisterende forsenkning i terrenget (det markerte området), hvor båtene vil ligge. Det er planlagt ca. 4 båtplasser, med en dybde på 1 meter over full fjære. I tillegg er det planlagt å anlegge en mindre bølgebryter som forankres i lodd.

Eksisterende terrengform skal beholdes så langt som mulig, men for å oppnå nok dybde tillates det å mudre/meisle/sprengne ut masser. Ved terrengendring skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en egen plan som viser terreng før og etter bearbeiding.

Tiltak som tilrettelegger for bruk av området som rekreasjonsområde tillates. Området skal være allment tilgjengelig. Høyere skjæringer og skrenter skal sikres med gjerde.



Figur 22: Småbåthavn innenfor BBS.

## Uthus/naust/badehus (BUN)

Innenfor hvert felt skal naustene bygges i lik høyde, ha samme takvinkel og være røstet mot vannet. Naustene skal oppføres i tre eller annet naturmateriale. Utvendig kledning skal være i tre eller annet naturmateriale. Som taktekkingsmateriale skal det nyttes ikke reflekterende materiale. Byggegrense er tilsvarende formålsgrense for BUN1-3.

BUN1 kan bebygges med inntil fire naust og tilhørende anlegg. BUN1 er foreslått oppdelt i 4 tomter for plassering av naust. Naustene skal enkeltvis ha en maksimal størrelse på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA, bygges med saltak og ha en mønehøyde på maksimalt 5 meter. Takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader.



Figur 23: Utsnitt av plankart som viser mulig plassering av naust på BUN1



Figur 24: Skisse/ eksempel på mulig ny naustbebyggelse

BUN2 kan bebygges med naust. Naustene skal enkeltvis ha en maksimal størrelse på inntil 30m<sup>2</sup> BRA, bygges med saltak og ha en mønehøyde på maksimalt 4 meter. Takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader. Maksimal BYA for området er 30 %.

BUN3 kan bebygges med ett naust. Naustet skal ha en maksimal størrelse på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA, bygges med saltak og en mønehøyde på maksimalt 4 meter. Takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader.

BUN4 omfatter eksisterende naust/båthus tilhørende eiendommen 102/119.

## 4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Veger (SV)

SV1 Aursfjordveien reguleres som opparbeidet, med en bredde på ca. 5 meter. SV2-5 er hovedadkomstveger innenfor planområdet og skal ha maks opparbeidet kjørebane på inntil 5 meters bredde. SV6-16 defineres som øvrige adkomstveger og skal ha maks opparbeidet kjørebane på inntil 4 meters bredde. Disse vegene kan anlegges med mindre avvik fra planen etter grunnlagt behov.

Det reguleres kjøreadkomst til alle tomter.

### Annen veggrunn – grøntareal

Vegskjæringer og fyllinger er regulert med minimum 1 meters bredde. Arealene skal påføres vekstlag med stedlige masser.

### Parkering (SPP)

SPP1 er parkeringsplass for brukere av naustområdene BUN1-2 og småbåtanleggene BBS og BSB. SPP2 er parkeringsplass for besøkende i hyttefeltet.

## 4.6 Grønnstruktur

### Turveg (GT)

Aralet skal benyttes til allment tilgjengelig turveg langs strandsonen. Østre og vestre del av traséen følger eksisterende sti langs fjæra, mens det er lagt til rette for etablering av ny tursti mellom område regulert til naust og småbåthavn.

### Friområde (GF)

Et viktig formål med området er at det skal sikre allmenn ferdsel i strandsonen. Det tillates ikke oppført anlegg som er til hindre for områdets bruk som friområde.

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel til fots. Det kan etableres én borebrønn som fellesbrønn i GF3. Brønnen skal plasseres nærmest mulig veg og fritidsbebyggelse i BFF18-19.

## 4.7 Landbruk/natur/friluftsområder

### LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (L)

LNFR-områdene som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom områdene. Eksisterende vegetasjon skal bevares som en helhet. Utover etablering av fellesbrønn, er det ikke tillatt å oppføre bygg, bygge veger, foreta masseuttak eller utføre andre større inngrep i området.

Det er tillatt med tiltak som har til hensikt å forbedre tilgjengeligheten eller stimulere til bruk, slik som oppsetting av felles benker/ bord.

Vegetasjonen skal ivaretas. Det kan gjennomføres tynning og vedlikeholdshogst av trevegetasjon.



## 4.8 Hensynssoner

### Faresone – flomfare (H320)

Faresonen angir stormflonivå med 200 års gjentakintervall pluss klimapåslag frem til år 2100.

Bygg og anlegg i sikkerhetsklasse F1 og F2 bør ikke plasseres innenfor faresonen for flom. Dersom slike bygg og anlegg lokaliseres innenfor faresonen skal de prosjekteres og bygges slik at de tåler vann- og bølgepåvirkning, jf. teknisk forskrift (TEK).

### Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Faresonen gjelder rundt energianlegg (trafoer). Tiltak innen faresonene tillates ikke uten nettselskapets tillatelse.

### Sikringssone – område for grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor sikringssonen tillates ikke deponering av masser, søppel, tømming av avløp o.l. Snø skal ikke deponeres innenfor sikringssonene.

Ethvert tiltak innenfor sikringssonen skal omsøkes. Alle tiltak skal ha en vurdering av potensiell forurensning av vannposten.

### Sikringssone – frisikt (H140)

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### Sikringssone – flomveg (H190)

Flomveger skal holdes åpne.

Ved omlegging av flomveger må det etableres grøntdrag med tilstrekkelig kapasitet og utforming. 200-års flom skal legges til grunn for dimensjonering av tiltak i flomvegen. For øvrige krav til sikkerhet mot flom vises til den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

### Angitthensynssone – bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen gjelder bevaring av naturmiljø for myr. Innenfor sonen tillates ikke bebyggelse eller andre tiltak.

---

## 5. Virkninger av planforslaget

---

### 5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen i sin helhet følger planen som vedlegg. Hovedtema i ROS-analyse er grunnforhold/ marin leire og havnivåstigning/ stormflo.

#### Grunnforhold

Siden planområdet ligger under marin grense er det foretatt prøvegravinger og utarbeidet en rapport om grunnforholdene på stedet. Det vises til rapporten «Tømmervika, Eiendom 102/113, Balsfjord kommune – Notat fra befaring og prøvegravning, samt vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019». (Norconsult, 01.07.2022).

I konklusjonen i rapporten konkluderes det med at bygg i tiltakskategori K3 klareres med tanke på kvikkeleirskred ettersom tomte preges av berg i dagen og grunt berg. Gravingen viser ikke sprøbruds- eller kvikkmateriale og gropene er avsluttet i morene eller forvitningsmateriale over berg.

Det presiseres at det må tas egne vurderinger, og evt. supplerende grunnundersøkelser, i forbindelse med prosjektering av fundament. Dette er særlig aktuelt i deltomter der man ikke kommer på berg, for eksempel i området rundt PG.1 og PG.2, kfr. Figur 3.



Figur 25: Flyfoto som viser plassering av prøvegroper (oransje) og berg i dagen vist med ^ (gul).

## Havnivåstigning og stormflo

Ifølge DSBs veileder om havnivåstigning og stormflo (Ref. 13), vil vannstanden for Bergneset (Balsfjord) øke med 64 cm på grunn av klimaendringer frem til år 2100. Planlagte tiltak i strandsonen havner i sikkerhetsklasse 2 i henhold til TEK 17 (Ref. 12), som betyr at stormflonivå med 200 års gjentaksintervall pluss klimapåslag frem til år 2100 skal legges til grunn.

200-års stormflo ved Bergneset er 2,29 m over middelvann (jfr. tabell 2 i Ref. 13), samtidig som høydereferansenivå NN2000 ligger 16 cm over middelvannstanden. Med dette er det lagt inn en faresone for flom til kote +3 (2,29 + 0,64 – 0,16 = +2,8) (NN2000).

## Oppsummering av avbøtende tiltak i ROS-analyse

Risikoreducerende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen
4. Brannvannforsyning	Eventuell tilrettelegging for fyllpunkt må avklares med brannvesenet. Nok areal til snøopplag. Snumulighet, utbedring av eksisterende veier, ev. tilrettelegging for snumulighet internt på byggeområder.
5. Tilgang for nødetater	Det er regulert inn snumuligheter i veisystemet. I tillegg bør det legges til rette for snumuligheter internt på nye byggeområder. Det er lagt til rette for utbedringer av eksisterende veisystem (avkjørsler til FV, kurveutvidelse)
11. Overvann	Sikringssoner for flomveier (H190) i 10 meters bredde er lagt inn i plankartet, og det er gitt tilhørende bestemmelser.  Det er satt krav i bestemmelser pkt. 3.4 om at det må etableres stikkrenner ved avkjøring til de enkelte tomter.
17. Kvikkleireskred	Det vises til rapporten <i>Tømmervika, eiendom 102/113 – Notat fra befarings og prøvegraving, samt vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019</i> . (Norconsult, 07.01.2022)  Bygg i tiltakskategori K3 klareres med tanke på kvikkleireskred, men det anbefales supplerende vurderinger/ grunnundersøkelser i forbindelse med prosjektering av fundament for de områder der det ikke er berg i dagen. Dette er det satt krav om i bestemmelser.
18. Stormflo	Det er lagt inn faresone for flom i plankartet til kote 3. I bestemmelsene er det satt følgende krav for faresone (H320): <i>Bygg og anlegg i sikkerhetsklasse F1 og F2 bør ikke plasseres innenfor faresonen for flom. Dersom slike bygg og anlegg lokaliseres innenfor faresonen for flom skal de prosjekteres og bygges slik at de tåler vann- og bølgepåvirkning, jf. teknisk forskrift.</i>

## 19. Skog- og lynnbrann

God beredskap.

