

Forslag til reguleringsplan for Kvienskogen i Balsfjord kommune

Planbeskrivelse



Utarbeidet av
Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jenssen AS
01.02.16

Innhold

1 Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	3
1.3 Tidligere vedtak i saken.....	3
1.4 Vurdering av behovet for konsekvensutredning.....	3
2 Planprosessen.....	4
2.1 Medvirkning, varsel om oppstart.....	4
3 Planstatus og rammebetingelser.....	5
3.1 Overordnede planer.....	5
3.2 Gjeldende reguleringsplaner.....	5
3.3 Oppstartsmøtet.....	5
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	6
5 Beskrivelse av planforslaget.....	7
6 Risiko og sårbarhet/Konsekvensutredning/Naturmangfold.....	8
6.1 Grunnforhold.....	9
6.2 Flom.....	9
6.3 Skredfare.....	9
6.4 Brann.....	10
6.5 ROS-analyse kommuneplanen.....	11
6.6 Kraftledninger.....	12
6.7 Radon.....	12
6.8 Trafikk.....	12
6.9 Biologisk mangfold.....	13
6.10 Risikomatrise.....	13
7 Planens virkning.....	14
7.1 Byggeskikk og estetikk.....	15
7.2 Lokalklima.....	15
7.3 Universell utforming.....	15
7.4 Verneverdier.....	15
7.5 Friluftsliv.....	15
7.6 Vann og avløp.....	15
8 Innkomne innspill.....	16
8.1 Fylkesmannen i Troms.....	16
8.2 Troms Fylkeskommune.....	17
8.3 Norges Vassdrags- og energidirektorat, NVE.....	17
9 Vedlegg.....	17
9.1 Referat oppstartsmøte.....	17
9.2 Varsel om oppstart.....	17
9.3 Adresseliste berørte og faginstanser.....	17
9.4 Referat åpent møte.....	17
9.5 Innkomne innspill.....	17
9.6 Vurdering av grunnforhold utarbeidet av Multiconsult, datert 24.09.15.....	17
9.7 Foreløpige fasadetegninger Omsorgsboliger.....	17

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Forslagsstiller ønsker å få regulert inn 20 boenheter/omsorgsboliger i område P5 i eksisterende reguleringsplan for området. En del av området er tidligere tatt i bruk til idrettshall. Dette innarbeides også i den nye planen. Planområdet er redusert en god del i forhold til varsel om oppstart, men dekker fortsatt området for ny bebyggelse, atkomst, parkering og idrettshallen.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Balsfjord kommune er forslagsstiller.

Grunneiere innenfor planområdet:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
29/166	Balsfjord kommune
29/102	Balsfjord kommune
29/94	Nordkjosbotn idrettslag
29/255	Balsfjord kommune og Troms Fylkeskommune
29/214	Troms Fylkeskommune

Arkitekt Kjersti Jenssen AS og Hemså v/Iris Hallen er utførende konsulenter for planleggingen.

1.3 Tidligere vedtak i saken

I forbindelse med behandling av økonomiplanen for 2015 - 2018 i kommunestyret i Balsfjord 03.12.14 ble det tatt inn utbygging av 20 boenheter på Kløverlund. Det var tidligere vedtatt å sanere eksisterende Kløverlund og føre opp de nye boligene på samme tomt. Det er imidlertid ikke plass på denne tomten dersom dagens krav for tilskudd til bygging av omsorgsboliger skal tilfredsstilles.

For å få til en mer praktisk, fremtidsrettet og økonomisk løsning ble annen lokalisering vurdert. Det ble lagt inn prosjekteringskostnader på 1,3 millioner kroner for å plassere de nye omsorgsboligene i skogområdet mellom idrettshallen og sentrum. Realisering av prosjektet vil etter planen i hovedsak skje i 2016.

1.4 Vurdering av behovet for konsekvensutredning

I utgangspunktet var det tenkt et kompakt bygg med 20 boenheter. Oppstartsmøtet ble også avholdt med dette som grunnlag. Forslagsstiller tok utgangspunkt i endret arealbruk for ca 12 dekar. Underveis i planprosessen har det kommet innspill fra Husbanken om at de ikke vil godta en så stor enhet. Prosjektet er derfor endret til to atskilte bygg med 10 boenheter i hver. Arealet som blir direkte berørt av byggeprosjektet er imidlertid bare 8,050 dekar.

Balsfjord kommune bekreftet i oppstartsmøtet at de ut i fra forskrift for konsekvensutredning ikke stiller krav om slik utredning. Både Troms Fylkeskommune og Fylkesmannen i Troms har etterlyst en redegjørelse for de vurderingene som er gjort i denne forbindelse.

