



Balsfjord kommune

-for framtida

Plan og landbruk

Arkiv: 21/2913
JournalpostID: 22/13070
Saksbehandler: Magnus Bjorlo
Dato: 16.06.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
131/22	Formannskapet	30.06.2022
067/22	Kommunestyret	30.06.2022

Vedlegg:

220615 plankart Malangen-A2-L
C1 Planbeskrivelse Malangen
C2 ROS
D1 Utomhusplan
E1 KU - Landbruk
E2 KU - Stedsutvikling
F1 Geoteknisk notat
F2 Miljøprogram
F3 Naturmangfold
F4 Trafikkanalyse
F5 W-tegninger_stigning 1_15 veganlegg_ALT1
F6 W-tegninger_stigning 1_10 veganlegg_ALT2
F7 VAO-rammeplan Malangen skole_2022-03-09
F8 VAO-plan nedgravde tanker
F9 VAO-plan høydebasseng
G1 Samlede merknader
G2 Varslingsbrev
G3 Varslingsliste - Detaljregulering for Malangen skole - Plan-ID 274
H Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Malangen skole - Plan-ID 274
F10 Brann teknisk notat - Slokkevannskapitet
H2 Forenklet planprogram Malangen
G5 Eierliste - potensielle eiendommer for regulering
G4 Naboliste - potensielle eiendommer for regulering
I2 Samlede merknader - Offentlig ettersyn
I1 Merknadsbehandling - Offentlig ettersyn
B Bestemmelser Malangen skole rev02

Reguleringsplan 4522-274 Malangen skole - 2. gangs behandling - Sluttbehandling

Saksopplysninger:

Sammendrag

Formålet med planforslaget er å regulere en ny barne- og ungdomsskole på Mestervik – Malangen skole. Balsfjord kommune, som er forslagstiller ønsker å regulere ny skole på ca. 10 daa dyrka og

dyrkbare mark som i planen foreslås omdisponert fra landbruk til bebyggelse og anlegg. Planforslaget redegjør konsekvenser av slik omdisponering.

Planen redegjør for at de samfunnsmessige fordelene veier opp for ulempene for landbruket.

Det er behov for tiltak på fylkesveien for å ivareta trafiksikkerhet og muliggjøre sambruk med Miljøbygget på andre siden av veien. Redusert fartsgrense og tiltak på fylkesveien må bestemmes av veieier, og er ikke regulert i plankartet. Planen forutsetter en videre dialog med fylkeskommunen slik at en får en konkret gjennomføringsplan for sikker kryssing av Malangsveien.

Det er ikke tilstrekkelig brannvannsdekning i området, og dersom høydebassenget til kommunen ikke ferdigstilles i tide, må det graves ned vanntanker for å sikre nok slukke vann til skolen.

Saksdokumenter

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS
5. Utomhusplan
6. KU – Landbruk
7. KU – Stedsutvikling
8. Geoteknisk notat
9. Miljøprogram
10. Naturmangfold
11. Trafikkanalyse
12. W-tegninger stigning 1:15 veganlegg
13. W-tegninger stigning 1:10 veganlegg
14. VAO-rammeplan Malangen skole
15. VAO-plan nedgravde tanker
16. VAO-plan høydebasseng
17. Brannteknisk notat – Slokkevannskapasitet
18. Samlede merknader
19. Varslingsbrev
20. Varslingsliste
21. Naboliste
22. Eierliste
23. Referat fra oppstartsmøte
24. Forenklet planprogram
25. Merknadsbehandling - Offentlig ettersyn
26. Samlede merkander - Offentlig ettersyn

Berørte planer

Området er i gjeldene kommuneplanens arealdel 2011-2023 avsatt LNF. Kommuneplanens arealdel er under revisjon, og nytt arealformål vil foreslås avsatt til offentlig tjenesteyting. På grunn av forsinkelser i arbeidet med ny KPA ble dette reguleringsplanarbeidet med Malangen skole igangsatt før kommuneplanen er ferdigstilt. Planområdet overlapper deler av reguleringsplan for Gang- og sykkelveg Mestervik med planID: 1933-239.

