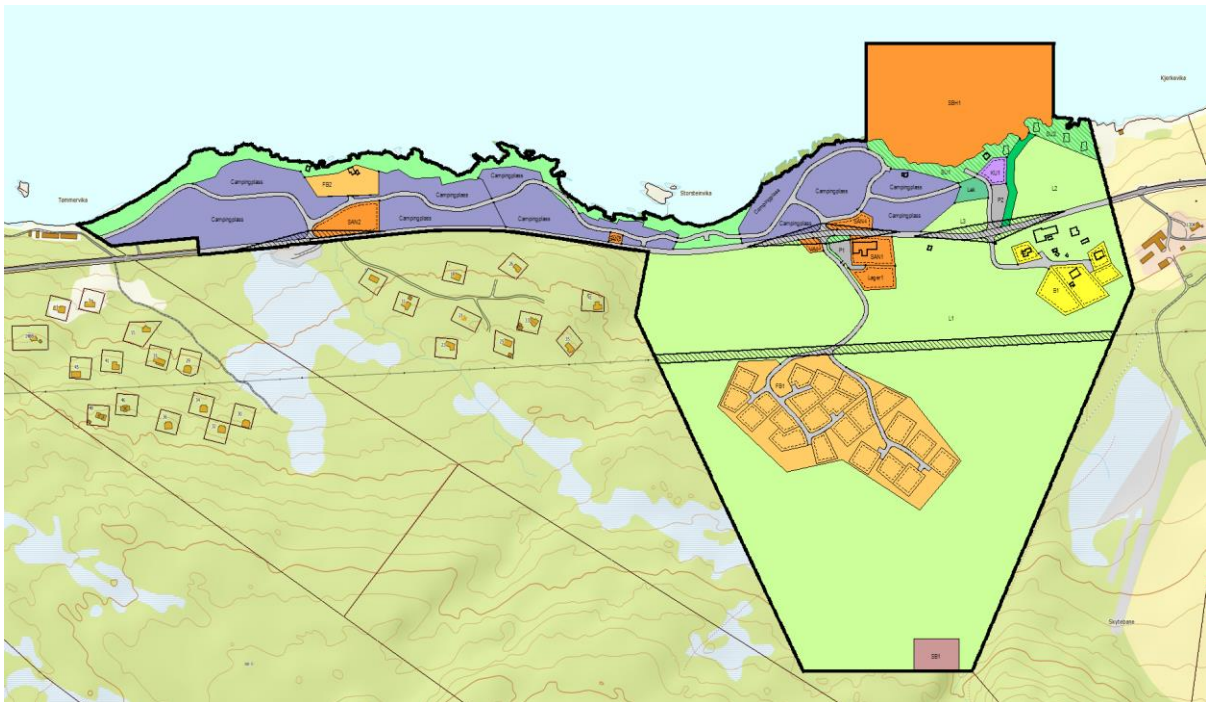


Detaljregulering  
for Staff Ferie & Fritid  
på Gnr. 102, Bnr. 7  
Balsfjord kommune  
Plan ID 1933-270

Forslag til Planbeskrivelse



Utarbeidet av  
**BE Geomatikk AS**  
Dato: 06.12.17

## Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag .....	3
2	Bakgrunn .....	3
2.1	Hensikten med planen .....	3
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	3
2.3	Vurdering av behov for konsekvensutredning .....	3
3	Planprosessen .....	3
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart .....	3
4	Planstatus og rammebetingelser .....	3
4.1	Overordnede planer .....	3
4.2	Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen .....	4
4.3	Byggegrense i planområdet .....	5
4.4	Gjeldende reguleringsplaner .....	5
4.5	Tilgrensende planer .....	5
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	6
5.1	Kulturminner og kulturmiljø .....	7
5.2	Naturverdier/Naturmangfoldloven .....	7
5.3	Rein .....	7
5.4	Grunnforhold .....	7
5.5	Havnivå .....	7
5.6	Landbruk .....	8
6	Beskrivelse av planforslaget .....	8
7	Virkning av planforslaget .....	9
7.1	Byggeskikk og estetikk .....	9
7.2	Lokalklima .....	9
7.3	Universell utforming .....	9
7.4	Hensynet til barn og unge .....	9
7.5	Verneverdier .....	9
7.6	Gjennomføring .....	9
7.7	Vann, avløp og overvann .....	9
7.8	Allmenn tilgang .....	9
7.9	Trafikk .....	9
8	Konsekvensutredning .....	10

