



Planbeskrivelse

Områderegulering for Storsteinnes

PlanID 5532_202303

Balsfjord kommune

	Planbeskrivelse iht plan- og bygningsloven	25.08.2025			
REV.	BESKRIVELSE	DATO	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

Planmyndighetens saksnummer	23/860
Planfremstiller arkivreferanse	xxxxx - Planbeskrivelse

FORORD

Hinnstein AS

25.08.2025

1 INNHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	2
INNHOLDSFORTEGNELSE	Feil! Bokmerke er ikke definert.
1 SAMMENDRAG	4
2 BAKGRUNN Emilie	5
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER Emilie og Karianne	12
5 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING Emilie og Karianne	19
6 KONSEKVENsutredning Emilie og Karianne	24
7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET Emilie og Karianne	28
8 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET Emilie og Karianne	32
9 ROS – ANALYSE Karianne	47
10 VEDLEGG Karianne og Emilie	48
11 KILDER Karianne og Emilie	48

1 SAMMENDRAG

2 BAKGRUNN **Emilie**

2.1 Behovet for en overordnet plan

Storsteinnes er kommunesenteret og største tettsted i Balsfjord med rundt 1100 innbyggere. Storsteinnes er også et av kommunens handels- og samlingspunkt, men som til tross for gode kvaliteter, har hatt lite helhetlig utvikling de siste årene.

Endringer i demografi og befolkningsstruktur, hvor flere ønsker å flytte inn til tettstedene i kommunen har ført til at etterspørselen etter boliger på Storsteinnes er stor. Samtidig er leiemarkedet lite, og man ser behovet for et mer variert boligtilbud, spesielt i de sentrumsnære områdene. I forbindelse med dette er det i kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.06.2023, avsatt nye areal til sentrumsformål med ønske om bolig- og næringsutvikling. Store deler av disse områdene består av areal med fulldyrket jord i drift, hvor jordvernet står sterkt. For å ivareta landbruksverdiene på en god måte er det nødvendig å se på fortettingspotensialet i allerede bebygde områder, effektiv arealutnyttelse og utbyggingsrekkefølger.

Dagens sentrumsområder på Storsteinnes består av store parkeringsareal, samt lite tilrettelagte fellesområder og uterom. Dette kan gjøre at sentrum oppleves både upersonlig og udefinert. Handels- og tjenestetilbudet er også lokalisert på begge sider av fylkesveien med dårlige krysningsmuligheter for myke trafikanter. I tillegg til dette er det flere strekninger i planområdet som mangler gang- og sykkeløsninger, få uteområder med aktiviteter og opphold for barn og unge, og begrenset tilgjengelighet til fjorden.

Storsteinnes reguleres også av flere eldre og utdaterte reguleringsplaner, inkludert en sentrumsplan fra 1980. I flere tilfeller er ikke disse gode styringsdokumenter og bidrar lite til ønsket utvikling. På bakgrunn av dette ser man behovet for en ny, overordnet plan for Storsteinnes som skal legge til rette for en helhetlig og bærekraftig utvikling av tettstedet. For å oppnå dette kreves det at hele planområdet, inkludert utfordringer, muligheter og eksisterende kvaliteter ses i sammenheng.

2.2 Om forslagsstiller

Følgende har vært delaktig i utarbeidelse av planen:

Forslagsstiller	Balsfjord kommune
Planfaglig konsulent	Hinnstein
Planmyndighet	Balsfjord kommune

2.3 Formål og føringer for planarbeidet

Formålet med områdeplanen er å få til en helhetlig og bærekraftig utvikling av Storsteinnes som bygger videre på eksisterende kvaliteter ved området. Planen skal legge til rette for en kompakt tettstedsutvikling som imøtekommer dagens og fremtidige behov. Planen skal sikre utviklingsmuligheter for næringsetablering og boligbygging, samtidig som jordvern ivaretas. I tillegg skal planen bidra til å bedre trafikksikkerheten, utvikle gode uterom og sosiale møteplasser.

Delmål for planarbeidet fastsatt i planprogram:

- Behovet for torg og felles uterom/grønnstruktur avklares og fastsettes
- Fremtidige rammer for offentlig, teknisk og sosial infrastruktur avklares
- Viktige forbindelser for gående og syklende skal avklares
- Bolig- og næringsareal / sentrumsformål samt LNFR-områder skal avklares
- Rammer for tetthet, høyder og utforming innenfor planområdet skal avklares

- Tilgjengeliggjøring av kvaliteter som sjø og turområder skal avklares
- Rekkefølgebestemmelser innenfor planområdet fastsettes
- Felles forståelse administrativt/politisk og blant innbyggere om hvordan Storsteinnes skal utvikles

Planarbeidet bygger på følgende lokalpolitiske føringer og vedtak:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030, vedtatt 26.09.2018
- Kommunal planstrategi 2022-2023, vedtatt 19.04.2022
- Kommuneplanens arealdel 2023-2033, vedtatt 29.06.2023
- Vedtak om oppstart områderegulering Storsteinnes, vedtatt kommunestyret 29.06.2023
- Planprogram fastsatt 07.12.2023

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET Emilie

tettsted.



Figur 1: Planavgrensning for områdereguleringen av Storsteinnes.

Storsteinnes er lokalisert innerst i Balsfjorden, og er kommunens største tettsted med rundt 1100 innbyggere.

Planområdet er på 870 dekar og omfatter Storsteinnes sentrum med omkringliggende boligfelt, næringsområder, skole og idrettsanlegg. Bebyggelsen strekker seg fra fjorden og innover landskapet, og omringes av skogs- og landbruksområder. I sør avgrenses planområdet av Sagelva.

2.4 Dagens arealbruk

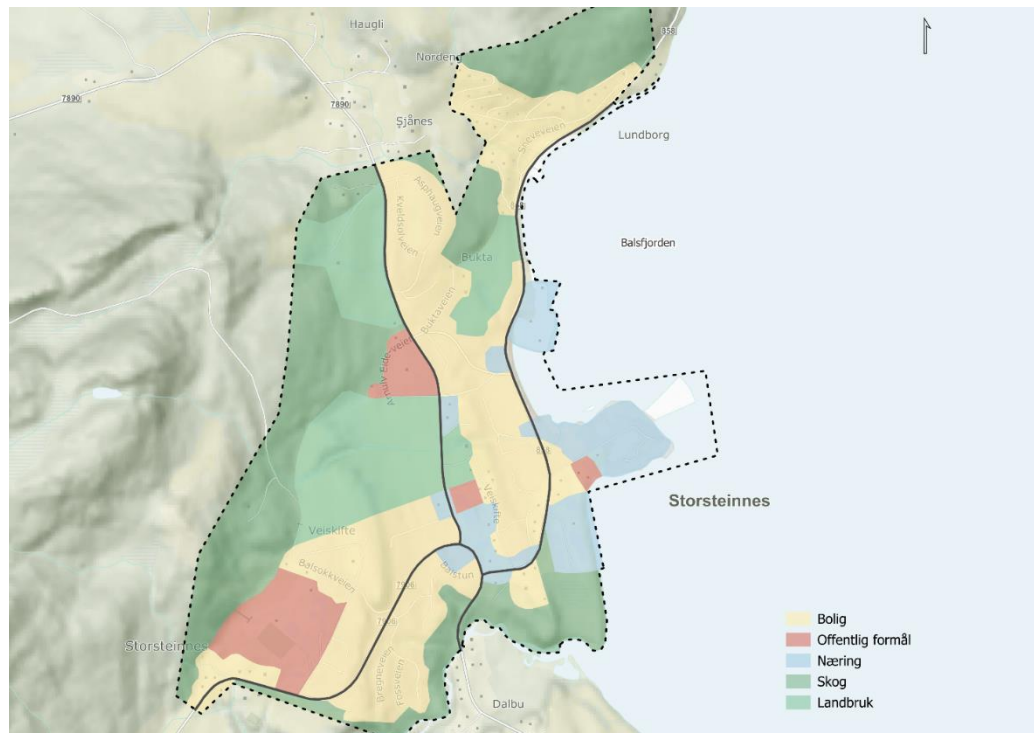
Storsteinnes består av variert arealbruk og funksjoner. I sentrum er det blant annet dagligvarebutikker, kaféer, bibliotek, offentlige tjenester, park og annen detaljhandel. Sentralt ligger også større landbruksarealer. Annen næringsvirksomhet og industri er lokalisert utenfor sentrum, langs fjorden. I samme området ligger også Balsfjord Fjordmuseum og Våtmarksenter med tilhørende uteareal.



Figur 2: T.v. detaljhandel i sentrum, t.h. industri- og forretningsvirksomheter langs Meierieveien.

Sørvest i planområdet ligger Storsteinnes skole (1.-10. trinn) og to barnehager. I tilknytning skolen ligger Moan idrettsanlegg med kunstgressbane, idrettshaller, skistadion og Moan bad. Dette området benyttes mye til aktivitet og rekreasjon av innbyggere i alle aldre. Utover dette består planområdet blant annet av flere boligområder, helsesenter og sykehjem, landbruksareal og skogsområder. Skogsområdene består også av flere merkede turstier og lysløype som er mye brukt til friluftsliv og rekreasjon.

Fylkesvei 858 Strandveien og fylkesvei 7906 Sagelvvassveien går gjennom planområdet. Disse er viktige forbindelser fra E6 i øst, og videre til andre tettsteder i kommunen. Petersborgveien, som strekker seg gjennom sentrumsområdet, er også en av de mest brukte veiene på Storsteinnes.



Figur 3: Områdestruktur og dagens arealbruk på Storsteinnes.

2.5 Utvikling

Tradisjonelt har fiske og landbruk vært de viktigste næringene på Storsteinnes, og selv om disse har opplevd en nedgang de siste årene, er Balsfjord fremdeles en av Nord-Norges viktigste landbrukskommuner. Dette ser man også på Storsteinnes i dag, hvor store sentrumsnære områder benyttes til landbruk.

I takt med samfunnsutviklingen, økt befolkningsvekst og lange avstander til byen ble det mot slutten av 1800-tallet opprettet et eget handelsted på Storsteinnes. Dette bestod opprinnelig av tre bygninger i nærheten av fjorden. I forbindelse med dette ble det på begynnelsen av 1900-tallet også oppført en vorr ytterst på neset, ettersom det nå var behov for et sted hvor større båter kunne legge til. Dette la grunnlaget for handelsvirksomheten, og senere utviklingen av Storsteinnes som kommunesenter.

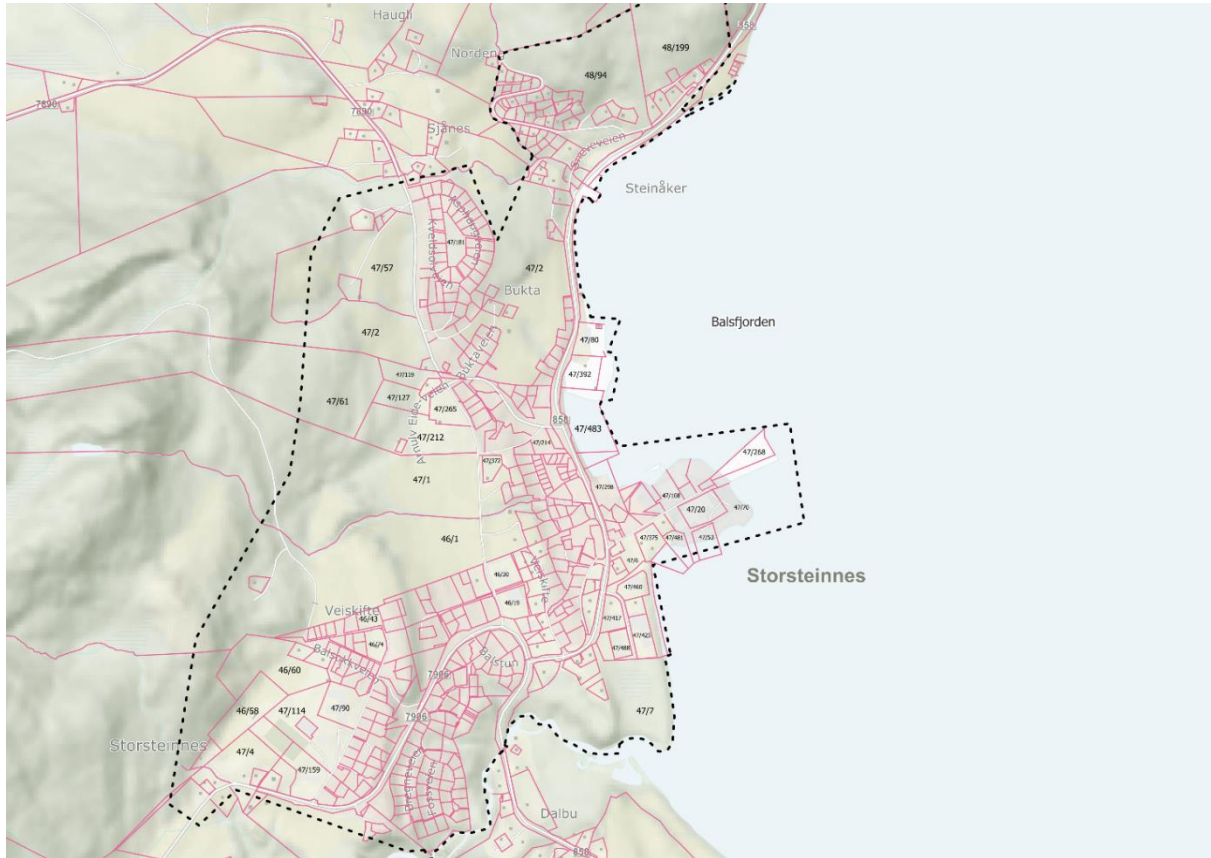
Siden etableringen av handelstedet har det vært en gradvis utvikling på Storsteinnes. De tradisjonelle næringene har over tid avtatt, samtidig som ny næringsvirksomhet har blitt etablert. I 1926 ble blant annet Balsfjord ysteri (TINE Meierier) startet opp. Meieriet har vært, og er fremdeles en viktig hjørnesteinsbedrift på Storsteinnes som bidrar til arbeidsplasser og verdiskapning. Siden 1800-tallet er også sentrum og handelsområdet flyttet lengre bort fra fjorden, og har i dag et mer variert handels- og tjenestetilbud som bidrar til å opprettholde aktiviteten.



Figur 4: Flyfoto av Storsteinnes fra 1969 som viser tidligere utstrekning av landbruksarealene og begynnelse på dagens tettstedsstruktur.

2.6 Eiendomsforhold

Planområdet består av en rekke private og kommunale eiendommer. Oversikt over matrikelnummer til berørte eiendommer er listet opp i eget vedlegg.