Fylkesmannen kan ut i fra de foreliggende plandokumentene ikke se at et KU-krav vil utløses innenfor deres sektorområde og vil derfor ikke automatisk stille et krav om KU.

Fylkeskommunen mener at hele planområdet på opprinnelig 81 dekar (nå nedjustert til 35,83 dekar) må vurderes i denne sammenheng, og at planen dermed omfattes av KU-forskriftens § 2 Planer som alltid skal behandles etter forskriften (pkt d: detaljregulering på mer enn 15 daa som omfatter nye områder til utbyggingsformål).

Balsfjord kommune er både forslagsstiller og planmyndighet, og ønsker å gjennomføre planprosessen korrekt. Spørsmålet om KU ble derfor tatt opp i regionalt planforum 15.oktober 2015. Der ble det konkludert med at KU-forskriftens formulering ikke er helt god, det burde vært presisert planer som inneholder ny utbygging på over 15 daa.

På nettstedet regjeringen.no er det blant annet spørsmål og svar til KU-forskriften. Der har departementet gitt følgende svar:

«Med planområde menes det arealet som settes av til utbyggingsformål som listet opp i vedlegg 1 punkt 1 med tilhørende vei- og parkeringsanlegg mv. Planområdet omfatter da alle fysiske arealinngrep som planlegges innenfor området og som er knyttet opp til det konkrete tiltaket som nevnt i punkt 1.»

Vi tolket dette til at det i detaljplanen for Kvienkogen er det de 8,050 dekar som avsettes til utbyggingsformål som gjelder, altså langt under de 15 dekar som er satt som grense for planer som alltid skal vurderes etter forskriften. De øvrige formålene følger tidligere plan eller er i samsvar med gitte dispensasjoner fra denne.

I § 3, planer som skal vurderes nærmere etter vedlegg III, står det i pkt b, "detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering". I og med at detaljplanen legger til rette for at ferdsel i området og tilknytningen både til sentrum og elva blir opprettholdt, mener vi planen heller ikke kommer inn under noen av kriteriene i vedlegg III.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkning, varsel om oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt 22.04.15. Der deltok tre representanter fra Balsfjord kommune sammen med prosjektleder og de to utførende konsulentene.

Varsel om oppstart ble sendt ut 26.05.15 med frist for innspill 01.08.15. Varselet gitt til naboer, berørte parter, offentlige og private høringsinstanser. (Se vedlagte adresseliste).

Nordkjosbotn idrettslag ble kontaktet av prosjektleder og kom med tilbakemelding på ny trasé for lysløype etter diskusjon i styret. På kvelden den 04.06.15 var det åpent informasjonsmøte på Nordkjosbotn samfunnshus. Det var et godt besøkt møte med mange innspill og god diskusjon. De fleste innspillene gikk på behov for grensejusteringer for bedre utnyttelse av tomtene vest for planområdet, ønske om bedre styring av gangtrafikk fra videregående skole mot sentrum og viktigheten av å sikre en god atkomst til elva/ elveparken.

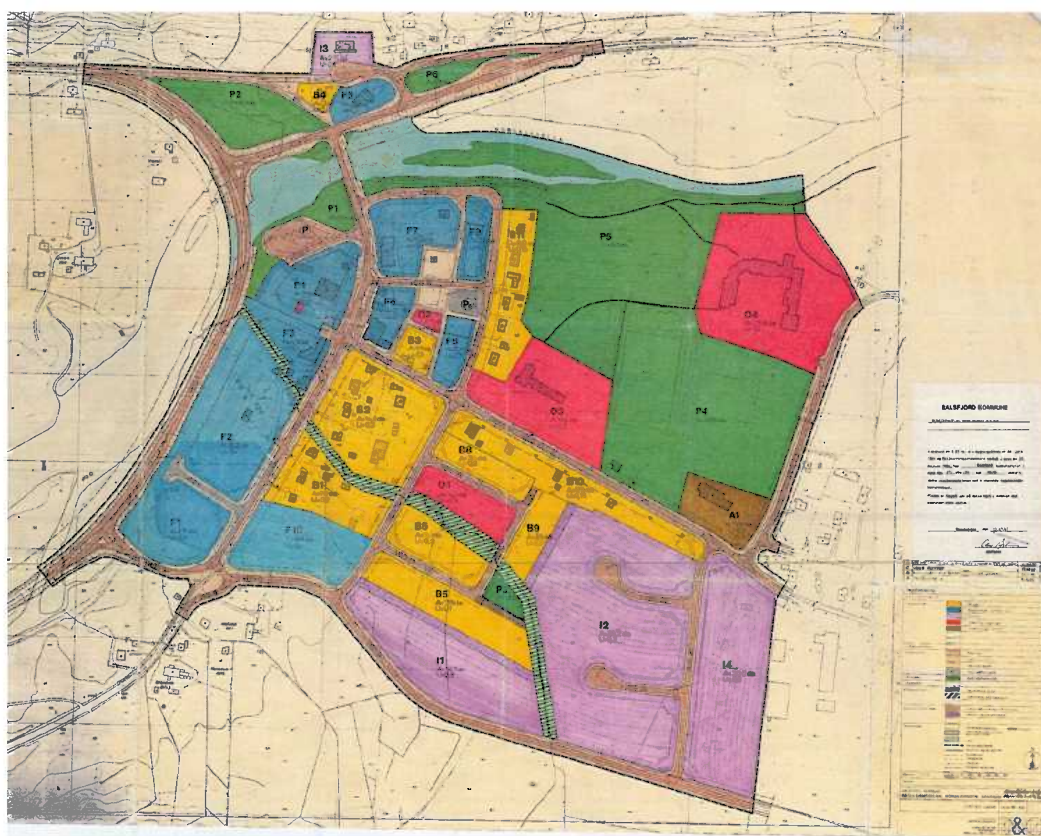
3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 21.09.11 er området innenfor en reguleringsplan som fortsatt skal gjelde, "Nordkjosbotn sentrumsplan".

