

Regionalt planforum 28.08.2025 – Balsfjord kommune

Sted:	Digitalt på teams
Tid:	28.08.2025, kl. 13.00-14.00
Møteleder:	Anne Øvrejorde Rødven
Referent:	Jorid Nysted Grønvoll

Sak 4: Områderegulering Nordkjosbotn

Deltakerliste

Sektormyndigheter		
Anne Øvrejorde Rødven	anne.ovrejorde@tromsfylke.no	TFK, plan
Jorid Nysted Grønvoll	jorid.gronvoll@tromsfylke.no	TFK, plan
Martha Kårevik Stalsberg	martha.stalsberg@tromsfylke.no	TFK, samferdsel/klima
Claire Kvalheim Kieffer	claire.kieffer@tromsfylke.no	TFK, samferdsel/mobilitet
Thomas Bech	thomas.bech@tromsfylke.no	TFK, samferdsel
Astrid Fjose	asfjo@fylkesmannen.no	Statsforvalteren, plan
Per Johnny Sara	per.johnny.sara@vegvesen.no	Statens vegvesen
Catharina Sandersen	casa@nve.no	NVE
Jan Olsen	jan.olsen@kystverket.no	Kystverket
Balsfjord kommune/konsulenter		
Dag Tørstad	dag.torstad@balsfjord.kommune.no	Balsfjord kommune
Laila Monica Johannessen	lajo@balsfjord.kommune.no	Balsfjord kommune
Milen Westby	miwe@balsfjord.kommune.no	Balsfjord kommune
Magnus Bjørlo	magnus.bjorlo@sweco.no	sweco

Møtereferat

- Møteleder ønsket velkommen
- Praktisk info
- Opprop og presentasjon av de enkelte deltakerne

Presentasjon ved Milen Westby/Magnus Bjørlo

Planen:

- Avklare, koordinere og sikre området i Nordkjosbotn
- Alle gamle planer avvikles til hensyn for den nye
- Sikre helhetlig utvikling av området

Utfordringer:

- Boligbygging og fortetting med tanke på jordvern i forhold til rekkefølgebestemmelser
- Trafikk- kollektivsituasjonen
- Flom, erosjon og elveforebygging
- Eventuelle utfordringer ved at alle tidligere planer er innlemmet i en større plan?
- Ambulansestasjon/datasenter

Innspill fra sektormyndighetene

Boligbygging/jordvern:

Statsforvalteren: Innspill på jordvern. En mer gjennomarbeidet plan enn områdereguleringsplan Storsteinnes. Statsforvalteren har ikke samordnet seg internt til å gi velfunderte tilbakemeldinger. Ved første øyekast på bestemmelsene, ser det ikke ut som det er rekkefølgekrav med trinnvis utbygging.

Svar: Utgår er det nye området, med krav om trinnvis utbygging der dyrkamark skal nedbygges sist.

TFK klima: Fjord, bekker og myr i plan- og influensområdet. Viser til nye statlige planretningslinjer for klima og energi, se kapittel 5. Etterlyser helhetlig vurdering der det begrunnes hvordan kommunen kan ivareta åpne vannveier, og hvorfor nedbygging av en myr i området er en god løsning. Kanskje kan restaurering av myra være bedre med hensyn på fremtidige klimaendringer?

Svar: Bekken er ivaretatt som en ressurs, med hensynssone og buffer. Tar med myr videre, eventuelt kontakt med NVE.

Statsforvalteren: Har ikke fått sett grundig nok på det til å gi konkret tilbakemelding nå. Er det en plan for deponering av landbruksjord med konkrete lokasjoner?

Svar: Blir gjort med bønder. Mulig nydyrkingsarealer på eiendommer til dagens eier.

Statsforvalteren: Generell tilbakemelding fra Statsforvalteren, mye det samme som til forrige plan og innspillet. Ser lite av tanker om fortetting og transformasjon. I sentrum er det utbygd, med etablert bebyggelse. Også mulig å legge inn høyere utnyttelsesgrad og flere formål. Dette kan føre til at flere ser utviklingspotensialet av området. Hvilke tanker har kommunen gjort seg om fortetting og kartlegging av mulighetene?

