

Planbeskrivelse reguleringsplan / Sandsneset fritidsbebyggelse

Sand, Balsfjord kommune - PlanID 5422_136

1. Sammendrag

Gjeldene planbeskrivelse, med tilhørende plankart og bestemmelser, er endring av reguleringsplan 84-48 Bjørn Sand, PlanID 5422_136. Opprinnelig plan var vedtatt 5/7-03. Men med bakgrunn i en rekke avvik mellom plassering av ulike reguleringsformål sammenliknet med hvordan tiltakene er bygget og opparbeidet, samt ønske om en mindre økning av antall fritidseiendommer innenfor planområdet, har Balsfjord kommune uttrykt ønske om at gjeldene plan oppdateres.

2. Bakgrunn

Utpost AS ble våren 2021 engasjert av grunneier av eiendom 84/1 for å oppdatere plandokumentene slik at de gjenspeiler den reelle situasjonen, samt ivaretar de forhold som kommunen ønsker innarbeidet i planen. Juli 2021 ble foreløpige plandokumenter, med foreslåtte endringer samt oversikt over uavklarte forhold, oversendt Balsfjord kommune for gjennomgang og tilbakemelding.

April 2022 ble det gjennomført et oppstartsmøte med planavdelingen i Balsfjord kommune samt eksternt engasjert planressurs fra Sweco Norge AS for gjennomgang av oversendte dokumenter. Gjeldene planbeskrivelse, tilhørende plankart og bestemmelser er utarbeidet på bakgrunn av de innspill som ble mottatt i møtet, samt diverse avklaringer som er gjort oppimot grunneier i etterkant.

- 2.1 Endring av plandokumentene har som mål å rette opp i de avvik som er mellom gjeldene plankart og faktisk plassering av tomtegrenser samt bygde tiltak. Planendringen foreslår også en mindre økning av antall fritidseiendommer fra 16 til 18 stykk innenfor planområdet.

Bebyggelsen på flere av fritidseiendommene har blitt oppført delvis eller helt på utsiden av gjeldene tomtegrenser. Videre ser man at det tidligere er gjennomført tomteutvidelser ved noen av tomtene slik at bebyggelsen skulle komme innenfor satte tomtegrenser. Men framfor å justere eksisterende tomtegrenser er det stukket ut tilleggsareal med eget gårds- og bruksnummer. Enkelte eiere av fritidsboliger har også uttrykt ønske om å øke arealet på sine fritidseiendommer.

- 2.2 Grunneier av eiendom 84/1 er forslagstiller for endringen av gjeldende reguleringsplan. Utpost AS er engasjert til å utarbeide oppdaterte plandokumenter.
- 2.3 Gjeldende reguleringsplan var vedtatt 5/7-03 og var utarbeidet i henhold til Plan- og bygningslovens utgave fra 1985.

3. Planprosessen

I tilknytning oppstartsmøte ble det avklart at gjeldene endring av plandokumenter er innenfor rammene av Plan- og bygningslovens §12-14. Dette medfører ferdigstilte plandokumenter skal sendes på begrenset høring og offentlig ettersyn i 3 uker etter administrativ behandling. Aktuelle parter for høring er eiere og festere i, samt tilgrensede eiendommer til, planområdet. Videre offentlige organer som Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen og Kystverket.

4. Planstatus

Balsfjord kommune vedtok 29/6-23 ny utgave av kommuneplanens arealdel. Ved oppstartsmøte for reguleringsendring ble det uttrykt ønske om at endringene ble samkjørt i større grad med bestemmelser beskrevet ny utgave av kommuneplanen. Dette gjaldt blant annet naustbebyggelse. Med bakgrunn i innspillet har man gått igjennom ny kommuneplan for å vurdere om det er føringer som kan innarbeides i oppdaterte bestemmelser for reguleringsplanen.

5. Endring av reguleringsplan

Punktet redegjør for de endringer som er foreslått gjennomført for gjeldende reguleringsplan:

5.1 Plannavn. I endring av reguleringsplan foreslår man å bytte navn på planen fra *84-48 Bjørn Sand* til *Sandsneset fritidsbebyggelse*. Bakgrunnen for navneendringen er at eiendom 84/48 er i dag innlemmet i eiendom 84/1 og navnet er direkte forbundet til en av grunneierne. Både gårds- og bruksnummer samt grunneier kan endres over tid og det er dermed mer hensiktsmessig å benytte området stedsnavn fra Sentralt stedsnavnregister i plannavnet, og kombinere det med planens hovedformål.

