

Vår saksbehandler
Gudmund Forseth, tlf

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

Ny behandling - Krav om detaljregulering av motorcrossbane på gnr 36 bnr 3 innen reguleringsplan Stormoen øst

Vedlegg:

- 1 Klage - fradeling til motorcrossbane 36/3
- 2 Særutskrift: Klage på vedtak om endring av gnr 36 bnr 3 med fradeling av område for motorsport innen reguleringsplan Stormoen øst
- 3 Klage - dispensasjon fra plansituasjonen - motorcrossbane på Stormoen
- 4 Særutskrift: Søknad om endring av gnr 36 bnr 3 med fradeling av område for motorsport innen reguleringsplan Stormoen øst
- 5 Dispensasjon fra plansituasjonen - motorcrossbane på Stormoen
- 6 Søknad om endring av eiendom gnr 36 bnr 3 med fradeling av område for motorsport innen reguleringsplan Stormoen øst - Høring
- 7 Plankart reguleringsplan Stormoen øst
- 8 Reguleringsbestemmelser Stormoen øst

Saksopplysninger:

Kort sakshistorikk

Historikken som følger finnes i sin helhet i vedlagte dokumenter med samme nummerering;

Vedlegg 1	Settefylkesmann - Fylkesmannen i Finnmark; <i>Settefylkesmannen opphever kommunens vedtak. Saken sendes tilbake for ny vurdering.</i> <i>Settefylkesmannen på peker at kravet om reguleringsplan ikke er innfridd og at kommunen ikke har godtgjort dispensasjonsbegrunnelse.</i>
Vedlegg 2	Formannskapetets vedtak 76/14; <i>Formannskapet tar ikke klagen fra fylkesmannen til følge og opprettholder sitt vedtak i sak 25/14.</i> <i>Dispensasjon innvilges på vilkår med krav om regulering innen 1. år.</i>
Vedlegg 3	Fylkesmannen påklager formannskapetets vedtak; <i>Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har berørt noen av de momenter som ble omtalt i høringsuttalelse.</i>
Vedlegg 4	Formannskapetets vedtak 25/14; <i>Formannskapet innvilger dispensasjon for fradeling til motorcrossformål innen regulert område Stormoen øst.</i> <i>Dispensasjon innvilges på vilkår med krav om regulering innen 1. år.</i>
Vedlegg 5	Fylkesmannens høringsuttalelse; <i>Fylkesmannen anbefaler utarbeidelse av reguleringsplan for tiltaket med hensyn til støy, samfunnsikkerhet og påvirkning av Ramsarområdet.</i>
Vedlegg 6	Rådmannens høringsbrev om fradeling for etablering av motorcrossbane

Laurasætra Motorcrossklubb søkte 20.01.2014 om deling/omdisponering av areal til motorcrossbane. Området ligger innenfor reguleringsplan for Stormoen Øst, vedtatt 20.08.2007.

Saken ble sendt på høring 18.02.2014. Fylkesmannen i Troms anbefalte kommunen å avslå dispensasjonen i sitt høringssvar datert 04.03.2014. Formannskapet i Balsfjord behandlet saken den 09.04.2014, og vedtok å innvilge dispensasjonen, med vilkår om at reguleringsplanarbeid måtte igangsettes innen ett år etter vedtaksdato.

Fylkesmannen i Troms påklaget vedtaket den 15.05.2014. Formannskapet behandlet klagen den 16.07.2014, hvor klagen ikke ble tatt til følge. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnevnte 09.09.2014 Fylkesmannen i Finnmark til settefylkesmann for klagesaksbehandlingen, da Fylkesmannen i Troms som klager var inhabil i videre behandling av klagen.

I brevet fra Fylkesmannen i Finnmark påpekes det at det omsøkte området i reguleringsplanen for Stormoen Øst er avsatt til «friluftsområde på land». Det poengteres at dette formålet er tenkt nytt for større sammenhengende naturområder utenfor byer og tettsteder. Videre viser Fylkesmannen til plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon:

«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(...)».

