

DETALJPLAN

for

AURSFJORD SMÅBÅTHAVN

på eiendommen Sætersletta

Gnr. 103 / Bnr. 80

i Balsfjord kommune

Tromsø, 19.09.2018

Sak 980

Rådgivende Ingeniører

Norprosjekt a/s

Tromsø

INNHALDSFORTEGNELSE

PLANBESKRIVELSE:

- Bakgrunn
- Planstart
- Beskrivelse av planområdet
- Beskrivelse av planforslaget
- Flytebrygger
- Naturforhold og rekreasjonsområde
- Trafikk, adkomst og parkering
- Kultur og kulturminner
- Teknisk anlegg til området
- Konsekvenser av planforslaget
- Risiko-og sårbarhetsanalyse

REGULERINGSBESTEMMELSER

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse for Aursfjord Småbåthavn BA gnr. 103 / bnr. 80 på del av Sætersletta i Balsfjord kommune.

BAKGRUNN

Aursfjord Småbåthavn BA ble stiftet den 26.09.06. Intensjonen var å etablere en båthavn inne i Aursfjorden.

En reguleringsplan for området Sætersletta ble utarbeidet i 1994, og omfattet et boligområde med friområder samt spesialområde for å sikre bygninger av historisk og kulturelle verdier. Innenfor spesialområdet ble det også gitt rom for utbygging av veger, utleiehytter, naust, flytebrygger og kommunaltekniske anlegg.

En intensjonsavtale mellom Balsfjord kommune og Aursfjord Småbåthavn BA ble inngått den 13.09.07. Formålet var å etablere en båthavn på del av kommunens eiendom gbnr. 103/80 Sætersletta.

Norprosjekt ble så engasjert av båtforeningen, som i samråd med Balsfjord kommune skulle utarbeide en bebyggelsesplan for båthavna med tilstøtende områder opp mot fylkesvegen.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Området innenfor planens grenser har ingen bebyggelse. En skogsveg som tar av fra fylkesvegen ovenfor museumsområdet i nord, går gjennom området ned til den kommunale kaia. Området som er en jevnt skrånende fjellgrunn fra fylkesvegen og ned mot sjøen, er bevokst med stor bjørk-og ospeskog. Sjøgrunnen og stranden utenfor er et relativt jevnt og grunnt område med dybde fra 1 – 3 m sandgrunn.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

En omfatningsmolo føres ut fra land i nord og videre parallellt med land sør mot den gamle kaia. Moloen får en lengde på ca. 250 m. I strandsonen bygges det opp en frontfylling for anlegg av et landområde til havna.

Masser til landområdet får en ved mudringsarbeidet i havna. Stein til molo og frontfylling tas ut på land. Man vil da få et landområde på ca. 20 daa som kan benyttes til oppføring av sjøbuer og naust samt vedlikehold og vinterlagring av båter. Det settes også av plass til klubbhus, miljøboder, grillplass og parkering.

Området i sør ved den gamle kaia fylles også ut, og eksisterende kaifront forlenges for å kunne ta i mot større båter. Området rundt kaia er ment for allmennheten, og her avsluttes adkomstvegen ned fra fylkesvegen. Det anlegges gjesteparkering, og i huken mot sør anlegges rampe for sjøsetting av mindre båter.

Omfatningsmoloen bygges ut med molotopp på kote + 3,5 og en bredde på min. 3,0 m for adkomst og vedlikehold. Som følge av den store lengden på moloen, anlegges snuplass på moloenden og en møteplass i knekken mot sør.

Hele havneområdet mudres ut med min. dybde ved spring lavvann på – 2,0 m. Inn mot frontfyllingen kan dybden reduseres til – 1,0 m.

Ved uttak av steinmasser til moloen vil en få en relativt høy stoff i bakkant. Denne dempes ned ved avtrapping i fjellskråningen samt at adkomstvegen legges ned og inn i fjellskjæringen.