God beredskap og tilrettelegging for fylling av slokkevann.

Ev. informasjonsplakater om skogbrann. Egen beholder for grillkull bør vurderes i område for utleiehytter.

## 5.2 Tomtestruktur

De sju nye tomtene på oversiden av Aursfjordveien er lagt i tilknytning til eksisterende adkomstveg, SV2, mens de tre nye tomtene mot sjøen, på nedsiden av Aursfjordveien, er lagt i tilknytning til den nye vegen, SV5. Disse tomtene er lokalisert i nærhet til eksisterende skogsbu i dette området. Tomten som skogsbua ligger på er tidligere fradelt, og reguleres i denne planen til fritidsbebyggelse.

Fortetting er hovedsakelig planlagt til i tilknytning til eksisterende vegnett, noe som medfører endringer i det etablerte hyttefeltet. De nye tomtene vil likevel ikke påvirke tomtestrukturen inne på eksisterende felt i stor grad, da det ikke legges opp til fortetting mellom disse tomtene. Tomtestrukturen for de nye tomtene er likevel tettere enn tilfellet for de eksisterende tomtene. De nye tomtenes størrelse er på ca. 1,0 daa. De er tilpasset topografien, slik at terrenngingrep skal reduseres til et minimum. Planlagt fortetting er gjort med hensyn til naturgitte kvaliteter og konkrete merknader fra etablerte hytteeiere.

Flere av de eksisterende tomtene er foreslått utvidet etter innspill fra grunneierne. Dette medfører at noen av tomtene er relativt store. Det vil likevel ikke tillates bygging av mer enn 3 bygninger og 250m<sup>2</sup> BRA pr. tomt, uavhengig av tomtenes størrelse.

Dette gir rom for at den naturlige vegetasjonen vil dempe inntrykket av den mer oppstilte bebyggelsesstrukturen. Krav om at fritidsbebyggelsen skal være i tunform vil ytterligere dempe dette inntrykket. Eksisterende terreng skal ivaretas så mye som mulig.

Planbestemmelsene er utarbeidet med hensyn til ønsket utvikling, tilpasset ønsket om god landskapstilpasning og viderefører mange punkter fra gjeldende reguleringsplan for Tømmervika. Det er søkt å ta hensyn til eksisterende hytteeiere, grønnstruktur og viktige landskapselementer.

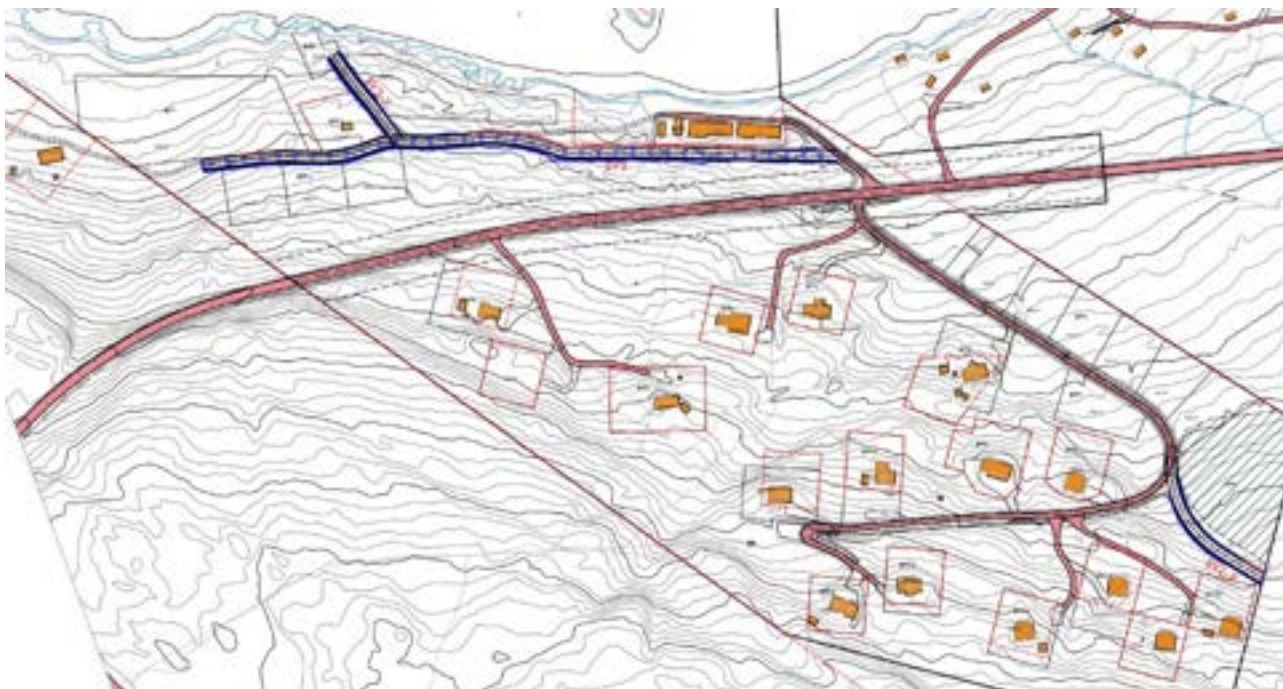
Kartet under viser de nye tomtene (rød farge), i forhold til tomtene regulert i eksisterende reguleringsplan.



Figur 26: Nye tomter markert med rosa farge.

### 5.3 Veger, trafikk og parkering

De eksisterende vegene opprettholdes, men de er regulert slik at det er mulighet for utbedringer. Sør for Aursfjordveien reguleres Tømmervikbakken (SV2) slik den er bygget, med en bredde på 5 meter + grøft på hver side. I Tømmervikbakken reguleres det også en veg (SV3) videre oppover lia, til ev. en ny reguleringsplan/byggetrinn. Det er regulert kjøreatkomst til alle nye og eksisterende hyttetomter. De mindre atkomstveiene (SV6-16) har en regulert bredde på 4 meter + grøft på hver side. Figur 26 viser vegplanen i planområdet, denne ligger også vedlagt planbeskrivelsen.



Figur 27: Vegplan.

Nord for Aursfjordveien, mot sjøen, er eksisterende veg og avkjørsel fra fylkesveien til eksisterende naustanlegg regulert inn (SV4). Fra SV4 er det regulert inn en ny veg, SV5, som skal betjene hytter, nytt naustområde og småbåtanlegg vestover. Veien ligger langs kotene for å minimere terrenginngrep. Vegplan, tverrprofiler og lengdeprofiler for de nye vegene ligger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Aursfjordveien reguleres slik som den er opparbeidet, med en bredde på ca. 5 meter + grøft. I avkjørselspunkter fra Aursfjordveien er det regulert inn frisiktlinjer på 10 x 120 meter i plankartet. Det er godt sikt i begge retninger fra avkjørselspunktene i planområdet.

Ifølge Nasjonal Vegdatabank (NVDB) har Aursfjordveien en årsdøgnstrafikk (ÅDT) på kun 100 kjøretøy forbi planområdet. Tiltakene i planen vil medføre noe økt trafikk i området, men den økte trafikken vurderes å ha minimal konsekvens for trafikkavvikling og den totale trafikkbelastningen på vegnettet.

Hyttene i området skal ha parkering på egen tomt, og det skal settes av 2 x 18m<sup>2</sup> til parkeringsplasser på hver tomt. Ved det nye naustområdet er det avsatt parkering til ca. 12 biler på SPP1. SPP1 skal fungere som parkering for naustene i BUN1-2 og småbåtanleggene (BBS og BSB). Det er satt av relativt romslig med plass, slik at det også vil være mulig å parkere hengere osv. i kortere perioder. For området til utleiehytter (BUH) er det satt krav om at det må foreligge en situasjonsplan som bl.a. viser løsninger for parkering, før det gis tillatelse til tiltak innenfor området. Her skal det settes av 1,5 parkeringsplasser pr. utleieenhet.

## 5.4 Friluftsliv - strandsonen

I følge plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet til sjøen. Ved åpning for bygging i dette beltet skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre legger *Statlige planretningslinjer for differensiert*

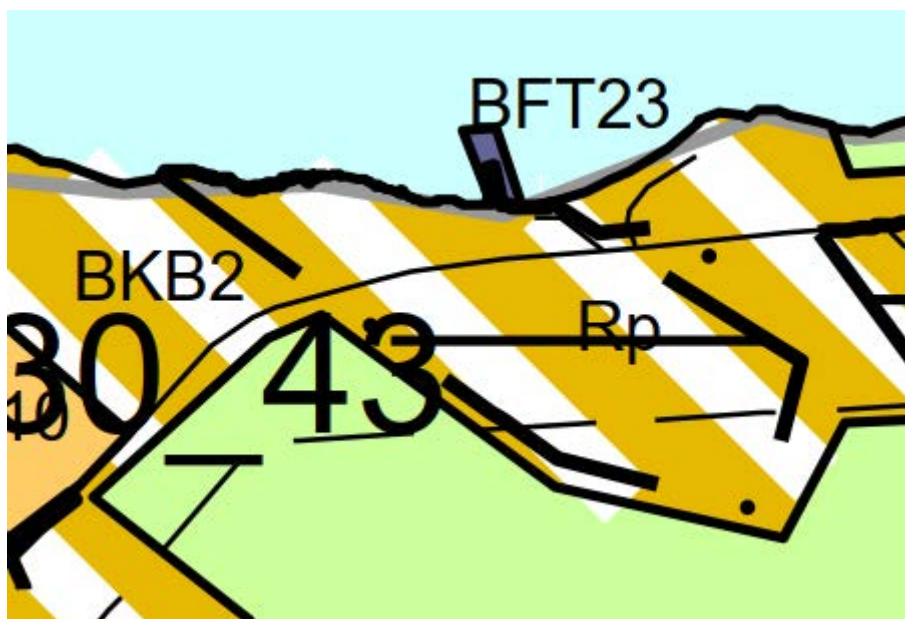
*forvaltning langs strandsonen* til grunn noen føringer for bygging i strandsonen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig nedbygging langs sjøen. I og nær planområdet er området nord for fylkesveien mot Nordfjorden, «Kjerkevika – Tømmervika» og «Aursvika og Aursneset», er klassifisert som et svært viktige friluftsområder. Det samme gjelder området sør for hyttefeltet og oppover åsen, «Aursfjordhalvøya».