5.2 Plankart. Følgene endringer er foreslått gjennomført i reguleringsplanens plankart:

- Plankart er oppdatert i henhold til reguleringsformål beskrevet i Plan- og bygningsloven fra 2008. Dette medfører noe avvik i navngivningen av ulike formål, samt struktureringen av tegnforklaringene til plankartet, sammenliknet med gjeldene plan fra 2003.
- Formålgrenser for fritidseiendommer er justert i henhold til gjeldende tomtestruktur. For de tomtene hvor det ønskes gjennomført tomtejusteringer sammenfaller formålgrensen med justerte tomtegrenser.
- Eldre reguleringsplan hadde inntegnet totalt 16 fritidseiendommer. I ny utgave er det foreslått en mindre fortetting slik at planen inkluderer 18 fritidseiendommer. Det framgår i ny plan hvilke tomter som i dag er fradelt og bebygd (1-12), samt fradelt og ubebygd (13-15). Videre er det en egen kategori for regulerte fritidseiendommer som hverken er fradelt eller bebygd på nåværende tidspunkt (16-18).
- Veiformål for fritidseiendommene er tegnet inn på plankartet og følger traseen til opparbeidet vei da den avviker fra hvordan tidligere trase var regulert. Felles parkering ligger fortsatt i enden av veien mot øst.

- Formålsareal for naust sammenfaller i liten grad med hvor naustene er bygget. Formålet er derfor foreslått utvidet mot nord slik at det inkluderer utbygget naustområde og atkomstvei ned til naustene. Det er også lagt inn en byggegrense mot sjøen slik at eventuelle framtidige naust legges på sammen linje mot sjøen som eksisterende naust.

Det ble på oppstartmøte uttrykt ønske om å redusere naustarealet noe i sør med bakgrunn i at området der er lite egnet for naustbebyggelse grunnet dets topografi og formålet er utvidet i nord. Grunneier har opplyst at det er flere personer som har tinglyste rettigheter for naustformål i tilknytning eiendom 84/21. I og med at rettighetene er knyttet til eiendommen mener man det er hensiktsmessig at naustformålet sammenfaller med eiendomsgrensene til 84/21, slik at man unngår framtidige konflikter mellom tinglyste rettigheter og hva eiendommen er regulert til.

- Eiere av fritidsbebyggelse benytter i dag renovasjonspunkt ved matbutikk på Sand, men det er spilt inn ønske om å innarbeide et sted for renovasjonsformål i plankartet. Dette for å ha et alternativ hvis matbutikken en gang i fremtiden skulle legges ned og renovasjonspunktet der ble fjernet.

Renovasjonspunkt er tegnet inn i plankart ved vei i tilknytning nausområdet. Av estetiske grunner ønsker hverken grunneier eller eiere av fritidsbebyggelse renovasjonspunktet plassert i avkjøringen til eiendommene, øst for fylkesvei. Man anser det derfor mer hensiktsmessig å legge denne funksjonen på vestsiden av fylkesveien. Det er allerede i dag opparbeidet en veilomme mot naustområdet slik at renovasjonspunkt kan benyttes uten hinder for øvrig trafikk langs fylkesvei.

- Nødvendig frisikt er tegnet inn hvor adkomstvei for fritidsbebyggelse munner i fylkesvei 7892. Man har tatt utgangspunkt i ÅDT < 50 for atkomstvei da den hovedsakelig betjener fritidseiendommer. Videre er tillatt hastighet hvor avkjøring ligger 60 km/t. Med bakgrunn i dette er øyepunkt for frisikt plassert 4 meter fra veiskulder og stoppsikt langs fylkesvei 7892 er på 65 meter.
- Avkjørselspiler i tilknytning samtlige fritidseiendommer, boligeiendom og naustområde er lagt inn på plankartet.
- Areal for felles parkering er justert slik at området kan håndtere 0,5 parkeringsplasser per fritidseiendom - 9 stykk totalt. Dette må ses i sammenheng med forslag til endring av bestemmelse som omhandler parkering.
- Planområdets utstrekning er uforandret sammenliknet med godkjent reguleringsplan fra 2003.

5.3 Planbestemmelser. Følgene endringer er foreslått gjennomført for reguleringsplanens bestemmelser:

- Bestemmelsene er oppdatert i henhold til reguleringsformål beskrevet i Plan- og bygningsloven fra 2008. Rekkefølgen av bestemmelsene er også oppdatert i henhold til tegnforklaringen for plankartet.
- Tidligere fellesbestemmelser er lagt inn under de formålene som bestemmelsene er aktuelle for.
- Boligområde: Ved oppstartsmøte var det ytret ønske om å samkjøre en del av bestemmelsene for reguleringsplan oppimot hva bestemmelsene til kommuneplanens arealdel beskriver. Man har derfor for boligområde lagt inn at kommunens bestemmelser for boligbebyggelse når det gjelder utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til minste uteoppholdsareal skal til enhver tid gjelde. Det samme for garasje, carport eller liknende bygg.
- Fritidsbebyggelse: Her er antall fritidseiendommer oppjustert fra 16 til 18 stykk. Bestemmelse som gjelder takform og takvinkel tas ut da området allerede har fritidsbebyggelse med både flatt tak og pulttak. Videre er det enkelte fritidsboliger som har saltak med lavere takvinkel enn hva dagens bestemmelse beskriver. Man anser det mer hensiktsmessig at bestemmelsene presiserer at bebyggelsen på fritidstomtene skal gis en harmonisk og helhetlig utforming. Videre at det må tilstrebes en sammenheng i byggeform for bebyggelse på hver enkelt tomt.