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området ligger inne i reguleringsplanen "Nordkjosbotn sentrumsplan" vedtatt 27.06.86, sak 86/86 i kommunestyret. Det har betegnelsen P5 Park i reguleringsbestemmelsene, datert 18.04.85. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad skal bevares. Vedlikehold, uttynning og andre inngrep i vegetasjonen skal gjøres av eller i samråd med jordbruksmyndigheter/kommunegartner. Det kan anlegges stier gjennom området. Landskapet langs elva skal beskyttes mot erosjon. Det kan anlegges sti i dette området som gir adkomst for rekreasjon og fiske.



Gjeldende reguleringsplan vedtatt 27.06.86, sak 86/86 i kommunestyret i Balsfjord.

3.3 Oppstartsmøtet

- Det stilles ikke krav til konsekvensutredning
- Det bør vurderes etablering av gangadkomst til boligene direkte fra Nordkjosbotn sentrum, slik at beboere slipper å gå hele omveien forbi videregående skole og nedover langs Skogsveien.
- Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares før planen legges frem for 1.gangsbehandling, i tett dialog med Balsfjord kommunalteknikk KF

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

En del av P5 er allerede tatt i bruk til veg og idrettshall. Slik området fremstår nå, er det lite brukervennlig. Området som ønskes brukt til omsorgsboliger er til dels gjengrodd.

Det er ei lysløype i området som ikke har vært i bruk på flere år. Atkomsten fra idrettsplass/barneskole ønskes lagt til lysløypetraseen. Balsfjord kommune foreslår at løypa blir lagt om slik at den går vestover fra fotballbanen, mot boligene som står bak Kuben, langs disse mot elva, for så å vende opp til eksisterende løype nord for idrettshallen.

Det er etablert en tursti langs elva som det er viktig å opprettholde atkomsten til gjennom planområdet.

Etter ønske fra Balsfjord kommune er det lagt inn en stripe til boligformål mot boligrekken vest for planområdet. Dette vil gi nødvendig rom for å justere tomtegrenser ut i fra innmeldt behov.



Planområdet ligger på brinken til venstre, ca ti meter over elvenivået. Mellom planområdet og elva går det en attraktiv tursti med forbindelse også til planområdet/barneskole /boligområde.



Parkområdet er gjengrodd og lite preget av bruk i dag.

Det har vært gjennomført og kommet inn nye henvendelser om grensejusteringer for å få bedre utnyttelse av boligtomtene vest for planområdet. Det er derfor lagt inn en liten stripe med boligformål langs rekken av eksisterende boliger i vest, utenfor planområdet. Dette gir kommunen mulighet til å justere grensene.

6 Risiko og sårbarhet/Konsekvensutredning/Naturmangfold

OK=sjekkert og i orden. UN=utredes nærmere i byggesaken. IA=ikke aktuelt i denne saken.

