



# Balsfjord kommune

## -for framtida

Plan og landbruk

Arkiv: 21/983  
JournalpostID: 22/17618  
Saksbehandler: Magnus Bjorlo  
Dato: 25.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
152/22	Formannskapet	08.09.2022

### Vedlegg:

Kart  
planbeskrivelse  
ROS-analyse  
Overvannsplan  
Helningskart  
Bestemmelser  
Rapport\_områdestabilitet  
Tømmervika\_vegplan  
Marinarkeologisk befaringsrapport Tømmervika  
Innkomne merknader ved varsel om oppstart\_Tømmervika

## Reguleringsplan 5422-153 Tømmervika - 1. gangs behandling - Høring og offentlig ettersyn

### Saksopplysninger:

#### Sammendrag

Areal+ har, på vegne av KIFØR AS, fremmet forslag til reguleringsplan for Tømmervika. Formålet med reguleringsplanen er å utvide det eksisterende hytteområdet med inntil 10 nye hyttetomter. Flere av de eksisterende tomtene ønskes også justert og/eller utvidet etter ønske fra grunneierne. Det vil også legges til rette for etablering av et naustområde med småbåtanlegg og et område for utleiehytter.

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

#### Saksdokumenter

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Overvannsplan
6. Rapport Områdestabilitet

7. Marinarkeologisk befaringsrapport
8. Helningskart
9. Vegplan
10. Merknader til varsel om oppstart

#### Berørte planer

Planforslaget vil oppdatere og erstatte gjeldene reguleringsplan for Tømmervika, vedtatt 02.05.2006, i sin helhet. Planen følger den samme plangrensen.

Planforslaget grenser til reguleringsplan for Staff ferie og fritid, vedtatt 29.04.2020, men den vil ikke bli direkte berørt.

#### Planfakta

Forslagsstiller: KIFØR AS

Plankonsulent: Areal+ AS

Planområdets størrelse: 157 daa

Formål:

- Fritidsbebyggelse - frittliggende: 47,5 daa
- Utleiehytter: 5,4 daa
- Energianlegg: 0,1 daa
- Vannforsyningsanlegg: 0,01 daa
- Avløpsanlegg: 1,3 daa
- Renovasjonsanlegg: 0,16 daa
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag: 1,4 daa
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: 1,6 daa
- Uthus/naust/badehus: 2,9 daa
- Veg: 10,9 daa
- Annen veggrunn – grøntareal: 6,6 daa
- Parkering: 0,6 daa
- Turveg: 1,5 daa
- Friområde: 10,2 daa
- LNFR: 66,9 daa

#### Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 6,7 og 8.

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 relevant for planarbeidet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

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.

Vurdering av § 8:

Det planlegges for 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. 11 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.

#### Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte den 04.06.2021. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt naboer og aktuelle instanser 11.06.2021 og kunngjort i avisa Nye Troms 15.06.2021. Det kom

inn 15 uttalelser, og disse er sammenfattet og besvart i planbeskrivelsen og kan også leses i sin helhet i eget dokument vedlagt saken.

## **Planvurdering**

### Eksisterende situasjon

Planområdet ligger i Malangen, mellom Nordfjorden og Aursfjorden. Lokalt heter området Tømmervika, og ligger ca. 2 km lengre ut enn Kjervika og ca. 30 km nordvest for Storsteinnes. Adkomst til planområdet er fra Aursfjordveien, fylkesvei 7834, som går gjennom planområdet.

Innenfor planområdet er det i dag 15 eksisterende hytter, i tillegg til flere naust og en skogsbu. Bebyggelsen har primært blitt oppført etter 2006, da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Eksisterende tomter til fritidsbebyggelse er i overkant av 1 daa og ligger spredt på nordsiden av Aursfjordveien.