Dagens bestemmelser for fritidsbebyggelse har ingen føringer for byggehøyder. Man har derfor lagt inn dette slik at framtidig bebyggelse i størst mulig grad harmonerer med eksisterende fritidsbebyggelse når det gjelder byggehøyder. Foreslåtte møne- og geimshøyder ivaretar muligheten for fritidsboliger med saltak og hems, samtidig som man forhindrer fritidsbebyggelse med 2 fulle etasjer.

Samtlige fritidseiendommer er frittliggende eiendommer og man mener det derfor er hensiktsmessig å beholde bestemmelse som presiserer at bygninger skal plasseres innenfor angitte tomtegrenser på planen.

- Uthus/Anneks: Her er det supplert med gesimshøyde for denne type bygg slik at de er underordnet fritidsboligen på eiendommen når det gjelder høyde.
- Renovasjonspunkt: Etter innspill fra oppstartsmøte er bestemmelse som omhandler renovasjonspunkt videreført, for å sikre planområdet har alternativ løsning for håndtering av avfall ved behov.
- Naustområde: Det ble uttrykt ønske om at bestemmelsene for naustområde skulle samkjøres mer med de føringer bestemmelsene til kommuneplanens arealdel har for denne type bebyggelse. Man har hatt gjennomgang av bestemmelser til både gjeldene kommuneplan og ny plan som er ut til høring. Her framgår det at ny kommuneplan har få føringer når det gjelder naust/båthus.

Man har derfor tatt utgangspunkt i de føringer som gjeldende kommuneplan setter for slike byggverk. Dette gjelder orientering, fotavtrykk og gesimshøyde. Videre at nye naust skal plasseres i tilknytning

eksisterende naustbebyggelse, harmonere med den og ivareta inntegnet byggegrense mot sjø.

- Veiareal: Tidligere rekkefølgebestemmelse, under fellesbestemmelser, for avkjøring og parkeringsplass er lagt inn under dette punktet.
- Frisikt: Det er supplert med ny bestemmelse for ivaretagelse av nødvendig frisikt hvor adkomstvei for fritidsbebyggelse munner i fylkesvei 7892. Utforming av frisikt er i henhold til håndbok N100.
- Parkering: Det er foreslått å endre antall biloppstillingsplasser på felles parkering i øst fra 1,5 til 0,5 per fritidseiendom da adkomstveien til fritidseiendommene er opparbeidet slik at brukerne av eiendommene kan parkere ved fritidsboligene. Ved å fastsette 0,5 biloppstillingsplasser per fritidseiendom ved felles parkering ivaretar man oppstillingsplasser for besøkende.

Skulle man opprettholde kravet på 1,5 biloppstillingsplasser per fritidseiendom ved felles parkering ville det i praksis bety at parkeringen måtte ha kapasitet for 27 biler. I gjeldende plankart er ikke innregulert parkering dimensjonert for dette. Videre ville en etterlevelse av dette kravet medføre større terreng- og naturinngrep enn hva foreslått endring legger opp til.

- Vannforsyning: Bestemmelse som gjelder vannforsyning i dagens plan ligger under fellesbestemmelsene. Man har foreslått å flytte dette under andre ledd i nye bestemmelser da det rent tematisk passert best inn under dette leddet.
- LNRF-areal: I dagens plankart er dette oppgitt som Område for jord- og skogbruk. Formålsnavnet er endret, men tidligere bestemmelse som omhandler bruk videreføres.
- Friluftsmål: Man har videreført bestemmelse som definerer dette som friluftsområde. Det sikrer natur- og friluftsområde i nær tilknytning sjøen for allmennheten og forhindrer at området kan bebygges.
- Friluftsområde i sjø og vassdrag: Dette formålet har ingen førende bestemmelser i dagens plan, men i likhet med friluftsmålet har man foreslått også dette området defineres som friluftsområde. Slik styrker man allmenn tilgjengelighet i området og forhindrer bebyggelse ut i sjø i form av kaianlegg, moloer o.l.

Vedlegg til planbeskrivelse:

- Justert plankart, revidert 5/10-23
- Oppdaterte bestemmelser, revidert 5/10-23
- Kartutsnitt med foreslåtte tomtejusteringer
- Gjeldende plankart, vedtatt 5/7-03
- Gjeldende bestemmelser til plankart, vedtatt 5/7-03
- Geoteknisk vurdering utarbeidet av Norconsult, datert 29/8-23



Utpost AS | 5/10-23

A handwritten signature in blue ink, reading "Mats Kemppe", written over a horizontal line.

Mats Kemppe