Figur 5: Eiendomskart vist med eiendomsgrenser, og gnr/bnr for de største teigene.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER Emilie og Karianne

3.1 Statlige planretningslinjer / rammer / føringer

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verden sin felles plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene. Dette skal gjøres gjennom en bærekraftig utvikling som handler om å ta vare på dagens behov, uten å ødelegge fremtidige generasjoners mulighet til å dekke sine behov.

Samfunns- og arealplanlegging er spesielt viktig i forhold til bærekraftsmål 11 - *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. For Storsteinnes innebærer dette blant annet å sikre tjenester og boliger til en befolkning med ulike behov, ivareta eksisterende kvaliteter som skaper et godt tettsted, videreutvikle sosiale møteplasser for alle og tilrettelegge for bruk av gange og sykkel.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

De nasjonale forventningene skal fremme bærekraftig utvikling i hele landet. For å oppnå dette pekes det på at sentrale målsettinger i planarbeidet bør være reduksjon i klimagassutslipp, forsvarlig forbruk og ressursbruk, og bevare naturmangfold. I tillegg til dette pekes det på utfordringer knyttet til en aldrende befolkning og mangel på arbeidskraft i helse- og omsorgstjenestene. Det forventes at disse utfordringene og målsettingene følges opp i fylkeskommunal og kommunal planlegging.

Nasjonal jordvernstrategi

Målet med jordvernstrategien er at jordvern skal styrkes gjennom å være et overordnet hensyn i arealforvaltningen, og skal vektes høyt i den lokale arealpolitikken.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

I henhold til planretningslinjene skal arealbruk sikre samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og levedyktige lokalsamfunn, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Samtidig skal planleggingen bidra til redusert klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein og friluftsområder og karbonrike arealer. Utvikling av kompakte byer og tettsteder skal bidra til å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer, slik som kollektivtransport, sykkel og gange.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen og i øvrig myndighetsutøvelse i staten, fylkeskommune og kommunen. Planretningslinjene omfatter reduksjon i klimagassutslipp, karbonopptak og lagring, og tilpasning til forventede klimaendringer.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Retningslinjene skal bidra til at natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonene tas særlig hensyn til, og at unødig utbygging langs sjøen unngås. Strandsonen gir også grunnlag for verdiskapning og bosetting. Dette er interesser kommunen må balansere opp mot allmennhetens interesser i planleggingen. Formålet er å sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen i tråd med FNs bærekraftsmål.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Retningslinjene har som mål å sikre barn og unge oppvekstmiljøer med kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om deres behov og som gir fysisk og psykisk trygghet. I tillegg skal retningslinjene ivareta det offentlige ansvaret for å sikre at barn og unge har tilbud og muligheter som kan gi den enkelte en meningsfylt oppvekst, uansett bosted.

3.2 Overordnede planer

Fylkesplan for Troms 2014 - 2025

Fylkesplanen er utarbeidet som en overordnet regional plan for Troms, og skal være førende for statlig, regional og kommunal planlegging i fylket. Formålet med planen er å etablere et felles og omforent grunnlag for den strategiske utviklingen av regionen. Planen beskriver langsiktige utviklingsstrategier, prinsipper og føringer for prioriteringer av innsats.

Regional transportplan for Troms 2022 - 2033

Hovedmålsettingen i planen er at Troms skal ha et trygt, effektivt, forutsigbart og bærekraftig transportsystem som legger til rette for mobilitet og positiv nærings- og samfunnsutvikling. Videre er det beskrevet fem delmål med tilhørende strategier for å oppnå dette. De fem delmålene er:

1. Troms skal ha et fremtidsrettet, trafiksikkert og velfungerende vegnett, og redusere vedlikeholdsetterslepet på fylkesvegnettet.
2. Troms skal ha et fremtidsrettet, trafiksikkert og velfungerende kollektivtilbud som binder fylket sammen og forenkler kommunikasjon innad og mellom regionene.
3. Bidra til innovasjon, samfunns-utvikling og styrket konkurransekraft.
4. Redusere samferdselssektorens utslipp av klimagasser og redusere påvirkningen på ytre miljø, samt forberedelser for pågående klimaendringer.
5. Styrke rammebetingelsene for samferdsel i Troms – Aktivt samarbeid og påvirkning.

Regional plan for landbruk i Troms 2014 - 2025

Planen skal være et retningsgivende styringsverktøy for utvikling, prosjekter og virkemiddelbruk på regional og kommunalt nivå. Landbruksnæringen står ovenfor mange utfordringer, og planen skal bidra til å skissere løsninger gjennom tiltak i handlingsprogrammet. Planen skal bidra til å:

- Sette landbruket på den regionalpolitiske dagsordenen
- Avklare og prioritere tiltak som skal gjennomføres for å styrke landbruket
- Legge til rette for en regionalt tilpasset landbrukspolitikk
- Styrke de fortrinn som arktisk landbruk har

Andre regionale planer og føringer:

- Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfiske 2016-2027
- Vannforvaltningsplan for Troms og Finnmark vannregion 2022-2027
- Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025
- Klima- og energistrategi for Troms 2015-2025
- Reiselivsstrategi for Troms og Finnmark 2023-2028

- Strategi for næringsutvikling i Troms 2023-2028
- Forvaltningsplan for Sørkjosleira naturreservat, med besøksstrategi og tiltaksplan.
- Forvaltningsplan for Sørkjosleira naturreservat, inkludert besøksstrategi og tiltaksplan 2022

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver overordnede målsettinger og strategier for balsfjordsamfunnet. Balsfjord ønsker å være en god kommune å bo og arbeide i for alle, hele livet, og skal arbeide for å være attraktiv for både næringsliv, befolkning og besøkende. Sentrale målsettinger for områdereguleringen er:

- Boligutvikling skal skje i en samordnet bolig- areal- og transportplanlegging slik at transportbehovene i større grad kan tas ved gange, sykkel og kollektivtransport.
- Utvikle attraktive sentrumsområder, skape flere møteplasser, mer handel og service og bredere kultur- og friluftstilbud.
- Storsteinnes skal utvikles som kommunesenter gjennom attraktive bomiljø, et bredt sammensatt offentlig og privat tjenestetilbud, møteplasser og arenaer og et handelstilbud som dekker mer enn grunnleggende behov.
- Boligtilbud i sentrumsområder for ulike brukergrupper med hjelpebehov.
- Skape bomiljø og fritidstilbud som engasjerer barn og unge, stimulerer til vennskap og fellesskap med framtidstro.
- Legge til rette for boliger i gode boområder, og at boforholdene skal fremme velferd og samfunnsdeltakelse.
- Bedre kollektivtransport mellom tettstedene og til Tromsø, bl.a. gjeninnføre pendlerbuss.

Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en langsiktig og bærekraftig arealdisponering som gir et godt og attraktivt nærings-, kultur- og bomiljø i kommunen. Arealdelen bygger på målsettingene og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen har avsatt nye arealer på Storsteinnes til sentrumsformål med krav om felles planlegging.

3.3 Tilgrensende planer

Kystsoneplan for Tromsøregionen 2023 – 2033

Kystsoneplanen er en interkommunal plan for Balsfjord, Karlsøy og Tromsø kommune, og er kommuneplanens arealdel for sjøområdene med tilhørende strandsone. Planen beskriver hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved arealdisponering.

Kommunene ønsker å legge til rette for en bærekraftig vekst i fiskeri- og havbrukssektoren, reiseliv og sjøtransport, samtidig som dette veies opp mot klima- og miljøhensyn og andre samfunnsinteresser. Den økende interessen og bruken av kystsonen har også ført interessekonflikter og konkurranse om arealene, noe som gjør arbeidet med forvaltning utfordrende. Kystsoneplanen skal derfor være et strategisk verktøy for å kunne sikre helhetlig og forutsigbar forvaltning av sjøarealene og skal bidra til:

- Interesseavveining mellom ulike bruksinteresser.
- Tilrettelegging for næringsvirksomhet og næringsutvikling.
- Ivaretagelse av marint naturmangfold.

3.4 Temaplaner

Kulturmiljøplan Balsfjord kommune 2023-2033

Kulturmiljøplanen er et viktig verktøy for kommunene, både i forbindelse med planarbeid, utbygging og stedsutvikling. Planen gir informasjon og oversikt over kulturminner som er ansett som verneverdige, og kan brukes av alle i forvaltningen av vår felles kulturarv.

På Storsteinnes står det tre bygninger som utgjorde handelsstedet på Storsteinnes. Utgangspunktet for opprettelsen av handelen på Storsteinnes var at fjorden var blitt nokså befolket og behovet for et handelssted økte, og det var langt til byen.

Handelsområdet er avsatt til vern i reguleringsplan av 1995. Handelsstedet kan ses i sammenheng med vorren på Storsteinnes og gamlebrua i Sagelvdalen, som er verdifulle kulturminner som hadde betydning for frakten av handelsvarer og utviklingen av Storsteinnes som sentrum.

Det er også registrert flere krigsminner på Storsteinnes.

Hovedplan avløp

Storsteinnes har største befolkningssenteret i Balsfjord kommune med 1077 innbyggere i 2020 iht. SSB. Det antas at befolkningstallet vil øke med ca. 50 innbyggere frem mot 2050.

Det er 464 stk. abonnementsavtaler registrert i utslippsavtale av 06.12.2000. VA-anleggene på Storsteinneset består av drikkevannsforsyning som leveres av Storvatn Vassverk. Storvatn Vassverk er privateid. Ellers er det kommunalt spillvann og overvann. Balsfjord Kommunalteknikk har driftsansvar for avløpshåndteringen, og Balsfjord Kommune har driftsansvaret for overvannshåndtering.

Storsteinnes består av industri, handelsvirksomhet, kommune-senteret i Balsfjord kommune, skoler, barnehager bo- og servicesenter og mye boligbebyggelse. Området er sterkt hellende mot sjøen, men topografien er variert. Det er benyttet kombinasjon av selvfall og pumping av avløpsvann til et renseanlegg som er lokalisert på selve Storsteinneset hvor mye av næringsindustrien holder til.

Plan for LEVE HELE LIVET i Balsfjord - en kvalitetsreform for eldre

Plan Leve hele livet skal gi retning for arbeid i kommunene for å utvikle et aldersvennlig samfunn og tjenester som fremmer livskvalitet og mestring for den eldre del av befolkningen. Det vises også til at planen skal gi føringer og bidra til tjenesteområdenes utviklings- og plan arbeid, samfunn og tjenesteutvikling, samt i økonomi- budsjettarbeid i kommunene.

Hovedstrategi er å styrke eldres medvirkning i plan og utviklingsarbeid, øke deres digitale kompetanse, samt øke tilgjengelige boliger og nærmiljø for et aldersvennlig samfunn. Dette gjøres gjennom bla:

1. Eldre og befolkningen må inviteres til å delta med innspill for løsninger i plan- og tiltaksprosesser for et aldersvennlig Balsfjord
2. Arbeide videre med å tilrettelegge friluftsområder som lavterskel tilbud
3. Det må utbygges utleie (og selveierleiligheter) for eldre i sentrum av Storsteinnes, Nordkjosbotn mv
4. Det må utvikles tilrettelagte bo- og aktivitetstilbud til yngre personer med for demens.
5. Det må planlegges og etableres flere omsorgsboliger med tilgjengelig heldøgntilbud
6. Det er behov for å øke kompetanse hos eldre for bruk av digitale verktøy, som gir tilgang til informasjon og øke egenmestring
7. Det må arbeides med transport og bussruter som gir muligheter for deltagelse, sosiale møteplasser og handelsturer (dialog med Troms Fylkeskommune og kommunen)

Plan for å inkludere barn og unge i lavinntekstfamilier

Denne planen skal bidra til å styrke kommunens innsats rettet mot barn og unge som lever i familier med vedvarende lavinntekt. Formålet er å forebygge og redusere levekårsproblemer forbundet med barnefattigdom, og bedre barns velferd og inkludering. Det er også et langsiktig mål å forebygge at lavinntekt går i arv. Barn og unge i Balsfjord kommune skal bli inkludert og gis mulighet til å delta på viktige arenaer i oppveksten, og utvikle seg og skape et godt liv uavhengig av bakgrunn og familieøkonomi. Planen presenterer virkemidler og tiltak knyttet til bl.a. utdanning, arbeid, bolig, kultur og fritid. Tiltak for god inkludering, skal omfatte alle barn og unge i kommunen.

Sosialt bærekraftige samfunn er preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø. Gode planprosesser i kommunene kan legge til rette for en sosialt bærekraftig samfunnsutvikling. Å skape trygge samfunn handler også om å sikre innbyggerne en rettferdig og lik tilgang på goder og ressurser.

Handlingsplanen sier at kommuneplanens arealdel og underordnede planer skal legge til rette for sosial boligbygging. Dette er plan- og bygningsmyndighetens ansvar.

Trafikksikkerhetsplan 2022-2025

Målet med planen er å øke kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet, samt gi føringer for prioriteringer i videre arbeid med trafikksikkerhet. Planen er en forutsetning for statlig støtte til planlegging og gjennomføring av tiltak for økt trafikksikkerhet for kommunens innbyggere.

Planen inneholder en rekke holdningsskapende tiltak samt konkrete fysiske tiltak.

Relevante fysiske tiltak innenfor planområdet:

- Etablere gangfelt fra Kjørvegdalen til gang- og sykkelveg.
- Moanveien, Storsteinnes. Etablere fartsdumper.
- Kryss Sagelvvassveien / Petersborgveien, Storsteinnes. Bedre trafikkavvikling for alle trafikantgrupper.
- Strandveien fv 858, fra «bankkrysset» til trafikkskolen REFLEX. Etablere fortau / gang- og sykkelveg.
- Strandveien fv 858, fra «bankkrysset» til trafikkskolen REFLEX, ved boliger. Etablere støyskjerm.
- Kommunen skal legge til rette for at flere kan sykle eller gå til skolen.
- Kommunen skal arbeide for trafikksikre soner rundt skolene, som blant annet innebærer tiltak knyttet til holdninger og adferd til både barn og voksne, ved bruk av hjertesoner som metode.
- Kommunen skal sikre at hensynet til trafikksikkerhet er ivaretatt i reguleringsplaner.
- Kommunen skal legge til grunn universell utforming ved fysisk utforming av veger og gangfelt (og forlengelse av gangfelt) for å ivareta eldre trafikanter og trafikanter med funksjonsnedsettelse.
- Kommunen skal gjennomføre fysisk tilrettelegging og utbygging/drift for å sikre god trafikksikkerhet for gående og syklist på kommunale veger.
- Kommunen skal jobbe for at alle kommunale gang- og sykkelveger møter oppdaterte standarder for trafikksikkerhet.
- Kommunen skal arbeide for å tilrettelegge for sammenhengende gang- og sykkelveger i sentrumsområder. (Nordkjosbotn, Mestervik og Storsteinnes.)
- Kommunen skal ha rutiner for kvalitetssikring av trafikksikkerheten i forbindelse med anleggsvirksomhet, både i kommunal og privat regi.

Plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2021-2024

Formålet med planen er å sikre gjennomgang og oversikt over arbeidet med fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Balsfjord kommune. Planen vil være et viktig grunnlag for å legge til rette for gode lokalsamfunn, aktive møteplasser og et mer helsefremmende miljø.

Friluftsliv er nordmenns foretrukne aktivitetsform og må ha en sentral plass i folkehelsearbeidet. Å sikre, tilrettelegge og informere om nærturer i kommunen er et viktig folkehelseiltak. De fire A'ene: allemannsretten,

areal, aktivitet og anlegg i planen som er viktige forutsetninger for å kunne ivareta friluftslivets interesser og muligheter.

Balsfjord kommune ønsker å bidra med tilrettelegging for gode og tilgjengelige anlegg og områder, både for organisert og egenorganisert aktivitet. For at flest mulig skal være fysisk aktive hver dag, er det viktig med god informasjon om helsefordelene ved fysisk aktivitet og naturopplevelser i eksisterende tilbud. Nærhet til idrettsanlegg og/eller ulike typer av friområder med et allsidig og variert aktivitetstilbud er avgjørende.

Kommuneveiplan Balsfjord kommune 2022 – 2025

Målet er god framkommelighet og trafiksikkerhet for alle trafikanter. Alle trafikanter skal ferdes trygt. Spesielt gjelder dette myke trafikanter.

Nyanlegg skal planlegges med øye for en mest mulig rasjonell drift, og lavest mulig vedlikeholdskostnader. Det skal planlegges å få færrest mulig skader på veg og gatelysnett i framtida. Det skal være strenge restriksjoner ved graving i nylagt asfalt. Det skal legges varerør i veikryssinger under anlegg, med tanke på å unngå framtidig graving for kabel.

Relevante fysiske tiltak som er beskrevet i planen:

- Etablering av gang- og sykkelvei langs Meieriveien

Kommunal bolig- og eiendomsstrategi 2022 – 2032

Hensikten med dokumentet er å få oversikt over kommunal bolig- og eiendomsmasse for å lettere kunne ivareta ansvaret som Balsfjord kommune har for eiendommer, bygninger, eiendeler mv. som skal forvaltes til beste for felleskapet og holdes i hevd til senere generasjoner. Dette gjøres best gjennom å opprettholde og utvikle bygningens verdi over tid, og gi brukerne bygninger som både funksjonelt og estetisk representerer Balsfjord kommune på en god måte.

En balansert befolkningssammensetning – uten demografisk, sosioøkonomisk eller etnisk segregering – er et viktig mål når kommunen skal tilrettelegge for en raskere befolkningsvekst gjennom økt boligbygging. Tilbudet av tomter og boliger må være tilgjengelig og byggeklare slik at etablering kan skje raskt. Boligene må også ha en hensiktsmessig sammensetning.

Kommunen skal legge til rette for boligbygging gjennom effektiv planlegging ved å være en forutsigbar samarbeids- og avtalepart. Fremdrift i planavklaring og utbygging avhenger av tilstrekkelig plankapasitet. Et særlig ansvar for å skaffe egnede boliger til vanskeligstilte, noe som krever oppmerksomhet og må vurderes om boligmassen er hensiktsmessig også i forhold til endringer i denne gruppen. Nye løsninger og finansieringsmodeller må vurderes i planleggingen av nybygg, hvor brukermedvirkning er viktig for å finne beste løsning.

Strategisk næringsplan 2016 – 2025

Planen skal tydeliggjøre langsiktige og strategiske mål for hvordan styrke det lokale næringslivet og sikre utvikling basert på lokale forutsetninger i Balsfjord. Kommunen har rollen som næringsutvikler, og skal tilrettelegge for vekst og utvikling i næringslivet, samtidig som det utvikles gode lokalsamfunn for innbyggerne. Hovedmålet i planen er at Balsfjord skal være et attraktivt sted å etablere og drive næringsvirksomhet, bo og besøke. For å oppnå dette skal det blant annet arbeides med disse fokusområdene: bedrifter og nyetablering av virksomheter, økt befolkning og besøkende, stedsutvikling og infrastruktur.

Storsteinnes er i planen beskrevet som et av områdene hvor det skal fokuseres spesielt på stedsutvikling og boligutvikling, hvor målet er et funksjonelt og estetisk sentrum med attraktive stedskvaliteter.

Relevante strategier fra planen:

- Planmessig, strukturert og styrt stedsutvikling på Storsteinnes og i Nordkjosbotn med attraktive stedskvaliteter.
- Tilrettelegge for attraktive boenheter i flermannsboliger i sentrumsområder.
- Tilrettelegge for mer konsentrert boligbygging i Nordkjosbotn og på Storsteinnes.
- Tilrettelegge for universell utforming og god framkommelighet, fokus på myke trafikanter.
- Tilrettelegge for funksjonell og tilstrekkelig parkering i sentrum.

3.5 Gjeldende planstatus Karianne illustrasjon

Planområdet er omfattet av kommuneplanens arealdel for Balsfjord kommune 2023-2033, PID 202002.

I tillegg ligger følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

PID 122, Moan 2, vedtatt 15.06.1999

PID 123, Grønnvoll, vedtatt 26.01.1979

PID 124, Storsteinnes nedre, 13.02.1996

PID 125, Storsteinnes sentrum, vedtatt 15.06.1980

PID 126, Lundberg Sneve, vedtatt 16.06.1983

PID 141, Lundberg og Sneve, vedtatt 26.09.2012

PID 156, Del av Storsteinnes nedre, Vedtatt 16.06.2010

PID 157, Tine, del av Storsteinnes nedre, vedtatt 14.12.2011

PID 204, Storsteinnes sentrum, vedtatt 05.09.1987

PID 206, Parkområde storsteinnes, vedtatt 25.02.1999

PID 207, Bakketun St. nes sentrum, vedtatt 20.06.2000

PID 208, Bukta boligfelt, vedtatt 12.05.1971

PID 220, Moan, vedtatt 06.07.1987

PID 221, Del av St. nes nedre, vedtatt 13.03.2007

PID 222, Del av reg. plan Moan, vedtatt 09.04.2004

PID 234, Boligareal Fause, vedtatt 09.03.1990

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING Emilie og Karianne

4.1 Varsel om oppstart og høring av planprogram

Planarbeidet startet formelt i henhold til plan- og bygningsloven med varsel om oppstart av planarbeid med annonsering i avisen Nye Troms, samt brev datert 19.09.2023 til aktuelle offentlige høringsinstanser og til direkte berørte grunneiere med frist for innspill 03.11.2023. Planarbeidet ble i tillegg offentliggjort på Balsfjord kommune sin hjemmeside.

Sammendrag av innkommende innspill og behandling av disse er beskrevet under punkt 5.5.

1.2 Møter

<Redegjøre for gjennomførte formelle møter med planmyndigheten. Herunder oppstartsmøte og eventuelle andre samarbeidsmøter med kommunen>

<Eks: Planmøte 1: Det er avholdt planmøte nr. 1 (oppstartsmøte) mellom tiltakshaver og <navn på kommune> kommune, <dato>, med gjennomgang av planinitiativet.>

Referat fra disse møtene finnes som **vedlegg X**.

Planmøte 1: Det er avholdt planmøte nr. 1 (oppstartsmøte) mellom Hinnstein og Balsfjord kommune, 23.10.2024, med gjennomgang av prosjektet, forventninger og rollefordeling. Natur og Samfunn og Indira deltok også på møtet.

Planmøte 2: Det er avholdt oppstartsmøte for konsekvensutredning av naturmangfold og naturressurser mellom Hinnstein, Natur og Samfunn og Balsfjord kommune, 30.10.2024, med gjennomgang av kartleggingsbehovet og videre framdrift.

Planmøte 3: Det er avholdt oppstartsmøte for VAO-rammeplan mellom Hinnstein, Balsfjord kommune og Balsfjord kommunalteknikk, 30.10.2024, med gjennomgang av kartleggingsbehov, sentrale utfordringer og videre framdrift.

Planmøte 4: Det er avholdt møte mellom Hinnstein og Balsfjord kommune, 04.11.2024 med gjennomgang av bakgrunn og historikk for prosjektet. Hovedutfordringer og målsettingene for planarbeidet ble også diskutert, samt avklaring av neste trinn i prosessen.

Planmøte 5: Det er avholdt oppfølgingsmøte av naturmiljø mellom Hinnstein, Natur og Samfunn og Balsfjord kommune, 02.12.2024, hvor funn fra befaringen ble gjennomgått.

Planmøte 6: Det er avholdt statusmøte mellom Hinnstein og Balsfjord kommune, 09.12.2024, med gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner og avklaringer rundt hvilke som skal oppheves og videreføres. Det ble også diskutert detaljeringsnivå for planen.

Planmøte 7: Det er avholdt statusmøte mellom Hinnstein og Balsfjord kommune, 07.01.2025. Møtet er en oppfølging av forrige statusmøte med gjennomgang av reguleringsplaner for boligområdene hvor det ble bestemt at disse innlemmes i områdeplanen.

Planmøte 8: Det er avholdt møte mellom Hinnstein, Natur og Samfunn og Balsfjord kommune, 07.02.2025, med gjennomgang av verdivurdering og kart for konsekvensutredningene av naturmangfold og naturressurser.

Planmøte 9: Det er avholdt statusmøte mellom Hinnstein og Balsfjord kommune, 10.02.2025, med gjennomgang av økonomi, framdrift og status på prosjektet og fagutredninger.

Planmøte 10: Det er avholdt møte med Troms Fylkeskommune, 05.05.2025, for avklaringer rundt videre arbeid med utforming av kryss fv. 7906 Sagelvvassveien/ Petersborgveien.

Planmøte 11: Det er avholdt befarings på Storsteinnes 28.05.2025.

Det er også avholdt ukentlige statusmøter mellom Hinnstein og Balsfjord kommune hvor status på prosjektet, relevante problemstillinger, spørsmål eller andre avklaringer har blitt tatt opp.

4.2 Fremdrift

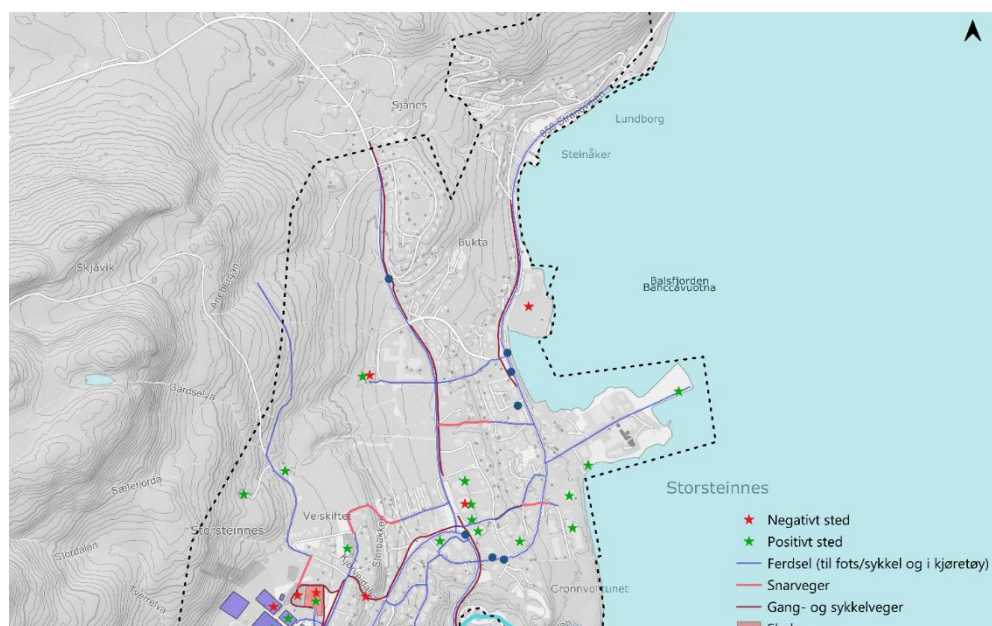
Reguleringsplanprosessen	<dato>
Oppstartsmøte	
Varsel om planstart og frist for innspill	19.09.2023 – 03.11.2023
Utarbeidelse av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser	
Administrativ behandling i kommunen	
Endelig planforslag til offentlig ettersyn	
Vedtatt reguleringsplan	

4.3 Medvirkning

<Her skal all medvirkning utover varsel om oppstart redegjøres for, dersom det er gjennomført. Det er ikke alle planer som krever medvirkning utover varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planforslaget. Eksempler på medvirkning som kan tas inn her, er folkemøter, informasjonsmøter, workshops, etc>

Barn og unge Storsteinnes skole 05.06.2023

I forbindelse med oppstart av områdeplanen og utarbeidelse av stedsanalysen for Storsteinnes ble det gjennomført et arbeidsveksted med 8. og 9. klasse ved Storsteinnes skole. Oppgavene gikk blant annet ut på å kartlegge hvordan de bruker og opplever Storsteinnes, samt hva som skal til for at de trives. Elevene tegnet inn på kart hvordan de kommer seg til skolen, hvilke snarveier de bruker, og hvor de oppholder seg på fritiden, i tillegg til deres oppfatning av disse stedene. Disse er markert som positive og negative steder på kartet. Resultatene viser hvilke områder og kvaliteter som er viktige for barn og unge, og som er viktig å ivareta. I tillegg kom det frem at



Figur 5: Digitalisert kart som sammenstiller resultatene fra arbeidsverkstedet med elevene ved Storsteinnes skole.

elevene ønsker flere aktiviteter, møteplasser og spisesteder, samt at gangveien i Kjørveidalen oppleves mindre trafiksikker.

Eldrerådet og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 02.06.2023

I medvirkningsmøtet ble rådene invitert til å komme med innspill til hva de mener er spesielt gode kvaliteter ved Storsteinnes, hva som burde forbedres, og hvilke ønsker de har for framtiden. I tillegg ønsket kommunen innspill til hvordan befolkningen 70+ bruker Storsteinnes, og hvordan tilgjengeligheten er i dag. Blant kvalitetene som ble trukket frem var gåturer til fjæra og i skogsområdene, samt eksisterende møteplasser. Flere møteplasser var også et tema som burde forbedres. Det ble også påpekt behovet for utbedring av gang- og sykkelveinettet, ønske om flere mindre sentrumsnære boenheter som også er tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne, og bedre tilrettelegging som øker tilgjengeligheten til fjorden for flere. I tillegg ble det trukket frem at rullestolbrukere og synshemmede skal ivaretas i planleggingen.