I nord på det utfylte landområdet legges en slip for ilandsetting av båter, samt oppstillingsplasser for vinterlagring. Det er også satt av plass til båtforeningen med fellesområde for klubbhus, grillplass og annen aktivitet.

Ved bygging av naust, klubbhus og andre byggverk, skal det sendes inn situasjonsplan med byggesøknad i hvert enkelt tiltak.

I området H1 ovenfor adkomstvegen er det satt av plass for bygging av utleiehytter.

Situasjonsplan for området skal utarbeides før noen tiltak iversettes her.

I nordre del av området er det regulert inn parkeringsplass for utleiehyttene.

Adkomst til hyttene skal kun utbygges med gangstier.

For skjerming av området er det regulert inn et grønntområde opp mot fylkesvegen.

Eksisterende vegetasjon i dette området skal bevares.

FLYTEBRYGGER

Som det framgår av planen vil det bli plass til 3 flytebrygger med varierende lengder på ca. 30 – 50 og 60 m.

Utbyggingen her vil skje etter som behovet for båtplasser vokser.

Med en full utbygging vil det totalt være plass til 70 – 90 båter i havna.

I sør ved den planlagte allmenningskaia vil det bli anlagt gjesteplasser, servicebygg med sanitærrrom samt drivstoff, vannfylling og strømuttak.

NATURFORHOLD OG REKREASJONSOMRÅDE

Ved en utbygging av småbåthavna vil det kunne legges til rette for et aktivt rekreasjonsområde både for båtforeningens medlemmer og allmennheten.

Sammen med de kulturaktiviteter som er etablert i området, vil man kunne få fram et populært utfartsområde både for sjøveisfarende og landveisfarende.

Adkomster og stier vil bli tilrettelagt for funksjonshemmede.

TRAFIKK, ADKOMST OG PARKERING

Ved etablering av den nye adkomstvegen med avkjøring fra fylkesvegen er Statens vegvesens krav til trafiksikkerhet og frisktlinjer ivaretatt.

Parkeringsplass etableres i området for utleiehytter og nede i havna for sjøboder samt gjesteparkering.

Ved allmenningskaia bygges parkeringsplass for allmennheten.

KULTUR OG KULTURMINNER

Det er ikke registrert noen antikvariske kulturminner innenfor planområdet.

Kulturetatene minner likevel om meldeplikten etter kulturminnelovens §8, 2. ledd, som pålegger tiltaks-haver å melde fra om det oppdages spor etter menneskelige aktiviteter.

TEKNISKE ANLEGG TIL OMRÅDET

Vannforsyning

Grunneierlaget i Aursfjorden har brannslukningsutstyr med vannsprøyte på en henger, og planlegger å etablere en garasje i havna for dette utstyret.

Vannforsyningen til hyttefeltet og til bebyggelsen i havna vil skje ved utbygging av borehullsbrønner.

Avløp

Avløpsvann fra utleiehytter, naust, klubbhus og sanitæranlegg føres via felles 3-kamret slamavskiller ut i Aursfjorden utenfor havneområdet til min. 10 m vanndybde.

Renovasjon

Båtforeningen vil etablere en miljøstasjon i havna for mottak av alle typer avfall fra aktiviteten i båthavna. Miljøstasjonen knyttes opp mot den kommunale avfallshåndteringen i Aursfjorden.

Energi

Strøm til havna føres fram fra Troms Kraft`s trafo/ledningsnett i området. I havneområdet og til utleiehyttene legges ledningsnettet fram som jordkabel.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Småbåthavna med de øvrige planlagte aktivitetene i området, vil ikke få noen konsekvenser for nærmiljøet av negativ art.

RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE

- Det er ingen naturbaserte sårbarheter som flom, jord-og steinras, snøskred og lignende i det planlagte området for båthavna og utleiehyttene.
- Det er ikke registrert noen forurensing verken fra lufta eller grunnen i området.
- Radon;
Ved utbygging av utleiehytter og sjøboder bør det foretas radonmåling før byggearbeider iverksettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Balsfjord kommune

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR AURSFJORD SMÅBÅTHAVN GBNR. 103/80 PÅ DEL AV SÆTERSLETTA I AURSFJORDEN, BALSFJORD KOMMUNE

Dato: 20.01.2010

Dato for siste revisjon:.....19.09.2018.....

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

Dato for egengodkjenning/stedfesting:.....

I

I medhold av plan-og bygningslovens §26 gjelder disse bestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.
Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan-og bygningsloven samt kommunens vedtekter og tekniske forskrifter til denne.

II

I medhold av plan-og bygningslovens §25 er området regulert til følgende formål:

a.1) SIKRINGSSONER

Frisikt

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Utleiehytter H1**
- 1.2 Nærmiljøanlegg M**
- 1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg A1**

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Veg (adkomst til havna)**
- 2.2 Havn (småbåtanlegg land)**
- 2.3 Parkeringsplasser FP1**

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Grønnstruktur**

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.1 Småbåthavn**

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

FELLESBESTEMMELSER

III

I medhold av plan- og bygningslovens §26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

a.1) SIKRINGSSONER

Frisikt

Frisiktsonen langs med fylkesvegen på begge sider av avkjøringen til småbåthavna, skal til enhver tid være ryddig. Busker og annen vegetasjon i frisiktsonen skal ryddes bort. Vedlikehold av frisiktsonen ivaretas av Aursfjord småbåthavn.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Utleiehytter H1

Innenfor H1 kan det føres opp inntil 7 utleiehytter med maks grunnflate på 150 m² i en etasje. Hyttene skal oppføres med saltak og møneretningen skal være tilnærmet vinkelrett på strandlinjen. Hyttene skal ha en harmonisk utføring, materialbruk og fargesetting som passer inn i omgivelsene i området.

Adkomst til hyttene skal gå etter opparbeidete gangstier fra felles parkeringsplass FP1. Gangstiene skal bygges for rullestolbrukere. Utbyggingen skal skje etter en detaljert situasjonsplan som vedlegges byggesøknaden. Vegetasjonen innenfor området skal i mest mulig grad bevares.

1.2 Nærmiljøanlegg M

Her tillates oppført felles miljøbod for hyttene i feltet.

1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg A1

Innenfor området kan det føres opp naust, klubbhus og andrebygninger som naturlig inngår i havnemiljøet. Naust som bygges langs med frontfyllingen i havna tillates oppført med grunnflate på 30 m² i én etasje med hems, og maks mønehøyde som settes til 4,0 m. For naust som bygges inn mot fjellfoten ned av adkomstvegen til havna, kan mønehøyden økes til 5,0 m.

Klubbhus kan føres opp med grunnflate på inntil 120 m² og mønehøyde på 5,5 m. Bebyggelsen skal ha møneretning vinkelrett på havna, å gis en harmonisk utførelse, materialbruk og fargesetting som passer til omgivelsene i havna. På takene kan det legges stålplater eller lignende med mørk og matt overflate.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg (adkomst til havna)

Adkomstveg til området skal opparbeides med standard som for kommunal veg. Vegen skal være åpen for allmennheten ned til kaia. Adkomsten skal vedlikeholdes og brøytes for snø av Aursfjord småbåthavn.

2.2 Havn (småbåtanlegg land)

I nordre del av området skal dette benyttes til vedlikehold og vinterlagring av båter. Her kan det også føres opp miljøboder, båt-og serviceverksted samt aktivitetsplass med grill, bord og benker. Inn mot moloen anlegges slip for landsetting av båter. Det skal her utarbeides en detaljert situasjonsplan av området før noen byggearbeider igangsettes.