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold		
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (skrednett.no)	OK	Utredet i NGI-rapport 20100865-00-2-R, datert 05.07.15: Nordkjosbotn Balsfjord Kartlegging av skredfare
b) Flom http://www.nve.no	OK	Planområdet ligger på en brink ca 10 meter over elvenivået. NVE bekrefter at det ikke er flomfare.
c) Tidevann	IA	
d) Radon http://radon.nrpa.no/	UN	Ligger i aktsomhetsområde moderat til lav. Ivaretas gjennom TEK 10 i byggesaken.
e) Værforhold (lokale fenomener)	OK	
Infrastruktur		
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	6-700 meter til nærmeste høyspent/trafo i følge NVE Atlas. Ikke utredet nærmere.
b) Trafikk	OK	Dagens trafikk situasjon rundt idrettshallen er uryddig. Detaljplanen søker en bedre løsning både for atkomst og parkeringsplasser.
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser)	OK	Det vises til kommunens ROS analyse for gasslekkasje fra LNG anlegget 400 meter fra planområdet.
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	OK	Se pkt 6.1 Grunnforhold
Prosjektgitte forhold		
a) Utbyggingsrekkefølge	IA	
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk, kraftlinjer/transformatorer)	IA	
c) Adgang til kollektivtrafikk	OK	Gangveg etableres til sentrum og kollektivknutenett.
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	OK	Alternative gangveger etableres.
e) Reguleringsbestemmelser	OK	Se planbestemmelser
f) Tilrettelegging for nødnettene – brannvannsforsyning – ajourføring av beredskapskart	OK	Ivaretas i planbestemmelsene. Se forøvrig punkt 6.4
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plassering ved dette)	IA	
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	OK	Utbyggingsområde er flatt, og det er ikke lagt opp til nyetableringer i skrenten mot Nordkjoselva

6.1 Grunnforhold

Området er lokalisert på tykt dekke med elveavsetning. Denne elveavsetningen er samme masse som hele bebyggelsen i Nordkjosbotn er anlagt på.

Forslagsstiller har engasjert Multiconsult til å foreta en vurdering av grunnforholdene. De har tidligere utført grunnundersøkelser i Nordkjosbotn både vest og øst for planområdet.

Multiconsult oppsummerer med følgende:

- Det er ikke risiko for at tomta skal bli berørt av leirskred fra ovenforliggende områder
- Det er ingen risiko for at grunnbrudd i sjøen skal berøre tomta
- Forutsatt at lokale terrenginngrep er moderate, er det ingen risiko for grunnbrudd på tomt. Eventuelle grunnbrudd som måtte oppstå på grunn av byggearbeid vil ikke kunne utløse omseggripende leirskred
- Krav gitt i TEK 10 med tanke på kvikkleireskred/sprøbruddsmateriale, er tilfredsstillt.

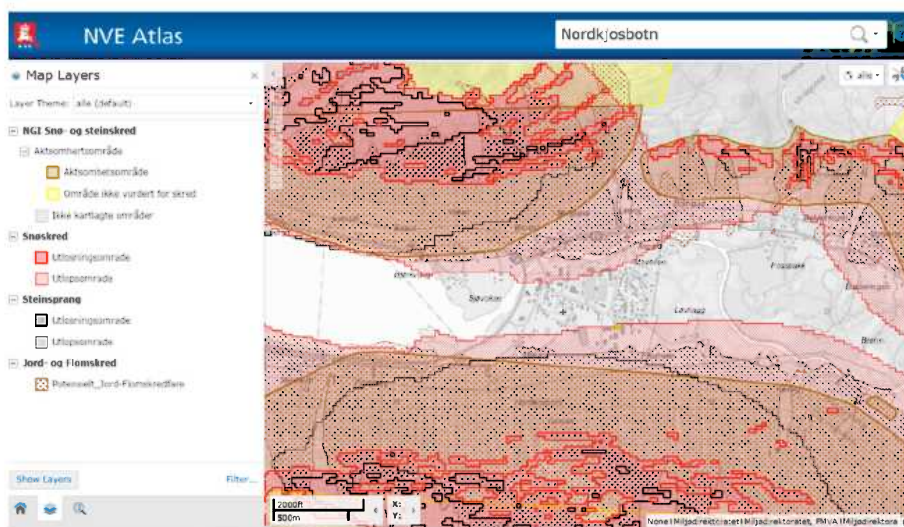
Multiconsult har ikke vurdert forhold knyttet til fundamentering og utgraving/fylling innenfor tomta. De påpeker at snøskredfare må vurderes i og med at området ligger i aktsomhetsområde for snøskred (*Utredet i pkt 6.3*). Erosjonsfaren mot elva må også vurderes nærmere. (*Tas med i rekkefølgebestemmelsene*)

