

Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for Malangen skole

Oppsummering merknader	Forslagstillers kommentar	Kommunens kommentar
<p>Laila Falck, Linnert & co Advokatfirma på vegne av Ingebjørge Riise, dato: 13.05.2022</p> <ol style="list-style-type: none"> Parallell byggesaks- og planbehandling: påpeker at plan- og bygningsloven fastsetter regel for parallell behandling av privat forslag til detaljregulering og byggesak, hvor søknaden om rammetillatelse skal kunngjøres sammen med oppstart av planarbeid, og at søknaden og planen skal ha lik høringsfrist. Det påpekes at kommunen skal være adressat for protester og kommentarer, både i byggesaken og plansaken. Oppfatter med dette at frist for byggesaken vil gjelde for rammesøknaden også. Avkjørsel/adkomst: det er ulik geometri på avkjørsel i plankart og i utomhusplan. Dersom løsningen i plankartet er riktig, er løsningen akseptabel. Landskapsplan, belysningsplan: det følger av bestemmelsene til planen at landskapsplan også skal vise belysning. Eier er opptatt av lysforurensning. Støyskjerm: det må gjennomføres støyanalyse for å se om tiltaket utløser krav til støyskjerming av eiendom gbnr. 90/49. Forstøtningsmurer: det er viktig at det ikke brøytes snø inn på gbnr. 	<ol style="list-style-type: none"> Regelverket regulerer parallell behandling av private planforslag, men det er i dette tilfellet en offentlig plan, hvor loven ikke kommer til anvendelse. Planen oppfyller heller ikke kriteriene for parallell saksbehandling, da dette skulle vært varslet allerede ved oppstart av plansaken. Saken har vært drøftet med kommunen som planmyndighet, hvor det ble besluttet at sakene behandles separat, men at rammesøknaden ikke kan godkjennes før reguleringsplanen er vedtatt. Det er likevel orientert i følgebrevet for rammesøknaden at innspill til nabovarsel og høring til reguleringsplanen sidestilles, og at merknad til den ene saken vil informere også den andre saken. Med dette mener vi at lovens hensikt er oppfylt, og at det ikke er behov for å endre høringsfristen til byggesaken da alle merknader svares ut samtidig. Det er plankartet som er juridisk bindende. Veitegningene som følger hørings-saken, viser også korrekt geometri. Kravet i reguleringsplanen er et dokumentasjonskrav til rammesøknaden. Landskapsplan som er sendt ut i forbindelse med rammesøknad viser belysning. Det er planlagt intensivbelysning i forbindelse med kryssing av vei, og langs adkomstvei er det planlagt generell, men mer lyssvak belysning enn langs fylkesveien. Støykartlegging er bestilt, og vil foreligge før sluttbehandling av planen. Forslagstillere ønsker, i likhet med nabo, å etablere alternativ 2, og støtter vurderingen av 	

90/49. Ber om at AL T2 for vei, med lavere murer, gjøres juridisk bindende i planen, og at forstøttingsmurer reguleres i plankartet. En stor forstøttingsmur vil få uheldige estetiske konsekvenser, med en følelse av å bli innebygd. Muren må plasseres nærmest mulig veien.

6. Overvannshåndtering: overvann må sikres på grunn av høydeforskjell mellom skolen og bolig i 90/49. Det er særlig parkeringsområdet med høydeforskjell inn mot nabo hvor overvann kan risikere å renne inn på naboieendom.

7. Skisser av omkringliggende bolig: det er ingen tegninger som viser skolen i forhold til eksisterende bolig. Ber om at det utarbeides tegninger i 3D.

8. Vinterdrift: det må planlegges brøytekanter og snøopplag som ikke hindrer sikt i kryss.

Merknad til byggesaken

9. Situasjonsplanen mangler reguleringsgrenser og avstandslinjer mellom vei og naboieendom. Situasjonsplanen må vise regulert veiformål og areal for støttemurer.

10. Landskapssnitt: vedlagte landskapssnitt gir ikke et realistisk bilde, og ber om at det utarbeides 3D-modell.

11. Gjerder: Krever at det settes opp gjerder rundt eiendommen 90/49.

at dette er den beste løsningen både praktisk og estetisk, i tillegg til økonomisk. Dette er også redegjort for i planbeskrivelsen. Det er likevel ikke sikkert at forslagstiller får godkjent et avvik fra forskrift om universell utforming, og det er derfor ikke gjennomførbart å regulere en løsning framfor en annen. Tegningene som følger rammesknuden forutsetter bruk av alternativ 2, og viser også størrelsen på forstøttingsmurer i veitegningene. Det er heller ikke aktuelt å regulere forstøttingsmurer i plankartet, da endelig plassering av dette må kunne være åpen for detaljprosjektering, og ikke være styrt av linjeføring i plankartet.