8.1	Konsekvensanalyse .....	10
8.2	Risikovurdering .....	11
8.3	Grunnforhold .....	12
8.4	Brann .....	12
8.5	Risikomatrise.....	13
8.6	0-alternativet .....	14
9	Innkomne innspill.....	14
9.1	Innsigelse Fylkesmannen i Troms .....	15
9.2	Innsigelse Landbruk .....	15
9.3	Innsigelse Reindrift .....	16
10	Vedlegg .....	16

## 1 Sammendrag

Staff Ferie & Fritid ønsker å tilrettelegge for ordnede forhold til campingplassen på Gnr. 102 Bnr. 7 i Balsfjord Kommune, samt tilrettelegge for hyttefelt, småbåthavn, kafe/kiosk/bakeri og utleiehytter. Bestemmelsene i planen gir mulighet til i alt 22 nye fritidseiendommer, 4 utleiehytter i strandsonen, 4 sanitærbygg hvorav 1 eksisterende, båtoppstillingsbygg, kafe/kiosk/bakeri med utleieenheter, småbåthavn og et lite byggeområde for VA. I tillegg definerer planen campingplassområdet med bestemmelser, de tidligere fradelte boligtomtene og en tidligere fradelt fritidseiendom.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for utbygging som samlet gir mulighet for næringsvirksomhet på eiendommen, under ordnede forhold.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Staff Ferie & Fritid, v/Johan Håvard Staff, Kjerkevik, 9055 Meistervik

Grunneier: Johan Håvard Staff, Kjerkevik, 9055 Meistervik

Plankonsulent: BE Geomatikk AS, v/Bjørn Edvardsen, Meieriveien 14, 9050 Storsteinnes, [post@begeo.no](mailto:post@begeo.no)

### 2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Balsfjord Kommune vurderte under første behandling av planen behov for konsekvensutredninger, som ble tatt hensyn til etter hvert under planutformingen.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til berørte part, offentlige og private høringsinstanser 09.02.2006.

Førstegangs behandling 22.04.2008

Ny førstegangs behandling 27.08.2008

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

Arealet er i Kommuneplanens arealdel er satt av til campingområde (FT8) og LNFR. Deler av LNFR arealet omreguleres til Fritidsformål.

## 4.2 Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen

- **Infrastruktur:**
  - For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Balsfjord Kommune ad vann, avløp og renovasjon. For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.
- **Rekkefølgekrav:**
  - I områder avsatt til byggeområder kan ikke ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- **Universell utforming:**
  - Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- **Hensynet til barn og unge:**
  - Ved regulering til nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.
  - I områder der det etableres fem eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være innen gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 200m<sup>2</sup>. Nærlekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke.
  - I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplass etableres områdelekeplass. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen. Denne skal være innen gangavstand på 200 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 1000m<sup>2</sup>. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for variert aktivitet som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.
  - Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.
- **Buffersone:**
  - Det bør i utgangspunktet være buffersone på 20 meter mellom dyrka mark og ny bebyggelse, men avstanden kan endres etter særskilt vurdering. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.
- **Byggegrense:**
  - Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter, danner veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i kommuneplanen fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan gjelder hovedregel med unntak der hvor offentlig vei er nærmere enn 100 meter fra sjø.
  - Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.