Innbyggerundersøkelse juni-juli 2023

Undersøkelsen ble sendt til rundt 1500 innbyggere på Storsteinnes og omegn på tekstmelding, samt kommunens nett – og facebook-side, hvor 641 svarte på undersøkelsen. Oppsummert viser undersøkelsen at innbyggerne verdsetter et godt tilbud innenfor helse, skole og barnehage, handel og fritidsaktiviteter, samt en stabil arbeidsplass. I tillegg til dette er nærhet til friluftslivsområder, gangavstander og et stille og fredelig bomiljø trukket frem som viktige kvaliteter. Videre ønsker innbyggerne et forbedret sentrumsområde med flere handelstilbud, møteplasser og uterom knyttet sammen med gangforbindelser. Trafikksituasjonen og trafiksikkerhet var også tema som gikk igjen.

Innvandrere og flykninger 14.11.2023

Medvirkningen med denne gruppen ble gjort ved gjestebud med grunnskoleelever og norsklasse i kommunen for å få innspill om hvilke utfordringer de møter i samfunnet. Spørsmål som ble stilt var blant annet hva som er bra med Balsfjord og hva skal til for at det bli bedre. Her ble det trukket frem ønske om flere jobber, aktivitetsplasser, bussforbindelser og butikker.

Politisk verksted 08.01.2024

Politiske verksted ved formannskapet/planutvalget i kommunen hvor de kom med innspill til hvilke tema de mener er viktige for stedsutviklingen, og hvordan dette eventuelt kan løses. Prioriterte tema var boligbygging, sentrumsutforming og trafikkløsninger.

Næringslivet

Gjennom planprosessen har det blitt gjennomført flere møter med næringslivet i Balsfjord. Det har blant annet blitt hold felles frokostmøte hvor ulike næringsaktører, grunneiere og kommunen deltok den 28.09.2023, møte i samarbeid med Balsfjord næringsutvikling, 22.05.2024, og med enkelte aktører som blant annet Tine og Coop. Næringslivet er en sentral del av stedsutviklingen og det har derfor vært viktig at disse deltar i planarbeidet.

Folkemøte 25.04.2024

På folkemøtet ble masterplanen utviklet av NIELSTORP+ Arkitekter presentert, og deltagerne fikk mulighet til å komme med innspill. Blant deltagerne var det noe ulike oppfatning rundt behov og ønsket utvikling av Storsteinnes. Gjennomgående tema var boligbygging, sosiale møteplasser og tilgangen til fjorden.

4.4 Oppsummering av innkomne innspill

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det totalt inn 14 merknader fra ulike myndigheter, grunneiere og andre interesser til planprogrammet. Innspillene berørte i hovedsak temaer knyttet til generell utvikling og utbygging, jordvern, mobilitet, transport, miljøhensyn og kulturverdier. Disse ble enten tatt til følge i revidert planprogram eller tatt med videre i planarbeidet. For ytterligere detaljer er merknadsbehandlingen med kommunens kommentar lagt ved som vedlegg.

Oppsummering av innspill fra offentlige myndigheter:

- Potensiale for fortetting og transformasjon med utgangspunkt i allerede bebygde arealer og regulerte områder må undersøkes.
- Planen må sette tydelige rammer for en trinnvis utbygging og rekkefølgekrav for hva som må være gjennomført for eventuelle landbruksarealer kan tas i bruk.
- Behov for helhetlig mobilitetsplan som sikrer sammenhengende trygge løsninger for gående og syklende. Anbefales rekkefølgebestemmelser for utbygging av transportnettet slik at framkommelighet og trafiksikkerhet sikres.
- Gode løsninger for brukere av kollektivtransport.
- Barn og unge bør ha muligheten til å komme med uttalelser så tidlig som mulig i planprosessen.
- Universell utforming bør vektlegges.
- Behov for arkeologiske undersøkelser, spesielt i uregulerte områder for både automatiske fredede og samiske kulturminner.
- Legge til rette for og styrke klima- og miljøvennlige løsninger, spesielt med tanke på mobilitet, og planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk.

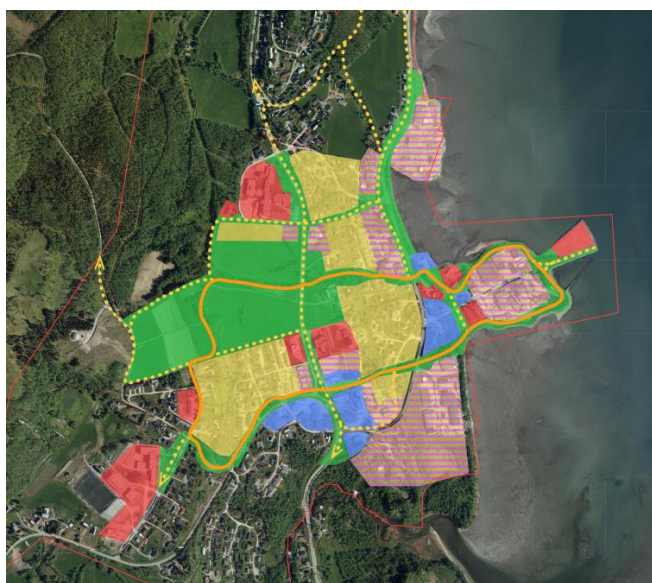
Oppsummering av innspill fra hjemmelshavere og andre:

- Tilrettelegging for leiligheter og bebyggelse sentrumsnært.
- Uoversiktlige trafiksituasjoner, manglende gang- og sykkelveier i, og i tilknytning sentrum.
- Krysset Sagelvvassveien/Petersborgveien må ombygges, og fartsgrensen i strekninger bør reduseres.
- Museumsområdet har potensiale til å bidra og utgjøre et element i utviklingen av Storsteinnes.

Flere av temaene ble hensyntatt i det reviderte planprogrammet, og dermed også tatt med i videre planleggingen. I planforslaget er det som følge av innspillene blant annet innarbeidet en trinnvis utbygging og rekkefølgekrav. I forkant av utarbeidelse av planforslaget er det også blitt utarbeidet en trafikkanalyse med fokus på tilrettelegging for myke trafikanter og gang- og sykkelforbindelser. I tillegg er det gjennomført arkeologiske undersøkelser uten at det ble registrert automatisk fredede kulturminner, men det kan likevel ikke utelukkes at det er ukjente kulturminner i området.

4.5 Mulighetsstudie

I begynnelsen av arbeidet med områdereguleringen utviklet NIELSTORP+ Arkitekter en masterplan for Storsteinnes. Dette ble gjort for å se på ulike muligheter og potensiale for tettstedsutviklingen. Masterplanen tar utgangspunkt i sentrale problemstillinger og enkle hovedgrep for å utvikle en helhetlig områdestruktur, samt en mer detaljert utforming av sentrumsområdet. Forslagene bygger på eksisterende kvaliteter ved Storsteinnes og utnyttelse av allerede bebygde områder slik at grøntarealer og andre kvaliteter ivaretas. Etter innspill og tilbakemeldinger ble masterplanen ferdigstilt 25.04.2024.



Figur 6: Illustrasjonene viser forslag til utforming av sentrumsområdet og overordnet områdestruktur, hentet fra masterplanen.

4.6 Utarbeidelse av planforslaget

I arbeidet med planforslaget er det avholdt møter med relevante aktører, myndigheter, utbyggere og private grunneiere. Det er også avholdt flere møter med næringslivet, både i samarbeid med Balsfjord næringsutvikling og med enkelte aktører, eksempelvis Tine Meierier og Coop på Storsteinnes. Næringslivet spiller en sentral rolle i utviklingen av Storsteinnes, og det har derfor vært nødvendig å avklare deres ønsker og behov.

Det har også vært en omfattende prosess i forbindelse med utarbeidelsen av planprogrammet. Det ble blant annet gjennomført en rekke medvirkningsprosesser, planverksted, samt utviklingen av mulighetsstudien. Denne ble også lagt fram på folkemøtet.

Underveis er det lagt vekt på fortløpende avklaringer og samarbeid for en mer effektiv planprosess. Ved behov har det også blitt gjennomført møter med aktuelle aktører og personer.

5 KONSEKVENsutREDNING Emilie og Karianne

<Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg. Konsekvensutredningen må oppsummeres tydelig slik at følgene for planen kommer godt fram.

Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes>

5.1 Landskapsbilde

Dagens situasjon

Landskapet på Storsteinnes karakteriseres av et vekslende terreng som skråner ned mot Balsfjorden, samt tre tydelige hyller som har stor betydning for de romlige og visuelle egenskapene i området. I tillegg er neset et viktig landskapselement, og det et store verdier knyttet til dette området. Landbruksområdene i sentrum har også kvaliteter med stor betydning for landskapsbildet på Storsteinnes. Disse områdene står i kontrast til de mer bebygde delene av sentrum, hvor strukturen oppleves mindre helhetlig. Videre preges landskapsbildet av sammenhengende skogsområder som omringer de bebygde områdene.

Konsekvensutredning

Planområdet sine kvaliteter for landskapsbildet berøres i ulik grad av planforslaget. Realisering av planlagte tiltak vil i sin helhet føre til middels negative konsekvenser for landskapsbildet, med størst påvirkning på landbruksarealene i sentrumsområdet. Disse er vurdert til å få alvorlig miljøpåvirkning på grunn av at utbygging vil bryte med eksisterende kvaliteter. I tillegg vil utbygging av dette området kunne få store fjernvirkninger, og dermed påvirke det helhetlige landskapsbildet på Storsteinnes. Øvrige nye boligområder er også vurdert til noe negativ miljøpåvirkning. Utover dette påvirkes ikke landskapsbildet i de bebygde områdene betydelig grad.

Vurdering av samlet konsekvens for landskapsbildet:

DELOMRÅDE	ALT. 1	ALT. 2
1 Lundberg/Sneve	Betydelig miljøpåvirkning (--)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
2 Bukta	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Noe miljøpåvirkning (-)
3 Skogsområde	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Noe miljøpåvirkning (-)
4 Fausejorda	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Alvorlig miljøpåvirkning (---)
5 Sentrum	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Noe forbedring (+)
6 Tine Meieriet og Grønnvolltunet	Noe miljøpåvirkning (-)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
7 Moan	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
8 Grønnvoll	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)

Begrunnelse for samlet vurdering	Utbygging i henhold til vedtatt plan for delområde 1 vil bryte med eksisterende landskapsbilde som gir betydelig negative konsekvenser. Tiltak i dette området vil også kunne få store fjernvirkninger.	Tiltak på delområde 4 vil kunne få alvorlige negative konsekvenser for landskapsbildet. Selv om utbygging begrenses til deler av delområdet vil dette kunne få betydelig påvirkning, både for delområdet og Storsteinnes sitt landskapsbilde. I tillegg vil alternativet føre til noe negative konsekvens for andre delområder.
Samlet vurdering	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens
Rangering med forklaring	1 Landskapsbildet berøres i liten grad, men utvikling i henhold til nullalternativet vil samlet kunne føre til noe negative konsekvenser, spesielt i nord og langs fjorden.	2 Kvaliteter for landskapsbildet berøres i ulik grad, og alternativet er samlet vurdert til å få middels negativ konsekvens. Alternativet vil påvirke flere områder, samt et delområde med stor verdi, og er derfor vurdert til større negativ konsekvens sammenlignet med nullalternativet.

Skadereduserende tiltak

For å unngå og redusere negative virkninger på landskapsbildet vil det være viktig å begrense omfanget av utbyggingene i områder med store verdier. Videre bør plassering og utforming av tiltak vurderes slik at områder med store verdier unngås, samt at fjernvirkninger reduseres. Andre skadereduserende tiltak vil være:

- Begrense eller unngå nedbygging av landbruksarealer, spesielt i sentrumsområdene.
- Minimere landskapsinngrepene ved utbygging hvor hensikt i størst mulig grad er å ivareta opprinnelig landskapsform og vegetasjon.
- Tilpasse utbygging til omgivelsene med tanke på eksisterende landskapsform, skala og utforming, inkluder farge- og materialbruk.
- Etablere vegetasjon som kompenserer for eventuell tapt vegetasjon ved utbygging.
- Unngå større bebyggelse eller andre tiltak som reduseres utsikt, spesielt mot fjorden.
- Unngå større bebyggelse eller andre tiltak som dominerer over landskapets skala.
- Fremheve kulturminner og andre historiske spor gjennom å skape sammenhenger.

5.2 Friluftsliv

Dagens situasjon

Storsteinnes har god tilgjengelighet til større sammenhengende friluftslivsområder med mulighet for å kunne drive med et variert friluftsliv hele året. Områdene brukes blant annet til fot-, truge- og skiturer, lek, hundekjøring, orientering, jakt og fiske, og uteskoleaktiviteter. Flere av områdene med svært store verdier er nært tilknyttet skolen og barnehagene, noe som gjør dem til spesielt viktige kvaliteter for barn og unge. Fjæreområdet på Storsteinnes har også spesielle opplevelseskvaliteter knyttet til Sørkjosleira naturreservat, fjordmuseet og annen rekreasjon, og benyttes mye av både lokale og tilreisende.

Konsekvensutredning

Planområdet sine kvaliteter for friluftsliv blir i liten grad påvirket av planforslaget. Utbygging vil i stor grad skje i områder uten spesielle verdier for friluftsliv, og planforslaget vil i enkelte områder kunne gi positive virkninger sammenlignet med nullalternativet. Dette gjelder spesielt med tanke på bedret mobilitet og tilgjengelighet.

De blå/-grønnstrukturene er samlet vurdert til middels+ verdi og noe negativ miljøpåvirkning som følge av planforslaget. Utbygging av de sentrumsnære landbruksarealene vil kunne føre til at en viktig blå/-grønnstruktur forsvinner, og er området som vil kunne få størst negativ påvirkning ettersom nedbygging av forbindelsen vil begrense mobiliteten i planområdet.

Vurdering av samlet konsekvens for friluftsliv:

DELOMRÅDE	ALT. 1	ALT. 2
1 Lundberg	Noe miljøpåvirkning (-)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
2 Storflaten – Balsokken	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
3 Moan – Krokellvatnet	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
4 Aspehaugen	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
5 Pumptrack	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
6 Issa Hansens vei	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
7 Sentrumsparken	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
8 Grønnvoll	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
9 Moan Idrettspark	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
10 Fjæreområde Sneve	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
11 Fjæreområde sentrum	Betydelig miljøpåvirkning (--)	Noe forbedring (+)
12 Sørkjosleira fjæreområde	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)
13 Ferdselsårer	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Noe forbedring (+)
14 Blå/-grønnstrukturer	Ubetydelig miljøpåvirkning (0)	Noe miljøpåvirkning (-)
Begrunnelse for samlet vurdering	Alternativet vil kunne redusere kvaliteten av enkelte områder med stor verdi for friluftsliv, barn og unge. Dette gjelder mye brukt turområde nord på Storsteinnes og tilgjengelighet til fjorden.	Alternativet vil kunne øke tilgjengeligheten til fjorden og andre friluftslivsområder gjennom utbedring av ferdselsårene på Storsteinnes.