6.2 Flom

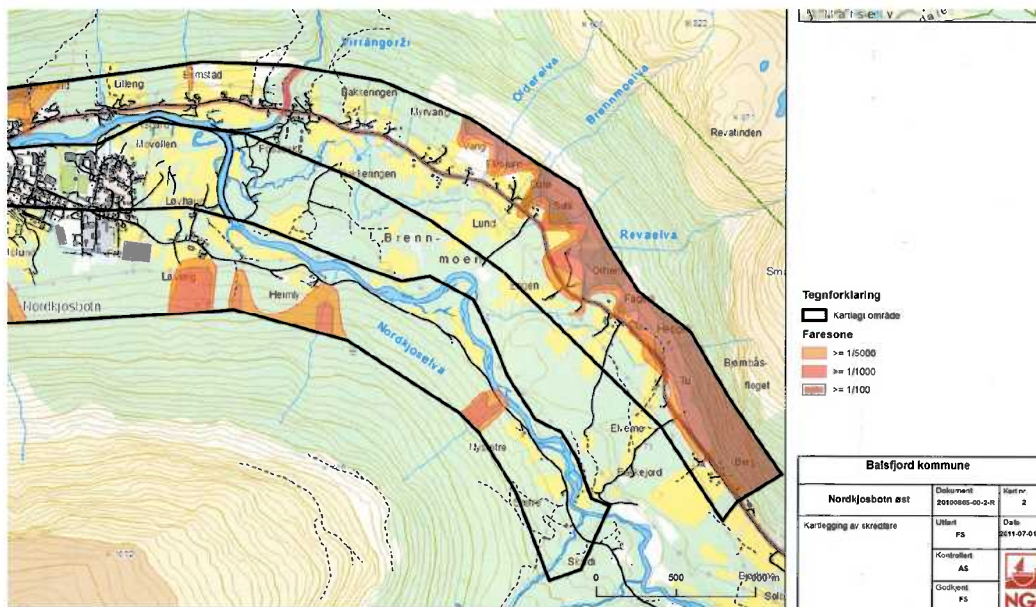
Omsorgsboligene er tenkt plassert i et område som ligger ti meter høyere enn Nordkjoselva. Det er etablert en elveforbygning oppstrøms planområdet (i tilknytning til Nordkjosbotn videregående skole på naboeiendommen).

NVE har gitt tilbakemelding på at de ikke noen beregninger på flom for Nordkjoselv. Ut i fra høydeforskjellen til elva mener de boligene ikke vil bli liggende i et flomutsatt område.

6.3 Skredfare



I følge NVE Atlas ligger planområdet i et utløpsområde for snøskred.



NGI har gått nærmere inn på forholdene i Nordkjosbotn. I følge konklusjonen i denne rapporten ligger planområdet utenfor faresoner for 100-års, 1000-års og 5000-årsskred.

I forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel fikk kommunen utarbeidet en rapport om skredfaren i Nordkjosbotn. NGI har gitt denne rapporten betegnelsen 20100865-00-2-R, datert 5.juli 2011, Nordkjosbotn, Balsfjord. Kartlegging av skredfare.

Kartleggingen inkluderer utstrekningen av tre faresoner der sannsynligheten for skred er henholdsvis 1/100, 1/1000 og 1/5000. Dette tilsvarer kravene til sikkerhet for sikkerhetsklassene S1, S2 og S3 beskrevet i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift. Følgende skredtyper er inkludert i kartleggingen:

- Snø- og sørpeskred
- Jord- og flomskred
- Steinskred

Faren for store fjellskred (volum større enn 10 000 m³) er ikke vurdert, men det foreligger ingen informasjon om at denne skredtypen er aktuell innenfor undersøkelsesområdet. Rapporten omhandler heller ikke faren for utglidninger innenfor områder med marin leire.

Kartleggingen viser at bebyggelsen i Nordkjosbotn i hovedsak ser ut til å ligge utenfor rekkevidden av skred under dagens vegetasjonsforhold. Kommunen bør vurdere å innføre restriksjon på avvirkning av skog overfor steder der bebyggelsen ligger marginalt i forhold til faresonene. Konklusjonen og faregrensene forutsetter dagens vegetasjon og klimatiske forhold.

6.4 Brann

Det er ikke vann inn i planområdet i dag. Balsfjord kommune/VAR vil legge en ny vannledning fra kum ved forretningsbygget Kuben. Ved å legge en 110 mm PEH-ledning vil kapasiteten være ca 1200 l/min ved 4 bar.

Selve bygget er i risikoklasse 6 og skal forskriftsmessig sprinkles.

Balsfjord brann og redning følger fastsatte krav i Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen. For innsatstid vil § 4-8. Innsatstid være gjeldende:

«Til tettbebyggelse med særlig fare for rask og omfattende brannspredning, sykehus/sykehjem mv., strøk med konsentrert og omfattende næringsdrift o.l., skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter.

Innsatstiden kan i særskilte tilfeller være lengre dersom det er gjennomført tiltak som kompenserer den økte risiko. Kommunen skal dokumentere hvordan dette er gjennomført.