- Flomfare:
  - Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Ved prosjektering av alle nye tiltak etter PBL § 20-1 må det tas hensyn til mulig flomfare langs alle typer vassdrag.
- Overvannshåndtering:
  - Ved arealsaksbehandling og ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for håndtering av overvann.
- Marine avsetninger – kvikkleire:
  - I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
- Støy:
  - Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene i T-1442 tab.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.
- Estetikk:
  - Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.
- Landskap:
  - Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging samt fremme gode uterom.
  - Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller komme i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- Kulturmiljø og kulturminner:
  - I forbindelse med plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

#### 4.3 Byggegrense i planområdet

Byggegrenser er angitt i plankartet, hvor enkelte angitte byggeområder ikke forholder seg til 100 meters grensen fra sjø.

#### 4.4 Gjeldende reguleringsplaner

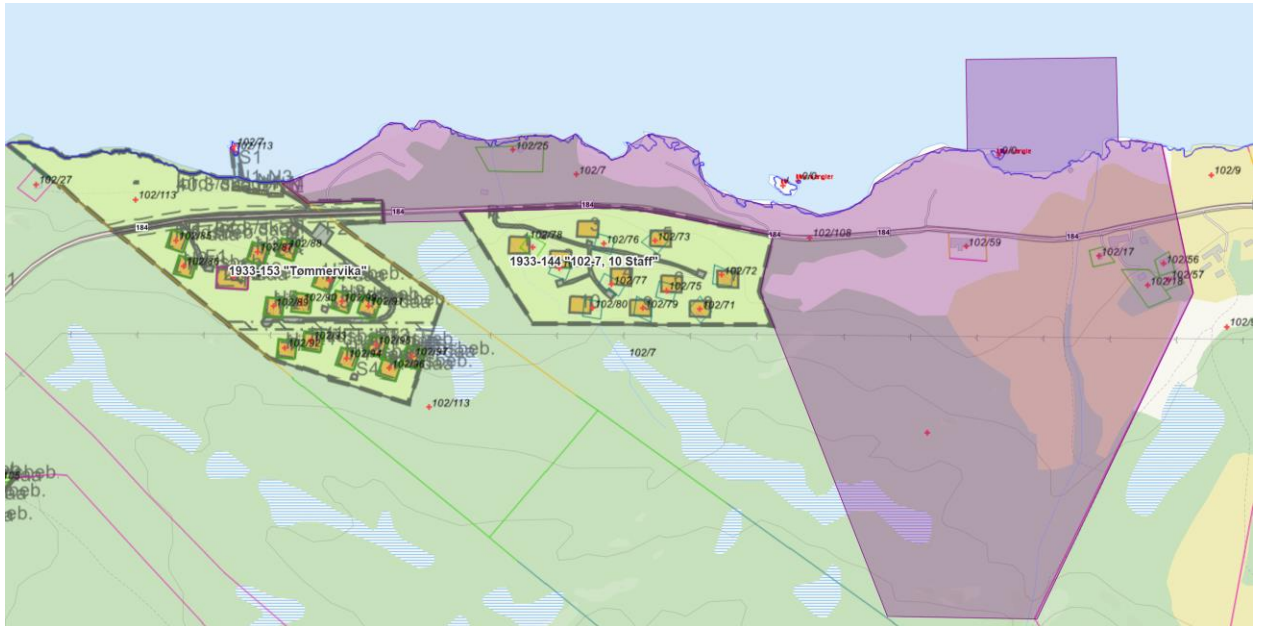
Ingen gjeldende reguleringsplan for området.

#### 4.5 Tilgrensende planer

Planområdet ligger i tilknytning til planene regulert til fritidsbebyggelse 1933-144 «102-7, 10 Staff» og 1933-153 «Tømmervika».

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på gården Sletteng, Gnr. 102 Bnr. 7 i Kjerkevik, mellom Nordfjorden og Aursfjorden.



Gårdsnummer 102, dekket først på 1900-tallet området fra Kjerkvika til og med Aursvika fra fjæra og opp til fjellryggen på Vakker heia. Den faste bosetningen lå i Aursvika og Kjerkvika. Dagens bosetning i området er for det meste konsentrert rundt Kjerkvika. Utover mot Aursvika er det fritidsbebyggelse og oppstillingsplasser for campingvogner.

Fjellryggen og områdene ned mot fjorden på begge sider har fra langt tilbake vært beiteområde for rein, først for svenske samer deretter norske.