De statlige retningslinjene deler landet inn i tre soner, med ulike føringer tilpasset utbyggingspress og behovet for vern av de interessene som skal ivaretas i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Balsfjord er i sone 3, dvs. områder med mindre press på strandsonearealene.

Planforslaget åpner for ny bebyggelse innenfor 100-metersbeltet til sjøen, i form av fritidsboliger, utleiehytter, naust, parkering og småbåtanlegg. Nye fritidsboliger (BFF18) i strandsonen er tilbaketrukket fra den nære strandsonen, på oversiden av eksisterende traktorveg. BFF19 er en tidligere fradelt eiendom med en mindre skogsbu som i denne planen reguleres til fritidsbolig. Plassering av areal til utleiehytter (BUH) er basert på at arealet avsatt både i gjeldende kommuneplan og høringsutgave av forslag til ny kommuneplan. I gjeldende kommuneplan er store deler av arealet i 100-metersbeltet avsatt til fritids- og turismeformål (FT8), mens det i forslag til ny kommuneplan er avsatt til BKB – kombinasjon av fritidsbolig og fritids- og turismeformål.



Figur 28: 100-metersbeltet i gjeldende kommuneplan.



Figur 29: Planområdet i forslag til ny kommuneplan.

Den nye vegen i strandsonen (SV5) går på baksiden av eksisterende naust og kobler seg på eksisterende traktorveg. Ved å bruke traktorvegen vil man i hovedsak kunne utbedre eksisterende vegtrasé, og minimere veginngrep i strandsonen. Veggen er ellers lagt langs kotene for å minimere terrenginngrep.

Det vurderes at planforslaget totalt sett påvirker allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen noe negativt ved at arealer reguleres til bebyggelse og anlegg. En utbygging av fritidsboliger og utleiehytter i strandsonen vil til en viss grad virke mer ekskluderende og begrensende for bruken av området av allmennheten. Samtidig vil en bedre tilrettelegging av området kunne føre til at det blir tilgjengelig for flere og føre til økt bruk. Utleiehyttene vil være universelt utformet og med mulighet for leie av alle, noe som også gjør strandsona tilgjengelig for forflytningshemmede.

Småbåtanleggene er vurdert til å ikke være til hinder for allmennhetens bruk av strandsonen eller sjøområdene. I gjeldende reguleringsplan er det regulert areal til småbåtanlegg som ligger på en plassering der det blir tørt på fjæra sjø. Dette arealet fjernes i denne planen og blir dermed uregulert. Nye naust i tilknytning til bryggeanlegget vil heller ikke i særlig grad begrense bruken av området, og kan ses i forlengelsen av eksisterende naust i området. Småbåtanlegg og naust vil heller være et positivt supplement til økt bruk av området. Byggegrensen for nye naust er trukket innover slik at det vil være mulig å ferdes langs sjøsiden, og det er bestemmelser som sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen i byggeområdene. Etablerte stier i strandsonen som ikke berøres av byggeområder er sikret i planen og regulert til turveger (GT). Det er også regulert turveg/ friområde mellom naustområde og småbåthavn for ytterligere å sikre allmennhetens tilgang til området.

Etablering av naust og småbåtanlegg vil kunne minske behovet for ytterligere småbåthavner og naust langs kysten i nærområdet, og dermed minske presset på strandsonen. Det vurderes som positivt at foreslåtte tiltak i strandsonen er i sammenheng med eksisterende hyttefelt i Tømmervika, og at man ikke tar «hull» på et helt nytt område, eksempelvis lenger ut mot Aursneset og Aursvika. Aursvika og Aursneset er også kartlagt som svært viktige friluftslivsområder, har en lett tilgjengelig strandsoner og er inngrepsfritt på de ytre delene.



## 5.5 Annen teknisk infrastruktur

### Strømnett

Det er en eksisterende trafo innenfor området. I tillegg reguleres det areal til en ev. ny trafo på nedsiden av fylkesvegen. I planen legges det til rette for fremføring av strøm til nye og eksisterende hytter.

Det eksisterende lavspentnettet i tilknytning til eksisterende hyttefelt har en del restkapasitet, og har dermed mulighet til å forsyne noe nytt behov. Etablering av ny trafo i BE2 er avhengig av hvor mye effekt nye tiltak i planområdet krever. Videre plan for utbygging av lavspentnettet vil skje i samråd med konsesjonshaver Arva.

### Vann og avløp

Det er tre eksisterende brønner innenfor planområdet. I planforslaget åpnes det for at flere kan etableres ved behov. Det er i dag tilstrekkelig grunnvannskapasitet og vann av god klarhet og kvalitet. Vannkvaliteten er ikke analysert, men brukere oppgir vannkvaliteten som god mht. lukt, smak, farge, turbiditet og vannet fra brønnene (vannposter) er i daglig bruk.

Ved etablering av nye borebrønner skal det prøvebores for å dokumentere godt nok og tilstrekkelig med vann. Eksisterende og nye brønner skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende drikkevannsforskriften. Ev. nye borebrønner skal registreres i databasen GRANADA.

Eksisterende rensanlegg i BAV1 skal disponeres av de eksisterende fritidsboligene. Nye fritidsboliger i BFF15-17 skal kobles på et nytt rensanlegg i BAV2, mens fritidsboliger i BFF18-19 og utleiehytter i BUH kobles på nytt rensanlegg i BAV3.

Avløpsanlegg skal dimensjoneres iht. gjeldende krav fra utslippsmyndigheten, også mht. type anlegg som skal brukes. Fjell i dagen og tynt lag av løsmasser gjør at området vurderes som uegnet for infiltrasjonsanlegg.

### Renovasjon

Planområdet har ingen renovasjonsordning i dag. Som i gjeldende plan er det avsatt et område (BRE) i planområdet hvor det kan plasseres renovasjonsløsninger, dersom et slik tilbud blir aktuelt i fremtiden. Frem til en ordning er på plass, er det slik at hytteeiere må ta med egen søppel hjem eller til nærmeste gjenvinningsstasjon.

## 5.6 Landskap og estetikk

Ny bebyggelse vil få et uttrykk som harmonerer med eksisterende bebyggelse, omgivelsene og skal være tilpasset terreng og landskap. Gjeldende reguleringsplans bestemmelser om takform og høyder videreføres i denne planen. Plassering av utbyggingsarealer og utforming av bebyggelse er gjort med landskapsbildet i fokus. Det er lagt opp til at utbygging skal skje i tråd med landskapets linjer for å ikke fremstå for dominerende. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

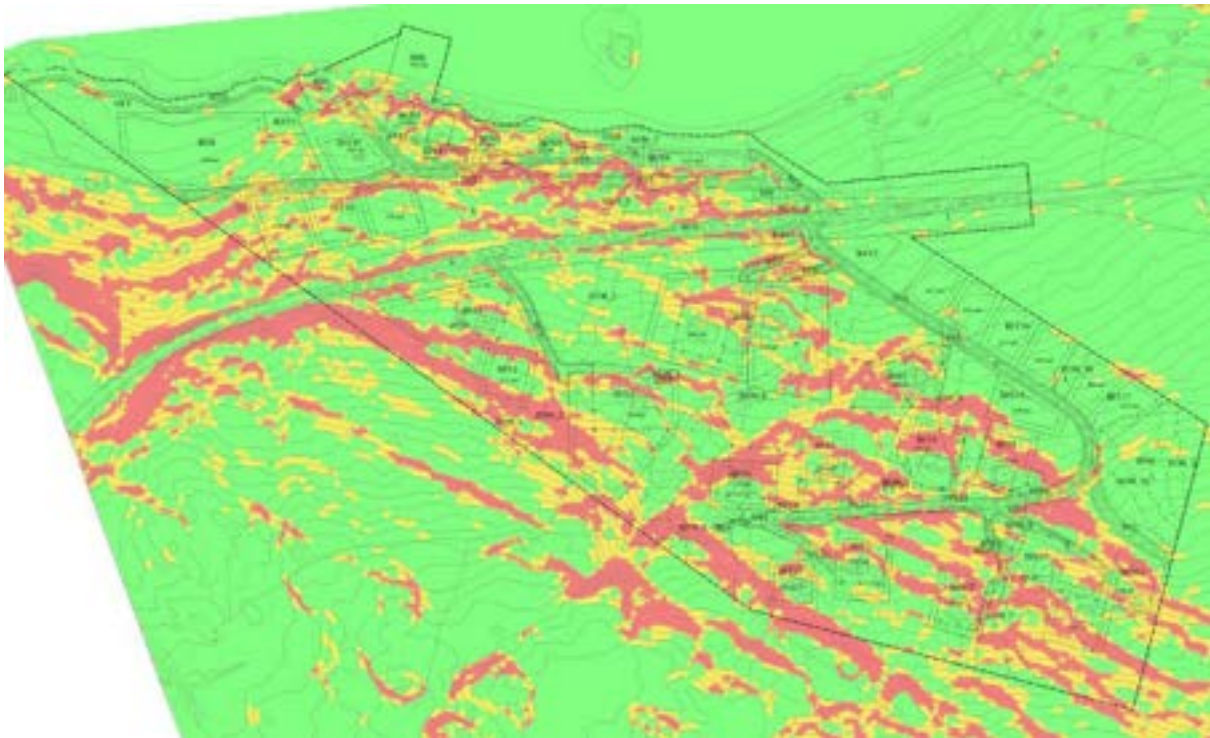
Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet veger. Vegetasjonen vil derfor motvirke at bygninger blir visuelt dominerende.