Innsatstid i tettsteder for øvrig skal ikke overstige 20 minutter. Innsats utenfor tettsteder fordeles mellom styrkene i regionen, slik at fullstendig dekning sikres. Innsatstiden i slike tilfeller bør ikke overstige 30 minutter.»

For omsorgsboligene skal innsatstiden derfor ikke overstige 20 minutter. Reaksjonstiden for utrykning er i følge brannsjefen 20 minutter og innenfor fastsatt krav.

Omsorgsboligene ligger 260 meter fra nærmeste bensinstasjon. Adkomsten til boligene ligger i motsatt retning fra bensinstasjonen, noe som kan bidra til at evakuering kan skje uhindret av hendelser rundt bensinstasjonen. Dessuten er det to større åpne områder som kan fungere som "branngater" på strekningen fra bensinstasjonen til omsorgsboligene.

6.5 ROS-analyse kommuneplanen

I ROS-analysen i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel er brann i bensinstasjon nedgradert gjennom dybdeanalyse, mens utslipp fra bensinstasjon ble klarert allerede etter grovanalysen. Risikonivået anses akseptabelt, forutsatt at bedriftene oppfyller offentlige krav om internkontroll og sikkerhetsrutiner.

Det er gjort dybdeanalyse for hendelsen "større gasslekkasje". Det er to større gassanlegg i kommunen som omfattes av denne analysen. Det ene er LNG-anlegget på Nordkjosbotn Industriområde. Dagens Kløverlund alderspensjonat ligger 400 meter fra anlegget og vil kunne bli berørt av en gasslekkasje fra anlegget ved ugunstige forhold. Ved svært ugunstige forhold kan det være mulig at politiet vil vurdere å evakuere Kløverlund.

De nye omsorgsboligene ligger lenger unna anlegget, men fortsatt innenfor et område som kan bli berørt av en slik gasslekkasje. Kommunen har i sin samlede vurdering av konsekvensen av hendelsen "større gasslekkasje" konkludert med at det bør vurderes å lage en plan for massiv midlertidig evakuering av Nordkjosbotn. Under ugunstige forhold kan barnehage, skole og omsorgsinstitusjon måtte evakueres midlertidig ved større gasslekkasje fra LNG-anlegget.

Grovanalysen konkluderer med en sannsynlighet på 2 og en konsekvens på 3, risiko på 6, for hendelsen "større ammoniakktlipp fra Mack og Tine". Denne hendelsen har derfor blitt dybdeanalysert. Der er risikonivået nedgradert til grønt nivå og

klarert. Forutsetningen er at bedriftene holder pålagte vedlikeholds- og sikkerhetsrutiner og internkontroll.

Brannsikkerhet generelt er ikke et tema i kommunens helhetlige ROS-analyse i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Det er imidlertid gjort en analyse i forhold til objekter som skole, barnehager og sykehjem/omsorgsbolig. Der er hyppighet og konsekvens anslått. Institusjonene har laget beredskapsplaner i forhold til slike hendelser. En tilsvarende beredskapsplan vil bli utarbeidet for omsorgsboligene som nå bygges.

I kommunens ROS-analyse er det blant annet gjort dybdeanalyser av brann i tankanlegg, trafostasjoner og farlig gods. For alle disse er konsekvensgrad nedgradert til akseptabelt nivå etter dybdeanalyse. Brann og redning har egne innsatsplaner i tillegg til at bedriftene har sine sikkerhetsrutiner.

6.6 Kraftledninger

Nærmeste høyspentledning/trafo er 6-700 meter fra omsorgsboligene. Det er satt et utredningsnivå på et årsgjennomsnitt på 0,4 mikrotesla. Ved et spenningsnivå på 420 kV gir en avstand på 100 meter denne størrelsen på magnetfeltet. Omsorgsboligene ligger i trygg avstand. Forholdet er derfor ikke utredet nærmere.

6.7 Radon



I NGUs kart over aktsomhetsområder for radon, ligger planområdet i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Radon i inneluft avhenger imidlertid ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er forhold som ivaretas gjennom TEK 10 i forbindelse med byggesaken.

6.8 Trafikk

Dagens trafikksituasjon er uoversiktlig. Selv om det er skiltet innkjøring forbudt, er det mange som kjører til inngangen til idrettshallen spesielt for å hente og bringe

barn. Det medfører at biler passerer like utenfor trappa til hallen, noe som lett kan føre til farlige situasjoner.

I reguleringsplanen legges det opp til å rydde opp i dette ved å anlegge egne parkeringsplasser tilknyttet idrettshallen. Det er viktig å følge opp at disse blir benyttet og at trafikken foran inngangspartiet opphører.