Gnr. 102 Bnr. 7 smalner av opp mot fjellet, med en lang kystlinje. I nordøst ligger tunet med hovedtyngden av den dyrkede marken i et søkk oppover mot fjellet. I sørvest stiger terrenget oppover i terrasserte tørre fururabber med langsgående myrflater. Langs fjorden er det svaberg med kratt og småvokst furu. På tvers av eiendommen går en kraftlinje.

Riksveg 184 går tvers gjennom nedre del av planområdet, og deler dette i to. På nedsiden av vegen, mot fjorden, har det i flere tiår vært oppstillingsplass for campingvogner. En tidligere snekkerfabrikk på oversiden av riksvegen fungerer som møteplass og sanitærhus for campingplassens brukere.

Tunet har to adkomster fra riksvegen, og den ene av disse er også adkomst til to boliger, ett fritidshus og en ubebygd boligtomt. Sammen med eksisterende adkomst stenger den ene boligtomten for fri ferdsel for husdyr opp til beitemark.

I tilknytning til planområdet, innenfor Gnr. 102 Bnr. 7, ligger det også en egen reguleringsplan med ti bebygde hytter ovenfor riksvegen. Planområdet grenser inntil en reguleringsplan for fritidsbebyggelse i Vest. Det ligger i tillegg to hytter på nedsiden av riksvegen, der den ene er fradelt med egen tomt.

### 5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.  
(kulturminnesok.no)

Troms fylkeskommune ved Kulturetaten gjennomførte en befaringsområde sommeren 2007, for å registrere eventuelle verneverdige/fredete kulturminner, uten å registrere slike innenfor planområdet.

### 5.2 Naturverdier/Naturmangfoldloven

Med unntak av Rein, beskrevet i neste punkt:

Kommunen kjenner ikke til spesielle naturverdier. Det er heller ikke registrert i naturbasen (kart.naturbase.no) eller artsdatabasen (artskart.artsdatabanken.no).

Det er ikke gjort funn i troms atlas.no.

### 5.3 Rein

Planområdet ligger innenfor definert «høstvinterbeite, spredte brukte områder» og «vinterbeite, tidlig vinterland.

Ved tidligere innsigelse (9.3 Innsigelse Reindrif, 10.3 Vedlegg 3 – Innsigelse Reindrif) ble det reagert på omfanget av fritidsbebyggelse over veien i tidligere planforslag. Forslagsstiller har begrenset utbyggingsområdene hvor 3 av de 4 områdene det ble reagert på er fjernet i nytt planforslag. Innsigelsen ga rom for ny vurdering av et planforslag med mer begrenset utbygging.

Alternativene er vurdert og, det mest skjermede området hvor reinen sjeldent kommer ned til er med i det nye planforslaget.

### 5.4 Grunnforhold

Alle nye byggeområder; fritidsbebyggelse, sanitærbygg, lagerbygg, bevertning samt utleiehytter i strandsonen er planlagt på områder med fjellgrunn.

Eksisterende boligbebyggelse ligger på et område med jord og steinmasser.

### 5.5 Havnivå

Bebyggelse innenfor planområdet ligger under sikkerhetsklasse 1, med et anbefalt planleggingsnivå 134 cm. over dagens middel høyvann. (Sikkerhetsklasse 1: 380 cm. Middels Høyvann 207 cm.)

Planen tar høyde for havnivåendringen, og planlagte byggeområder tar høyde for den.



## 5.6 Landbruk

Deler av eiendommen definert som fulldyrka jord i NIBIOs database er så godt det lar seg gjøre, i forhold til å nå i mål med tiltakene, tatt hensyn til. Deler av fulldyrket jord er berørt nedenfor veien for vei frem til småbåthavnen, lekeplass (Lek) og parkering (P2).

Vei opp til fritidsbebyggelsen (FB1) krysser område definert som innmarksbeite, samtidig berører området for renovasjonsinstallasjoner (VA1) innmarksbeitet.