Planfakta

Forslagsstiller: Balsfjord kommune

Plankonsulent: Ola Roald AS Arkitektur

Planområdets størrelse: 37,8 daa

Formål:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: 4,8 daa
- Undervisning: 23,1 daa
- Samferdselsanlegg: 9,9 daa

Sakens spesielle side

Ved 1. gangs behandling var det ikke gjennomført kartlegging av kulturminner fordi det måtte avventes til snøen var smeltet. Når en plan blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn før det er gjennomført arkeologiske undersøkelser, kan ikke planen sluttbehandles før dette er gjort. Fylkeskommunen gjennomførte undersøkelser i uke 22, uten funn.

Krav om konsekvensutredning

Detaljregulering utløser krav om konsekvensutredning jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredning §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er ikke krav om planprogram for tiltak etter vedlegg II iht. §8 a), men relevante tema for konsekvensutredning ble tatt opp til vurdering i Planforum 20. januar 2022. Følgende tema er konsekvensutredet:

- Landbruk
- Stedsutvikling/barn og unges interesser

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte den 25.10.2021, og planoppstart ble varslet 02.11.2021. Gjennom skoleprosjektet har det vært en omfattende medvirkning med skolens ansatte og elever, rektor og eksterne interessenter som representanter for vel og foreninger. Dette er beskrevet i KU Stedsutvikling.

I tillegg har det vært avholdt møter mellom Balsfjord kommune og statlige- og regionale myndigheter. Den 08.12.2021 ble KU-temaer diskutert med Statsforvalteren og fylkeskommunen. Møtet ble fulgt opp med et forenklet planprogram som ble tatt opp i planforum den 20.01.2022.

Balsfjord formannskap vedtok den 07.04.2022, i sak 065/22, å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn. Høring med kunngjort den 20.04.2022, med frist for å levere innspill 02.06.2022.

Planvurdering:

Bakgrunn

Behov for detaljregulering av Malangen skole ble utløst etter at kommunestyret den 18. februar 2020 i sak 17/20 vedtok følgende: Ny barne- og ungdomsskole på Mestervik utredes videre i forhold til tomt, skoleskyss, hvor stor andel elever som kan gå til skolen, gruppestørrelse, administrasjon, pedagogisk handlingsrom og elevenes behov for sosialisering. Elevenes muligheter for gode vilkår for lang læring vektlegges. Dette veies opp mot å velge alternativ 1 – oppgradering av Sand skole. Ved oppgradering av Sand skole må flere alternativer enn de foreslåtte i mulighetsstudien utredes for optimal bruk av eksisterende bygningsmasse. Det forutsettes at en skole skal dekke hele Malangen på kort og lang sikt. Det tas ikke sikte på å få fram kapitalkostnadene i denne omgang.

Det ble utarbeidet en mulighetsstudie som utredet ulike utvidelsesmuligheter for Sand skole, samt to tomtealternativer for Mestervik. Det ble også gjort en overordnet vurdering rundt fordeler/ulempene rundt valg av Sand/Mestervik.

I kommunestyret den 10. juni 2020 ble det i sak 65/20 fattet vedtak om en ny utredning som vurderer alternativene med renovering og ombygging av skole på Sand sett opp mot å bygge en ny skole på Mestervik.

Kommunestyret igangsetter prosjektering av ny skole i Mestervik uten basseng etter vedtak av den 25. februar 2021, sak 016/21. I tiden etter ble det laget skisseprosjekt for ny skole som ble lagt fram for kommunestyret 27.01.2022. Som følge av dette vedtok kommunestyret å igangsette arbeidet med forprosjekt ny skole på Mestervik i sak 006/22.

Mer detaljer om bakgrunnen for saken i vedlagt planbeskrivelse kapittel 2.3.

Eksisterende situasjon

Området er i dag delvis dyrket mark, og delvis naturområde med lav vegetasjon og steinete underlag. Mot nord ligger gården knyttet til arealet. Det går en gruset vei gjennom planområdet, som fungerer som adkomst til gården, og som servicevei til en pumpestasjon.

Vest for skoletomta ligger en sidevei til Malangsveien (alle veiene heter Malangsveien), som fungerer som adkomstvei for flere boliger. Veien er privat med enkel gruset standard.

Landbruk

Landbruk er tema behandlet etter konsekvensutredningsforskriften.