Omsorgsboligene medfører økt trafikk til området, spesielt av ansatte og pårørende. Det blir etablert parkeringsplasser forbeholdt disse i tilknytning til boligene.

Gangtrafikken i området er en utfordring for beboerne vest for planområdet. Det har blitt etablert snarveier mellom videregående skole og sentrum gjennom disse tomtene. Reguleringsplanen hindrer ikke i seg selv denne uønskede gangtrafikken, men det legges opp til at det skal være tydelige alternativer for de gående. Å endre handlingsmønster vil sannsynligvis kreve tid og muligens fysiske hindre.

6.9 Biologisk mangfold

Det er ikke gjort funn i troms atlas.no, atlas.nve.no eller artskart.artsdatabanken.no.

6.10 Risikomatrix

Risikomatrix Kvienskogen (Kilde for utforming: T-1490)

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

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

Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes

Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreduserende tiltak kan vurderes.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller ikke er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvenser.

Før utbygging:

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Grunnforhold	Ja	Lite sannsynlig/ingen tilfeller 1	En viss fare 1	1	
Skred/ras	Ja	1	1	1	
Brann	Ja	Lite sannsynlig/ingen tilfeller 1	Betydelig/kritisk 2	2	
Trafikk	Ja	Mindre sannsynlig/kjenner tilfeller 2	Mindre alvorlig/en viss fare 1	2	Uoversiktlig blanding biler og gående, men lav fart.
Flom	Nei				Høytliggende
Kraftledning/trafo	Nei				Lang avstand

Etter utbygging:

Hendelse/situasjon	Endret pga utbygging?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Grunnforhold	Ja	1	2	2	Utredet i pkt 6.1 Forutsatt moderate terrenginngrep, ingen risiko.
Skred/ras	Nei	1	1	1	Utredet i pkt 6.3
Brann	Ja	2	2	4	Utredet i pkt 6.4
Trafikk	Ja	1	1	1	Utredet i pkt 6.7 Sannsynligheten reduseres ved opprydding i trafikkmønster.
Flom	Nei				
Kraftledning/trafo	Nei				Se pkt 6.5

7 Planens virkning

Ved å regulere området til omsorgsboliger, vil Balsfjord kommune få utnyttet et sentrumsnært areal som i dag er lite benyttet. Dersom det blir bygd 20 boenheter er behovet for slike boliger i området dekket for mange år fremover. Samtidig vil reguleringsplanen bidra til å rydde opp i gangtrafikk og parkering i området, og sikre fortsatt adkomst fra barneskolen til Nordkjoselva.

Kommuneplanens arealdel fastsetter en buffersone på 50 meter mot Nordkjoselva, og viser til forvaltningsklasse 1 i rikspolitiske retningslinjer.

Dette er det tatt hensyn til i reguleringsplanen. Ved å beholde buffersonen og mest mulig av vegetasjonen i området, vil tiltaket ha relativt liten negativ påvirkning på natur, miljø og klima. En større del av området som i dag er gjenvokst, blir gjort tilgjengelig for bruk. Se for øvrig kapittel 5. Planforslaget

7.1 Byggeskikk og estetikk

Det er lagt vekt på at de nye byggene spiller best mulig sammen med det eksisterende miljø i bestemmelser om utforming og utnyttelsesgrad. Byggenes plassering skaper gode uterom og gir utsikt fra boenhetene.

7.2 Lokalklima

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

7.3 Universell utforming

I henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det lagt inn fellesbestemmelse om universell utforming: Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 10 i Plan- og bygningsloven

7.4 Verneverdier

Det er ikke registrerte spesielle verneverdier i området. Innlagt buffersone på 50 meter mot Nordkjoselva som fastsatt i arealdelen til kommuneplanen.

7.5 Friluftsliv

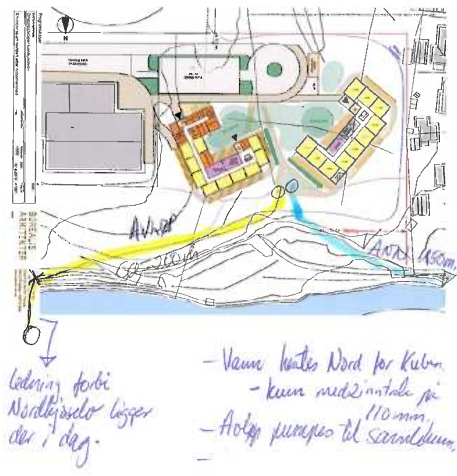
Nærområdet er bebygd med idrettshall, fotballbane, videregående skole, barneskole og boliger. Det er etablert lysløype og turstier som knytter gir god atkomst til elveparken og større friluftsområder langs Nordkjoselva for skoleelever, beboere og andre besøkende. Reguleringsplanen legger til rette for å opprettholde den aktiviteten som allerede pågår i området, og sikre atkomsten til elva og lysløypa også etter utbyggingen av omsorgsboligene.