Fylkesmannen viser til Balsfjord kommunes begrunnelse for dispensasjon som lyder slik:

«..dispensasjon innvilges fordi motorcrossbanen har beliggenhet innenfor stadfestet regulert område for massetak/industri og tilsidesetter ikke reguleringsplanens formål og at fordelene med tiltaket er udelt positive fra et folkehelseperspektiv».

Fylkesmannen påpeker at området som er omsøkt ikke ligger i område regulert for massetak/industri, men i område avsatt til friluftsområde på land. Fylkesmannen er enig i at tiltaket er positivt, men mener at kommunen ikke har godtgjort at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene, slik plan- og bygingsloven § 19-2 krever.

Dette karakteriseres av Fylkesmannen som en saksbehandlingsfeil.

I klagen fra Fylkesmannen i Troms er det vist til at tiltaket potensielt kan skape mye støy og omfattes av nasjonale støyretningslinjer, samt at det finnes bebyggelse 4-500 meter fra motorsportbanen.

Fylkesmannen i Troms viste også til at tiltaket ligger inntil Tverrelva, som igjen renner ut i Sørkjosleira. Sørkjosleira har internasjonal Ramsar-status som våtmarksområde.

Fylkesmannen i Finnmark påpeker at Balsfjord kommune ikke har tatt stilling til klagens innhold, men vist til at vilkåret om reguleringsplanprosess vil ivareta anførselene fra Fylkesmannen i Troms.

Fylkesmannen i Finnmark viser til Ot.prp. nr. 32(2007-2009), side 139:

«Kommunen bør fortsatt ikke gi dispensasjon fra planbestemmelser og planer der berørte statlige fagmyndigheter eller fylkeskommunen uttrykkelig går imot at dispensasjon gis. Det har i praksis vært lagt til grunn at de ikke foreligger særlige grunner for å dispensere i strid med uttalelse fra statlig fagmyndighet eller fylkeskommunen.»

Fylkesmannen i Finnmark mener at kommunen ikke burde gitt dispensasjon når Fylkesmannen i Troms var så klar i sin uttalelse. Også dette karakteriseres av Fylkesmannen i Finnmark som saksbehandlingsfeil. Vedtaket fra Fylkesmannen i Finnmark kan ikke påklages.

Vurdering:

Balsfjord kommune er ikke i tvil om at tiltaket i seg selv er et meget positivt tiltak. Laurasætra motorcrossklubb fremstår som velorganisert, og er et viktig tilbud til spesielt for barn og unge. Motorcrossbanen ble anlagt på seinsommer 2014, og banelegemet ble formelt åpnet og godkjent av Norges motorsportforbund i begynnelsen av september 2014. Laurasætra motorcrossklubb har i overkant av 70 medlemmer, og driver med organiserte treninger tre ganger i uka.

Erfaringene med drifta så langt er svært positive. Et fritidstilbud for motorinteressert ungdom har vært savnet i Balsfjord kommune, og muligheten for organisert kjøring på en godkjent bane vil til en viss grad forebygge den uorganiserte og ulovlige kjøringen.

Slik vi ser det består klagen fra Fylkesmannen i Troms i hovedsak av tre punkter:

1. Det dispenseres fra reguleringsformål «friluftsområde på land» uten at det gis en god nok dispensasjonsbegrunnelse
2. Støyforholdene er ikke kartlagt
3. Mulig påvirkning av Ramsarområdet er ikke vurdert

Vi vil i det følgende behandle punktene separat.

1. Reguleringsformål

Plankart og planbestemmelser for Stormoen øst finnes i vedlegg 7 og 8. Reguleringsplan for Stormoen øst er vedtatt i Balsfjord kommunestyre den 21.8.2007, sak 07/68.

Når en ser på reguleringsplanen for Stormoen øst, er det korrekt at det omsøkte området er innenfor det «grønne» formålet som kalles «friluftsområde på land». At Balsfjord kommune i tidligere saksbehandling har beskrevet at arealet er avsatt til massetak/industri er en beklagelig feil. Årsaken til at denne feilen har sneket seg inn er at det tidlig i søknadsprosessen var meningen at banen skulle legges innenfor reguleringsformålet massetak/industri.

