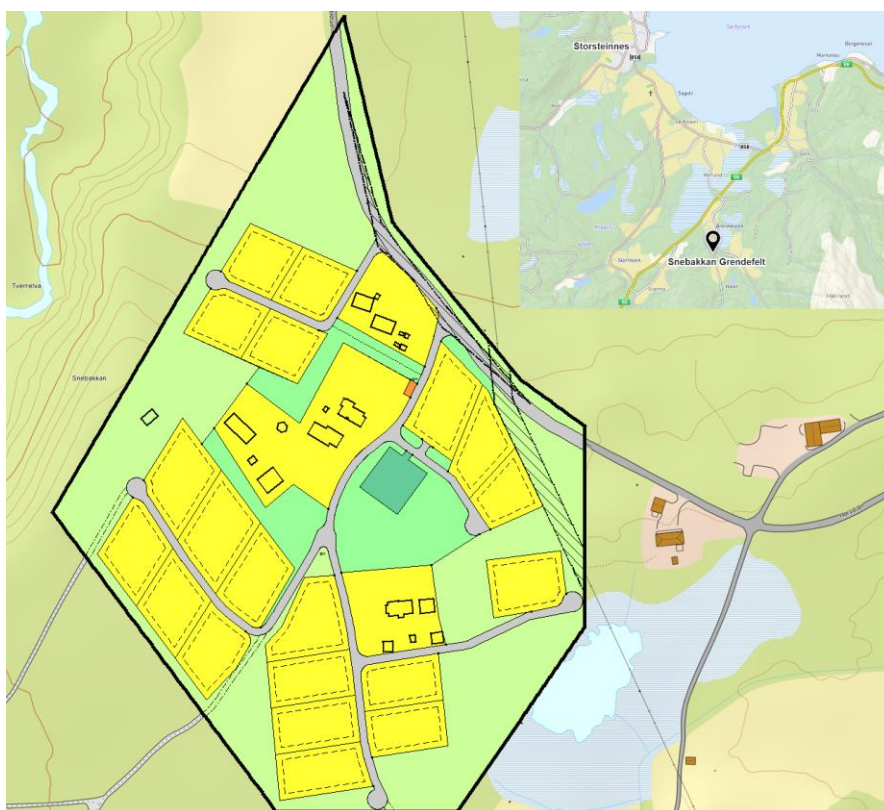


Detaljregulering for Snebakkan Grendefelt på Gnr. 36, Bnr. 2 og 20

Balsfjord kommune

Plan ID 1933-266

Forslag til Planprogram



Utarbeidet av
BE Geomatikk AS
Dato: 13.08.18

PROSJEKTBEKRIVELSE

Plannavn	Utgård
Plan ID	1933-266
Formål/Hensikt	Hensikten med reguleringsarbeidet er å etablere nytt utbyggingsområde for boligfelt.
Planavgrensning	Planavgrensningen ligger på del av eiendommene 36/2 og 36/20, ved Snebakkan i Hølen. 7.8km fra Storsteinnes sentrum.
Framdriftsplan	Fastsettelse av planprogram Utarbeidelse av planforslag Høring av planforslag Egengodkjenning av plan

Contents

1	Sammendrag	3
2	Bakgrunn og formål	3
2.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2.2	Formål med planarbeidet.....	3
2.3	Vurdering av utredningsplikt	3
2.3.1	Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning	3
2.3.2	Utarbeidelse og behandling av planprogram og planforslag	3
3	Planområdet – Dagens situasjon	4
3.1	Beliggenhet/Avgrensning.....	4
3.2	Eierforhold	4
3.3	Dagens situasjon.....	4
4	Overordnede føringer og gjeldende planer	4
4.1	Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet	4
4.2	Reguleringsplaner.....	5
5	Beskrivelse av ny plan	5
6	Antatte problemstillinger og viktige tema i planarbeidet	5
7	Utredningsprogram	5
7.1	Innledning.....	5
7.2	Arbeidsopplegg	6
7.3	Utredningstema	6
7.4	Metode.....	6
8	Planprosess.....	7
8.1	Organisering	7
8.2	Medvirkning	7
8.3	Framdrift.....	7

1 Sammendrag

Forslagsstillere ønsker å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter på del av eiendommene 36/2 og 36/20. I området er det allerede fradelt enkelte tomter, og området egner seg ikke til annen type drift. Det har en fin beliggenhet for boligtomter med god utsikt.

Oppstartsmøte for planen ble avholdt 27. Mars 2017.

2 Bakgrunn og formål

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Forslagsstillere ønsker å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter på del av eiendommene 36/2 og 36/20. I området er det allerede fradelt enkelte tomter, og området egner seg ikke til annen type drift. Det har en fin beliggenhet for boligtomter med god utsikt.

Oppstartsmøte for planen ble avholdt 27. Mars 2017.

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble varslet 15.06.2018 i lokalavisen Nye Troms, per brev til berørte parter og per e-post til offentlige instanser.