På både eksisterende og nye tomter er det satt byggegrenser som vil gjøre at det blir god avstand mellom bebyggelsen på de ulike eiendommene. Dette gir rom for at den naturlige vegetasjonen vil dempe inntrykket av den mer oppstilte bebyggelsesstrukturen. Krav om at fritidsbebyggelsen skal være i tunform og at uthus/bod/garasje skal underordne seg hovedhytta vil ytterligere dempe dette inntrykket. Maksimal grunnmurshøyde er 0,6 meter. Nødvendige terrenginngrep skal begrenses, med tilstrebing av massebalanse innenfor byggegropa. Dette vil bidra til å holde bebyggelsen dempet i landskapet. Utforming av ny bebyggelse vil ellers måtte avgjøres i den enkelte byggesak.

Gjennom utforming av bestemmelser vurderes ny bebyggelse innenfor planområdet å være tilpasset omgivelsene mht. formspråk, byggeskikk og fargebruk. Bebyggelsesmønsteret er utformet med tanke på gode solforhold og trygge omgivelser. Skrånende terreng gir gode sol- og utsiktsforhold for all bebyggelse.

Innenfor planområdet er det spesielt inngrep i strandsonen som vil kunne endre landskapet, men tiltakene vil likevel ikke innføre elementer som ikke er naturlig i et kystlandskap. Dette er ikke et inngrepsfritt område, og det er også en stor campingplass som nærmeste nabo i øst. I strandsonen ligger vegen SV5 langs kotene for å minimere terrenginngrep. Etablering av småbåtanlegg i BBS vil kreve terrenginngrep, i form av meisling.

Det er utarbeidet helningskart som viser helningsgrader sammen med tomter og byggegrenser. Grønne områder er slakere enn 1:6, gule/oransje har helning mellom 1:4 og 1:6 og rødt er brattere enn 1:4. Tomter og byggegrenser er tilpasset helningsgradene i terrenget, og nye byggetiltak er i all hovedsak lagt til grønne områder for å minimere terrenginngrep. Helningskartet ligger også som vedlegg til planbeskrivelsen.



Figur 30: Helningskart for planområdet.



Figur 31: Flyfoto av planområdet med formålsgrenser.

## 5.7 Klima- og energi

### Overvann

Gjennom søk i NVEs kartdatabase er det er ikke gjort treff på spesielle farer vedrørende flom, elveleier, aktsomhetsområder for jordskred eller snøskred i eller i nærheten av planområdet. Grunnforhold med naturlig infiltrasjon skal opprettholdes så langt det lar seg gjøre i friluftsområdene og inne på tomteområdene. Lokalt overvann skal ledes til grøftearealer med naturlig forrøyning i terrenget. Nedenfor er utsnitt av overvannsvurderingen med løsninger for flomveier. Overvannsplanen ligger også vedlagt planbeskrivelsen.



Figur 32: Utsnitt av overvannsplan.

Illustrasjonen viser beregnede vannveier/flomveier og nedslagsfelt. Beregninger er gjort ved bruk av ArcGIS Pro. Høydedata er av typen DEM NDH Malangen 2pkt 2019. Eksisterende flomveier er vist med grå stiplet linje. Lyseblå stiplet linje viser omleggelse av eksisterende flomveier. Flomveier er sikret i planen med 10 meter sikringszone.

Flomveier etableres som forsenkning i terrenget, og dimensjoneres ifm. utførelse. Der hvor flomvei treffer veianlegget, vil flomveien følge veigrøft. Kapasiteten på eksisterende flomveier i feltet må beregnes ifm. detaljprosjektering. Mørkeblå stiplet linje viser stikkrenner. Stikkrenner for avkjøring til de enkelte tomtene må etableres. Det er ikke utført befaringsregistrering av eksisterende stikkrenner og andre overvannstiltak.

### Klimagassregnskap

Under følger et enkelt klimagassregnskap for produksjon/bygging av de nye hyttene og utleiehyttene reguleringsplanen legger til rette for. Det må presiseres at beregningen ikke gjelder prosjekterte løsninger, men angir et typisk utslipp som følge av planlagt regulering basert på bygningstyper. Det er brukt standardverdier til å beregne CO<sub>2</sub>-utslipp knyttet til transport og produksjon av bygningsmassen.

For hyttene er det lagt til grunn følgende verdier:

Tabell 1: Denne avtrykkskalkulatoren er benyttet for å beregne verdier: <https://gronveksthallingdal.no/avtrykkskalkulator/>

Areal grunnflate	Vegglengde	Vegghøyde (gesims)
120 m <sup>2</sup> for hytte 70 m <sup>2</sup> for utleiehytte	54 m for hytte 32 m for utleiehytte	3,5 meter
Tykkelse på fundament	Materialvalg vegg	Areal vinduer
0,3 m	Reisverk	24 m <sup>2</sup> for hytter 14 m <sup>2</sup> for utleiehytter
Veggykkelse	Isolasjonstype – vegg og tak	Materialvalg fundament
0,2 m	Glava	Betong og styrofoam
Materialvalg tak	Antall etasjer	Transport av materialer (opprinnelsessted)
Shingel	1	Øst-Europa

Basert på informasjonen i tabellen over er det beregnet følgende samlede avtrykk for bygging av hver enkelt hytte, oppgitt i CO<sub>2</sub>-ekvivalenter:

Hytte: 10 622 kg CO<sub>2</sub> ekv.

Utleiehytte: 6 914 kg CO<sub>2</sub> ekv.

Størst innvirkning på regnskapet har valg av materialer knyttet til fudamentering, der man ved å velge bort betong/styrofoam kan gjøre store CO<sub>2</sub>-besparelser. Videre er transport av materialer også en stor bidragsyter til CO<sub>2</sub>-utslippet, uavhengig av om bygget bygges etter passivhus-standard eller TEK17-krav. Dersom man velger lokale materialer uten lang transportveg og samtidig har fundament bestående av lecablokker/stubbgulv, vil det samlede avtrykket for bygging av en 120 m<sup>2</sup> hytte gå ned til 4 857 CO<sub>2</sub> ekv., jf. avtrykkskalkulatoren over.

### Energi/oppvarming

Muligheten for fjernvarme er vurdert, men omfanget og størrelsen på hyttene gjør at fjernvarme ikke blir aktuelt. Det er per i dag få andre energikilder tilgjengelig, uten store og uforholdsmessige investeringer.

Det finnes alternativ teknologi som f.eks. vindmøller. Det er dog lite aktuelt internt i et hyttefelt, både med tanke på visuell forurensing, ising om vinteren og støy. Det vil være mulig å vurdere energikilder som jordvarme og solcelle for den enkelte hytteeier, men et fellesanlegg anses ikke som hensiktsmessig. Et jordvarmalegg krever normalt mellom 250 og 600m<sup>2</sup> areal, med 200-400m

plastslinger som graves 1-1,5 meter ned i jorda. Med utbyggingen som er tenkt vil dette medføre store terrenginngrep.

For fritidsboliger med én boenhet mellom 50 m<sup>2</sup> og 150 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA gjelder kun minstekravene i teknisk forskrift (TEK) kapittel 14. Fritidsboliger med én boenhet over 150 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA må oppfylle energikravene som gjelder for småhus. Kravene er ikke skjerpet i denne planen.

### FNs bærekraftsmål

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 er en av regjeringens forventninger at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. FNs generalforsamling vedtok i 2015 2030-agendaen for bærekraftig utvikling. Agendaen har 17 utviklingsmål for å fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft.



Figur 31: FNs bærekraftsmål.

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av fritidsboliger, naust og småbåtanlegg m.m. Planen er relevant opp mot følgende bærekraftsmål:

#### **Sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre**



#### *Vurdering av planforslaget:*

Nye fritidsboliger bygges etter krav i teknisk forskrift. Utbygger kan bruke miljøsertifiserte bedrifter ved utbygging, for å minimere klimagassutslipp både i anleggsfase og under transport av anleggsmateriale (f.eks. Miljøfyrtårnordningen).

Fortetting gjør at eksisterende infrastruktur i stor grad kan benyttes. Overskuddsmasser fra planområdet skal deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi. Avløpsanlegg skal dimensjoneres iht. gjeldende krav fra utslippsmyndigheten og det skal foreligge godkjent utslippstillatelse og godkjent vannforsyning før det gis tillatelse til utbygging av den enkelte hyttetomt.

Planen legger til rette for etablering av renovasjonsanlegg for området, dette finnes ikke i dag. Dette er viktig, særlig mht. gjenvinning og for å unngå forurensing, avfall i naturen og bålrensning.



### **Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem**

#### *Vurdering av planforslaget:*

I planen bør bygg og anlegg i sikkerhetsklasse F1 og F2 ikke plasseres innenfor faresonen for flom, kote +3. Dersom slike bygg og anlegg lokaliseres innenfor faresonen skal de prosjekteres og bygges slik at de tåler vann- og bølgepåvirkning, jf. teknisk forskrift (TEK). Det er utarbeidet en egen overvannsplan, tegnet inn hensynssoner i plankartet og utformet bestemmelser som sikrer overvannsveier gjennom planområdet.

Tiltakene planen legger opp til vil i seg selv medføre klimagassutslipp, men sammenlignet med alternative lokaliteter for hyttebygging, vil planforslaget kunne bidra positivt til å redusere klimagassutslipp, mht. nærhet til og bruk av eksisterende infrastruktur. Hyttebebyggelsen skal ha vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale. Nye naust skal bygges i tre.