Samlet vurdering	Noe negativ konsekvens	Positiv konsekvens
Rangering med forklaring	2 Kvaliteter for friluftsliv berøres i liten grad, men utvikling i henhold til nullalternativet vil kunne føre til noe negative konsekvenser i områder med stor verdi.	1 Samlet er det vurdert at dette alternativet vil få positiv konsekvens for friluftsliv. Kvaliteter for friluftslivet berøres i svært liten grad, samtidig som planforslaget vil kunne føre til noe forbedring tilknyttet økt attraktivitet og bruk.

Skadereduserende tiltak

For å unngå negative konsekvenser for friluftsliv vil det være viktig å begrense omfanget av utbygginger i områder med verdi, slik at områdene sine kvaliteter ikke forringes. Videre vil ivaretagelse og etablering av forbindelser for myke trafikanter være viktig for å opprettholde, samt øke attraktivitet og bruk av de ulike områdene. Andre anbefalte skadereduserende tiltak vil være:

- Bevare blå/-grønnstruktur over landbruksområdene i sentrumsområdet ved utbygging. Eventuelt kompensere for denne gjennom å etablere ny ferdselsforbindelse ved utbygging.
- Bevare og tilrettelegge for økt bruk av ferdselsforbindelse som strekker seg helt ut til fjorden.
- Tilrettelegge for flere forbindelser/adkomster til Aspehaugen.
- Unngå å etablere barrierer mellom bebyggelse og friluftslivsområdene. Hvis dette blir nødvendig, bør effekten forsøkes begrenses ved å etablere passasjer for gående.
- I anleggsperioder bør det tas hensyn til ferdsel og aktivitet i nærliggende områder.
- Det bør vurderes å etablere flere områder tilrettelagt for aktivitet og opphold for barn og unge, spesielt i sentrumsområdet og nært boligområdene, eksempelvis ved Lundberg/Sneve.

1.3 Naturmangfold

5.3 Landbruk

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET Emilie og Karianne

<I dette kapitelet skal planforslaget beskrives. Her vises plankartet, det vises til brukte formål og hensynssoner, arealregnskap, kort oppsummering av de viktigste bestemmelsene og hvordan hvert formål er løst>

1.4 Planens dokumenter

6.1 Plankart

6.2 Planens hovedgrep

Områdereguleringen er en overordnet og grovmasket plan som skal fastsette rammene og føringene for videre utvikling på Storsteinnes. Detaljer knyttet til konkrete utbygginger skal derfor, for store deler av planområdet, følges opp i egne detaljreguleringer. Samtidig åpner planen opp for direkte utbygging i enkelte områder.

Hovedgrepene i planen skal legge til rette for at Storsteinnes utvikles som et kompakt og funksjonelt tettsted. Nye arealer er i planen avsatt til bolig- og næringsutvikling, og flere eksisterende arealer er justert i tråd med dagens og ønsket bruk. De nye utbyggingsområdene er naturlig utvidelse av dagens bebyggelse slik at det sikres en utvikling med korte avstander og god mobilitet. For å ytterligere legge til rette for en kompakt utvikling og samlokalisering av funksjoner er flere områder også gitt kombinerte arealformål.

Samtidig skal utviklingen skje slik at stedets karakter med kvaliteter som er viktige for innbyggerne ivaretas. Sentrum skal kunne videreutvikles som sosial møteplass gjennom økt aktivitet, tilgjengelighet og tilrettelegging for myke trafikanter. Det skal også være en funksjonell sentrumskerne hvor tjenester og handelstilbud er samlokalisert. I tilknytning til sentrum og i sentrale gangforbindelser legges det også til rette for flere gang- og sykkelforbindelser. Videre er grøntarealer, friluftslivsområder, kulturverdier og sentrale landskapselementer bevart som verdier i tettstedsutviklingen.

1.5 Delområder

6.3 Rekkefølgebestemmelser

<I dette kapitelet oppsummeres viktige rekkefølgebestemmelser som er definert i planen. Dette skal ikke være en direkte kopi fra bestemmelsene, men en kort oppsummering, og en beskrivelse av hvorfor dette valget er gjort, hvordan dette påvirker planen, samt hvordan det skal gjennomføres.>

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

<Dersom det er relevant for planen, skal det i dette kapitlet redegjøres det for valgene som er gjort med tanke på bebyggelsen. Herunder tema som for eksempel bestemmelser eller valg som tillatt byggehøyde, utnyttelsesgrad, antall boliger, type boliger, og annet som er. Når det gjelder utnyttelsesgrad, kan man definere type (BYA, BRA, m2, %)[Grad av utnyttning \(veileder\)](#) Forskrift >

Bebyggelsens plassering og utforming har stor betydning for utforming av et sentrumsområde. For å unngå mulige negative konsekvenser ved videre utvikling og utbygging er det en rekke grep som tas i planen.

Formålet med områdeplanen er å få til en helhetlig og bærekraftig utvikling av Storsteinnes som bygger videre på eksisterende kvaliteter ved området. Planen skal legge til rette for en kompakt tettstedsutvikling som imøtekommer dagens og fremtidige behov. Planen skal sikre utviklingsmuligheter for næringsetablering og boligbygging, samtidig som jordvern ivaretas. I tillegg skal planen bidra til å bedre trafikksikkerheten, utvikle uterom og sosiale møteplasser.

For å oppnå dette har man i første rekke valgt å regulere om en rekke arealer hvor dagens arealbruk ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det tatt inn områder for bebyggelse og anlegg i sentrumsområdet for å legge til rette for ny bebyggelse. En del av disse arealene er landbruksarealer som ikke lenger er i bruk for dette formålet.

Planen legger opp til fortetting i sentrumsområdet, både ved å øket utnyttelse av tidligere avsatte bebyggelsesområder og gjennom regulering av nye.

- **Sentrumsfortetting:** Prioriter fortetting og transformasjon av allerede bebygde eller tidligere utbygde arealer fremfor å ta i bruk urørte landbruksområder.
- **Arealavgrensning:** Definer tydelige byggegrenser i planverk og benytt hensynssoner for å beskytte landbruksarealer.
- **Flateeffektivitet:** Tilrettelegg for kompakte boligformer og flerfunksjonelle bygg for å redusere arealbehovet per boenhet eller funksjon.

6.4.1 Minimere landskapsinngrep

- **Terrengtilpasning:** Plasser bygninger og infrastruktur med utgangspunkt i eksisterende terreng, unngå store planeringer og sprengningsarbeid.
- **Vegetasjonsvern:** Bevar naturlige grøntdrag og nøkkelområder med viktig vegetasjon som buffer mellom utbygging og landskap.
- **Naturlige vannveier:** Ivareta bekker, myrer og dreneringslinjer for å opprettholde naturlige hydrologiske forhold.

6.4.2 Tilpasning til landskap og omgivelser

- **Skala og form:** Velg byggehøyder og volum som harmonerer med eksisterende bebyggelse og terrengformasjoner.
- **Materialbruk:** Bruk naturbaserte materialer (som tre og naturstein) og farger som blander inn i det lokale landskapet.
- **Soneinndeling:** Del planområdet inn i soner der ulike grad av tilpasning og vern gjelder (f.eks. overgangssoner mot åpent landskap).

6.4.3 Kompenserende vegetasjon

- **Reetablering:** Pålegge tiltakshaver krav om nyplanting av trær, busker og annen vegetasjon tilsvarende det som fjernes.

- **Lokal flora:** Bruk stedegne arter for å styrke lokal økologi og landskapskarakter.
- **Grønnstruktur:** Etabler sammenhengende grøntstrukturer som binder sammen eksisterende og ny vegetasjon.

6.4.4 Ivareta utsikt og landskapsrom

- **Utsiktssoner:** Definer soner hvor bebyggelse ikke tillates for å sikre utsikt til fjord og andre viktige landskapselementer.
- **Lav bebyggelse mot fjorden:** Begrens byggehøyde og volum i nærheten av utsiktspunkter og fjordnære områder.
- **Åpen struktur:** Bruk åpne bebyggelsesstrukturer (f.eks. punktbebyggelse) fremfor lukkede rekker eller blokker.

6.4.5 Ikke dominere landskapets skala

- **Silhuettvern:** Sikre at bebyggelse ikke bryter viktige silhuetter i landskapet, spesielt ved å unngå bygging på høydedrag.
- **Formgivning:** Tilpass bygninger med trinnvise høyder eller varierende takformer som følger terrenget.
- **Visuell analyse:** Bruk 3D-visualisering og siktlinjestudier som verktøy i planleggingen.

6.4.6 Fremheve kulturminner og historiske spor

- **Synlighet og tilgjengelighet:** Bevar åpne flater rundt kulturminner og legg til rette for gangforbindelser og informasjon.
- **Visuell sammenheng:** Unngå nye tiltak som skygger over, konkurrerer med eller skjuler kulturhistoriske elementer.
- **Tematisering:** Integrer historien i utformingen av plasser, gangveier, skilting og bruk av lokale byggeskikker.

6.5 Parkering

<Her kan man beskrive hvilken løsning som er valgt med tanke på parkering, dersom det er aktuelt. Eksempler på aktuelle tema, er hvordan planen løser dette, som for eksempel utformingskrav, plassering, antall, andel HC, kjeller, andel pr boenhet, sykkelparkering, etc.>

6.6 Uteoppholdsareal

<Dersom aktuelt for den spesifikke planen, kan det her beskrives valgte løsninger med tanke på uteoppholdsarealer. Det kan for eksempel være tema som:

- *Privat og felles uteoppholdsareal*
- *Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal*
- *Lekeplasser*
- *Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer*
- *Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon*
- *Offentlige friområder*
- *Arealstørrelse*
- *Turveier*
- *Atkomst og tilgjengelighet*
- *Sesongbruk*
- *Andre uteoppholdsarealer*
- *Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse*

Listen er ikke uttømmende, og kun relevante temaer for akkurat denne planen skal omtales>

6.7 Bomiljø/ bokvalitet

Nye boligområder skal utformes slik at det legges til rette for gode bomiljø og trivsel. Planforslaget åpner opp for flere nye boligområder, både med og uten krav om videre detaljregulering. I disse områdene er det potensial for en variert sammensetning av boligtyper – fra eneboliger til leiligheter- som skal kunne imøtekomme ulike behov. Det legges også vekt på fortetting med mindre boenheter i sentrumsnære områder, slik at Storsteinnes forblir attraktivt for både unge, eldre og husholdninger i ulike størrelser.

Gode bomiljø forutsetter også nærhet til viktige funksjoner som skole, barnehage og arbeidsplasser. Det er også viktig med tilgang til fritidsaktiviteter, møteplasser og andre nødvendige tjenester i hverdagen. Dagens sosiale funksjoner, arbeidsplasser og handelstilbud videreføres, og hele planområdet vil ha tilgang til disse. Gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområdene og disse funksjonene er også med på å skape trygget og trivsel i hverdagen.

Fortetting vil bidra til økt tilgang på sentrale boenheter og mer effektiv arealutnyttelse, men det er viktig for bomiljøet at fortettingen skjer med kvalitet. Dette innebærer blant annet plassering av bygg, uteoppholdsarealer, møteplasser, støy og skjerming. For å skape trygge og attraktive nærmiljøer stilles det derfor krav til uteoppholdsarealer, i tillegg til krav til byggehøyder og volum.

Planen stiller også krav til universell utforming og tilgjengelighet slik at offentlige uterom skal kunne brukes av alle. Dette er et viktig grep for å sikre at alle kan delta i lokalsamfunnet på like vilkår.

1.6 Planlagte offentlige anlegg

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET Emilie og Karianne

<I dette kapitlet skal viktige tema i planen tas opp, og man skal belyse virkningen av planforslaget på disse. Ofte vil kommunen i oppstartsmøte be om hvilke temaer som skal vurderes, men det er også opp til oss som planleggere å vurdere om ytterligere tema er relevante. Det er viktig at man redegjør for eksisterende forhold før realisering av planen, og deretter virkningen av planforslaget på disse temaene. Her er det viktig å sjekke relevante kilder og kartbaser, slik at man kan gjøre en kvalifisert vurdering pr tema. Legg gjerne ved et utklipp fra en kartbase for et område, det illustrerer ofte bedre enn ord. Nøkkelordet her er vurdering. Vi som planleggere kan ikke bastant si at planforslaget helt definitivt vil ha en positiv eller negativ virkning, vi kan kun tilby vår vurdering. I underkapitlene til dette kapitlet er det satt opp en del aktuelle temaer som ofte dukker opp, men i hver plan vil det variere hva som er relevant. Gjør din egen vurdering, og om du er i tvil, så sjekk med en kollega.>

7.1 Stedets karakter

<Aktuelle tema:

- Struktur
- Estetikk
- Byggestil
- Byform
- Byggeskikk
- Eksisterende bebyggelse

Listen er ikke uttømmende>

Eksisterende forhold

Storsteinnes er et tettsted hvor naturen og landbruk preger steds karakteren. Det kort avstand til fjord og fjell, og bebyggelsen omringes av kulturlandskap.

Storsteinnes har i tillegg noen gjennomgående estetiske kvaliteter som bidrar til helhetlig steds karakter. Bygninger i hvite og rød-brune nyanser gjenspeiler stilen fra de tradisjonelle gårdsbrukene i og rundt planområdet. Flere av de større byggene, som Coop, rådhuset og kafe Avec, er oppført i murstein med tilsvarende fargetoner. Utover dette består Storsteinnes av bygninger i ulike farger, materialer, størrelse og byggestil. Bolighus er i stor grad eldre trehus, i noe ulik stil og farge, i tillegg til nyere boliger i «funktisstil». Disse områdene er generelt i menneskelig skala. Langs fjorden er det derimot flere større bygg knyttet til industri- og næringsvirksomhet.

Sentrumsområdet på Storsteinnes står i noe kontrast til de omkringliggende områdene. Her preges uterommene av lengre avstander og større åpne flater som påvirker opplevelsen av sentrum. Større bygg og store grå areal er ikke tilpasset menneskelig skala, og byggene sin utforming bidrar lite til et enhetlig uttrykk. Til tross for at naturen er en sentral kvalitet for steds karakteren er det også lite som gjenspeiler dette i de bebygde områdene. Det er blant annet få forbindelser til fjorden og lite vegetasjon.