Innenfor havneområdet kan det føres opp miljøbod på inntil 15 m². I tillegg kan det føres opp søppelskur på inntil 5 m² ved hver av ilandgangene til P1, P2 og P3 samt på felleskaia ved innseilingen til havna. Det må sikres avtaler for henting av avfallet. En viser til krav i forskrift om at havneansvarlig må utarbeide en plan for avfallshåndtering som skal sendes til Fylkesmannen for godkjenning. Planen må foreligge senest 6 måneder etter at småbåthavna er etablert.

Det skal etableres tekniske installasjoner for vedlikehold av båter og motorer for å hindre forurensing.

Havneanlegget skal ha fastdekke slik at en har mulighet til oppsamling for å hindre forurensing til grunn og vann.

Det skal etableres oljeutskiller på områder og i bygg hvor det kan oppstå søl som inneholder olje.

Båt og serviceverksted i tilknytning til slipen kan føres opp med grunnflate på inntil 50 m² og mønehøyde på 4,5 m. Utforming og takvinkel skal være lik naustene.

Bebyggelsen skal ha møneretning vinkelrett på havna, å gis en harmonisk utførelse, materialbruk og fargesetting som passer til omgivelsene i havna. På takene kan det legges stålplater eller lignende med mørk og matt overflate.

Havnens bidrag til utendørsstøy skal ikke overskride følgende støygrenser målt eller beregnet som frittfeltsverdi ved mest støyutsatte fasade:

<i>Mandag-fredag</i>	<i>Kveld mandag-fredag</i>	<i>Lørdag</i>	<i>Søn-/helligdager</i>	<i>Natt (kl. 23-07)</i>	<i>Natt (kl. 23-07)</i>
55 L _{den}	50 L _{evening}	50 L _{den}	45 L _{den}	45 L _{night}	60 L _{AFmax}

L_{den} er definert som døgnmiddel.

L_{evening} er A-veiet ekvivalentnivå for 4 timers kveldsperiode fra kl. 19-23.

L_{night} er A-veiet ekvivalentnivå for 8 timers nattperiode fra kl. 23-07.

L_{AFmax} er gjennomsnitt av de 5-10 høyeste forekommende støynivåene L_{AF} (A-veid støynivå med Fast respons) fra en industribedrift i nattperioden 23-07.

2.3 Parkeringsplasser FP1

Parkeringsplass FP1 er felles parkering for utleiehytter H1.
Parkeringsplassen skal opparbeides før det gis byggetillatelse til utleiehyttene.
Det skal settes av plass til 2 parkeringsplasser pr. utleiehytte.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

Området langs med fylkesvegen og på begge sider av området for utleiehytter H1, er regulert som friområde og er åpen for allmennheten.
Vegetasjonen i dette området skal bevares.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Småbåthavn

Småbåthavna skal skjermes med omfatningsmolo som anlegges rundt havna med innseiling i sør. Inne i havna kan det anlegges flytebrygger med landgang og utliggere for fiske-og fritidsbåter samt servicekai, slip og gjestebrygge.

Området ved den gamle kaia i sør skal utvides og kaifronten forlenges.
I huken mot sør anlegges slip for små båter.
Området er åpent for allmenn bruk og ferdsel.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1) Det skal ikke gis tillatelse til anleggsstart i reguleringsplanområdet, før adkomst fra fylkesvegen er bygd etter Statens vegvesens håndbok N100 "veg-og gateutforming". Det skal utarbeides tekniske tegninger for tiltak som berører fylkesveg 184 som skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 2) Utbygging av havneanlegget med moloer, skal skje etter at Kystverket har godkjent reguleringsplanen.

FELLESBESTEMMELSER

- Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstander som viser eldre aktiviteter i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Troms fylkeskommune ved Kulturetaten og til Sametinget.
- Når adkomst er oppgradert skal endringene innmåles og data oversendes til Statens vegvesen. Dersom andre vegobjekter berøres eller andres, skal også disse innmåles og oversendes.
- Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan-og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planens og dens bestemmelser.

Bestemmelser revidert 19.09.2018
Anne Randa