2.2 Formål med planarbeidet

Målet med planarbeidet er å legge til rette for:

- 17 nye boligtomter
- Lekeplass
- Friområde
- Trafikkområde

2.3 Vurdering av utredningsplikt

2.3.1 Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning/planprogram jfr. Forskrift om konsekvensutredning §6b, nr 25 i Vedlegg I.

2.3.2 Utarbeidelse og behandling av planprogram og planforslag

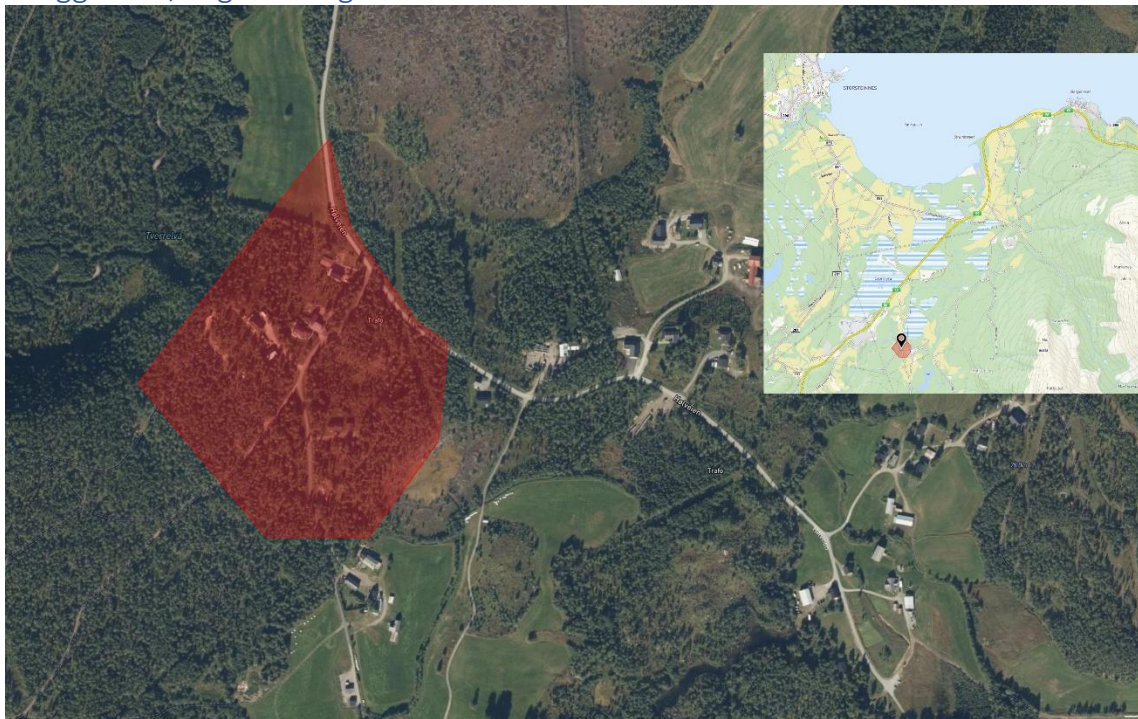
Som et ledd i varsel og kunngjøring av oppstart av planarbeid skal det etter forskriftene utarbeides forslag til planprogram, som etter høring fastsettes av ansvarlig myndighet. I plansaker vil dette normalt være planmyndigheten, i denne saken Balsfjord kommune.

Vedtatt planprogram skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning. Planprogrammet skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslag med konsekvensutredning.

Ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn skal det redegjøres for de mulige konsekvensene av planforslaget. Ved behandling og vedtak av plan skal det redegjøres for hvordan konsekvensutredningen og uttalelsene til denne er vurdert og tatt hensyn til, samt vurderes og eventuelt stilles vilkår for gjennomføring og krav om oppfølgende undersøkelser.

3 Planområdet – Dagens situasjon

3.1 Beliggenhet/Avgrensning



Figur 1 Ortofoto av planområdet og omkringliggende arealer

Planområdet tilhører grunnkretsen Sørkjøs 19330212. Området grenser direkte til Hølveien i Nordøst, og inneholder privat vei Snebakkveien. Området rundt er i hovedsak landbruksområder, skog og utmark, med flotte turområder.

3.2 Eierforhold

Forslagstillere eier arealet for nyetableringen, men deler av planområdet er fradelt til bolig tidligere og eies av private. Planen inneholder og del av den kommunalt eide veien Hølveien.

3.3 Dagens situasjon

Planområdet som ligger i Snebakkan i Hølen omfatter eksisterende landbruksareal, boligtomter og veiareal.

Planområdet består av ca. 10 dekar fulldyrka jord og ca. 70 dekar produktiv skog

4 Overordnede føringer og gjeldende planer

4.1 Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

- Kommuneplanens arealdel 2011-2023
- Strategisk næringsplan for Balsfjord kommune 2016-2025

4.2 Reguleringsplaner

Planområdet grenser ikke til andre eksisterende eller påtenkte nye planer.