Balsfjord kommune vil imidlertid lede oppmerksomheten til reguleringsplanen for Stormoen Øst. På plankartet er det satt av «grønne områder» i utkanten av reguleringsplanen, ned mot Tverrelva. Området har fått tittel «friluftsområde på land», som er et spesialområde, slik Fylkesmannen i Finnmark helt korrekt påpeker. Men når en studerer bestemmelsene til reguleringsplanen, finnes ikke noen beskrivelse av dette reguleringsformålet.

«Friluftsområde på land» er ment for større, sammenhengende naturområder utenfor byer og tettsteder. Men da Balsfjord kommune vedtok reguleringsplanen for Stormoen Øst, var det ikke dette som var intensjonen. Hensikten med det «grønne beltet» var rett og slett å sikre en buffersone mot Tverrelva. Reguleringsplanen hadde til formål å sikre areal for industri (Element Nor), og samtidig ble det sikret områder for massetak/industri. Området for massetak/industri er tenkt å kunne brukes til industri når massene er tatt ut.

Friluftsområdet på land er ikke sammenhengende, og har ingen tilknytning i andre planer, ei heller i kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt høsten 2011. Betegnelsen brukt på plankartet må derfor betraktes som upresis, og ikke som en intensjon om et større, sammenhengende naturområde. Det gjeldende området er svært lite tilgjengelig, på grunn av topografien, og på grunn av industri og massetak. Området slik det er avsatt i plankartet varierer i bredde fra rundt fem meter til i overkant av 100 meter, og er slik sett ikke egnet som friluftsområde.

Balsfjord kommune anser ikke dette området for å være et spesielt verdifullt område som friluftsområde. Balsfjord kommune holder fast ved at det grønne området aldri var ment å være annet enn en buffersone. Det omsøkte tiltaket med motorcrossbane innebærer ingen andre fysiske tiltak enn bearbeiding av terrenget, og har liten påvirkning på de nære omgivelsene. Når det gjelder behovet for en buffersone langs elva, kan dette diskuteres. Men dette er uansett ikke et område med spesielle kvaliteter med tanke på natur eller friluftsliv, til det er området allerede for mye påvirket av både industri, massetak og den nærliggende E6.

Konklusjon vedrørende reguleringsformål:

Reguleringsformålet som vist på plankartet var ment å være en buffersone mellom industri/massetak og Tverrelva. Bruken av betegnelsen «Friluftsområde på land» er uheldig og upresis, og gjenspeiler ikke kommunens intensjoner med området. Reguleringsformålet er ikke omtalt i reguleringsbestemmelsene, og er ikke en del av et større, sammenhengende naturområde. På dette punktet mener Balsfjord kommune derfor at grunnlaget for å gi dispensasjon er oppfylt: hensikten med reguleringsformålet (intensjonen) var buffersone mellom massetak og elva – denne hensikten tilsettes ikke. Tilbudet som gis til barn og unge samt folkehelseperspektivet er mer positivt ved etablering av motorcrossbane, enn ved å la området bestå som et lite tilgjengelig grønt område på plankartet. Vilårene for dispensasjon er derfor oppfylt.

2. Støyforhold

Tiltaket er som beskrevet tidligere allerede etablert. Ideelt sett burde støyproblematikken vært utredet før banen ble tatt i bruk, men Balsfjord kommune er kjent med at motorcrossklubben har meget god dialog med berørte naboer i området, og at alle disse har vært orientert på forhånd. Balsfjord kommune har ikke mottatt noen negative henvendelser fra beboere i området vedrørende støy.

Balsfjord kommune er imidlertid enig i at støy må kartlegges, men som vi har beskrevet tidligere mener vi at dette må kunne løses i forbindelse med reguleringsplanprosessen. Det har vært viktig for klubben å komme i gang med aktiviteten, og klubben er kjent med at det er stilt krav om reguleringsplan og støyberegninger.

For å imøtekomme Fylkesmannens klage noe, foreslår rådmannen å kreve umiddelbart varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.