Myr innenfor planområdet er omfattet av hensynssone 560 Bevaring naturmiljø. Det tillates ikke tiltak innenfor denne hensynssonen. Alle inngrep i planområdet skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Vegetasjon skal beholdes, men det kan gjennomføres vedlikeholdshogst.

## 5.8 Universell utforming

Krav mht. universell utforming skal ivaretas jf. krav som er satt i teknisk forskrift (TEK). Området for utleiehytter (BUH) faller inn under benevnelsen «byggverk for publikum» i teknisk forskrift (TEK) og skal dermed være universelt utformet og tilgjengelig for alle. For dette området er det sikret i bestemmelsene at det må utarbeides en situasjonsplan som viser hvordan fremkommeligheten og er løst innenfor området mht. universell utforming, før bygging tillates.

## 5.9 Barn og unges interesser og folkehelse

Det er mange områder for naturlig lek og aktivitet i og rundt planområdet. Det er flere aktivitetsområder både for fiske, bading og friluftsliv i umiddelbar nærhet. Det er ingen fastboende i umiddelbar nærhet av planområdet. Spesielt i sommerhalvåret vil det være friluftaktivitet, spesielt i tilknytning til strandsonen. Friluftsområdene skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel og ivaretar allmennhetens interesser. I planen legges det ikke opp til å gjennomføre særskilte tiltak av hensyn til tilrettelegging for barn og unge.

Det er spredt fritidsbebyggelse i og rundt planområdet, og planforslaget vil utvilsomt være positivt for de som vil kunne bygge seg fritidsbolig her. Samtidig vurderes hensynet til friluftinteressene og eksisterende fritidsboliger som godt ivaretatt i planforslaget. Planforslaget vurderes å ha en positiv virkning mht. folkehelse.

## 5.10 Kulturminner

Troms og Finnmark fylkeskommune har sjekket planområdet opp mot sine arkiver og ut fra deres faglige vurdering av området. Så langt de kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente, automatisk freda kulturminner.

Etter Sametingets vurdering av kjente forhold kan heller ikke de se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen.

Det ble utført marinarkeologisk befaringsplan i planområdet 6.8.2021 av Norges arktiske universitetsmuseum. Undersøkelsen påviste ikke automatisk fredete eller vernete kulturminner innenfor reguleringsplanområdet. På grunnlag av befaringsresultatene har de ingen merknader til planforslaget eller tiltak som planlegges i sjø.

Den generelle aktsomhetsplikten er sikret gjennom planens bestemmelser.



## 5.11 Natur

Vegene SV2, SV3 og én tomt på BFF17 er nært inntil et myrområde. Området som grenser mot vegene og tomte er en overgangssone mellom myr og fastmark, noe som underbygges ved at det er store trær i myrkanten og mellom veien og åpen myr. Vegene ligger på sørvestsiden av myra, hvor terrenget stiger oppover, noe som også minimerer faren for punktering/uttørking. I plankartet er det lagt inn annen veggrunn/grøft.

På BFF17 er det lagt inn en byggegrense mot myrområdet og hensynssonen for myr, slik at denne ikke blir berørt ved tiltak.

Det er ellers ingen kjente naturverdier i planområdet.



Figur 33: Myr i planområdet.

## Vurdering etter naturmangfoldloven

### *§§ 3, 7 og 8*

Området består i hovedsak av lauvskog, blandingskog og barskog.

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på norsk rødliste for arter 2014, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

Med dette er det heller ikke påvist vesentlige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

### *§ 10*

Den samlede belastningen for økosystemet i planområdet øker da det settes av nye områder til utbygging. Naturmangfoldet er stedstypisk for fylket og innehar ingen spesielle verdier. Det er satt retningslinjer for hogst.

Vår vurdering av påvirkning på økosystemet er vurdert til liten, da området verken innehar spesiell eller verdifull naturtype eller er preget av mye gammel skog.

### *§§ 9, 11 og 12*

I og med at naturmangfold er vurdert til å i liten grad berøres av planforslaget, og det ikke kan påvises effekter på verdifull natur av tiltaket, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9, 11 og 12.

## **5.12 Beite- og landbruksinteresser**

Planområdet består ikke av dyrka eller dyrkbar mark.

Planområdet ligger innenfor definert «høstvinterbeite, spredt brukt høstvinterbeiter» og «vinterbeite, tidlig vinterland» i Meavki/Mauken reinbeitedistrikt. Planforslaget legger opp til en fortetting i eksisterende hyttefelt, og det legges ikke opp til nye tomter ovenfor kraftlinja som går gjennom planområdet. En slik fortetting skjermes beiteområdene mot ytterligere inngrep og det vurderes dermed at planforslaget ikke vil påvirke reindriften i negativ grad.

Det er ellers tidligere etablert elektrisk sperregjerde for sau i forlengelsen av eksisterende sperregjerde på naboeiendommen. Sperregjerdet har krysningspunkt pr. 200 meter.

---

## 6. Vurdering av innkomne merknader

---

Til varsel om oppstart av planarbeidet kom følgende innspill:

### 6.1 Offentlige instanser

Avsender	Forslagsstillers kommentar
<p><u>Mattilsynet, 15.6.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ut fra deres registreringer så er det ikke noen registrerte vannforsyningsystemer i området.</li><li>- Minner om at det er viktig at det er en plan for vannforsyning klar før reguleringsplanen sendes ut på høring.</li></ul>	<p>Vannforsyning til hyttene er fra brønner. Det er tre eksisterende brønner innenfor planområdet. I planforslaget åpnes det for at flere kan etableres ved behov. Ev. nye borepunkter skal registreres i Granada.</p> <p>Eksisterende minirensanlegg i BAV1 disponeres av de eksisterende fritidsboligene, mens alle nye fritidsboliger og utleiehytter skal kobles på et nye minirensanlegg i BAV2-3.</p>
<p><u>Direktoratet for mineralforvaltning, 24.6.21</u></p> <p>Ingen merknader.</p>	<p>OK.</p>
<p><u>NVE, 30.6.21</u></p> <p><i>Flom, erosjon, skred og overvann</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning.</li><li>- Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også</li></ul>	<p>Det er utarbeidet en enkel overvannsanalyse som ligger vedlagt planforslaget. Analysen viser beregnede vannveier/flomveier og nedslagsfelt.</p> <p>Eksisterende flomveier er vist med grå stiplet linje i overvannsplanen. Flomveier er sikret i planen. Lyseblå stiplet linje viser omleggelse av eksisterende flomveier.</p> <p>Eksisterende myr delvis innenfor planområdet blir ikke berørt av planforslaget. Ingen</p>

<p>avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdet ligger i strandsonen under marin grense og det må derfor gjøres vurderinger knyttet til grunnforhold og fare for kvikkleire-/områdeskred. På siste plannivå skal skredfaren være avklart og det skal fremgå hvordan tilstrekkelig sikkerhet iht pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 skal oppnås, eventuelt ved hjelp av risikoreduserende tiltak.</li> <li>- Det er ikke funnet overlapp mellom varslet planområde og NVEs øvrige datasett knyttet til samfunnssikkerhet (faresonekart og aktsomhetskart for flom og skred). NVE gjør oppmerksom på at det i det endelige planforslaget likevel må dokumenteres at sikkerhet mot naturfare er avklart.</li> </ul> <p><i>Energianlegg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenfor planområdet finnes det en 22 kV høyspentlinje som eies av Troms Kraft Nett. Det må tas hensyn til denne i det videre planarbeidet.</li> </ul>	<p>tiltak tillates på myrområdet og det har fått hensynssone H560 - bevaring naturmiljø.</p> <p>Det vises til rapporten «Tømmervika, Eiendom 102/113, Balsfjord kommune – Notat fra befaring og prøvegraving, samt vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019». (Norconsult, 01.07.2022). I konklusjonen i rapporten konkluderes det med at bygg i tiltakskategori K3 klareres med tanke på kvikkleirskred.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Eksisterende trafostasjon er regulert inn i tillegg til hensynssone rundt trafo og høyspentledning.</p>
<p><u>Kystverket, 2.7.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planen bør inneholde opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene.</li> </ul>	<p>Det er tatt inn et punkt (2.3) i planbeskrivelsen som opplyser om gjeldende lovverk utover plan- og bygningsloven.</p>
<p><u>Statens vegvesen, 8.7.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er viktig at det legges til rette for funksjonelle og trafikksikre løsninger for alle innenfor planområdet. Planområdet ligger på begge sider av fylkesvegen, det må forventes en del kryssing av fotgjengere over fylkesvegen fra hytteområdet mot sjøen og småbåthavn. Det må derfor sikres at krysningpunkt for gående er logisk og plassert på et oversiktlig sted der det er god sikt i begge retninger.</li> <li>- Siktretkanter i kryss og hensynssone for sikt må tegnes inn i plankart. Det bør i tillegg være med i planbestemmelser at</li> </ul>	<p>Naturlig krysningpunkt over fylkesvegen vil være nederst i Tømmervikbakken, hvor man kan gå rett over fylkesvegen og til vegen på andre siden som fører til sjøen og naust/småbåtanlegg. Ved krysningpunktet er det svært god sikt i begge retninger.</p>

