



Tromsbygg Entreprenør AS  
Bjørn Edvardsen  
Meieriveien 14  
9050 STORSTEINNES

## Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Sandbakken hyttegrend - planid 277

### Referat fra oppstartsmøte

Planens navn og planident	Sandbakken hyttegrend, planID: 277
Møtedato	03.08.2022
Møtedeltakere	Magnus Bjørlo – Ekstern saksbehandler, Sweco <a href="mailto:magnus.bjorlo@sweco.no">magnus.bjorlo@sweco.no</a> , +47 99129107  Milan Dunderovic – Ekstern saksbehandler, Sweco <a href="mailto:milan.dunderovic@sweco.no">milan.dunderovic@sweco.no</a> , +47 98663381  Dag Tørstad – Balsfjord kommune <a href="mailto:dag.torstad@balsfjord.kommune.no">dag.torstad@balsfjord.kommune.no</a> , +47 45355171  Sibell Åland – Balsfjord kommune <a href="mailto:sibell.aland@balsfjord.kommune.no">sibell.aland@balsfjord.kommune.no</a>  Oda Beck – Balsfjord kommune <a href="mailto:oda.beck@balsfjord.kommune.no">oda.beck@balsfjord.kommune.no</a>  Bjørn Edvardsen – Plankonsulent, BE Geomatikk <a href="mailto:post@begeo.no">post@begeo.no</a> , +47 90201707
GNR/BNR	103/177: 14,1 daa 103/7,170: 0,5 daa
Planens formål	Forslagstiller er Robin Olsen og plankonsulent er Bjørn Edvardsen. Formålet med planen er å regulere eiendommen til et hyttefelt. Planområdet har vært brukt som campingplass i mange år, og ligger på et naturlig avskjermet område. Dagens campingvogner og spikertelt vil erstattes av hytter. I tillegg ønskes gamle bygg som kan virke skjemmende, fjernet.  Det planlegges for tilrettelegging av 12 fritidseiendommer med maks gesims 4 meter og med mulighet for egne uteoppholdsarealer. Eksisterende pumpestasjon for vann, samt teknisk bygg for strøm og vannfordeling, ønskes gjenbrukt. Det planlegges også for ekstra pumpestasjon, og område for septikk.

## PLANFORUTSETNINGER

### Gjeldende plangrunnlag for området

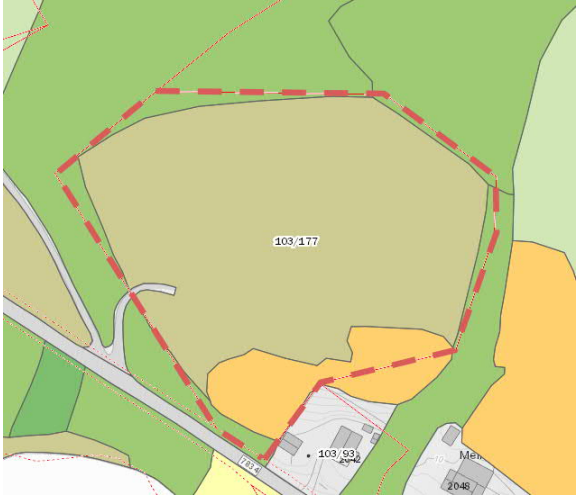
Kommuneplanens arealdel 2011 - 2023	<p>I KPA er området avsatt fritids- og turistformål. Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser i KPA til dette området, men det er en generell bestemmelse til eksisterende campingplasser. Les § 2.1 <i>Eksisterende campingplasser</i> i <a href="#">bestemmelser</a>. Fordi det ønskes å regulere området til fritidsbebyggelse vil ikke denne være førende i det videre arbeidet.</p> <p>Fordi ønsket regulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel ble saken sendt til formannskapet for prinsippavklaring. Balsfjord formannskap vedtok den 10.02.2022, i sak 022/22, at arealet tillates regulert til fritidsbebyggelse.</p>
Kommunedelplan	Det foreligger ingen kommunedelplaner i området.
Reguleringsplan	Det foreligger ingen reguleringsplaner i området.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Det foreligger ingen særskilte statlige eller regionale føringer for dette området.
Pågående planarbeid	Det er ikke påbegynt noen reguleringsplaner i området, men kommuneplanens arealdel er under revisjon. I høringsforslaget til ny kommuneplanens arealdel er området avsatt BFT26 – fritids- og turistformål. I tilhørende bestemmelser følger ingen føringer som vil ha betydning for dette planarbeidet.

### Plantype

#### Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Ingen.
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Ingen.
Balsfjord kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	Balsfjord kommune vurderer at foreslått plangrense er den mest hensiktsmessige mtp. eiendomsgrenser og adkomst.

