

Dato  
09.11.2012

Referanse  
2012/1460 -  
11591/2012  
Arkivkode: 43/188

Vår saksbehandler  
Siri Skaalvik, tlf 77722042

## Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

## Forhåndsvurdering detaljreguleringsplan boligfelt gnr 43 bnr 188

### Vedlegg:

- 1 konsekvensvurdering - arealplan
- 2 Melding om oppstart av detaljregulering av boligområde ved Sagelvatn gnr 43 bnr 188
- 3 Planområde
- 4 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel gjelder Sagelvatn gnr 43 bnr 188

### Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

#### Journalposter

- |   |   |   |                                   |
|---|---|---|-----------------------------------|
| 0 | S | Forhåndsvurdering detaljreguleringsplan boligfelt gnr 43 bnr 188                    |                                   |
| 1 | I | Melding om oppstart av detaljregulering av boligområde ved Sagelvatn gnr 43 bnr 188 | Kjersti Jenssen<br>arkitektkontor |

### Saksopplysninger:

Balsfjord kommune har mottatt forespørsel om forhåndsvurdering av reguleringsspørsmålet på eiendommen gnr 43 bnr 222 ved Sagelvatn. Det er ikke gjennomført forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og administrasjon, men dette vil bli gjennomført før 1. gangs behandling av planforslaget.

### Beliggenhet:



Opplysninger i søknad fra tiltakshaver:

#### Formålet med planen

På vegne av Gunnar Hemmingsen, eier av Gnr. 43 Bnr. 188 ved Sagelvatn, vil jeg be om godkjenning for oppstart av detaljregulering for deler av eiendommen. Formålet med reguleringen er å legge til rette for et boligområde med inntil 11 tomter.

#### Planstatus

I Kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.09.11, ligger planområdet inne som LNF område. I kommuneplanprosessen var forslag om boligområde inne, men gikk ut grunnet varsel om innsigelse fra Fylkesmannen. I planprosessens siste fase samt i tiden etterpå er det holdt møter, der det er muntlig enighet om at boligområde kan godkjennes. Dette er bakgrunnen for at det nå søkes om forhåndsgodkjenning i Planutvalget

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på en høyde sørvest for Sagelvatn, med gode solforhold og stedvis god utsikt. Den eksisterende adkomsten fra Fylkesveg 296 har gode siktforhold. Planområdet består av lauvskog med middels bonitet og enkelte våte drag med tørrere områder imellom. Planområdet grenser inn mot den dyrkede mark som ligger helt vest på eiendommen.

Det er fradelt to boligtomter nærmest adkomsten, og den ene er under bygging. Den andre tomten er fradelt sørvest for denne, men ligger rett under en eksisterende høyspentledning. I planprosessen vil det bli vurdert om høyspentledningen skal legges i kabel innenfor planområdet eller om boligtomten skal inngå i nabotomter og fareområde.

De øvrige boligtomtene er tenkt lagt langs en hovedveg inn i feltet, med mindre avstikkere slik at de enkelte tomtene kan legges riktig i terrenget. Hovedtanken bak boligfeltet er at tomtene og bebyggelsen skal gli inn i terrenget, og det vil derfor være viktig at plassering og terrengbehandling får klare bestemmelser i planen.

Boligfeltet var med som forslag i kommuneplanens arealdel. Det ble tatt ut på grunn av innsigelse fra fylkesmannen. Argumentasjonen knyttet seg til at man heller burde utvide boligfeltet ved det tidligere vertshuset. Det var inne forslag om en utvidelse også av det boligområdet, men det ligger i en drivingsled for reindrift, og var dermed ikke ønskelig fra reindriftsforvaltningens side. En har hatt møte med fylkesmannen angående saken, og de er informert om kommunens ønske om å se på saken en gang til for om mulig å komme frem til en positiv løsning på behovet for boligtomter i tilknytning til Sagelvatn. Det ble gjennomført konsekvensvurdering av forslaget i forbindelse med arealplanarbeidet, og denne er vedlagt saken. Det er i dag to fradelte boligtomter innenfor området.

På grunn av områdets status i kommuneplanens arealdel er dette en dispensasjonssak, hvor en endrer formål fra LNFR til boligbygging. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Dette er innkommet fra tiltakshaver. Søknaden skal vurderes i henhold til § 19-2 i plan- og bygningsloven:

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

## **Vurdering:**

For nærmere faglig vurdering henvises det i denne omgang til vedlagt konsekvensvurdering for området. I den videre prosessen vil behovet for ytterligere utredninger avklares.

Siden planforslaget ikke er i henhold til overordnet plan vil saken måtte behandles som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver har fremmet begrunnet dispensasjonssøknad. Vurderingen av dispensasjonen vil gjøres gjennom den videre planbehandlingen, men en vil i utgangspunktet stilles seg positive til dispensasjonsspørsmålet med bakgrunn i kommunens konsekvensvurdering av området i prosessen med kommuneplanens arealdel. Hovedbegrunnelsen knyttet til konsekvensvurderingen var behovet for et boligområde ved Sagelvatn for å minske behovet for enkeltfradelinger i et av kommunens viktigste landbruksområder. Videre er dette et område med en viss etterspørsel da det har nærheten til Storsteinnes og Nordkjosbotn, samt muliggjør pendling til nabokommune.

Tiltakshaver må videre gjøre en vurdering om planen kommer inn under forskriften om konsekvensvurdering. Kommunen skal ta stilling til vurderingen, og avgjøre om behovet for konsekvensvurdering er til stede.

## **Rådmannens innstilling:**

Formannskapet i Balsfjord kommune stiller seg positiv til oppstart av regulering av boligfelt på eiendommen gnr 43 bnr 188 ved Sagelvatn.

Hogne Eidissen  
rådmann

Viggo Jørn Dale  
Enhetsleder