<p>det ikke skal anlegges noe innenfor sikktrekanten som er over 0,5 meter høyt og som dermed kan forhindre sikt ut fra avkjørsler.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det bør anlegges store nok snuplasser i enden av vegene, slik at en unngår manøvrering i vegarealene.</li> <li>- I forbindelse med hytteutleie og småbåthavn må det anlegges store nok parkeringsplasser som er klart definerte og i størst mulig grad er adskilt fra gangarealer.</li> <li>- Området må gjøres tilgjengelig for alle ved hjelp av prinsippene om universell utforming.</li> <li>- Anbefaler at håndbok N100 Veg- og gateutforming og øvrige håndbøker fra Statens vegvesen legges til grunn for planarbeidet som angår veger.</li> </ul>	<p>Frisikt er ivaretatt i plankartet og i bestemmelsene.</p> <p>Det er regulert snumuligheter i enden av vegene.</p> <p>Parkering for utleiehytter vil avklares på et senere tidspunkt da det ikke foreligger konkrete planer for området. Parkering for utleiehytter skal være innenfor felt BUH. Det er regulert parkeringsplasser i forbindelse med naustområdet og småbåtanleggene.</p> <p>Krav mht. universell utforming skal ivaretas jf. krav som er satt i TEK17.</p> <p>Tas til etterretning.</p>
<p><u>Tromsø og Finnmark fylkeskommune, 10.7.21</u></p> <p><i>Kulturminnevern</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdet er sjekket mot arkiver og ut fra deres faglige vurdering av området. Så langt de kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente, automatisk freda kulturminner.</li> </ul> <p>Den generelle aktsomhet- og meldeplikten, må fremgå av planens dokumenter.</p> <p><i>Friluftsliv</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planinitiativet angir at det er to kartlagte friluftsområder i nærhet til planområdet. Dette gjelder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aursfjordhalvøya, svært viktig friluftsområde</li> <li>• Kjerkevika-Tømmervika, svært viktig friluftsområde med godt brukt badeplass av lokale og båtutsett.</li> </ul> </li> </ul> <p>De støtter planinitiativet og vurdering i oppstartsmøte om at det er viktig å ta hensyn til disse i det videre arbeidet og at de må utredes særskilt. Aller helst også gjennom dialog med brukerne av området.</p> <p>Planarbeidet må søke å skape minst mulig konflikt med friluftinteressene, og ikke privatisere strandsoneområdet. De er på dette grunnlaget skeptiske til rorbuer/hytter</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Aktsomhet- og meldeplikten fremgår av bestemmelsene.</p> <p>Det planlegges ikke tiltak som vil påvirke friluftsområdet Aursfjordhalvøya i negativ grad.</p> <p>For Kjekevika-Tømmervika skal nye tiltak ikke være til hinder for alminnelig ferdsel langs fjæra. Nye tiltak vil kunne legges til rette for ferdsel for alle, uavhengig av funksjonsevne.</p> <p>Det finnes ikke konkrete planer for utleiehytter pdd., men det er hensiktsmessig at dette</p>

<p>nedenfor Aursfjordvegen. Dette må eventuelt belyses godt i planbeskrivelsen, utredes særskilt og hensyntas.</p> <p><i>Samferdsel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De forutsetter at: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Det ikke etableres ny adkomst, men at eksisterende adkomst fra fylkesveien blir brukt til planområdet.</li> <li>o Tiltak etableres utenfor fylkesvegens byggegrenser.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Klima</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fylkeskommunen vil minne om at man må vurdere tiltakets påvirkning på klimagassutslipp og klimaendringer. Plan- og bygningsloven § 3-1 g) slår fast at «Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov: «(...) g) ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport.» Se også statlige planretningslinje for klima- og energi og klimatilpasning kap 4.</li> <li>- Planforslagets klimatilpasningstiltak skal alltid beskrives i alle reguleringsplaner – uavhengig av planes hensikt og størrelse. Det skal redegjøres for hvilken måte planforslaget tilpasser seg de forventede klimaendringene. Oppsummer og beskriv hvilke tiltak og løsninger som tar hensyn til nåværende og framtidige klimaendringer.</li> <li>- En del av en myr inngår i planområdet, denne må man være spesielt oppmerksom på. Avbøtende tiltak må vurderes i bestemmelser.</li> </ul>	<p>reguleres inn nå som reguleringsplanen revideres. Dette er iht. gjeldende kommuneplan. For området til utleiehytter (BUH) er det satt krav om at det må foreligge en situasjonsplan som bl.a. må vise at alminnelig ferdsel langs fjæra ivaretas før byggetillatelse gis.</p> <p>Eksisterende adkomster brukes. Ingen tiltak skal etableres innenfor fylkesvegens byggegrenser.</p> <p>Se eget punkt om klima i planbeskrivelsen.</p> <p>Myr er hensyntatt i plankart og bestemmelser. Ingen tiltak tillates i myrområdet.</p>
<p><u>Statsforvalteren i Troms og Finnmark, 12.7.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiltakshaver har avklart med Balsfjord kommune at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning da ønsket reguleringsendring er vurdert til å være i tråd med overordnet kommuneplan, men at relevante konsekvenser for noen temaområder vil bli gjort rede for i planbeskrivelsen.</li> </ul> <p>I oversendt dokumentasjon fremkommer det ikke ytterligere informasjon om hva som ligger bak denne vurderingen eller en begrunnelse for hvorfor planen ikke blir fanget opp av paragrafene 6, 7 eller 8 i</p>	<p>Se eget punkt i planbeskrivelsen.</p>

<p>konsekvensutredningsforskriften. Denne begrunnelsen må komme fram i planbeskrivelsen.</p> <p><i>Universell utforming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statsforvalteren vil derfor påpeke at utleiehytter (overnattingsbygg) faller inn under benevnelsen «byggverk for publikum» i TEK 17 (kap 12) og skal dermed være universelt utformet og tilgjengelig for alle.</li> </ul> <p>Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområdet og må skrives på en slik måte at den er lesbar og tydelig for folk flest. I det videre arbeidet med planforslaget anbefaler vi at det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget.</p> <p><i>Bygging i strandsonen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statsforvalteren minner om hva som fremgår av § 1-8 i plan og bygningsloven: langs 100-metersbelte ved sjøen skal det «tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». De viser også til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Under punkt 7.2 heter det at «tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig».</li> <li>- I planbeskrivelsen må det redegjøres for allmennhetens bruk av området med tanke på friluftsliv og hvordan tiltaket vil kunne påvirke dagens bruk. Statsforvalteren minner om at strandsonen i området er kartlagt friluftslivsområde av svært viktig områdeverdi («Aursvika og Aursneset» og «Kjerkevika – Tømmervika»).</li> <li>- Statsforvalteren ber tiltakshaver/kommune vurdere og omtale om hvorvidt ønskede tiltak medfører at det er behov for konsekvensutredning etter § 8 jf. vedlegg II nr 11j eller nr 13 med fokus på tiltakets lokalisering og eventuell påvirkning på område som er særlig viktig for friluftsliv, se § 10, 3.ledd bokstav b).</li> <li>- Areal i reguleringsplanen som ikke skal bebygges bør settes av til arealformål grønnstruktur. Ved bygging av naust anser Statsforvalteren det som viktig at det ikke tilrettelegges for oppholdsrom. De viser til pkt. 2.5 i kommuneplanens bestemmelser som omtaler naustbebyggelse.</li> </ul> <p><i>Reindrift</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdet ligger innenfor Meavki/Mauken reinbeitedistrikt, og arealet er markert som egnet til bruk som høstvinterbeite og vinterbeite for rein. Statsforvalteren vil påpeke at i forbindelse med planprosesser i dette området, også i forbindelse med reg.plan for Tømmervika,</li> </ul>	<p>Det finnes ikke konkrete planer for utleiehytter pdd., men det er hensiktsmessig at dette reguleres inn nå som reguleringsplanen revideres. Dette er iht. gjeldende kommuneplan. For området til utleiehytter (BUH) er det satt krav om at det må foreligge en situasjonsplan som bl.a. må vise hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst innenfor området.</p> <p>Se eget punkt i planbeskrivelsen om virkninger på friluftsliv/strandsonen.</p> <p>Se eget punkt om konsekvensutredning i planbeskrivelsen.</p> <p>Areal som ikke skal bebygges på nordsiden av Aursfjordveien er satt av til friområde, mens areal som ikke skal bebygges på sørsiden er avsatt til LNF-formål.</p> <p>Tas til etterretning. I denne planen reguleres muligheten for en videre adkomst oppover lia –</p>
---	--

<p>så har reindriftsmyndighetene i lang tid fremmet syn om at det ikke er ønskelig med hytter opp i lia. De nevner dette da de registrerer at det skal reguleres veiforbindelse til et eventuelt nytt byggetrinn i bakkant av dagens bebyggelse.</p> <p><i>FNs bærekraftsmål og klimagassreduksjoner</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I denne reguleringsplanen mener statsforvalteren det er mest hensiktsmessig at tiltakshaver fokuserer på hvordan planleggingen og gjennomføringen av planen kan bidra til å nå bærekraftsmål 12 - ansvarlig forbruk og produksjon - og bærekraftsmål 13 – stoppe klimaendringene.</li> <li>- Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt klimagassregnskap med utgangspunkt i det som er de vanligste løsningene i dag, og at plandokumentene gjør rede for <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiltak for å redusere energiforbruk</li> <li>• Tiltak for å redusere klimagassutslipp</li> <li>• Valg av energiløsninger og byggematerialer</li> </ul> </li> <li>- Samtidig ber de om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå bærekraftsmålene.</li> </ul> <p><i>Klimatilpasning</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statsforvalteren ber om at man i planarbeidet tar hensyn til framtidige klimaendringer knyttet til økt havnivå, stormflo og bølgetilstand. Byggverk i flomutsatte områder (inkludert stormflo) skal ha fastsatt sikkerhetsklasse iht. TEK 17 §7.2. Det må bl.a. klargjøres om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å redusere farene ved havnivåstigning og stormflo.</li> <li>- På grunn av økt fare for ekstremvær med store, lokale nedbørmengder, anser vi det som tilrådelig at overvannshåndteringen er tenkt vurdert særskilt i planarbeidet. Eksisterende vannveier bør ivaretas med en buffersone på minimum 10 m på hver side.</li> </ul> <p><i>Myr</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En mindre del av ei myr ligger innenfor planområdet. Det er viktig at myra ikke punkteres med nye tiltak. Dette er av betydning for klimaet og for bevaring av viktige naturverdier.</li> </ul> <p><i>Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Når det gjelder grunnforhold så ligger planområdet under marin grense. Statsforvalteren ønsker derfor å understreke viktigheten av å avklare sikker byggegrunn i en tidlig fase, og viser til departementets rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling som sier at reell fare for sikker byggegrunn skal være utredet på siste plannivå og skal ikke forskyves til byggesak.</li> </ul>	<p>slik at denne er klar hvis det skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt.</p> <p>Se eget punkt om klima og energi i planbeskrivelsen.</p> <p>Se eget punkt om klima og energi i planbeskrivelsen</p> <p>Det er utarbeidet en egen overvannsplan som sikrer flomveier gjennom planområdet. Planen er vedlagt planforslaget.</p> <p>Myra er omfattet av hensynssone 560 - bevaring naturmiljø. Det tillates ikke tiltak innenfor denne hensynssonen.</p> <p>Det vises til rapporten «Tømmervika, Eiendom 102/113, Balsfjord kommune – Notat fra befaring og prøvegravning, samt vurdering av områdestabilitet iht. NVEs</p>
--	--