Svar: Kommunen har foreløpig ikke sett på det, kan ta det videre.

Trafikk og kollektiv:

TFK mobilitet: Det har vært noen særmøter om kollektiv, som ikke gjenspeiles i plankartet. Nordkjosbotn er et kollektivknutepunkt, som burde ha en bedre plassering. Se på flytting av kollektivanlegget for å gi bussen bedre fasiliteter for reisende, med toaletter, tilknytting til butikk og kiosk. Trengs også lading for bussene. I bestemmelsene mangler det noe om ladeinfrastruktur.

Bestemmelser tilknyttet holdeplass, kan ha med bestemmelser om leskur. Snuplass ved VGS, om den skal in i plankart eller sikres i bestemmelser. Se til at busslommer er i tråd med håndboka.

Svar: Det har vært særmøter og kommer til å fortsette med det. Noen ting unntatt offentlighet. Påvente av avklaringer. Mål om å få busstopp nærmere sør. TFK mobilitet kobles på.

Statens vegvesen: Dersom det ikke er avklart med kollektiv i planen, er den ikke klar for høring. Det burde avventes med høring til dette er avklart.

Svar: Vi prøver få en avklaring på dette så fort som mulig. Blir en vurdering, om avventing før alt er på plass eller om noe må tas i prosess etterpå.

TFK samferdsel: Drømmen må være å få på plass en god og trygg sammenkopling, med en tilgjengelig sentrumskerne uten barrierer og trafikkfarer. Prøv skille gangstrøm fra trafikken, der det er en uoversiktlig situasjon i dag. Ikke sammenheng mellom Skogvegen og Gjestestua. Tenke helhetlig, med sikte på forbedring ved å avklare gangstrømmer før det reguleres inn i plankartet.

Svar: Gjort noen tiltak. Godt innspill. Tas ny runde på gang og sykkelveg.

Flom, erosjon og elveforebygging

Statsforvalteren: Elveforebygging med tursti er en god kombinasjonsløsning, som en umiddelbar reaksjon. Verna vassdrag, ivareta vannkvalitet i planarbeidet.

NVE er fagmyndighet, ta kontakt (kontakthinformatjon nederst i referatet).

Ambulansestasjon/datasenter:

Spørsmål: Dersom et industriområde skal endres til datasenter, må det konsekvensutredes? Planen som er der i dag er far 2010, regulert til industri, men mye ikke bygd ut.

Statsforvalteren: Dette spørsmålet må konkretiseres.

TFK plan: Har akkurat mottatt en dispensasjonssøknad på areal til datasenter ved Nordkjosbotn. Hva tenker kommunen om rekkefølge?

Svar: Kommunen må sjekke ut med byggesak. Saken avhenger av om utbygger og UNN kommer til enighet. Et vedtak som har vært opphevet fra Statsforvalteren. Må avventes. I påvente av dette er det foreslått å gi formål kombinert, bolig og offentlig tjenesteyting.

TFK: Umiddelbar tanke er at det er noen utfordringer ved å regulere boliger i nærheten av ambulansestasjon, tilknyttet støy og trafikk.

Statens vegvesen: Oppfordrer til å ta kontakt med samferdselsmyndigheter før planen legges ut på offentlig ettersyn.

Statsforvalteren: Fortetting og transformasjon, se nærmere og mer offensivt på det. Eksisterende sentrumsarealer er attraktivt for mer enn det er i dag. Interessen for Nordkjosbotn kan også øke ved å øke utnyttelsesgraden.

Annet

NVE: Dersom kommunen har konkrete spørsmål, må det gjerne tas kontakt med Catharina Sandersen, casa@nve.no.

Lenker fra chat:

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-01-24-69>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2024-12-20-3359>