Storsteinnes er preget av spredt bebyggelse uten særlig definert struktur. Allikevel er arealbruk delvis samlet hvor boligfelt er lokalisert i nord, sentralt og i sør, industrivirksomheter langs fjorden, og offentlige tjenester i sentrumsområdet.



Figur 7: Kjennetegn ved steds karakteren på Storsteinnes. Bilde t.h. viser sentrumsområdet med store åpne parkeringsareal, t.v. Storsteinnes sett fra nordøst.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget skal legge til rette for bedre utnyttelse av arealene innenfor planområdet. I dag er området omfattet av en rekke mindre reguleringsplaner som ikke tar hensyn til stedsutviklingen som en helhet i tilstrekkelig grad.

Næringsbygg i sentrum ligger i dag spredt og omgitt av store asfalterte flater. Det er ønske om å utvikle sentrum slik at det legges til rette for økt bruk av dette området og sosiale møteplasser. Dette kan løses ved å etablere arealer som oppmuntrer til økt bruk. Områdeplanen skal legge til rette for denne utviklingen, samtidig som det skal åpnes opp for fortetting og økt boligbygging innenfor sentrumsområdet.

Det planlegges både fortetting innenfor eksisterende boligområdet og etablering av nye innenfor sentrumsområdet. Planen skal legge føringer for og styre utbyggingen innenfor planområdet slik at man skaper et attraktivt bomiljø hvor både visuelle kvaliteter og bokvalitet vektlegges.

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse slik at gammel og ny bebyggelse sammen viderefører kystkulturlandskapet på en bærekraftig måte.

Det er planlagt omdisponering av landbruksarealer til utbyggingsformål. De aktuelle arealene ligger innenfor området som er definert som sentrum i Storsteinnes. Dette er en naturlig utvikling av tettsteder da stadig flere ønsker å bo nærme skoler, barnehager, butikker og andre sentrumsfunksjoner.

7.2 Stedsutvikling

Eksisterende forhold

Storsteinnes videreutvikles med dagens struktur uten overordnede planer som fokuserer på helhetlig stedsutvikling. Nåværende planer legger til rette for nye boliger og næringsvirksomhet som vil bidra til utvikling, men uten strategier som fokuserer på sammenheng og helhet.

Sentrum på Storsteinnes er en viktig møteplass for innbyggerne og har flere kvaliteter i stedsutviklingen. Likevel mangler dagens situasjon en tydelig plan som bygger videre på, og sikrer at disse kvalitetene ivaretas og styrkes. Gjennom strategier i en ny overordnet plan vil det være muligheter for å kunne oppnå ønsket stedsutvikling på Storsteinnes.

Virkninger av planforslaget

Områdeplanen skal legge til rette for en helhetlig utvikling av Storsteinnes ved å bygge videre på stedets eksisterende kvaliteter. Gjennom tilrettelegging for mer variert arealbruk, flere boliger, uterom og forbindelser skapes muligheter for økt aktivitet på gatenivå og et levende sentrum. Dette vil kunne styrke lokalsamfunnet og gjøre Storsteinnes til et mer attraktivt sted å bo, jobbe og besøke.

God mobilitet og trafiksikkerhet er sentrale mål i planen. Ved å fjerne barrierer og sikre flere trygge gang- og sykkelforbindelser vil det være enklere å bevege seg mellom de ulike delene av Storsteinnes. Dette vil kunne styrke sammenhenger, legge til rette for mer miljøvennlige transportmåter, samt bidra til en mer helhetlig stedsutvikling. Med trygge trafikkforhold, økt aktivitet og bedre sammenhenger legges det til rette for et mer tilgjengelig og attraktivt lokalmiljø.

7.3 Sosial infrastruktur

<Aktuelle tema:

- Skolekapasitet
- Barnehagekapasitet
- Annet
- Idrettslag

Listen er ikke uttømmende>

Eksisterende forhold

Storsteinnes har kommunens største grunnskole, 1.-10. trinn, med skolefritidsordning, samt to barnehager. I tilknytning til skolen ligger også idrettsanlegget som består av kunstgressbane, skistadion, to idrettshaller, i tillegg til Moan bad og svært viktige friluftslivsområder. I sentrum finner man også tjenestetilbud som rådhus, kulturskole, bibliotek og treningssenter, og sosiale møteplasser ved kafeene og området utenfor Coop.



Figur 8: T.v. Storsteinnes skole, t.h. møteplass i sentrum.

Storsteinnes har også flere helse- og omsorgstjenester, ulike kommunale boliger, lege, tannlege og fysioterapeut. Helsesentret har også eldreboliger, men det er ønskelig med etablering av flere omsorgs- og aldersvennlige boliger.

Virkninger av planforslaget

Den eksisterende sosiale infrastrukturen på Storsteinnes videreføres i stor grad som ved dagens situasjon. I tillegg legges det til rette for en utvidelse av helsetilbudet. Planen inkluderer arealer tiltenkt helse- og omsorgsboliger i tilknytning til helsesentret som vil kunne imøtekomme dagens og framtidig behov for tilrettelagte boliger. Ved å

lokalisere disse i nærhet til eksisterende helsetjenester og sentrum, sikres god tilgjengelighet og kompakt utvikling i tråd med målsetningene i planen. Dette vil også kunne bidra til et mer helhetlig tjenestetilbud og gjøre Storsteinnes til et godt sted å bo for flere samfunnsgrupper.

Planen vil over tid også bidra til befolkningsvekst og aktivitet på Storsteinnes. Dette innebærer at kapasiteten på den sosiale infrastrukturen jevnlig burde vurderes, slik at tjenestetilbudet kan tilpasses framtidig utvikling og vekst.

7.4 Teknisk infrastruktur

<Aktuelle tema:

- Vann og avløp
- Offentlig nett
- Trafo
- Energibehov – energiforbruk, kapasitet
- Annet
- Plan for avfallshenting/søppelsug
- Kabler
- Andre ledninger

Listen er ikke utømmende>

Eksisterende forhold

Vannforsyning og avløpshåndtering

Vannforsyningen på Storsteinnes kommer fra Storvatn vassverk. Dette er kommunens største vannverk, og er privat. Vannkilden, Storvatnet, har svært god kvalitet med hensyn til bakterier.

Eksisterende vannforsyningssystem må nøyaktig identifiseres innenfor planområdet ettersom plassering og kapasitet er avgjørende for videre planlegging. Det må også sikres at vannverket og ledningsnettet kan levere tilstrekkelig mengde og trykk for slokkevann. Det er tidligere blitt gjennomført beregninger av kapasitet på vannverket for storforbrukere og for nyetableringer, noe som er et godt utgangspunkt. Videre må forbruk til eksisterende boliger, næringer og offentlige bygg avklares.

Avløpsvannet på Storsteinnes transporteres via en kombinasjon av selvfyll og pumping til et mekanisk silanlegg lokalisert på selve Storsteinneset, før det pumpes ut i Balsfjorden. Spillvannsnettet har betydelige utfordringer med innlekking av fremmedvann, og ulike soner, Moan, Grønnvoll, Bukta og Lundberg, har utfordringer knyttet til underdimensjonering, utglidning av kummer og tilbakeslag.

Belastningen på det kommunale avløpssystemet er 1498 PE, noe som tilsvarer en vannmengde rundt 300 m³/døgn, men utfordringen med store mengder fremmedvann gjør at reell belastning på systemet er høyere. Alle eiendommer med innlagt vann skal være tilknyttet det kommunale avløpssystemet.

Overvannshåndtering

Det kommunale ledningsnettet for overvann er begrenset, og består av noen separate overvannssystemer ved skolen, sykehjemmet og i enkelte industri- og boligområder. Det er ingen sentrale og helhetlige overvannssystem i sentrum. Utover dette er det flere naturlige vannveier i området, Holmelva, Gårdselva, Sagelva, Kjoselva og Tømmerelva, som utgjør de viktigste gjennomgående overvannssystemene og flomveiene.

Dagens avrenningssituasjon preges av en høy andel tette flater i sentrumsområdene, noe som gir rask avrenning. Hovedplan Overvann identifiserer også flere problemområder utover dette, med utilstrekkelig kapasitet.

Virkninger av planforslaget

Ved planlagt utvikling på Storsteinnes må det vurderes om det er behov for kapasitetsøkende tiltak på vannverket med tanke på tilstrekkelig vannforsyning. Det anbefales at dette avklares i tette dialog med Storvatn vassverk.

I tillegg vil utviklingen krever kapasitetsøkende tiltak på det kommunale avløpssystemet ettersom fortetting og nye boliger/næringsbygg vil føre til et økt vannforbruk. Dette inkludere sanering for å fjerne fremmedvann, men også potensiell oppdimensjonering av hovedledninger, pumpestasjoner, og kapasitetsutvidelse eller optimalisering av renseanlegg.

Utbedring av det kommunale overvannssystemet anbefales å i stor grad bestå av etablering av nye systemer og forbedre funksjonen til de naturlige vannveiene, fremfor å øke kapasiteten i eksisterende rørsystemer ettersom det eksisterende systemet er begrenset og fragmentert.

Generelt bør utbygging av VAO-systemet skje i takt med utviklingen av Storsteinnes, og baseres på en rekkefølgeplan. Ytterligere detaljer og anbefalinger rundt overvannshåndtering og vann- og avløpsløsninger er beskrevet i VAO- rammeplan.

7.5 Trafikkforhold

<Aktuelle tema:

- Vegforhold
- Gang- og sykkelveg
- Trafikkmengde
- Kjøreatkomst
- Tilknytning til overordnet vegnett
- Utforming av veger
- Bredde og stigningsforhold
- Avvik fra vegnormalen beskrives
- Varelevering
- Tilgjengelighet for gående og syklende
- Fellesavkjørsel
- Kollektivtilbud

Listen er ikke uttømmende>

Eksisterende forhold

Hovedveiene på Storsteinnes er fv. 7906 Sagelvvassveien, fv. 858 Strandveien og Petersborgveien, hvor fylkesveiene er de mest trafikkerte strekningene med årsdøgntrafikk (ÅDT) opp mot 2500. Petersborgveien strekker seg gjennom sentrumsområdet, og har en ÅDT på 750 bilturer. Dette tilsvarer rundt 75 bilturer i timen med størst trafikkmengde.

Gang- og sykkelveinettet følger i stor grad hovedveiene på Storsteinnes, og danner sammenhengende forbindelser mellom skolen, sentrum, og videre mot boligfeltene. Likevel mangler det gang- og sykkelforbindelse langs flere viktige stekninger. Blant annet er det ingen sammenhengende gang- og sykkelvei langs Strandveien, til tross for at mange gående ferdes og krysser veien. Strandveien benyttes også av tungtransport, noe som skaper utfordringer for trafiksikkerheten.

Sagelvvassveien er også et problematisk område for myke trafikanter. Det høye fartsnivået (50 km/t) og manglende overganger ved naturlige krysningspunkter skaper en barriere for mobiliteten i sentrum. Selv om det ikke er registrerte trafikkulykker i dette området, tilsier lokalkunnskap at det er stor underrapportering av mindre ulykker og at nestenulykker skjer hyppig.

Trafikksituasjonen for myke trafikanter er generelt problematisk i sentrumsområdet. Store parkeringsareal mangler tilrettelegging for gående og kombinert med utfordringene i forbindelse med Sagelvvassveien skaper dette uoversiktlige og trafikkfarlige situasjoner, både for gående og kjørende. Til tross for at det er gode parkeringsmuligheter, er disse til tider også høyt belastet.

Kollektivtilbudet på Storsteinnes består i hovedsak av skoleskyss og forbindelser mot Tromsø og Øverbygd. De fleste områdene innenfor planområdet har kort gangavstand til bussholdeplasser, med unntak av det nordligste boligfeltet, som mangler eget busstopp.

Virkninger av planforslaget

Trafiksikkerhet og mobilitet har vært sentrale tema i planarbeidet, med mål om å finne løsninger som øker trafiksikkerheten for alle trafikanter, forbedrer mobiliteten og samtidig bidrar til å redusere lokal biltrafikk. Planen legger spesielt vekt på gang- og sykkelforbindelser og tiltak i sentrumsområdet, der det i dag er trafikale utfordringer, og hvor både bil- og persontrafikk er forventet å øke i takt med utviklingen av Storsteinnes.

Sagelvvassveien/Petersborgveien

Videre legges det til rette for flere gang- og sykkelveier mellom viktige målepunkt på Storsteinnes. En viktig forbindelse vil være sammenhengende gang- og sykkelvei mellom sentrum, dagligvarebutikken ved Strandveien og videre mot fjorden. I tillegg legges det til rette for flere forbindelser over jordbruksarealene og i andre områder hvor myke trafikanter ferdes i dag. Dette vil sikre at disse forbindelsene ivaretas, noe som er viktig for å opprettholde mobiliteten. Flere av disse går utenom bilveiene og vil være trygge gangforbindelser, spesielt for barn og unge. De eksisterende gang- og sykkelveiene langs Strandveien og Petersborgveien forlenges også i de strekninger som i dag mangler dette.

Planforslaget vil også medføre økt biltrafikk, og den mest merkbare økningen er forventet på Petersborgveien. Dette er en av hovedferdselsårene i dag og vil knyttes til flere av de større utbyggingsområdene. Basert på erfaringstall vil 100 nye boenheter i sentrumsområdet kunne føre til en økning på 250 bilturer per døgn, for øvrige områder vil tilsvarende generere 350 bilturer.

Planen vil i sin helhet kunne ha positive virkninger på trafikkforholdene på Storsteinnes. Bedre tilrettelegging for myke trafikanter gjennom et helhetlig gang- og sykkelveinett og forbedret kryssløsning vil skape en tryggere trafiksituasjon. Samtidig vil dette kunne bidra til et mer gå- og sykkelvennlig område og gjøre de sosiale møteplassene mer attraktive å oppholde seg i.

7.6 Klima og miljø

Eksisterende forhold

Det er til tider problemer med overvann på oversiden av skolen og idrettshallene og det har tidligere vært gjort tiltak med pumpestasjon slik at det ikke kommer vann inn i hallen. Overvann er også et problem på utearealene til Trollskogen barnehage, langs Petersborgveien og ved helsesenteret. Dagens sentrumsområde består også av

store harde flater, hvor det potensielt kan samles store mengder overvann, og overvannsproblematikken vil trolig kunne øke i takt med forventede klimaendringer.

Det er ikke tilrettelagt for fjernvarme på Storsteinnes i dag.

I kommunal planstrategi 2024-2027 er det beskrevet at føre-var prinsippet skal legges til grunn i klimatilpasningsarbeidet, og skal være et tema i planarbeid.