5 Beskrivelse av ny plan

Formålet med planen er å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter. Et område er avsatt til lekeplass for det nye grendefeltet.

Med 7.8km til kommunesenteret Storsteinnes har en tilgang til:

- Torget-forretningssenteret
- Barnehage og barneskole
- Idrettsanleggene og svømmebasseng
- Helsesenteret

Planen har som formål å bevare mest mulig av landbruksarealet planområdet inneholder. Deler av området er med for å få med frisiktsoner for trafikk, og hele området med fulldyrka jord, samt ca. 25 dekar av området registrert som produktiv skog i Nibio vil ikke omreguleres.

6 Antatte problemstillinger og viktige tema i planarbeidet

Temaene nedenfor er de som på nåværende tidspunkt i planprosessen antas å utgjøre viktige problemstillinger og utfordringer i planarbeidet, og vil oppdateres med bakgrunn i merknader til utlegging av planprogrammet.

- Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger
 - Planen tar i bruk produktiv skog
- Miljøvernfaglige vurderinger
 - Naturmangfold, vassdragsvern og dyreliv
- Kulturlandskap og kulturminner
- Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet
 - Grunnforhold
- Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser
 - Skole, barnehage- kapasitet/tilgjengelighet, lekeområder, snarveier, universell utforming
- Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet
 - Økning i trafikk for både biler, syklende og gående
- Vann- og avløpshåndtering, også overvann

7 Utredningsprogram

7.1 Innledning

Balsfjord kommune har i oppstartsmøtenotat datert 07.02.2018 stilt krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger §6, nr 25 i vedlegg I.

Planprogrammet skal skille mellom de tema som skal konsekvensutredes og de tema som skal vurderes som del av planarbeidet. Dette kapittelet omhandler de tema som skal konsekvensutredes.

7.2 Arbeidsopplegg

Konsekvensutredningen vil gå parallelt med og integrert som en del av planarbeidet. Forslag til reguleringsplan med bestemmelser utarbeides på bakgrunn av ulike analyser samt innspill fra berørte parter. Konsekvensutredningen vil inngå som del av planbeskrivelsen og skal omfatte beslutningsrelevante tema.

7.3 Utredningstema

Følgende tema skal inngå i konsekvensutredningen:

Trafikk og parkering

Det skal utarbeides en trafikkanalyse som beskriver framtidig trafikksituasjon og hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for nærmiljøet og tilgrensende områder. Eventuelle alternativer og avbøtende tiltak skal gjøres rede for.

Grunnlagsmateriale:

Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser.

Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Tema for ROS-analysen vil være:

- Byggegrunn og områdestabilitet

Grunnlagsmateriale:

Multiconsult AS vil utføre geoteknisk vurdering av området. Denne vurderingen vil bli lagt til grunn for ROS-analysen.

7.4 Metode

Det gis en beskrivelse av området for ulike temaer. Eksisterende situasjon beskrives i tekst, kart og bilder. Tiltakets/planens konsekvenser for aktuelle tema vurderes og beskrives med tekst og illustrasjoner.

Beskrivelsene vil baseres på informasjon mottatt fra Balsfjord kommune, lokale foreninger og andre instanser.

Det gjøres en vurdering av behovet for, og eventuelt forslag til, nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen. Det gis en oversikt over nødvendige offentlige og private tiltak, samt hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendige for gjennomføring.

I den grad det er mulig, søkes avbøtende tiltak innarbeidet i planforslaget. Det gjøres en kort beskrivelse av eventuelle/mulige avbøtende tiltak som ikke er innarbeidet i planforslaget.

8 Planprosess

8.1 Organisering

Forslagsstillere er: Harald og Mariann Lunde, Lena Hemmingsen
Balsfjord kommune er ansvarlig planmyndighet og skal godkjenne reguleringsplan og konsekvensutredning.
BE Geomatikk AS er utførende konsulent for utarbeiding av reguleringsplan og konsekvensutredning.

8.2 Medvirkning

Planprosessen legger til rette for gode rammer og for medvirkning. Oppstartsvarsel sendes naboer og offentlige instanser. Planprogrammet sendes på høring, og vil sørge for at berørte parter får mulighet til medvirkning.

Medvirkningsprosessen vil sikre at planen legger til rette for at alle berørte og interesserte aktører kan komme til ordet, bidra og delta. Forslagsstiller håper at en slik prosess vil resultere i en løsning som alle kan være fornøyd med.

8.3 Framdrift

En kan påregne innlevering av planmateriale til 1. gangs behandling i slutten av 2018

	Tidsperspektiv
Utarbeidelse av forslag til planprogram	August 2018
Off. kunngjøring/høring	August 2018
Oppsummering/merknader	September/Oktober 2018
Revidering planprogram	Høst 2018
Vedtak av planprogram	Høst 2018
Utarbeide planforslag med konsekvensutredning	Høst/Vinter 2018
Innlevering til 1. gangs behandling	Vinter 2018