6. Det er utarbeidet plan for overvannshåndtering som er vedlagt plansaken og byggesaken. Overvann skal ikke renne inn på naboieendom.

7. Perspektiver som viser forhold til omgivelsene, er vist på side 21 og 39 i planbeskrivelsen. Merknaden er ikke å anse som en mangel, men forslagstiller utarbeider nye perspektiver som viser forhold spesifikt for denne boligen, og ettersender.

8. Områder for snødeponi er vist med omriss og «SD» i landskapsplan.

9. Oppdatert situasjonsplan ettersendes. Adkomstveien og bussavvikling er ikke regulert med eget formål, men tillates innenfor formålet *undervisning*. Det vil derfor ikke være linjer for dette i situasjonsplanen, ut over inntegnet vei som det søkes om.

10. Snittene er enkle, men beskrivende for den faktiske situasjonen. Det vises til 7 over for 3D-modell.

11. Forslagstiller er av den oppfatning av at et gjerde rundt eiendommen ikke vil være nødvendig som følge av bygging av skole.

<p>12. Plan for anleggsperioden: byggeprosessen er omfattende, tidkrevende og støyende. Det kreves at det utarbeides plan for anleggsfasen. Planen må være del av rammetillatelsen.</p>	<p>Eiendommens plassering og topografi tilsier at det ikke er sannsynlig at elever vil bruke eiendommen som snarvei. Det er ikke begrunnet hvilke problemer et eventuelt gjerde skal løse, og forslagstiller ser ikke andre potensielle ulemper som et gjerde kan avbøte. 12. Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Dette er ikke påkrevd dokumentasjon til rammesøknad, og dessuten for tidlig i prosessen til at en kan beskrive varighet av støy, plassering av anleggsutstyr osv. Forslagstiller planlegger å opprette en portal/nettside hvor det fortløpende kan legges ut informasjon til naboer. Mer informasjon om dette kommer i eget brev når byggestart nærmer seg.</p>	
<p>Laila Falck, tilleggsmerknad 16.06.2022</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ber fremdeles om at utomhusplanen rettes for å unngå misforståelser ved tolkning av planen senere. 2. Ber om at landskapsplan skifter navn til utomhusplan. Belysning som vist i byggesøknadstegninger bør være plassert slik at de ikke er sjenerende for nabo. 3. Mener at samferdselsareal skal reguleres i planen, også interne trafikkløsninger. 4. Kommer eventuelt tilbake med krav om gjerde når skrånningen er ferdigstilt. Gjenværende vegetasjon vil også få betydning for et eventuelt gjerde. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forslagstiller tar merknaden til orientering. Dersom kommunen ønsker revidert utomhus til planen kan dette eventuelt suppleres til sluttbehandling. 2. Dette er en formalitet til byggesaken, og vil endres dersom dette blir et krav fra saksbehandler. 3. Planen justeres iht. fylkeskommunens merknader, og samferdselsareal reguleres samlet til parkering (o_SPA) med tilhørende bestemmelser. 4. Tas til orientering. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utomhusplanen er å betrakte som en illustrasjon som viser hovedtrekkene i tiltaket som skal reguleres. Planen vil uansett ikke være juridisk bindende som en del av reguleringsplanen. 4. Kommunen vil være åpen for videre dialog med berørte grunneiere dersom det dukker opp eventuelle behov om avbøtende tiltak etter at tiltaket er ferdigstilt.
<p>Kjersti Kudsen, 01.05.2022</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gbnr. 90/69 har hovedvannledning liggende mot sør/sørvest, med 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kommunen er i dialog med nabo. Planlagt løsning er at det legges en ny vannledning av samme type langs eiendomsgrense. 	