Ellers berører planen for det meste områder definert som uproduktiv skog, skog med lav bonitet og mindre område skog med middels bonitet. Noe skog med middels bonitet ligger i området allerede brukt til campingplass, og definert til dette i kommuneplanen.

Ved tidligere innsigelse (9.2 Innsigelse Landbruk, 10.2 Vedlegg 2 – Innsigelse Landbruk) kom det ønske om å fjerne alle de 4 nye områdene for fritidsbebyggelse den gang planlagt på oversiden av veien. Forslagsstiller imøtekommer dette delvis ved å begrense planen til et område som ses på som nødvendig for tiltakets levedyktighet.

I tillegg kom det krav om at det dyrka arealet mellom sjøen og veien på østsiden skulle defineres til landbruk. Dette har forslagsstiller imøtekommet i nytt planforslag (L2).

## 6 Beskrivelse av planforslaget

Planen definerer eksisterende campingplassområde, hvor det til sammen maksimalt kan settes opp 220 campingvogner med tilhørende spikertelt.

I tilknytning til campingplassen er det lagt opp til:

- Fire områder for sanitærbygg, hvorav et er eksisterende (SAN1-4)
- Område for et bevertningsbygg med 1 utleieenhet (KU1)
- 4 utleiehytter i strandsonen (SU1 og SU2)
- Småbåthavn med plass for inntil 150 båter (SBH1)
- Område for lagerbygg/garasje for campingvogn og båter (Lager1)
- Lekeplass (Lek)

Planen definerer eksisterende boligområde, hvor det er 4 fradelte boligtomter. Det er lagt opp til fradeling av en tomt til. (B1 og B2)

Planen legger opp til etablering av et hytteområde med til sammen 22 nye fritidseiendommer. (FB1)

Det er mot fjorden i nord-vest, nord og nord-øst utsikten er. Mot sør stiger terrenget slakt og solgangen er der hele døgnet i sommerhalvåret. Det planlagte nye området for fritidsbebyggelse (FB1) er skjermet for vind grunnet terreng og vegetasjon, og ligger på en forhøyning avskjermet fra jorden som blir høstet.

Planen setter av et område til steinbrudd (SB1), hvor det tas ut stein for etablering av småbåthavnen.

Tilgangen til området vil være langs skogsvei fra hytteområdet, og steinbruddet legger ifølge ikke til rette for bruk til andre tiltak enn den planlagte småbåthavnen.

## 7 Virkning av planforslaget

### 7.1 Byggeskikk og estetikk

Det er tatt inn planbestemmelser som stiller krav til estetikken. Kravene gjør at bebyggelsen vil harmonere med bebyggelsen rundt.

### 7.2 Lokalklima

Utbyggingen medfører ikke endringer som antas å påvirke lokalklimaet. Det er ingen kjente spesielle vær fenomener i området.

Det er planlagt 4 utleiehytter i strandsonen. Ifølge planbestemmelsene skal ikke disse legge mer beslag på terrenget utenfor byggekroppen enn nødvendig for adkomst inn til hyttene. Strandsonen vil være berørt av utleiehyttene, men tilgangen til den vil fortsatt være bevart.

### 7.3 Universell utforming

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det lagt inn fellesbestemmelse om universell utforming: Kjøreveg og adkomst til boligene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 17 i Plan- og bygningsloven.

### 7.4 Hensynet til barn og unge

Planområdet legger opp til et rekreasjonsområde for alle aldre, med friluftaktiviteter i sentrum. Det opprette i tillegg en områdelekeplass som vil bli et naturlig samlingspunkt for unge i sentrum av planen.

### 7.5 Verneverdier

Det er ikke registrert verneverdier i området.

### 7.6 Gjennomføring

Gjennomføringen vil bli gjort i regi av forslagsstiller.

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det tatt med i planbestemmelsene at ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 ikke kan igangsettes før tekniske anlegg, veg-, vann- og avløpsnett er etablert. Avkjørselen fra offentlig vei må også være godkjent.

### 7.7 Vann, avløp og overvann

Planområdet tilknyttes privat vann og avløpsanlegg, hvor det borres etter vann.