7.6 Vann og avløp

I oppstartsmøtet ble det stilt krav om at detaljplanleggingen skulle skje i nært samarbeid med Balsfjord kommunalteknikk KF for å få gode løsninger med hensyn til vann og avløp. De har kommet med følgende tilbakemelding:

- Fra kumme nord for Kuben vil VAR legge 110 med mer vannledning til kumme ved boligene, ca 150 meter.
- Ved siden av gangbro over elva, ca 200 meter øst for bygningene, er det lagt avløpsledning på tvers av elva. Her kobler VAR seg på med avløpet fra omsorgsboligene. Det settes inn minipumpe i samleikum for avløp fra boligene.
- Det er ikke avklart behov for overvannskummer og – ledninger, men Balsfjord kommunalteknikk regner med at overvannsledninger på idrettsanlegget kobles til et par kummer i reguleringsplanområdet og føres ut av området, til Nordkjoselv.
- Det vil ikke bli behov for ekstra bygg i forbindelse med vann/avløp. Kummer plasseres mellom eller nær bygningene slik at det blir mulig å komme til med større kjøretøy.

Omsorgsboliger N. botn



8 Innkomne innspill

8.1 Fylkesmannen i Troms

Det har kommet to innspill til varsel om oppstart fra Fylkesmannen i Troms. Det ene datert 16.06.15 og det andre datert 28.06.15, begge med referanse 2015/3158-2. Vi antar at det første er et uferdig dokument som er sendt ut ved en feil, i og med at det andre dokumentet har med flere temaer.

- Det er en mangel med oppstartsvarselet at det ikke er opplyst bedre hvilke vurderinger som er gjort i forbindelse med krav om konsekvensutredning og grunnigvelse for beslutningen om ikke å kreve KU.
 - o *Tas til etterretning, se utredning i pkt 1.4.*

- FM kan ikke se at KU-krav vil utløses innenfor aktuelle sektorområder
- Idrettshallen innebærer en del "støy". Det er viktig at denne "støyen" blir redusert mest mulig, for eksempel ved å trekke boligene lengst mulig unna
- Planbeskrivelsen og bestemmelsene kan med fordel utformes i tråd med retningslinjer gitt av Husbanken, blant annet universell utforming
 - o *Lagt inn i planbestemmelsene*

- Fare, risiko og sårbarhet skal kartlegges gjennom ROS-analyse og funnene følges opp gjennom bindende plankart og/eller planbestemmelser.
 - o *Redegjort for i kapittel 6 og fulgt opp i kart og bestemmelser*

- ROS-analysen bør også inneholde forhold utover de naturgitte forholdene, som økt fare for brann ved å fortette området (nærhet til bensinstasjoner), om nødetaer kan nå planområdet innenfor fastsatt krav til reaksjonstid og hvordan en eventuell evakuerings situasjon vil påvirkes av planendringen
 - o *Innarbeidet i ROS-analysen og utredet i punkt 6.4*

8.2 Troms Fylkeskommune

- Planen må tydeliggjøre hvordan grøntstruktur (park/møteplass ute samt elvekanten) og friluftsliv, tilgjengelighet (UU) og trafikkikkerhet (skolevei) ivaretas med endret arealbruk
- Nye bygg må på en best mulig måte spille sammen med eksisterende miljø når man fastsetter bestemmelser for utforming, utnyttelsesgrad og plassering
- Det er ikke påvist automatisk freda kulturminner i området, men minner om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt
- Ønsker en nærmere redegjørelse for hvilke vurderinger kommunen har lagt til grunn for å ikke kreve KU for tiltaket. Fylkeskommunens interesser kan imidlertid godt ivaretas i planbeskrivelsen.

8.3 Norges Vassdrags- og energidirektorat, NVE

Har ikke kapasitet til å gi konkrete tilbakemeldinger på varsel om oppstart, men har gitt veiledning og råd både via epost og i regionalt planforum.

9 Vedlegg

9.1 Referat oppstartsmøte

9.2 Varsel om oppstart

9.3 Adresseliste berørte og faginstanser

9.4 Referat åpent møte

9.5 Innkomne innspill

Troms Fylkeskommune
Fylkesmannen i Troms
Norges vassdrags- og energidirektorat

9.6 Vurdering av grunnforhold utarbeidet av Multiconsult, datert 24.09.15

9.7 Foreløpige fasadetegninger Omsorgsboliger