<p>Dette gjelder for faremomenter som kvikkleire, snøskred, steinsprang, jord- og flomskred, og flom i vassdrag.</p> <p><i>Naturmangfoldloven</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper, kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper, skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Det skal komme frem av enhver beslutning som fattes ved utøving av offentlig myndighet hvordan disse prinsippene er vurdert, jf. naturmangfoldloven § 7. Dette innebærer en noe utvidet begrunnelsesplikt i forhold til det som følger av forvaltningsloven § 24 første ledd.</li> </ul> <p><u>Sametinget, 22.7.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etter deres vurdering av kjente forhold kan de ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen.</li> <li>- De minner om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av bestemmelsene i den endelige reguleringsplanen.</li> </ul>	<p><i>veileder 1/2019</i>». (Norconsult, 01.07.2022).</p> <p>I konklusjonen i rapporten konkluderes det med at bygg i tiltakskategori K3 klareres med tanke på kvikkleirskred.</p> <p>Se eget punkt i planbeskrivelsen.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Aktsomhet- og meldeplikten fremgår av bestemmelsene.</p>
<p><u>UiT – Norges arktiske universitet, 9.8.21</u></p> <p>Det ble utført marinarkeologisk befaring av planområdet 06.08.2021 av Norges arktiske universitetsmuseum. Undersøkelsen påviste ikke automatisk fredete eller vernet kulturminner innenfor reguleringsplanområdet. På grunnlag av befaringresultatene har vi ingen merknader til planforslaget eller tiltak som planlegges i sjø.</p> <p>Dersom en likevel i forbindelse med tiltak skulle komme over funn av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og UM straks varsles i henholdt til kulturminneloven §8, andre ledd.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Aktsomhet- og meldeplikten fremgår av bestemmelsene.</p>

## 6.2 Andre innspill

<p><u>Sameiet 102-1, 27.7.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sameiet stiller seg undrende til tiltakshaver av planen. Hvem er KIFØR AS?</li><li>- De stiller seg også undrende til tidligere prosesser i området, vedr. søknader om etablering av flytebrygger.</li><li>- Når det gjelder området på nedsiden av fylkesvegen, mener de dette dekkes av byggeforbudssone langs 100 metersbeltet fra strandsonen. De mener 102-113 strengt tatt ikke har mer friareal enn det som trengs, med tanke på hyttefelt og naustområde.</li><li>- Sameiet gjør planleggeren oppmerksom på at deres eiendom ikke skal brukes som friområde på noen som helst måte for 102-113.</li><li>- Når det gjelder bruk av avkjørsel og vei over 102-113, mener de dette er en felles vei for eiendommene 102-1 og 102-27 over 102-113. At Torbjørn Pettersen har sagt at han skulle legge om veien ved naustene, er helt uvedkommende for dem, så lenge veien er kjørbær for dem.</li></ul> <p><i>Merknader</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Det tillates ikke ny bebyggelse i strandsonerområdet. Området beholdes som friareal for eksisterende hyttefelt.</li><li>- Flytebrygger bør av vind og værmessige forhold, legges på innsiden av Tømmervikholmen.</li><li>- Fortetting i hyttefeltet til påvirke deres eiendom enda mer enn før, da 102-113 ikke har så mye areal på siden av feltet. De mener dette fører til en utstrakt bruk av eiendom, på en måte som ikke er akseptabel.</li><li>- De mener det er litt merkelig at det er flere tiltakshavere som fremmer planen ved å bruke samme plan, men med nye eiere. De mener dette er triksing og omgåelse av lover og regler og ikke er måte å gå frem på. Særlig når man ikke engang er bosatt i kommunen. Planforslaget bør begrenses kraftig etter deres mening.</li></ul>	<p>KIFØR AS er et samarbeid mellom flere av grunneierne innfor planområdet, deriblant eier av hovedeiendommen 102/113.</p> <p>Dette er prosesser som har gått sin gang før reguleringsarbeidet ble startet opp, og kommenteres ikke videre her.</p> <p>I plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Vi er ikke kjent med at det foreligger noen tinglyst vegrett på veien. Veggen reguleres uansett over 102/113 og bort til 102/1.</p> <p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Dette er vurdert, men de plasseres heller i tilknytning til nye naust.</p> <p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Endring av en gjeldende reguleringsplan er en helt vanlig prosess etter plan- og bygningsloven. Ny grunneier har valgt å revidere den eksisterende reguleringsplanen for eiendommen, og har gjennom reguleringsprosessen mulighet til å foreslå endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan. Hvor</p>
---	---

	tiltakshaver er bosatt har ingen betydning.
<p><u>Tommy Kristoffersen og Else-Janie Karlsen, 5.8.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bemerket at planene som skisseres i oppstartsvarselet ikke stemmer med orienteringen KIFØR AS v/Kjell Ivar Larsen i årsmøtet for Tømmervika hytteforening 27.21, hvor han sa at det primært var snakk om å få bygget 4 naust og 1 flytebrygge. Det skulle på sikt ses på om det var mulig å få bygget 4 hytter på østsiden av veien i hyttefeltet, og ikke 10-12 hytter i feltet og rorbuer slik det nå skisseres.</li> <li>- De aksepterer ikke utbygging og fortetting med flere hytter rundt sin eiendom, Tømmervikbakken 30.</li> <li>- Da de kjøpte sin hytte i 2011 fikk de høre av daværende grunneier av hovedeiendommen at feltet var ferdig regulert og utbygd. Det ble også sagt at snauhogging av skogen ikke skulle forekomme, og det skulle være naturtomter rundt hyttene.</li> <li>- De ønsker ikke et boligfeltpreget hyttemiljø. De mener nåværende utforming av området med passe avstand mellom hyttene er slik de ser det hensiktsmessig. Fortetting med flere bygg og mer folk i området vil medføre uønsket økt visuelt- og auditivt støy.</li> <li>- De mener at hyttefeltet vil bli et anleggsområde i flere år.</li> <li>- Omgivelsene i Tømmervika med ro, stillhet og en mest mulig uberørt natur har avgjørende betydning for deres trivsel på hytta. De mener det er viktig å opprettholde de kvalitetene som området har i dag, og kommer ikke til å godta noen form for utbygging i hyttefeltet.</li> </ul>	<p>I planen er det foreslått en fortetting med 7 tomter i eksisterende hyttefelt. 6 av disse (BFF16-17) er på østsiden av Tømmervikbakken, mens 1 (BFF15) er på vestsiden. Det foreslås dermed ingen fortetting inne i selve feltet, kun langs Tømmervikbakken ned mot fylkesvegen.</p> <p>Det finnes ikke konkrete planer for utleiehytter/rorbuer, men det er hensiktsmessig at dette reguleres inn nå som reguleringsplanen revideres. Dette formålet er i tråd med kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det planlegges ikke nye tomter i umiddelbar nærhet rundt Tømmervikbakken 30.</p> <p>Ny grunneier har valgt å revidere den eksisterende reguleringsplanen for eiendommen, og har gjennom reguleringsprosessen mulighet til å foreslå endringer i gjeldende reguleringsplan. Det er videre gitt bestemmelser om at vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad.</p> <p>Utbygging av nye tomter vil sannsynligvis skje enkeltvis. Det er ikke hjemmelsgrunnlag for å tidfeste anleggsarbeid gjennom en reguleringsplan.</p> <p>Tas til etterretning. Målet er at kvalitetene i området skal opprettholdes. Tiltakshaverne har selv hytter i området og har interesse av at området beholder og styrker de kvalitetene det har i dag.</p>
<p><u>Rita og Knut Rye-Holmboe, 5.8.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De har ingen merknader til utvikling av området nord for Aursfjordveien, tiltak mot sjø, utover at de legger til grunn at tiltakshaver vil sørge for at allmennhetens rett til å ferdes i fjæra ivaretas.</li> </ul>	<p>Allmennhetens rett til å ferdes i fjæra ivaretas i planen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- De vil bemerke at oppstartsvarselet står i sterk kontrast til den presentasjon som ble gitt av tiltakshaver i forbindelse med årsmøte i hytteforeningen i mai i år. Det ble der opplyst at det var aktuelt med noen hytter på østsiden av Tømmervikbakken.</li> </ul> <p>En utvidelse slik det ble presentert på årsmøtet virket forsiktig og fornuftig. De er følgelig usikre på hva som er gjeldende planer, og om det medfører riktighet at det nå ønskes en massiv fortetting i hytteområdet. De er i alle fall sterkt kritiske til en slik fortetting som nå varsles. De er også sterkt uenig i uttalelsen om at en fortetting i form av dobling av antall enheter påvirker landskap i liten grad. Et ellers allerede utbygd hytteområde vil i så tilfelle få preg av et alminnelig fortettet boligfelt i sentrale strøk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De er positive til at tiltakshaver legger opp til en oppdatering av plankart i tråd med gjeldende kommuneplan. De er også svært positive til det som uttales om eksisterende internveier. Det er imidlertid verdt å bemerke at i den grad tiltakshaver ønsker å omregulere andres eiendommer, herunder vår, så ønsker vi at tiltakshaver tar kontakt slik at vi får ta del i dette arbeidet og ikke bare gjennom høringsuttalelser. Vi ønsker å bidra konstruktivt i en slik utvikling av området til felles interesse, og savner en tettere dialog med tiltakshaver.</li> </ul>	<p>I planen er det foreslått en fortetting med 7 tomter i eksisterende hyttefelt. 6 av disse (BFF16-17) er på østsiden av Tømmervikbakken, mens 1 (BFF15) er på vestsiden. Det foreslås dermed ingen fortetting inne i selve feltet, kun langs Tømmervikbakken ned mot fylkesvegen.</p> <p>I planarbeidet er det søkt å ta hensyn til eksisterende hytteeiere og grønnstruktur. Fortetting er planlagt hovedsakelig på østsiden av Tømmervikbakken. Slik type utbygging medfører endringer i et etablert felt. Vi mener likevel fortettingen skjer innenfor det som bør kunne aksepteres.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tiltakshaver/grunneier har vært i dialog med flere hytteeiere for å finne gode løsninger for videre utvikling av tomtene og området generelt.</p>
<p><u>Brita Workinn og Asbjørn Rasch, 9.9.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bemerker at Sameiet Tømmervika Naust (102/119) ikke er satt opp på høringslista.</li> <li>- Viser til at det på årsmøtet til hytteforeningen der de ble at det ikke blir noen fortetting mellom hyttene, at eventuelle nye hyttetomter vil ligge på østsiden av Tømmervikbakken og at det skal reguleres inn en internvei til 102/113 som blir gjort i reguleringsarbeidet og at det ikke er snakk om at veien nedenfor naustene skal brukes som anleggsvei.</li> <li>- De mener at området vil forringes dersom planene slik de er forespeilet i oppstartsvarselet blir realisert.</li> <li>- De mener at bare nye tomter på østsiden av Tømmervikbakken vil kunne realiseres uten at det vil medføre store ulemper for eksisterende</li> </ul>	<p>Plankonsulent beklager dette. De fleste medlemmer i sameiet har likevel fått oppstartsvarsel i posten som grunneiere eller blitt opplyst om tiltaket ved årsmøte i hytteforeningen.</p> <p>I planen er det foreslått en fortetting med 7 tomter i eksisterende hyttefelt. 6 av disse (BFF16-17) er på østsiden av Tømmervikbakken, mens 1 (BFF15) er på vestsiden. Det foreslås dermed ingen fortetting inne i selve feltet, kun langs Tømmervikbakken ned mot fylkesvegen</p> <p>Det er regulert inn en egen vei (SV5) bort til nytte område med naust/småbåtanlegg/hytter/utleiehytter.</p> <p>Byggehøyder vil følge det som tillates i eksisterende reguleringsplan.</p>

