

## **PLANINITIATIV DETALJREGULERING PÅ EIENDOMMEN GNR 103, BNR 177 I BALSFJORD KOMMUNE.**

### **A - Formålet med planen.**

Formålet med planen er å regulere eiendommen til hyttefelt.

### **B - Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet.**

Planområdet har vært brukt som campingplass i mange år, og ligger på et naturlig avskjermet område. Det ligger på oversiden av Aursfjordveien og grenser mot en boligeiendom, ellers LNFR områder på alle sider.

Virkningene utenfor planområdet vil være at campingvogner med spikertelt blir erstattet av hytter. I tillegg blir de gamle bygg som kan virke skjemmende for området fjernet.

### **C - Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.**

Planlagt bebyggelse består av 12 hytter. Pumpestasjonen for vann som allerede er etablert vil bestå, samt det tekniske bygget for strøm og vannfordeling.

Det blir planlagt område for ekstra pumpestasjon, og avsatt område for septikk.

En gammel lagringshall, en gammel hytte og diverse andre småbygg vil bli fjernet.

Anlegg og tiltak forøvrig vil være prosjektering og opparbeidelse av interne veisystemer og vann-avløpssystemer samt generell infrastruktur innenfor regulert område.

Det vil og ses på avkjørselen mot Aursfjordveien, om denne holder dagens standard.

### **D - Utbyggingsvolum og byggehøyder.**

Planområdet er planlagt å omfatte 12 fritidseiendommer for hytter, i tillegg til den etablerte pumpestasjonen og det tekniske bygget.

Det settes maksimal gesimshøyde for hyttene til 4 meter over terrengs gjennomsnittsnivå i planbestemmelsene for å unngå at hyttene ruver for mye, eller skjærer for de andre hyttene. Planen er at hytteeiendommene skal kunne utnyttes med egne utearealer, slik campingplassen har fungert. Det vil derfor ikke settes strenge krav til utnyttelsesgraden. Det vil ligge begrensninger til størrelsene på hyttene/tilbygg, uten at det skal begrense muligheten for verandaplattinger eller etablering av uteplass på egen hytteeiendom.

### **E - Funksjonell og miljømessig kvalitet.**

Området beliggenhet i forhold til butikker og andre tjenester:

-19km. til Olsborg, Moen, med butikk og nærhet til beninstasjon

-27 km. til Meistervik med butikk og legekantor

-27 km. til Storsteinnes sentrum med alle tjenester et kommunesenter har å tilby

Friluftsområdene vil være rett utenfor hyttedøra med turstier og strandområder på nersiden av veien.

Det er 1.1 km til Sætersletta hvor det vil være etablert småbåthavn.

Området ligger langs den lite trafikkerte Aursfjordveien, med avkjørsel på en lang oversiktlig strekning.

Det er ikke et godt etablert kollektivtilbud langs strekningen, slik at tilkomsten til fritidseiendommene i all hovedsak vil være med egen bil.

De som har benyttet området mens det har vært benyttet som campingområde har ikke vært plaget med forurensning/støy fra veien.

### **F - Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.**

Tiltaket vil ikke endre det eksisterende bildet i stor grad, da campingvogner vil bli erstattet av hytter. Med rivning av eksisterende småbygg for å forskjønne området og eiere av området rundt egne hytter, ser en for seg at planområdet vil bli en mer naturlig integrert plass enn et campingområde kunne blitt.

Tiltaket stenger ingen utsikt eller solgang, gir ingen skyggevirkning for eksisterende bebyggelse, og vil heller ikke være årsak til endrede vind- eller naturforhold i området.

### **G - Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.**

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til Fritids- og turistformål. Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.

### **H - Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.**

Ingen kjente spesielle interesser berøres av planinitiativet.

Området er i dag godkjent drevet som campingområde. Denne virksomheten er avviklet.

Endringen fra campingområde til privateide fritidseiendommer vil medføre et større eierforhold og tilhørighet for brukerne, noe som gjør at området normalt vil få en forskjønning og med mer permanente systemer for håndtering av strøm, vann og avløp.

### **I - Ivaretagelse av samfunnssikkerhet, evt. forebygge risiko og sårbarhet.**

I forhold til NVE's faresonekart ligger området innenfor marin grense, men berører ikke andre faresoner.

Trafikksikkerheten er godt ivaretatt i dag da området blir benyttet som campingområde. Både den motoriserte trafikken, og den myke trafikant trafikken vil reduseres med området endret til privateide fritidseiendommer.

Området er flatt, og med god byggegrunn som er benyttet over tid.

Mht. grunnforholdene foreslås det innhenting av en geoteknisk uttalelse, basert på den vil eventuelle grunnundersøkelser bli vurdert.

### **J - Berørte offentlige organer og andre som skal varsles om planoppstart.**

I samsvar med Kommunal- og moderniseringsdepartementets Reguleringsplanveileder skal følgende varsles om planoppstart:

- Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet når de blir direkte berørt.
- Alle kommunale etater som kan bli berørt av planen, eller som forvalter offentlige interesser som kan bli berørt. Eks. kommunaltekniske anlegg.
- Kommunale, interkommunale eller private selskap som har ansvar for offentlig infrastruktur.
- Fylkeskommunen.
- Fylkesmannen.
- Andre statlige fagmyndigheter som berøres av planarbeidet og evt. har innsigelseskompetanse.
- Sametinget.
- Nabokommuner (dersom de blir berørt).
- Velforeninger, berørte organisasjoner etc.

- Naboer som blir direkte berørt.
- Naboeiendommer med felles grense til planområdet skal alltid varsles.

**K - Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.**

Det skal etableres samarbeidsplattformer (møter og gjensidig informasjon) med:

- Kommunen (kommunestyre, planutvalg, kommuneplanlegger/saksbehandler)
- Forslagsstillere/utbyggere og grunneiere.
- Fagkyndig plankonsulent.
- Regionale myndigheter.
- Statlige myndigheter.
- Naboer.
- Allmennheten, interesseorganisasjoner mv.

**L - Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

Reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og faller utenfor Vedlegg I og Vedlegg II i forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften).

Planforslaget vurderes til ikke å være omfattet av KU-forskriften.