## Viktige utredningsbehov

<p>Planfaglige vurderinger</p>	<p>Alle relevante planfaglige temaer skal omtales og i nødvendig grad vurderes, minimum som del av planbeskrivelsen. Under er et utvalg av temaer som må vurderes – enten som del av planbeskrivelse, egen rapport eller i ROS-analysen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geoteknisk vurdering – egen rapport og planbeskrivelse</li> <li>• Landbruk – Planbeskrivelse</li> <li>• Teknisk infrastruktur – Planbeskrivelse</li> <li>• Beredskap og ulykkesrisiko – ROS-analyse og planbeskrivelse</li> </ul>
<p>Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger</p>	 <p>AR5 data viser at planområdet består av jorddekt fastmark, skog av middels bonitet og fulldyrka jord.</p> <p>Planinitiativets vedlagte skisse viser planlagt omdisponering på omtrent 1,2 daa. Selv om området er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, oppfordres det til å se på løsninger som vil begrense omdisponering av dyrka mark.</p>
<p>Naturmangfoldvurderinger</p>	<p>Det er ikke registrert arter eller naturtyper i området.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner</p>	<p>Det er ikke registrert kulturminner, kulturmiljø eller kulturlandskap i området.</p>
<p>Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse</p>	<p>Planområdet er ikke berørt av flomsoner, aktsomhetsområde for flom eller soner for stormflo.</p> <p>Det er ingen registret skredhendelser i området, og arealet er ikke berørt av faresone for skred.</p> <p>Arealet ligger under marin grense, men det er ikke registret aktsomhetsområde eller faresone for marin leire/kvikkleire. Løsmassekart viser at planområdet består av marin strandavsetning og tynn morene. Grunnvannspotensialet er registret som begrenset.</p>

	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i>
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Vurderes som ikke relevant for denne planen.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Planområdet vil ha adkomst fra fv. 7834 Aursfjordvegen. Det må sikres friskt i kryss til fv. 7834. Det må tilstrebes tilstrekkelige manøvreringsarealer for utrykningskjøretøy/renovasjonskjøretøy for veger og avkjørsler.
Støy	Planområdet er ikke berørt av støysoner.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Funksjons og kvalitetskrav skal ta utgangspunkt i bestemmelsene til ny kommuneplanens arealdel som ligger ute til høring og offentlig ettersyn.
Behov for utbyggingsavtale	Det vurderes at det ikke vil være behov for utbyggingsavtale med mindre påkobling til offentlig ledningsnett for vann og avløp bli aktuelt.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Det vil ikke være behov for medvirkningsprosesser utover plan- og bygningslovens krav.
Annet	Vann- og avløpsløsning må fremgå i planbeskrivelsen.

#### Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	<p>Tiltaket er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8.</p> <p>KU-forskriftens § 6 bokstav b) sier at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak oppgitt i vedlegg I alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, med mindre det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan. I vedlegg I pkt. 25 oppgis «Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» som et tiltak som alltid skal ha KU og planprogram. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til formål bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål. Området ønskes regulert til fritidsbebyggelse. Området er allerede disponert og bebygd, og dagens arealbruk er relatert til ønsket reguleringsformål. Kommunen vurderer at formål for fritidsbebyggelse i tilstrekkelig grad samsvarer med avsatt formål avsatt i KPA, og at det derfor ikke vil være behov for</p>
---	---

	<p>konsekvensutredning eller planprogram. I en prinsippavklaring hos Balsfjord formannskap den 10.02.2022 i sak 022/22, ble det vedtatt at arealet kan reguleres til fritidsbebyggelse.</p> <p>Reguleringsplanen vil ikke omfattes av tiltak oppgitt i vedlegg II. Planen er vurdert opp mot kriterier oppgitt i KU-forskriften § 10, og kan ikke se at tiltaket vil kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Med bakgrunn i dette, sett i sammenheng med tiltakets størrelse og omfang, er det vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning og planprogram.</p>
--	---

#### Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

#### Annet

Revisjon av planinitiativ	Før oppstart av reguleringsplanarbeid varsles må planinitiativet revideres. Størrelse på planområdet, og kontaktinformasjon til tiltakshaver og plankonsulent må komme fram. Punkt G i planinitiativet må også revideres mht. prinsippavklaringen, og punkt L for KU. Etter revisjon sendes revidert planinitiativ til kommunen for godkjenning.
---------------------------	--

#### Framdrift\*

Planlagte dato for varsling	August 2022
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	November 2022
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	Desember/Januar
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Sommer 2023
Endelig planvedtak i kommunestyret	Sommer 2023

\* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

#### Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Balsfjord kommunes gebyrregulativ.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....  
*Underskrift tiltakshaver*

.....  
*Underskrift saksbehandler*

Med hilsen

Magnus Bjørlo  
Ekstern saksbehandler  
Arealplanlegger, Sweco Norge AS

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Mottakere  
Robin Olsen

Dramsvegen 56

9009

TROMSØ