<p>tilknytning til gbnr. 90/45 til kommunelat nett. Ledningen går innenfor tomtgrense og vil bli berørt av utgraving. Løsning her kan være at de blir tilknyttet vanninntak for skolen. Må få en bekrefteelse på at vanntilførsel er sikret i hele byggeperioden.</p> <p>2. Innsyn og vei: tomten blir veldig nærme skolebygg og uteområde, og de blir mye berørt av innsyn, støy og evt. snarveier over tomt. Ønsker derfor et gjerde mellom eiendommene. Gårdsveien til eiendommen vil naturlig bli en snarvei for barn til og fra skolen. Hvis dette blir tilfelle i praksis, ønsker grunneier at kommunen deler på kostnader til vedlikehold av vei. Alternativ kan de få benytte skolens adkomstvei til kjøring til egen eiendom.</p> <p>3. Støy fra ventilasjon: på tegninger ser det ut til at inn- og utluft med vifte kommer inn mot deres tomtgrense. Er bekymret for at dette vil medføre støypilager for dem, særlig med tanke på at det ikke er noe støy i området i dag.</p> <p>4. Annet: håper på å få koble seg til fiberkabel dersom det blir lagt dette til skolen. Hvis strømnettet oppgraderes ber de om at det ses på om deres eiendom kan inkluderes.</p> <p>NVE, 30.05.2022</p>	<p>2. Det er foreløpig ikke planlagt noe gjerde, da skoletomta grenser til naturområder, og aktuell del av skolegården som grenser mot nabo er tenkt videreført som naturområde. Byggherre ønsker en dialog med nabo om det er behov for noe gjerde, og mener at dette eventuelt kan monteres i ettertid, når det avdekkes om det er et reelt problem med «vandrende» barn. Forslagstiller ber også om kommens kommentar, om de kan se seg positiv til å bidra til vedlikehold av adkomstvei dersom dette blir en aktiv snarvei til og fra skolen. Bruk av skolens adkomstvei til kjøring for nabo er ikke aktuelt.</p> <p>3. Planlagt ventilasjonsaggregat blir innebygget på taket, og støyen skal ikke være hørbar på bakkeplan.</p> <p>4. Skolen skal legge ny strøm og fiber for å forsyne skolen. Dersom nabo ønsker å oppgradere sitt anlegg samtidig, kan en løsning være å gjøre dette samtidig når grøften etableres. Kostnadene knyttet til nytt anlegg for nabo må bekostes av nabo.</p>	
	<p>Tas til orientering.</p>	

<p>NVE merker seg at området som planlegges utbygget er skredsikkert, og har ingen merknader til planen.</p> <p>Statsforvalteren i Troms og Finnmark, 31.05.2022</p> <p>Statsforvalteren påpeker at deres tidligere innspill til planen er ivare tatt. Det har ikke kommet noen innsigelser til planen. Statsforvalteren viser bl.a. til en tilskuddsordning for Universell Utforming fra BUFDIR, og at skolen kan være aktuell for dette.</p> <p>Ber om at kommunen justerer bestemmelsen om universell utforming.</p>	<p>Forslagstiller har undersøkt tilskuddsordningen, og Malangen skole er i dette tilfellet ikke kvalifisert til tilskudd. Det planlegges likevel en god, universell utformet skole, i tråd med forskrift om universell utforming av arbeids- og publikumsbygninger. Bestemmelsen justeres i tråd med Statsforvalterens merknader, og «landskapsplanen skal vise hvordan universell utforming er ivare tatt for hele uteområdet» inkluderes i dokumentasjonskravet.</p>	<p>Innspillet er svart ut per mail den 16.05.22. Vi bekrefter at eiendommen vil bli direkte/indirekte berørt av reguleringen på grunn av omleggingen av adkomstvegen til eiendommene nord for ny skoletomt. Fordi denne veggen skal forbli i privat/felles eie og ikke inngår i «skoletomta» er den ikke listet opp i planbeskrivelsens § 2.2. Eiendommen er likevel oppgitt i vedlegg G5 Eierliste.</p>
<p>Anne M. Kanstad 29.04.2022</p> <p>Er eier av eiendommen 90/5. Kan ikke se at eiendommen gbnr. 90/5 er nevnt i plandokumenter og høringsbrev i adresselister. Ber om skriftlig tilbakemelding på om eiendommen er berørt.</p>		
<p>Øystein Kanstad, 02.06.2022</p> <p>Kanstad representerer grunneier for 90/5, hvor det skal etableres ny kjøreadkomst forbi planområdet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Støtter skolens plassering. 2. Kanstad ber om at veien legges helt inn mot nabogrense, dette har vært signalisert tidligere. Vedlagt skisse viser foreslått trasé inntil nabogrense, og med en knekk mot øst bak naboens garasje. Kanstad gjør oppmerksom på at erverv av grunn må være frivillig. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Det er riktig som nabo påpeker, at veien skulle ligge inntil nabogrense. Plankart justeres. Knekk i veien nord for garasjen er ikke gjennomførbar – dette vil medføre at veien går over eiendomsgrnse, og det har ikke vært noen dialog med nabo om dette. I tillegg vil veien få en merkelig linjeføring som ikke er å anbefale. Forslagstiller. Håper likevel at denne løsningen kan være akseptabel. 3. Veien er regulert felles, ettersom kommunale veier vil få et uforholdsmessig høyt krav til standard, som vil innebære andre bredder på 	