Rådmannen vil her understreke at støyen kommer som følge av bruken av banen, ikke av at banen fysisk ligger der. Dette innebærer at dersom støyberegningene viser at grenseverdiene overskrides, må aktiviteten på banen opphøre. Aktiviteten kan opphøre nærmest øyeblikkelig, og straks den er opphørt utsettes ikke naboene for ytterligere støybelastning. Derfor mener Balsfjord kommune at aktiviteten kan pågå inntil videre, i påvente av reguleringsplan med tilhørende støyberegninger.

3. Ramsarområdet

Sørkjosleira er et verdifullt våtmarksområde som Balsfjord kommune er stolte av å ha like ved kommunens største tettsted. Midt-Troms museum profilerer seg som våtmarks senter, og Balsfjord kommune støtter opp om arbeidet med å gjøre Sørkjosleira til nasjonalt våtmarks senter. Sørkjosleira ble opprettet som naturreservat i 1995, og området fikk status som Ramsarområde i 2002.

Balsfjord kommune er svært opptatt av å bevare våtmarksområdet i Sørkjosleira som den unike kvaliteten det er.

De senere årene er det tillatt mange tiltak i områder omkring eller i tilknytning til Sørkjosleira, som etter Balsfjord kommunes oppfatning har langt større påvirkning på våtmarksområdet enn motorcrossbanen har. Den nevnte reguleringsplanen for Stormoen Øst tillater industri nesten inn til Tverrelva, og stedvis er også godkjent massetak tillatt nært Tverrelva. I et større område som påvirker våtmarksområdet er det stor landbruksaktivitet, på Storsteinnes er det etablert industri og forretninger helt ned til våtmarksområdet (her kan nevnes blant andre Tine og Maxbo Nysted). Reguleringsplanen for Stormoen Øst er vedtatt etter at Sørkjosleira fikk Ramsarstatus, uten at det i den forbindelse ble krevd konsekvensanalyser for påvirkning av våtmarksområdet. Da virker det ulogisk å kreve dette for et så lite tiltak som en motorcrossbane.

I sammenligning med Element Nor, Tine, Maxbo Nysted, massetaket og landbruksaktiviteten mener Balsfjord kommune at etablering av motorcrossbane har minimal innflytelse på våtmarksområdet. Banen ligger ikke inntil elva, og sannsynligheten for at aktiviteten skal føre til forurensning i Tverrelva må anses som svært liten. Laurasætra motorcrossklubb har sørget for forsvarlig sperring av området for å hindre at uvedkommende tar seg inn på banen. Aktiviteten i området foregår i regi av klubben, og klubben vil selv ha ansvar for å sikre at det ikke forurenses eller forsøples. Vi avviser som nevnt tidligere at området var ment som et friluftsområde, men vil påpeke at friluftsområder med uorganiserte aktiviteter kan være vel så utsatt for forsøpling og forurensning.

Rådmannen mener derfor at det ikke er nødvendig med noen ytterligere konsekvensutredninger med tanke på påvirkning av våtmarksområdet.

Konklusjon:

Som beskrevet over er reguleringsformålet upresist i forhold til intensjonen med det, og intensjonene tilsesettes ikke som følge av etablering av motorcrossbane i området.

Tiltakets negative sider er primært knyttet til støy. Som beskrevet over anses påvirkninga på våtmarksområdet Sørkjosleira og den tilknyttede Tverrelva å være minimal, spesielt sett i forhold til annen aktivitet som påvirker våtmarksområdet. Støy vil det naturlig nok bli som følge av motorcrosskjøring, og dette må utredes nærmere i forbindelse med reguleringsplanen.

Tiltakets positive sider er primært knyttet til aktivitet for barn og unge. Laurasætra motorcrossklubb har gjennom «fattigdomsprosjektet» mottatt økonomisk støtte fra Fylkesmannen i Troms, og har for disse midlene investert i to crosssykler og verneutstyr. Meningsfulle fritidsaktiviteter er viktig som et forebyggende tiltak for barn og ungdom. Det er viktig at fritidsaktivitetene som tilbys er varierte og favner flest mulig. Motorsport er et meget godt supplement til øvrige aktiviteter som tilbys til barn og ungdom i Balsfjord kommune allerede, og interessen for motorsport er stor, noe som gjenspeiles i at klubben allerede har over 70 medlemmer, selv om markedsføringen har vært beskjeden.