<p>hytteeiere. Under forutsetning at av antall hytter begrenses til ca. 3 og at byggehøyde følger det som er i eksisterende felt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eksisterende kloakknnett har begrenset kapasitet. Flere av hytteeierne som hadde tenkt å bygge anneks, har fått opplyst, ved henvendelse til kommunen, at det ikke vil bli godkjent at avløp blir koblet til eksisterende kloakknnett.</li> <li>- To av de eksisterende brønnene tinglyst eksklusive vannrettigheter.</li> <li>- Når det gjelder planene om å legge til rette for justering/utvidelse av tomteareal for flere av de eksisterende hyttetomtene er det et godt tiltak.</li> <li>- Det ble opplyst på årsmøtet at det vil bli innregulert og eventuelt bygd en egen adkomstvei til 102/113 bak eksisterende naust hvis det er aktuelt med en form for anleggsvirksomhet, hyttebygging og næringsvirksomhet. Vi regner da med at vi som seksjonseier ikke vil få noen negative konsekvenser av en slik løsning.</li> <li>- Fjæra langs eiendom 102/113 er et mye brukt område av både hyttefolk, campingfolk mm. I denne sammenheng er det viktig at det ikke gjøres tiltak som hindrer alminnelig ferdsel langs fjæra. Det bør unngås større reiselivsanlegg.</li> <li>- Eiendom 102/119 ligger i planområdet. I denne sammenheng er det viktig å få opplyst hvordan reguleringsendringer vil berøre denne eiendommen.</li> <li>- I eksisterende reguleringsplan sies det at den beste måten å ivareta hensynet til reindrifta, er å ha stor avstand mellom hyttene. Dette er et prinsipp som fortsatt bør gjelde.</li> <li>- Det trekker en del elg gjennom hyttefeltet. De beiter på trær i området. For at elg ikke skal beite for nært hyttene, er det også i denne sammenheng viktig at det er rimelig stor avstand mellom hyttene slik at det mulig å ha en tilstrekkelig vegetasjon.</li> </ul>	<p>Nye hytter vil koble seg på nytt renseanlegg. Det er avsatt areal til dette i BAV2-3.</p> <p>OK. Planen åpner for at flere brønner kan etableres ved behov.</p> <p>OK.</p> <p>Det er regulert inn en egen vei (SV5) bort til nytte område med naust/småbåtanlegg/hytter/utleiehytter.</p> <p>Nye tiltak skal ikke være til hinder for alminnelig ferdsel langs fjæra. Nye tiltak vil kunne legge til rette for ferdsel for alle, uavhengig av funksjonsevne.</p> <p>Planen påvirker ikke eiendommen i vesentlig grad. Eksisterende naust reguleres til naustformål (BUN4). Kjøreveg reguleres bort til eiendommen.</p> <p>Byggegrenser på tomtene sikrer at det blir god avstand mellom hyttene. Det legges ikke opp til nye tomter ovenfor kraftlinja som går gjennom planområdet.</p> <p>En slik fortetting skjermer beiteområdene mot ytterligere inngrep og det vurderes dermed at planforslaget ikke vil påvirke reindriften i negativ grad. Det er videre gitt bestemmelser om at vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad.</p>
<p><u>Yngvar og Brith Stoltz, 7.8.21</u></p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ønsker på ingen måte at feltet fortettes med 10-12 nye hytter, dette vil være i sterk konflikt med samspill og hensyn til reindrift som gjeldende reguleringsplan sier kun kan løses ved begrensning av fritidsbebyggelse i området.</li> <li>- Nåværende grunneier og konsesjonshaver informerte i årsmøte i Tømmervika hytteforening om at det på ingen måte var snakk om fortetting, noe dette oppstarts-varselet er stikk i strid med.</li> <li>- I eksisterende reg.plan beskrives eiendommen/hyttefeltets våte områder og naturlige avrenning. Det er et faktum at allerede bebygd område har forrykket dette og skapt problematisk overvannshåndtering. De stiller spørsmål ved en videre utbygging og hvordan denne problematikken vil håndteres fra utbygger og ikke minst hvilke føringer som må komme fra kommunalt nivå?</li> <li>- Etterspør tilrettelegging for ytterligere 3 naust, da tidligere grunneier solgte ut 5 naust spesifikt ment til Tømmervik hyttefelt.</li> </ul>	<p>Det legges ikke opp til nye tomter ovenfor kraftlinja som går gjennom planområdet. En slik fortetting skjærer beiteområdene mot ytterligere inngrep og det vurderes dermed at planforslaget ikke vil påvirke reindriften i negativ grad.</p> <p>I planen er det foreslått en fortetting med 7 tomter i eksisterende hyttefelt. 6 av disse (BFF16-17) er på østsiden av Tømmervikbakken, mens 1 (BFF15) er på vestsiden. Det foreslås dermed ingen fortetting inne i selve feltet, kun langs Tømmervikbakken ned mot fylkesvegen.</p> <p>Det er utarbeidet en egen overvannsplan som sikrer flomveier gjennom planområdet. Planen er vedlagt planforslaget. Det er egne bestemmelser om overvannshåndtering.</p> <p>Planen legger til rette for bygging av nye naust innenfor BUN1-2.</p>
<p><u>Lars-Iver Larsen og Inger Annie Iversen, 8.8.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viser til at grunneier på årsmøtet informerte om at det skulle komme 3-4 nye hytter i feltet.</li> <li>- Det kom info om at disse skulle komme på østsiden av Tømmervikbakken og ikke noen fortetting i feltet.</li> <li>- De har ingenting mot at det bygges 3-4 hytter slik det ble gitt info om, men kan ikke akseptere at det skal fortettes med 10-12 hytter i et allerede ferdig utbygd hyttefelt.</li> </ul>	<p>I planen er det foreslått en fortetting med 7 tomter i eksisterende hyttefelt. 6 av disse (BFF16-17) er på østsiden av Tømmervikbakken, mens 1 (BFF15) er på vestsiden. Det foreslås dermed ingen fortetting inne i selve feltet, kun langs Tømmervikbakken ned mot fylkesvegen.</p>
<p><u>Johan Staff, 16.8.21</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Registrer at i varsel om reguleringsendring er grensen ved FV 184 og ved strandsone mot nord inkl holmen, flytta inn på hans eiendom 102-7/10.</li> </ul> <p>Dette er ikke akseptabelt og det bes om å flytte grense slik det står i matrikkel.</p>	<p>Dette er en endring av hele reguleringsplanen for Tømmervika. Deler av eiendommen 102/7 er regulert i gjeldende plan for Tømmervika og er også dermed med i planendringen. Arealformål for disse områdene endres ikke i forhold til gjeldende plan.</p>