Virkninger av planforslaget

Planen sikrer at eksisterende naturområder, myr, fjæresonen og blågrønne strukturer på Storsteinnes bevares. Disse områdene er særlig viktige for klimatilpasning og overvannshåndtering, samtidig som de har stor verdi for naturmangfoldet og bidrar til gode bymiljø.

Grøntområder og kantvegetasjon langs mindre bekker og Sagelva opprettholdes også som viktige buffersoner mot bebyggelsen og fungerer samtidig som naturlige flomveier. Disse områdene har en viktig flomdempende effekt i perioder med stor nedbørsmengde og forhindrer erosjon. Det stilles også krav om bruk av naturbaserte og åpne løsninger for håndtering av overvann, så langt dette lar seg gjøre.

En del av utviklingen på Storsteinnes er å fremme en mer klimavennlig tettstedsstruktur der boliger, arbeidsplasser og sentrale tjenester er samlokalisert. Korte avstander og et godt tilrettelagt gang- og sykkelnettverk vil gjøre det enklere å benytte klimavennlige transportformer og dermed redusere lokal biltrafikk og klimagassutslipp.

I tillegg legger planen til rette for fortetting og transformasjon i allerede bebygde områder. Dette vil bidra til effektiv arealbruk og begrense behovet for nye utbyggingsområder, samtidig som det gir mulighet for gjenbruk av bygninger, materialer og infrastruktur. En slik utvikling åpner også for sirkulærøkonomiske løsninger.

Det skal også etableres nærvarmeanlegg. Dette er et tiltak som vil kunne være viktig for å redusere lokalt energiforbruk.

7.7 Landskap

<Aktuelle tema:

- Topografi
- Landskap
- Sol og skygge
- Estetisk og kulturell verdi
- Annet

Listen er ikke uttømmende>

Eksisterende forhold

Landskapet på Storsteinnes karakteriseres av et noe vekslende terreng som skråner østover mot Balsfjorden. Terrenget er også delt inn i tre tydelige hyller dannet av variasjonen mellom brattere og flatere partier. Den øvre flaten ligger omkring høydekote +75, sentrumsområdet omkring +25, og de lavere partiene langs fjorden ligger mellom 1-10 meter over fjorden. Neset som stikker ut i fjorden sentralt på Storsteinnes er også et karakteristisk landskapselement.

Storsteinnes er preget av menneskelig aktivitet og er bebyggt helt ned til fjorden. Allikevel har landskapet i stor grad sin opprinnelige form på grunn av færre større landskapsinngrep. Unntakene er flere utfyllinger i fjorden og noen større bygninger. Dette gjør at det generelt er god utsikt mot fjorden og fjellandskapet rundt. Nærheten til fjord og fjell er viktige estetiske og kulturelle verdier, og er kvaliteter som bidrar til stedstilknytningen.

Det åpne landskapet mot fjorden i øst gir gode solforhold på Storsteinnes. Solen forsvinner imidlertid bak fjellene i vest på ettermiddag og kveldstid.



Figur 9: Storsteinnes sett fra nord.

Virkninger av planforslaget

Det overordnede landskapet på Storsteinnes vil i liten grad bli påvirket av planen. Fortettingen vil hovedsakelig skje i allerede bebygde områder, og ved tilpasning vil ikke dette ha betydelig påvirkning på landskapet. Dette forutsetter at det ikke gjennomføres større terrenginngrep, og at ny bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse med tanke på dimensjonering og utforming. Dette gjelder også for utbygging av nye områder. Gjennom god tilpasning kan utviklingen av Storsteinnes skje på en måte som ivaretar landskapet sine kjennetegn og kvaliteter, noe som også er viktige for innbyggerne.

Samtidig legges det til rette for utbygging på større deler av landbruksarealene. Dette vil påvirke landskapsbildet og bryte med eksisterende kvaliteter i disse områdene. På grunn av det åpne landskapet vil tiltakene også være synlige, noe som gjør at en helhetlig utforming vil være spesielt viktig. Utbygging vil ha størst virkning på de sentrumsnære landbruksområdene som er vurdert til alvorlig miljøpåvirkning i konsekvensutredningen for landskapsbildet.

Utover dette vil ikke planen ha betydelig påvirkning på sentrale kjennetegn ved landskapet eller landskapselementene på Storsteinnes. Solforholdene vil også i stor grad forbli uendret, men ny bebyggelse kan føre til mer skygge i enkelte områder. På samme måte kan utbyggingen påvirke utsikt, men omfanget av dette vil variere med plassering og utforming.

7.8 Grunnforhold

<Aktuelle tema:

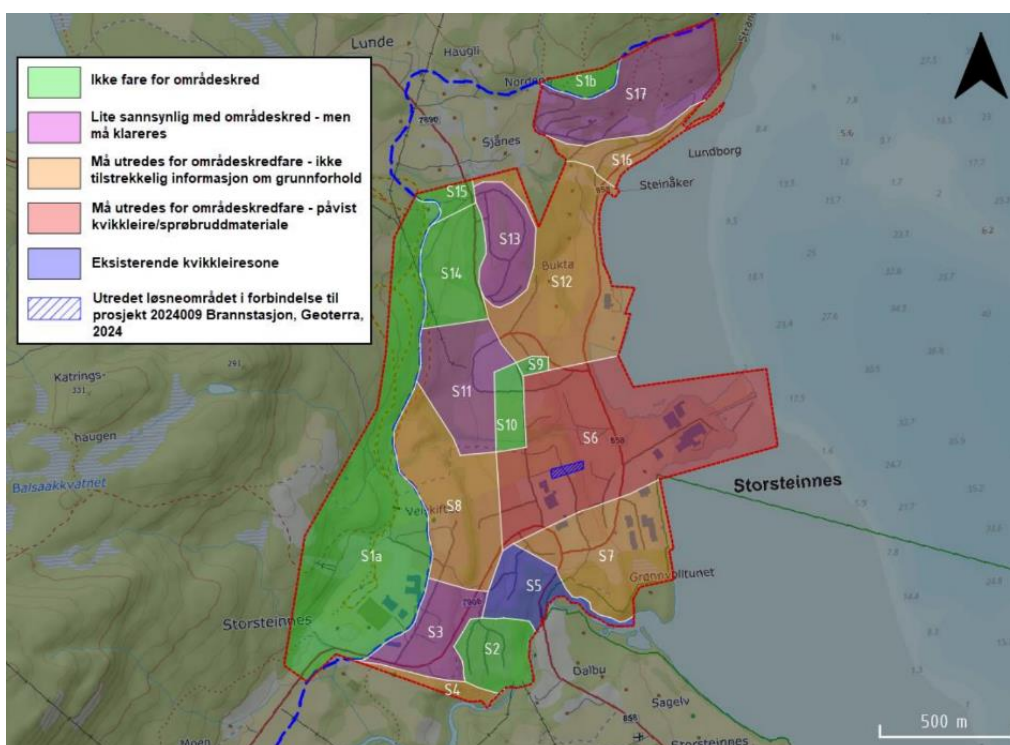
- Stabilitetsforhold
- Rasfare

- Faresoner
- Aktsomhetområder
- Andre

Listen er ikke uttømmende>

Eksisterende forhold

Store deler av Storsteinnes ligger under marin grense med mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Multiconsult fortok i 2024 en gjennomgang av eksisterende grunnundersøkelser innenfor planområdet for å kartlegge hvilke områder som kan friskmeldes, og i hvilke områder det må utføres ytterligere utredninger av områdestabiliteten. Denne viser at spesielt store deler av sentrum og de nedre delen av Storsteinnes må utredes for områdeskredfare.



Figur 10: Kart utarbeidet av Multiconsult viser hvilke områder på Storsteinnes som må utredes for områdeskredfare. Hentet fra *Kartlegging av områdeskredfare Storsteinnes*.

Virkninger av planforslaget

Med utgangspunkt i rapporten fra Multiconsult åpnes det opp for direkte utbygging fra områdereguleringen i enkelte områder. For områder hvor områdeskredfaren ikke er avklart eller hvor det er påvist kvikkleire må det gjennomføres ytterligere grunnundersøkelser og eventuelle sikringstiltak før utbygging. Det er i disse områdene stilt krav om detaljregulering for å sikre at områdestabiliteten er tilstrekkelig avklart. Forhold tilknyttet andre naturfarer skal også avklares på detaljreguleringnivå.

7.9 Universell utforming

*<Beskrive hvilke krav som er stilt
Hvordan universell utforming skal løses>*

Eksisterende forhold

Krav til universell utforming gjelder, i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) alle bygg og uteareal for allmennheten. Tiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel beskriver også at ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

Sentrumsområdet på Storsteinnes skråner ned mot fjorden, noe som kan gjøre det vanskelig for eldre og forflytningshemmede å bevege seg. Dette gjelder spesielt på vestsiden av Sagelvvassveien og ved kryssning av veien. I dag er det få tiltak i uteområdene i sentrum som ivaretar universell utforming.

Virkninger av planforslaget

Universell utforming ivaretas i planen gjennom kravene i byggeteknisk forskrift, slik at offentlige områder og tjenester kan brukes av alle på like vilkår. Dette innebærer at uterom, parker og offentlige bygg skal være tilgjengelige for alle, uavhengig av funksjonsevne.

Utvikling av sentrumsnære områder vil, i tråd med kommuneplanens arealdel, ha korte gangavstander til sentrale tjenester via tilrettelagte gang- og sykkelveier. Nødvendig parkeringsarealer, inkludert tilstrekkelig antall parkeringsplasser forbeholdt forflytningshemmede, skal også sikre god tilgjengelighet for alle. Videre skal gang- og sykkelveier samt fotgjengeroverganger i sentrumsområdet utformes i tråd med Statens Vegvesens håndbok V129 – *Universell utforming av veier og gater*. Ettersom det i dag i liten grad er gjennomført tiltak for universell utforming vil dette kunne bidra til enklere ferdsel for flere i sentrum.

7.10 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold

Idrettsanlegget og skolen er viktige bruksområder og kvaliteter for barn og unge på Storsteinnes. Her er det mulighet for å drive med ulike idretter, lek og rekreasjon. Fra dette området går det også flere turstier til enkle turmål og lysløype vinterstid. Det er også opparbeidet gang- og sykkelvei fra dette området til sentrum og videre til boligfeltene. Dette sikrer trygg skolevei for mange innenfor planområdet.

I tillegg til dette er det tilrettelagt med sitteplasser og bålpanne utenfor fjordmuseet, pumptrack/sykelbane i nærheten av sentrum og noen lekeplasser tilknyttet boligfeltene. Fjæreområdene benyttes også til læring og rekreasjon, både i form av organiserte aktiviteter, skolen og privat. Utover dette er det få områder som er tilrettelagt for aktivitet og opphold for barn og unge. Dette gjelder spesielt i sentrumsområdet, hvor de



Figur 11: Fotballbanen på Moan og lekeplass i boligfeltet Bukta.

opparbeide uterommene i hovedsak består av sitteplasser og en park som i liten grad tilrettelagt. Områder som inviterer til bruk og opphold for barn og unge er noe mangelfull i deler av Storsteinnes.

Virkninger av planforslaget

Planen legger vekt på å ivareta kvaliteter og bruksområder som er viktige for barn og unge. Idrettsanlegget, skolen og nærliggende friluftslivsområder videreføres, noe som også sikrer videreføring av dagens aktivitetsmuligheter. Dette gjelder også for øvrige lekeplasser, pumptrack/sysselbanen og områdene langs fjorden.

I tillegg vil flere gang- og sykkelforbindelser sikre trygg ferdsel for barn og unge mellom viktige bruksområder og ivareta trygg skolevei. Dette vil også kunne øke attraktiviteten og bruk av områder med kvaliteter for barn og unge.

7.11 Landbruk og reindrift

Eksisterende forhold

Virkninger av planforslaget

7.12 Naturmangfold

<Aktuelle tema:

- *Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12*
- *Oppsummering av eventuelle konsekvensutredning*
- *Naturverdier*
- *Biologisk mangfold*
- *Verdifull vegetasjon*
- *Viltinteresser*
- *Økologiske funksjoner osv*

Listen er ikke uttømmende.>

Eksisterende forhold

Virkninger av planforslaget

7.13 Friluftsliv og rekreasjon

<Aktuelle tema:

- *Løypenett*

- Turveier
- Gapahuker
- Turområder
- Annet

Listen er ikke uttømmende>

Eksisterende forhold

Storsteinnes er tilknyttet større sammenhengende friluftslivsområder hvor det er mulighet for å drive med variert friluftsliv hele året. I skogsområdene i nord og øst er det en rekke tilrettelagte turstier og flere bålplasser og gapahuker. Områdene brukes blant annet til fot-, truge- og skiturer, hundekjøring, orientering, jakt og fiske, og uteskoleaktiviteter. Turstiene er også i stor grad tilknyttet bebyggelsen og er viktige for hverdagsfriluftslivet. Idrettsanlegget er også en viktig kvalitet for rekreasjon, og er registrert som et svært viktig friluftslivsområde på grunn av mulighetene for en rekke aktiviteter. Fra dette området er det også flere langrennsløyper.

I tillegg til dette er fjæreområdet en viktig opplevelseskvalitet på Storsteinnes som blant annet benyttes til fiske, fotturer og uteskoleaktiviteter. Fuglelivet i Sørkjosleira naturreservat tilfører også området en spesiell kvalitet.



Figur 12: Friluftlivskvaliteter på Storsteinnes.

Virkninger av planforslaget

Planen berører i liten grad områder som er viktige for friluftsliv og rekreasjon. Områdene i nærhet til fjorden, skolen og idrettsanlegget er spesielt sentrale for hverdagsfriluftslivet på Storsteinnes, og ivaretas i planen, noe som sikrer at dagens kvaliteter og aktiviteter opprettholdes.

Samtidig legges det til rette for flere gang- og sykkelforbindelser som vil kunne øke tilgjengeligheten og gjøre friluftslivsområdene mer attraktive for bruk. Det vil blant annet kunne gjøre det enklere og tryggere å bevege seg mellom boligområdene, sentrum og friluftslivsområdene. Det åpnes også opp for muligheten til å videreutvikle de sosiale møteplassene og styrke rekreasjonsmulighetene for ulike aldersgrupper.