<p>3. Veien (KV2) må være kommunal, og ber om at den reguleres som offentlig.</p>	<p>vei og grøft. Kommunen er likevel en part i veilaget, og skal drifte og vedlikeholde veien etter avtale.</p>	
<p>Samediggi/Sametinget, 09.05.2022 Ingen merknader. Gjør oppmerksom på at uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra TFFK.</p>		<p>Tar til orientering.</p>
<p>Troms og Finnmark fylkeskommune, 12.06.22</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fylkeskommunen har foretatt arkeologiske undersøkelser i planområdet, og har ikke funnet spor etter automatisk freda kulturminner. Minner om aktsomhets- og meldeplikten dersom det gjøres funn under graving. 2. På gbnr. 90/7 Lundgård, er det registrert tre eldre bygninger. FK ber om at gårdsanlegget reguleres til vern som hensynssone C, og at det utarbeides bestemmelser til hensynssonen med krav om at vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper. Det ble også observert 3 rydningsrøyser fra da gården ble ryddet, ca. 1850. Dette er ikke freda kulturminner, men kan reguleres med hensynssone dersom kommunen ønsker å ivareta disse. 3. Ved varsel om oppstart ble det ikke varslet at parkering kunne foregå på andre siden av veien. Dette ble presentert senere i møte med TFFK. 4. Byggegrense er satt til 30m fra senterlinje vei. Areal for bussholdeplass og parkering bør angis som egne formål i planen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til etterretning. 2. FK opplyser ikke på hvilken bakgrunn gårdsbruket vurderes som verneverdig, eller hvilke verneverdier som kan være interessante ved bygningene. Det er også et svært strengt og inngripende krav for en gård om at bygninger skal istandsettes etter antikvariske prinsipper. Hvilke bygninger og gårder som skal vernes i kommunen burde gjøres etter en samlet vurdering i kommunen, og ikke stykkevis som det foreslås her. Dersom kommunen, etter å ha gjort vurderinger om hvilke nyere tids kulturminner som skal bevares, ønsker å bevare dette gårdsbruket, ber forslagstiller om at byggene da settes på gul liste. Begrunnelsen til FK er ikke utfyllende nok til å kunne verne gårdsbruket på nåværende tidspunkt. Det foreslås at rydningsrøysene sikres med hensynssone, med bestemmelser om at de skal ivaretas og integreres i uteområdene til skolen. 3. Tas til orientering. 4. Plankartet endres slik at areal til samferdsel reguleres til parkering, med bestemmelser som angir at formålet skal brukes til bussavvikling og korttidsparkering. Byggegrense mot vei er tatt ut av planen, da arealformålet ikke tillater annet enn samferdselsareal. 5. Tas til orientering 6. Bestemmelsene endres slik at utforming av sykkelstativ sikres, og at sykkelparkering kan 	

