



# Balsfjord kommune

## -for framtida

Plan og landbruk

Arkiv: 21/3363  
JournalpostID: 22/2069  
Saksbehandler: Dag Tørstad  
Dato: 26.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
022/22	Formannskapet	10.02.2022

### Prinsippavklaring - Detaljregulering for Sandbakken

#### SAKSOPPLYSNINGER:

##### Hva gjelder saken?:

Balsfjord kommune har mottatt et planinitiativ fra en forslagsstiller som ønsker å regulere en nedlagt campingplass på eiendom 103/177 til hyttefelt (fritidsboliger). Nevnte eiendom, som ligger ved Aursfjorden, er avsatt til formål "Fritid- og turisme" i Kommuneplanens arealdel (heretter kalt KPA). Innenfor nevnt arealformål kan det kun inngå hytter som drives i kommersiell sammenheng; det vil si kun hytter som brukes til næringsmessig utleie (utleiehytter o.l.).

Tiltaket er ikke i tråd med formål i kommuneplanens arealdel, og jf. bestemmelser i gjeldende arealdel skal *"alle innkomne forslag til ny arealbruk også forelegges en forhåndsvurdering i det faste utvalget for plansaker"*. Med *"ny arealbruk"* må her forstås som *"ny arealbruk i forhold til det som er vedtatt arealbruk i et område"*.

Planinitiativet fremmes med dette saksframlegget til forhåndsvurdering (prinsippavklaring) i kommunens faste utvalget for plansaker (Formannskapet).



Bildet over viser gjeldende arealavsetning i KPA (lilla farge).

### **Viktige momenter fra planinitiativet:**

#### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:

Planlagt bebyggelse vil bestå av 12 hytter (fritidsboliger). Fra før av er det etablert en pumpestasjon for vann samt et teknisk bygg for strøm og vannfordeling (i tilknytning til campingplassen) som vil bestå. Det planlegges i tillegg et område for en ekstra pumpestasjon, og avsatt et område for septik. En gammel lagringshall, en gammel hytte og diverse andre småbygg vil bli fjernet. Øvrige anlegg og tiltak vil være opparbeidelse av interne veisystemer og vann- og avløpssystemer samt generell infrastruktur innenfor regulert område. Det vil også sees på avkjørsel til Aursfjordveien, og om denne holder dagens standard.

#### Utbyggingsvolum, byggehøyder og utnyttning:

Tiltakshaver vil sette maksimal gesimshøyde til 4 meter for å unngå at hyttene ruver for mye i terrenget. Planen er at hytteiendommene skal kunne utnyttes med egne utearealer, slik campingplassen har fungert. Det vil ligge begrensninger i størrelse på hytter med evt. tilbygg. Området er idag godkjent drevet som campingområde, men denne virksomheten er avviklet.

#### Tiltakets virkning:

Forslagsstiller hevder at det ønskede tiltaket ikke vil endre det eksisterende bildet i stor grad, fordi campingvogner vil bli erstattet av hytter. Endring fra campingområde til privateide hytter vil ifølge forslagsstiller medføre et større eierforhold og tilhørighet for brukerne, og gjøre at området vil få en forskjønning og mer permanente systemer for håndtering av strøm, vann og avløp. Tiltaket vil ikke stenge utsikt eller solgang, gi skyggevirkning for eksisterende bebyggelse, og vil heller ikke være årsak til endrede vind- eller naturforhold i området.

#### Ivaretagelse av samfunnsikkerhet:

Trafikksikkerheten er godt ivare tatt idag, men trafikk (både motorisert og myk) vil reduseres med området endret til private fritidseiendommer. Området er flatt og med god byggegrunn som er benyttet over tid. Det foreslås innhenting av geoteknisk uttalelse, og basert på den vil eventuelle grunnundersøkelser bli vurdert.

**Mer info om planinitiativet kan fås ved å lese vedlagt planinitiativ, samt se vedlagt kartskisse.**

**Vurderinger:**

Hovedmomentene i denne saken er at det må tas stilling til om man skal omdisponere et areal avsatt til fritid- og turisme (hytter med næringsmessig utleie/camping) til et område for fritidsboliger. Rådmannen vurderer at det er mange momenter ved det ovenstående som gjør at man kan godkjenne at området reguleres til hytter for privat bruk fremfor at det blir værende en campingplass som ligger brakk. I forhold til at man fjerner en campingplass, er et viktig moment at det ligger en større og aktiv campingplass et stykke nordover langs fylkesvegen i området som dekker denne typen behov til en viss grad.

Etter det rådmannen kjenner til ønsker ikke grunneier (forslagsstiller) å drive en camping i området, og det er derfor mindre sannsynlig at arealet da vil benyttes til dette formål. En endring til hytter for privat bruk vil således være en smart omdisponering av arealbruken, også ettersom at deler av den eksisterende infrastrukturen kan "gjenbrukes".

Rådmannen stiller seg bak forslagsstillers vurdering om at tiltaket ikke vil endre arealbruken i området vesentlig. De største endringene vil slik rådmannen ser det bli at det etableres flere faste installasjoner i området. Det er likevel viktig å påpeke at majoriteten av installasjonene (hyttene) vil til plasseres samme sted som det tidligere har stått campingvogner, og det vil skapes mer permanente løsninger for vann og avløp mv. som rådmannen mener vil være positivt.

Når det gjelder etablering av nye hyttefelt som sådan, så er det er en kjent sak at det er store ledige hyttereserver andre steder i kommunen. Det må derfor tas stilling til om man vil tillate at det etableres enda et hyttefelt (også med tanke på at det bygges fritidsboliger ved båthavna i nærheten). Det er alltid mulighet for at en annen grunneier ville ha startet opp igjen en campingplass, dersom det vedtas at man ikke vil ha hyttefelt her.

Rådmannen har redegjort for sitt synspunkt ovenfor, som er knyttet til forslaget som foreligger og hva nåværende grunneier ønsker å gjøre med arealet. Se rådmannens innstilling nedenfor.

Formannskapet får ta stilling til om man skal gå videre med dette. Alle nødvendige utredninger av foreslått arealbruk vil bli gjort i reguleringsplanarbeidet.

**Rådmannens innstilling:**

Formannskapet i Balsfjord tillater at et areal som i Kommuneplanens arealdel er avsatt for formål "Fritids- og turisme" kan reguleres til formål "Fritidsbebyggelse".

Sakens videre utfall avklares i planprosessen etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

**Formannskapet 10.02.2022:****Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**FSK- 022/22 Vedtak:**

**Formannskapet i Balsfjord tillater at et areal som i Kommuneplanens arealdel er avsatt for formål "Fritids- og turisme" kan reguleres til formål "Fritidsbebyggelse".**

**Sakens videre utfall avklares i planprosessen etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.**