### 7.8 Allmenn tilgang

Den allmenne tilgangen til naturområdet rundt vil øke ved nye etablerte parkeringsområder, og området vil bli mer attraktivt med flere tilbud som blant annet bevertning.

### 7.9 Trafikk

Planen legger opp til færre men mer oversiktlige trafikksikre avkjørsler, utformet etter Statens vegvesens håndbok for Veg- og gateutforming N100.

Den økte trafikken tiltaket medfører er godt ivaretatt.

## 8 Konsekvensutredning

### 8.1 Konsekvensanalyse

Tema	Beskrivelse av verdier	Konsekvens	Vurdering
Naturverdier, biologisk mangfold	Ingen kjente/registrerte verdier	0	
Landskap	Landskapsregion 32, Fjordbygdene i Nordland og Troms	1	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende landskap og utbyggingsmønster.
Kulturminner, -miljø	Ingen kjente/registrerte kulturminner i eller i umiddelbar nærhet av området	0	Kulturvernmyndighetene har fått tilsendt varsel om oppstart, legges inn i planbestemmelser at de skal varsles ved eventuelle funn
Fururensning/ støy	Ingen kjent forurensning/støyproblematikk i området	0	
Energi, klima		0	
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Ligger innenfor definerte «høstvinterbeite» og «vinterbeite, tidlig vinterland» områder	-1	
Jordbruk og skogbruk	Deler av planen berører areal definert til LNFR	-1	Det største området, satt av til fritidsbebyggelse ligger på en forhøyning som ikke har vært benyttet til LNFR formål på flere tiår
Jordvern	Deler av planen berører areal definert til LNFR	-1	Det største området, satt av til fritidsbebyggelse ligger på en forhøyning som ikke har vært benyttet til LNFR formål på flere tiår
Friluftsliv, rekreasjon, tilgjengelighet til uteområder	Strandsonen blir i planen definert, og legger begrensninger i forhold til dagens bruk. Ved etablering av utleiehyttene vil strandsonen bli berørt, men ikke lagt beslag på	0	Forskjønnning av området og ordnede forhold vil gi friluftsområdet et mer yrende liv.
Barn og unge	Egnede områder for lek og opphold.	1	
Næring og sysselsetting	Etableringen medfører arbeidsplasser for drift av campingplassen	2	

Kommunalt tjenestetilbud		0	
Transportbehov		0	
Folkehelse	Variert friluftsområde, med rekreasjonsmuligheter	2	Fremmer folkehelse gjennom gode aktivitetsmuligheter i området
Samfunnssikkerhet ROS	Skredfare ok. Eksisterende boligbebyggelse innenfor marin strandavsetning og marin grense bygd på jord og steinmasser. Små deler av strandsonen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Værforhold ok. Område for moderat til lav Radon	0	Bebyggelsen ligger på forhøyninger og vil ikke være berørt av flom.

## 8.2 Risikovurdering

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold:		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø)	Ok	NVE Atlas, bebyggelse på fjellgrunn
b) Flom	Ok	Deler av strandsonen innenfor aktsomhetsområde, men berører ikke bebyggelsen
c) Tidevann	IA	
d) Radon	Ok	Område for middels til lav forekomst ifølge NGUs aktsomhetskart, med små områder udefinert
e) Værforhold (lokale fenomener)	IA	
Infrastruktur:		
a) Kraftlinjer og transformatorer	OK	22 kV høyspent går over området, hvor det er lagt inn sikkerhetssone.
b) Trafikk	OK	Planen legger opp til en reduisering av dagens 8 avkjørsler til 5, med gode oversiktlige avkjørsler. Krysningpunkt over den lite trafikkerte fylkesveien er planlagt i et veldig godt oversiktlig kryss.
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter	IA	