Rådmannens innstilling:

Balsfjord formannskap opprettholder sitt vedtak i sak 25/14 datert 14.4.2014 om dispensasjon for endring av gnr 36 bnr 3 for opprettelse av ny matrikkelenhet på ca 8,8 daa med formål motorcrossbaneanlegg slik det framkommer i fig 1 i samme sak.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Stormoen Øst fra reguleringsplan for Stormoen Øst, datert 14.4.2014 i sak 25/14.

Dispensasjonen godkjennes på vilkår av at det meldes oppstart av reguleringsplanarbeid for området snarest mulig.

Dispensasjonens begrunnelse:

1. Omsøkte dispensasjon ligger i et område som på plankartet er avsatt til «friluftsområde på land», men intensjonen her har ikke vært å sikre et større, sammenhengende naturområde. Dette dokumenteres av at friluftsområdet ikke henger sammen med noe annet, og er lite tilgjengelig for befolkningen. Betegnelsen på plankartet må anses som en unøyaktighet, og Balsfjord kommune viser til at intensjonen var å sikre en buffersone mellom industri/massetak og Tverrelva.
2. Etablering av motorcrossbane i dette området *tilsidesetter ikke det opprinnelige formålet / intensjonen*, banen blir en del av buffersonen mellom industri/massetak og Tverrelva. Banen ligger lavt i terrenget og omgis av terreng og etablerte voller, som skjermer mot støy og hindrer forurensning.
3. Påvirkning av våtmarksområdet Sørkjosleira via Tverrelva anses som minimal, og langt mindre enn andre, godkjente tiltak i området. Det stilles derfor ingen krav om konsekvensutredning av våtmarksområdet.
4. Støy må kartlegges/beregnes, dette tillates gjort i tilknytning til reguleringsplanarbeid for området. Området er allerede tatt i bruk, men dersom støykartlegginga viser at belastninga på omgivelsene er større enn antatt, kan dette løses gjennom å stanse aktiviteten umiddelbart om nødvendig.
5. Balsfjord kommune stiller vilkår om at reguleringsplanarbeidet må igangsettes snarest. Begrunnelsen for å stille krav om reguleringsplan er først å fremst for å sikre forsvarlig atkomst til området, og avgrensning av baneområdet mot omgivelsene, Reguleringsplanarbeidet kan gjøres som en selvstendig plan eller som mindre endring av reguleringsplan for Stormoen Øst.
6. Etablering av motorcross som aktivitet er svært positivt for barn og unge, og for folkehelse. Motorcrossklubben er et viktig bidrag til fritidsaktiviteter for motorinteressert ungdom, og muligheten for kjøring på opparbeidet bane vil til en viss grad forebygge uorganisert og ulovlig kjøring.
7. *Fordelene ved å etablere motorcrossstilbud anses som vesentlig større enn ulempene som hittil er kartlagt.* Hvis senere kartlegging skulle vise at støyproblematikken er større enn hittil antatt, vil denne delen av vurderinga måtte gjøres på nytt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i:

x	§ 1	Plan og bygningsloven, formål
x	§ 4-3	Samfunnssikkerhet og risiko – og sårbarhetsanalyse
x	§ 12-1	Reguleringsplan
x	§ 19-1	Plan og bygningsloven, Søknad om dispensasjon
x	§ 19-2	Plan- og bygningslov, Dispensasjonsvedtaket
x	§ 1-6	Plan- og bygningslov, tiltak
x	§ 20-1, m)	Plan og bygningslov, tiltak som krever søknad og tillatelse
x	§ 27-4	Plan og bygningslov, atkomst
x	§ 7, 8, 9, 10, 12	Naturmangfoldloven, kap II
x	§ 21-9	Bortfall av tillatelse

Hogne Eidissen
rådmann

Toril Ingvaldsen
enhetsleder