### Friluftsliv og strandsone

Fra planbeskrivelse kapittel 5.4:

*«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.*

*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. Vegen er ellers lagt langs kotene for å minimere terrenngrep.*

*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 strandsone og er inngrepsfritt på de ytre delene.»*

#### Universell utforming

Krav mht. universell utforming skal ivaretas jf. krav som er satt i teknisk forskrift. Området for utleiehytter faller inn under benevnelsen «byggverk for publikum» i teknisk forskrift 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 er løst mht. universell utforming, før bygging tillates.

#### Barn og unge

Det er mange muligheter for naturlig lek og aktivitet i og rundt planområdet. Det er områder med mulighet for fiske, bading og friluftsliv i umiddelbar nærhet. Det tillates ikke tiltak som vil tilside sette hensynet til friluftsliv og allmennhetens mulighet for fri ferdsel, spesielt i strandsonen. Planforslaget vurderes å ivareta hensynet til friluftsliv og barn og unge på en tilfredsstillende måte.

#### Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne kan leses i sin helhet i vedlagt dokument. Temaer som er vurdert nærmere i ROS-analysen er brannvann, tilgang for nødetater, overvann, kvikkleireskred, stormflo og skog- og lyngbrann. De anbefalte avbøtende tiltakene er tatt med i plankart og bestemmelser.

#### Infrastruktur og renovasjon

Det legges til rette for privat vann- og avløpssystem. Det legges til rette for etablering av flere brønner og nye renseanlegg som skal betjene de nye fritidsboligene.

Det foreligger ingen renovasjonsordning i dag, men det er satt av et område som kan benyttes som felles renovasjonsløsning dersom det blir aktuelt i fremtiden.

#### Rekkefølgekrav

Før nye fritidsboliger eller utleiehytter gis brukstillatelse skal:

- felles veg og felles anlegg, som er nødvendige for at området skal fungere etter hensikten, være opparbeidet. Før bygging av vegger skal prosjektering av tiltaket godkjennes av kommunen og ev. annen veimyndighet. Vegger skal opparbeides og godkjennes før tomter som har atkomst fra denne kan få ferdigattest. Tiltak skal godkjennes av kommunen og ev. annen veimyndighet før igangsetting, og skal gjennomføres på en skånsom måte uten unødig terrenginngrep.
- forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann være sikret (PBL §27-1 og Drikkevannsforskriften § 26).
- det foreligge utslippstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BUN1-2, BBS, BFF18-19 eller BUH skal tilhørende vegadkomst SV5 være opparbeidet.

Ved byggesøknad i felt BUH skal det foreligge en godkjent situasjonsplan for hele området, med tilhørende terrengsnitt, som skal vise hvordan framkommeligheten 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.

Det skal utføres supplerende vurderinger/grunnundersøkelser i forbindelse med prosjektering av fundament for de områder der det ikke er berg i dagen.

#### Innspill og merknader

Innkommne innspill og merknader er å lese i sin helhet i dokument vedlagt saken. I tillegg er innspillene sammenfattet og kommentert i planbeskrivelsen.

#### **Vurderinger:**

Med bakgrunn i sakens utredning og dokumenter anbefaler rådmannen at forslag til reguleringsplan for Tømmervika med planID: 5422\_153 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Rådmannen finner planforslaget godt opplyst, og at alle hensyn i det vesentlig er ivare tatt.

#### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan for Tømmervika med planID: 5422\_153 på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag.

#### **Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:**

Plankart, datert 23.08.2022.

Bestemmelser, datert 04.05.2022.

Planbeskrivelse, datert 23.08.2022.

Øvrige dokumenter ligger vedlagt saken og vil gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

#### **Formannskapet 08.09.2022:**

#### **Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **FSK- 152/22 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan for Tømmervika med planID: 5422\_153 på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag.

#### **Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:**

Plankart, datert 23.08.2022.

Bestemmelser, datert 04.05.2022.

Planbeskrivelse, datert 23.08.2022.

Øvrige dokumenter ligger vedlagt saken og vil gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