<p>5. Ansatt- og besøksparkering er ikke med i detaljreguleringen. Her vil byggegrensene gitt i vegloven gjelde.</p> <p>6. Plassering av sykkelparkering bør vurderes. Barn vil mest sannsynlig parkere oppe ved skolen. Stativ må utformes slik at syklene kan støttes og bli låst til dem.</p> <p>7. Det bør fremkomme i planen at offentlige gater og veier skal planlegges, dimensjoneres og utformes etter krav iht. SVVs håndbøker og vegnormaler.</p> <p>8. Bestemmelser: 2.1 Bussholdeplass skal inngå i landskapsplanen</p> <p>9. 3.2.5-7 bør endres slik at ingen av nevnte tiltak kan legges innenfor byggegrensene mot fylkesvei.</p> <p>10. 3.2.13 Bestemmelse bør flyttes.</p> <p>11. 3.2.15 ladeinfrastruktur for elbil – det bør presiseres hvor ladingen skal ligge.</p> <p>12. 3.3.1 Orddlyd om myke trafikanter bør endres.</p> <p>13. 3.8 Annen veggrunn finnes ikke i plankartet.</p> <p>14. Orddlyd i rekketølgerekrav bør endres.</p> <p>15. rekkefølgekrav 4.2.1_ orddlyd endres.</p> <p>16. Merknader til plankart av tegneteknisk art.</p> <p>17. Valgt løsning for parkering for ansatte/besøkende er ok. Det er noen usikkerheter knyttet til trygg ferdsel, men oppgradering av løsninger kontra nedbygging av uberørte arealer opp for dette i et bærekraftperspektiv.</p>	<p>foregå oppe ved skolen og ved bussholdeplassen.</p> <p>7. Bestemmelsene revideres, tas til etterretning.</p> <p>8. Tas til etterretning</p> <p>9. Tas til etterretning, se merknad nr 4</p> <p>10. Tas til etterretning. Parkeringsbestemmelsene er nå samlet under generelle bestemmelser, med krav om opparbeidelse av ansattparkering under rekkefølgekravene.</p> <p>11. Det stilles ikke spesifikt krav til plassering av ladeinfrastruktur, men det presiseres innenfor hvilke arealer parkeringen kan løses.</p> <p>12. Tas til etterretning</p> <p>13. Plankartet rettes</p> <p>14. Tas til etterretning.</p> <p>15. Tas til etterretning</p> <p>16. Plankartet justert etter merknader.</p> <p>17. Forslagstiller registrerer at TFFK har gjort samme vurdering som i planforslaget, og at trafikal løsning kan sikres tilfredsstillende samtidig som løsningen med sambruk av parkering er mer bærekraftig.</p> <p>18. Tas til orientering.</p>	
--	--	--

<p>18. Kommunen har gjort mye forarbeid ved valg av skolestruktur og flytting av skole fra Sand til Mestervik. Ny skole medfører nedbygging av 10 daa dyrka og dyrkbar jord. Utredningene som er gjennomført sammenstilt med kommunens ønske om å satse på Mestervik som et sentrumsområde gjør at jordvernet i dette tilfellet kan vike.</p>		
<p>Statens vegvesen, 07.06.2022</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Registrerer at tidligere innspill om utforming av kryss/avkjørster, frisikt, bussavvikling o.l. er ivare tatt i planforslaget. Løsning for buss og av- og påstigning synes godt gjennomtenkt. 2. Er likevel bekymret for løsning med parkering på andre siden av veien. Løsningen er ikke god trafiksikkerhetsmessig og frarådes på det sterkeste. Selv med tiltak for å sikre sikker kryssing. Tiltakene vil medføre at fremkommeligheten på FV forringes. Når skolen flyttes, vil det uavhengig av valg av løsning bli aktuelt å redusere fartsgrense. 3. Påpeker at Malangsveien ikke er lite trafikkert, og med endringen kan en vente en økning av trafikkmengde. 4. Sykkelparkering bør plasseres oppe ved skolen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering 2. Merknaden bærer preg av at SVV betrakter Mestervik som et statisk sted - at Mestervik alltid skal bestå av spredt bebyggelse med en fylkesvei langs vannet, hvor bilene passerer i høy og jevn hastighet. Løsningen SVV anbefaler vil ikke innebære noen fotgjengerovergang over Malangsveien. Med tanke på stedsutvikling, er det en målsetning at Mestervik skal bli et lokalsenter, og at infrastrukturen i området bør gå over fra å være vei til å bli gate. Plasseringen av Malangen skole i dette området er avgjørende for at Mestervik skal kunne utvikle seg til å bli noe annet over tid. <p>SVV støtter behovet for å redusere fartsgrensen, avhengig av om det kommer parkering på den siden eller ikke. Uten en fotgjengerovergang for å sikre oversiktlig kryssing og faktisk redusert hastighet, vil ikke interessene til myke trafikanter ivaretas, og sambruk med Miljøbygget kan ikke fungere som ønsket. Målet er at Miljøbygget skal kunne brukes til fritidsaktiviteter, gjerne i kombinasjon med skolen, og den forbindelsen er veldig viktig for Mestervik som sted. Fylkeskommunen som veier har uttalt seg positivt til løsningen, også</p>	

	<p>fordi løsningen er mer bærekraftig, og forslagstiller velger å beholde planlagt løsning med parkering på andre siden av veien.</p> <ol style="list-style-type: none">3. Tas til orientering4. Det er gjort justering av bestemmelsene slik at sykkelparkering også kan plasseres oppe ved skolen.	
--	---	--