d) Byggegrunn/sigegrunn	Ok	Fjellgrunn i alle nye byggeområder. Eksisterende boligbebyggelse på jord og steinmasser.
Prosjektgitte forhold:		
a) Utbyggingrekkefølge/rekkefølgekrav	Ok	Veg, vann og avløp må være etablert før ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes. Godkjenning av avkjørsel fra fylkesvei må også foreligge
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk, kraftlinjer/transformatorer)	Ok/IA	Campingområdet har fungert i flere tiår som rekreasjonsområde med trygge forhold for barn
c) Adgang til kollektivtrafikk	IA	Privat trafikk til og fra området
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	IA	
e) Reguleringsbestemmelser		
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannforsyning – ajourføring av beredskapskart	Ok	Området har rikelig med vann, og bebyggelsen det legges opp til er ikke tettliggende
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare	IA	Bores etter vann
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	Ok/IA	Skjæringer og fyllinger på området er minimale, veiene rundt har ikke fartsgrense som krever autovern

### 8.3 Grunnforhold

Deler av planområdet ligger under marin grense. Kommuneplanens arealdel krever en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren ved utarbeidelse av reguleringsplaner i slike områder. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

Planområdet er dekket av fjellgrunn, og ligger utenfor hensynssoner for både skred og rasfare.

Eksisterende boligbebyggelse på jord og steingrunn.

### 8.4 Brann

Brannberedskapen på Hovedstasjon Storsteinnes består av 16 deltidsmannskaper hvor 15 er godkjente røykdykkere, med befal på fast vaktordning. De har til rådighet en brannbil med 2860 liter vann, og en tankbil med 12000 liter vann samt 100 liter skum. Utrykningstiden er 25 minutter på dagtid og 28 minutter natt, i og med at brannstasjonen er lokalisert på Storsteinnes.

Bebyggelsen det legges opp til ligger ikke tett, og det er rikelig med tilgang på vann i området. Det anses ikke nødvendig med ekstra tiltak ved hensyn til brann.

## 8.5 Risikomatrixe

Konsekvens Sannsynlighet	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis , lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig / ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Risikomatrixe Staff Camping (Kilde for utforming: T-1490)

*Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt*

*Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes*

*Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes*

Før utbygging:

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Grunnforhold	Ja	1	2	2	Fjellgrunn på nye byggeområder, eksisterende boligbebyggelse på jord og steingrunn
Skred/ras	Ja	1	2	2	Utenfor fareområder
Brann	Ja	1	2	2	
Trafikk	Ja	2	2	4	Reduksjon av antall avkjørsler og utbedring i forhold til dagens standard
Flom	Ja	1	2	2	
Kraftledning/trafo	Ja	1	2	2	

Etter utbygging:

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Grunnforhold	Ja	1	2	2	Fjellgrunn på nye byggeområder, eksisterende boligbebyggelse på jord og steingrunn
Skred/ras	Ja	1	2	2	Utenfor fareområder
Brann	Ja	1	2	2	
Trafikk	Ja	2	2	4	Reduksjon av antall avkjørsler og utbedring i forhold til dagens standard
Flom	Ja	1	2	2	
Kraftledning/trafo	Ja	1	2	2	

### 8.6 0-alternativet

Campingområdet er i drift i dag, uten begrensningene for beslag av strandsone som det legges til rette for i planforslaget. Uten opparbeidelse av bygg og ny infrastruktur vil området fortsatt se sin nytte, men området vil ikke være like attraktivt for brukere med sanitærbygg, bevertning og småbåthavn. Trafikksikkerheten rundt området vil ikke bli utbedret slik planen legger opp til.

Uten opparbeidelse av det planlagte hyttefeltet i et område hvor det kan ses på som en fortetting vil tilbudet reduseres, og etterspørselen kan ende opp med å måtte dekkes av spredt fritidsbebyggelse.

Planen i sin helhet legger opp til en drift av området som genererer arbeidsplasser, noe nærområdet ikke har mye av i dag. Dersom bruken av området ikke realiseres vil det medføre at campingplassen fortsatt styres som et deltidsgeskjeft og pendling for annet arbeid for minst en person vil måtte fortsette.