7.14 Kulturminner og verneverdier

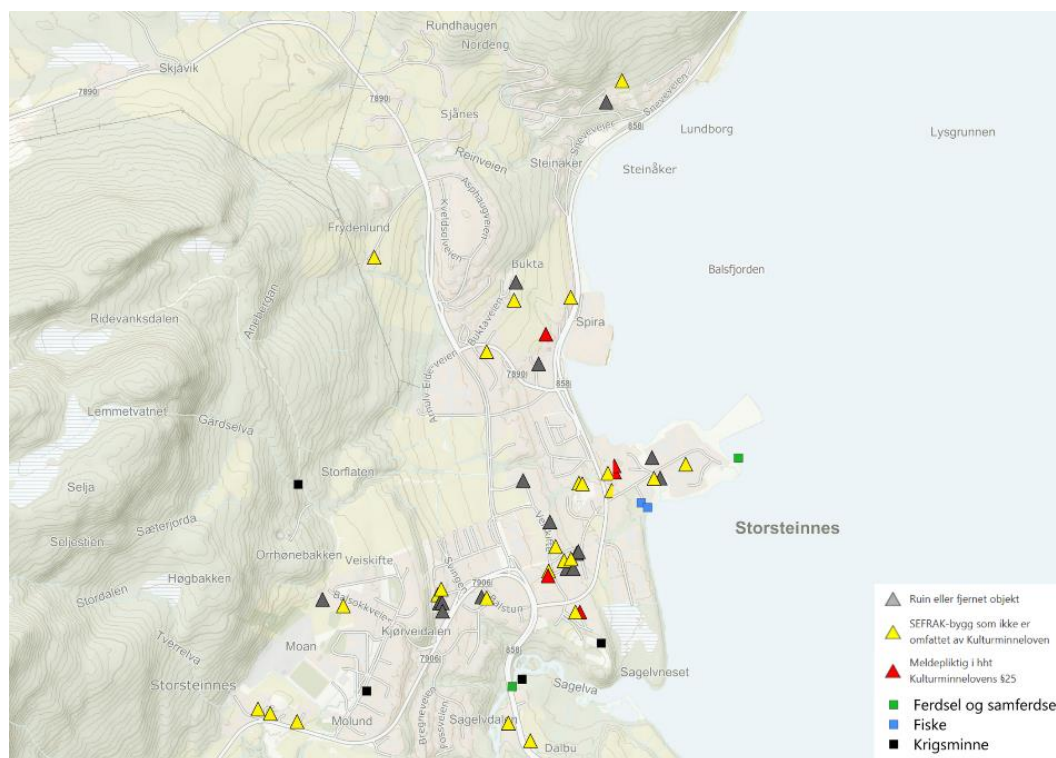
<Løsninger i forhold til kulturminner

Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi>

Eksisterende forhold

Bygningene og vorren tilknyttet handelsstedet på 18- og 1900-tallet er registrerte kulturminner i kommunens kulturmiljøplan. Dette betyr at disse ønskes å ivaretas så langt det lar seg gjøre. Byggene ble oppført i perioden 1860-1900, og er også registrerte meldepliktige SEFRAK-bygg. I samme område, utenfor Fjordmuseet er det et bygg fra 1800-tallet, samt en båtmast og fiskebåt fra begynnelsen av 1900-tallet. Disse er også registrert i kulturmiljøplanen. Fiskebåten er den eneste gjenværende båten bygget av balsfjordinger, og formidler viktigheten av båtbyggerkulturen i området. Sammen med gamlebrua i Sagelvdalen formidler disse kulturminnene en del av historien og utviklingen på Storsteinnes.

Videre er det en rekke andre registrerte SEFRAK-bygg på Storsteinnes som enten er fjernet eller som ikke omfattes av kulturminneloven. Dette er i hovedsak våningshus eller andre driftsbygg fra slutten av 1800 og 1900-tallet som allikevel er kulturverdier og forteller noe om utviklingen i området. I tillegg til disse er det registrert flere krigsminner, men til tross for at det var større utbygginger på Storsteinnes under krigen er det få synlige spor igjen. Utover dette er det ingen registret kulturminner i Riksantikvarens kulturminnesøk.



Figur 13: Kulturminner på Storsteinnes.

Virkninger av planforslaget

Planen ivaretar eksisterende kulturminner og verneverdier på Storsteinnes. Bygg tilknyttet handelsstedet sikres i planen med hensynssone for bevaring av kulturmiljøet. Dette innebærer at større endringer ikke vil være tillat, slik at området sin historiske verdi opprettholdes.

Gangforbindelsen mellom sentrum og fjorden vil også tilknyttes området utenfor Fjordmuseet. Dette vil øke tilgjengeligheten til kulturminnene i dette område, og føre til økt attraktivitet og styrke kulturminnene sin verdi i stedsutviklingen. Utover dette vil ikke planen påvirke kulturverdiene på Storsteinnes.

7.15 Næringsinteresser

Eksisterende forhold

Som største tettsted og kommunesenter har Storsteinnes et variert handelstilbud. I sentrumsområdet finnes blant annet kafeer, dagligvarebutikk, optiker, frisør, klesbutikk og annen detaljhandel. I tillegg har Storsteinnes flere større forretnings- og industribygg som blant annet benyttes til byggevare, maskin og servicetjenester, Fiskå Mølle, Fagmat Kjøtt og TINE Meierier.

Landbruksvirksomhet er også en viktig næring i kommunen, og på Storsteinnes. Flere av landbruksområdene i planområdet er fremdeles i drift, og brukes i dag i stor grad til fôrproduksjon eller innmarksbeite.

Virkninger av planforslaget

Planen legger til rette for en videreutvikling av næringslivet på Storsteinnes ved å videreføre eksisterende tilbud og i større grad benytte kombinerte arealformål med rom for variert arealutnyttelse. I tillegg avsettes også nye arealer langs Petersborgveien til bolig/forretning/kontor som en naturlig forlengelse av sentrum. Disse områdene vil ha potensial for utvikling av nye næringer som kan styrke handels- og tjenestetilbudet. Denne utviklingen, i kombinasjon med potensiell tilflytting, vil også kunne gjøre Storsteinnes mer attraktiv for nyetableringer, samtidig som kundegrunnlaget økes.

Samtidig innebærer planen at store deler av landbruksarealene omdisponeres. Dette vil kunne føre til en reduksjon i landbruksvirksomheten på Storsteinnes, til fordel for andre næringer og utbygginger. Likevel vurderes disse arealene som naturlige områder for utvidelse av dagens bebyggelse på grunn av hensiktsmessig plassering. Landbruket på Storsteinnes har også vært i tilbakegang de siste årene, og disse omdisponeringene samsvarer derfor med den påbegynte og ønskede utviklingen av tettstedet.

7.16 Økonomiske virkninger

Realisering av planen vil kreve investeringer fra både offentlige og private aktører. Områdereguleringen er en overordnet og langsiktig plan og tar derfor ikke hensyn til hvem som har ansvar for å realisere de ulike delene av planen. Ansvar og finansiering for konkrete tiltak forutsettes derfor avklart på detaljreguleringsnivå for store deler av planområdet.

Planforslaget omfatter flere tiltak som vil kreve offentlig tilrettelegging og finansiering. Dette gjelder blant annet for etablering eller oppgradering av veier, gang- og sykkelveier, samt uteområder på kommunal eiendom. I tillegg legger planene til rette for private utbyggingsinitiativ, og det forventes at flere tiltak vil bli realisert i samarbeid mellom kommunen og private aktører.

Det er ikke utarbeidet egen kostnadsanalyse for gjennomføring av tiltak i forbindelse med planforslaget, ettersom planen har varierende detaljeringsgrad og flere av tiltakene er på et overordnet nivå. Som en langsiktig plan, hvor utbyggingen vil skje trinnvis vil det være mer hensiktsmessig å vurdere kostnadsberegninger og andre forutsetninger for gjennomføring i forbindelse med detaljreguleringene for det enkelte området.

7.17 Samlede virkninger

Nasjonale forventninger og føringer

Planforslaget bygger på nasjonale forventninger og overordnede føringer som legger vekt på bærekraftig utvikling, med utgangspunkt i FNs bærekraftsmål. Særlig mål 11 – *Bærekraftige byer og lokalsamfunn* er sentralt for utviklingen av Storsteinnes.

Målet peker på inkluderende og trygge lokalsamfunn, hvor alle sikres gode boforhold. Planen skal derfor legge til rette for utvikling av nye boligområder, i tillegg til fortetting, slik at innbyggerne sikres et tilstrekkelig tilbud. Samtidig skal kvaliteter som bidrar til gode bomiljø ivaretas. Dette innebærer en helhetlig utforming, hvor plassering av bebyggelse kombineres med sosiale møteplasser, gangforbindelser, uteoppholds- og grøntarealer. I arbeidet mot et mer aldersvennlig samfunn skal det også tilrettelegges for mindre boenheter og flere helse- og omsorgsboliger.

Barn og unges interesser ivaretas i planen ved at bruksområder og kvaliteter som er trukket fram som viktige bevares og i liten grad påvirkes i planen. Dette bidrar til å styrke gode oppvekstmiljø gjennom tilgang på sosiale møteplasser, hverdagsaktivitet og sosial infrastruktur for alle.

Trygge lokalsamfunn handler også om tilgang til skole, arbeidsplasser, aktivitet og andre nødvendige funksjoner. Planens hensikt er å legge til rette for en fleksibel og sammensatt arealbruk hvor boliger, arbeidsplasser, næring og andre tjenester er lokalisert med korte avstander. Utvikling skal skje sentrumsnært og nye utbyggingsområder vil være naturlig utvidelse av dagens bebyggelse med tilgang til eksisterende tjenester. Dette vil også være i tråd med nasjonale og lokale målsettinger knyttet til arealbruk og mobilitet.

Videre er det lagt vekt på tiltak som styrker mobiliteten og trafikksikkerheten på Storsteinnes. En kompakt tettstedsstruktur, med et helhetlig gang- og sykkelnettverk og trygge trafikk løsninger vil kunne bidra til bruk av mer klimavennlige transportformer, samtidig som det øker aktivitet og trivsels. I tillegg til redusert støy og klimagassutslipp.

Nasjonal jordvernstrategi

Planen innebærer omdisponering større landbruksarealer til utbyggingsformål. Disse områdene er sett i sammenheng med behovet og ønsket utvikling av Storsteinnes, og vurdert til å være naturlig forlengelse av dagens bebyggelse. Områdene er også avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og planen er i tråd med overordnede kommunale planer.

Videre er det fastsatt utbyggingsrekkefølger hvor fortetting i allerede bebygde areal og utbygging av sentrumsnære områder skal skje først. Dette er hensiktsmessig for å sikre en helhetlig utbygging av de ulike områdene, samtidig som landbruksarealer bevares lengst mulig. Det stilles også krav til godkjent matjordsplan før utbygging, slik at matjordens sikres gjenbrukt.

Lokalpolitiske mål og føringer

Planen er utarbeidet med utgangspunkt i utfordringer og målsettinger som er fastsatt i planprogrammet. Disse bygger på kommunens samfunns- og arealdel, og er derfor avgjørende for å oppnå ønsket utvikling av Storsteinnes. I kapittel 8 er virkninger av planforslaget vurdert opp mot relevante plantema basert på disse problemstillingene, delmål og andre overordnede føringer. Samlet er det vurdert at planforslaget tvi ha en overvekt av positive virkninger på miljø og samfunn.

8 ROS – ANALYSE Karianne

<I dette kapitlet oppsummeres hovedtrekkene fra gjennomført ROS-analyse og konkrete tiltak som iverksettes som følge av denne analysen. Denne bør ikke være mer enn en side. Det henvises til selve vedlegget for ytterligere detaljer>

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Storsteinnes, Balsfjord. Tiltakseiendommene innenfor planområdet er i dag regulert til friområde, allmennyttig formål, boliger, annen veggrunn, offentlig bebyggelse, næringsbebyggelse, industri, jord- og skogbruk, småbåthavn, friområde i sjø og vassdrag, forretning, trafo, kloakkrenseanlegg, offentlig eller privat tjenesteyting, unyansert formål, parkeringsplass, park, felles lekeplass, anlegg for lek, offentlig friområde, kjøreveg og privateie. Det er mest boliger, industri, forretning og infrastruktur i planområdet.

Analysen vurderer både risiko for uønskede hendelser i planområdet/ for tiltaket fra omgivelsene, og risiko som plantiltaket kan medføre for omgivelsene. Det er identifisert 9 aktuelle hendelse som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen, av disse er det 7 hvor risikoreduserende tiltak bør vurderes.

- Masseras/-skred; steinsprang
- Flomras; kvikkleire
- Sårbar flora
- Sårbar fauna/fisk
- Ulykke i av-/påkørsler
- Ulykke med gående/ syklende
- Andre ulykkespunkter langs vei eller bane

Det er foreslått gjennomføring av følgende avbøtende tiltak for de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

- Grunnundersøkelser/ geoteknisk vurdering
- Trafikkanalyse
- Kartlegging av arter innenfor planområdet og vurdering av tiltak.

9 VEDLEGG Karianne og Emilie

<Vedlegg vil variere fra plan til plan. Det er viktig å få med de aller viktigste vedleggene for planforslaget først, se forslag til rekkefølge under. Deretter følger diverse fagrapporter og tegninger, herunder også vegtegninger og skisser fra arkitekt. Disse er viktig at får riktig navn på vedleggsliste, sammenlignet med det faktisk navnet på vedlegget>

Vedlegg 1 – Fastsett planprogram

Vedlegg 2 – Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 3 – Varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram

Vedlegg 4 – Merknadsbehandling og mottatte innspill varsel om oppstart og høring av planprogram

Vedlegg 5 – Stedsanalyse Storsteinnes

Vedlegg 6 – Utbyggingsbehov Storsteinnes

Vedlegg 7 – Storsteinnes sentrum – Masterplan

Vedlegg 8 – Notat: Kartlegging av områdeskredfare (Multiconsult 12.11.24)

Vedlegg 9 – KU Naturmiljø

Vedlegg 4: ROS-analyse

Vedlegg 5: Vurdering av grunnforhold

Vedlegg 6: VAO-plan

Vedlegg 7: Støyvurdering

Vedlegg 8: Sol/skyggediagram

Vedlegg X: Andre fagrapporter og skisser

10 KILDER Karianne og Emilie

- Innhenting av info om kommunale planer: <https://kommunekart.com/>
- Innhenting av info om kulturminner, friluftsområder, landskapstyper m.m. Miljødirektoratet naturbase kart: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm?>
- Innhenting av info om reindrift, landskap m.m.: <https://kilden.nibio.no>
- Innhenting av info om veg og trafikk: <https://vegkart.atlas.vegvesen.no>
- DSB veileder- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging
- T 1442-2021 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- NVEs kartdatabase, aktsomhet for skred og flom
- Satelittfoto o.l.: maps.google.com og Norge i Bilder
- Informasjon om vær og klima - Norsk klimaservicesenter: <https://klimaservicesenter.no/>
- Informasjon om grunnforhold og radonfare – NGU: <https://www.ngu.no/geologiske-kart>