## 9 Innkomne innspill

Reguleringsplanarbeidet som startet i 2005 og ble lagt til side i 2010 har hatt flere innspill, hvor det tekniske har blitt ivaretatt. Planen er tatt opp på ny, og innsigelsene er i punktene som følger ivaretatt.

## 9.1 Innsigelse Fylkesmannen i Troms

Fylkesmannen i Troms fremmet innsigelse til den del av reguleringsplanen som gjelder nedenfor veg, og som grenser mot strandsonen. I innsigelsen ble følgende påpekt:

*Det må etableres områder for friluftsmål.*

-Dette punktet er oppfylt i nytt planforslag.

*Det må fastsettes byggegrenser mot sjø.*

-Byggegrenser er lagt inn i nytt planforslag. Det er ikke lagt opp til bebyggelse innenfor formålet avsatt til camping, annet enn oppretting av campingplasser.

*Bygeområdet for allerede etablert fritidsbolig må begrenses.*

-Deler av den eksisterende eiendommen (FB2) er satt av til fritidsformål og beskytter strandsonen. Ellers vil kommuneplanens regler begrense bebyggelsen på den eksisterende fritidseiendommen som i utgangspunktet er større enn hva som skal tillates.

## 9.2 Innsigelse Landbruk

I innsigelsen fra landbruket ble det reagert på to punkter hvor det sies:

*4 områder for hyttebygging over veien må tas ut av planen og arealet kartfestes som «Landbruksområde». Den foreslåtte utbyggingen ivaretar ikke jordvern og framtidige driftsforhold på en god måte. I praksis omdisponeres store arealer fra landbrukformål til utbyggingsformål. Dette er ikke forsvarlig ut fra hensynet til nasjonalt jordvern og framtidige driftsforhold for denne gården og for bygdelaget. Arealene må sikres med tanke på framtidig landbruksdrift.*

-Forslagsstiller imøtekommer delvis dette punktet hvor 3 av de 4 områdene er tatt ut av planen. Området som gjenstår ligger i en forhøyning med en naturlig avgrensning mellom det tenkte hyttefeltet og dyrkamarka. Området egner seg hverken til dyrking eller som beiteareal. Området er definert hovedsakelig som uproduktiv skog i NIBIOs gårdskart, med små deler skog med lav bonitet og en mindre del skog med middels bonitet.

Det dyrka arealet mellom vegen og sjøen i planområdets østre del skal kartfestes som «Landbruksområde».

-Forslagsstiller imøtekommer dette punktet i nytt planforslag.



### 9.3 Innsigelse Reindrift

I innsigelsen fra reindrift reageres det på omfanget av utbygging over veien ved første planforslag, hvor det sies:

*Reindriftagronomen anser at reguleringsplanen for Sletteng innebærer en utbygging i en slik utstrekning og omfang at det tilrås at det reises innsigelse mot planen. Det bør likevel vurderes hvorvidt en kan akseptere en plan som legger opp til mer begrenset utbygging, og da i tråd med det som framgikk av opprinnelig varsel.*

I innsigelsen sies det og:

*Etter befaringen har reinbeitedistriktet muntlig uttalt at de går i mot en så omfattende fritidsbebyggelse som denne planen legger opp til. Distriktet kan vurdere en mindre utbygging dersom hyttene plasseres lengre nede i terrenget fortrinnsvis nedenfor kraftlinja som går gjennom planområdet. Reinbeitedistriktet viser til betydningen av å skjerme vinterbeitene mot ytterligere inngrep, spesielt med tanke på hvor presset distriktet er på dette feltet.*

-Forslagsstiller imøtekommer store deler av innsigelsen i nytt planforslag, ved å fjerne 3 av de 4 utbyggingsområdene det ble reagert på. Det gjenstående området ligger fortsatt over kraftlinja, men i et område som egner seg dårlig som beiteområde og med en naturlig avskjerming fra området over.

## 10 Vedlegg

- 10.1 Vedlegg 1 – Innsigelse Fylkesmannen i Troms
- 10.2 Vedlegg 2 – Innsigelse Landbruk
- 10.3 Vedlegg 3 – Innsigelse Reindrift