Innenfor tomtearealet er det registrert et område med fulldyrka jord (6,4 daa) som har noen driftsutfordringer. Det er også registrert et område med innmarksbeite (4,4 daa), som også er registrert som dyrkbar jord.

Samlet sett vurderes verdiene for tema landbruk å være middels. Dette på grunnlag av registrert områder med fulldyrka jord som har noen driftsutfordringer, samt registrerte innmarksbeite.

Det er gjort en samlet vurdering av registrerte landbruksverdier, samt tiltaks påvirkning på disse, og gitt tiltaket noe/betydelig miljøskade. Dette på grunnlag av at det planlagte tiltaket vil bygge ned betydelige arealer med både fulldyrka jord og innmarksbeite.

Sentrumsutvikling

Sentrumsutvikling er tema behandlet etter konsekvensutredningsforskriften.

Å legge skole på Meistervik vil ha stor betydning for utvikling av stedet som distriktssenter. Det er en viss tilflytning til plassen, men det er fortsatt lite næring og tilgjengelig boliger for å opprettholde tilflytningen over tid. Kommunen må sannsynligvis legge til rette for å tilføre nye tilbud av enten sentrumsfunksjoner eller offentlige tjenester med tilgjengelige uteområder. En ny skole med idrettshall er et slikt nærmiljøanlegg som vil fungere som generator for sentrumsutviklingen. Både befolkningen i nærmiljøet og på hele Malangshalvøya vil kunne benytte skolens rom og utearealer til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

En ny skole her vil bidra ytterligere til befolkningsøkningen. Dette i seg selv vil ha positivt effekt for sentrumsutviklingen. Med hensyn på friluftsliv og rekreasjonsmuligheter ansees en utbygging av skole på Mestervik for å være svært positivt. Etablering av ny skole på Mestervik vil føre til en endring i skolestruktur som kan innebære at Sand skole legges ned eller gjenbrukes til et annet formål. Det vil ha konsekvenser for skolen som nærmiljøsentre på Sand. Det vil være viktig å ha dialog med nærmiljøet, og utrede framtidig bruk av skoleanlegget på Sand, som på et senere tidspunkt fremmes som egen sak til kommunestyret.

Stedets karakter

Et skolebygg vil endre stedet fra å ha en beskjeden bygningsmasse til å bli godt synlig i landskapet. Dette er ikke nødvendigvis en negativ ting – Mestervik har behov for et mer definert lokalsenter, og synlige og viktige bygninger som skiller seg fra omgivelsene kan være med på å definere tydeligere når en befinner seg i et sentrum eller et viktig målpunkt. Det er likevel viktig at synligheten ikke får en negativ assosiasjon. Bygget vil være synlig fra mange steder, og det anses som positivt for skolens elever å få et tydelig visuelt referansepunkt fra andre steder i Mestervik.

Universell utforming

Planforslaget har bestemmelser om at det tillates en stigning på adkomstvei på 1:10 fram til HC-parkeringsplasser.

Byggteknisk forskrift (TEK17) i kapittel 8 Opparbeidet uteareal, § 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming krever i punkt b) følgende: ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12.

Planen foreslår en unntaksbestemmelse fra Byggteknisk forskrift med begrunnelse i § 8-7. *Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming, punkt 3) Der terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold i første ledd bokstav b kan oppnås, skal stigningen være maksimum 1:10.*

Det er forslag om egen planbestemmelse som tillater en stigning på 1:10. Dette vil gjøre videre saksbehandling lettere.

For mer informasjon se Planbeskrivelse, kapittel 8.3 Universell utforming.

Trafikk

Fylkesveg 858 får gjennom Mestervik, grenser til planområdet og vil være hovedferdselsåre til ny skole. Planforslaget legger opp til en løsning hvor du kan ta av fra fylkesvegen, og kommer inn til et større område med parkeringsplasser for bil og sykkel, og muligheter for av- og påstigning for bil og buss. På denne måten trekkes myke trafikkkanter unna fylkesvegen og mulighet for trafikkulykker begrenses. Løsningen kan sees i vedlagt utomhusplan.

Mulighetene for nedsatt fartsgrense, fartsreducerende tiltak og etablering av gangfelt over fylkesvegen kan ikke reguleres som en del av denne planen, og vil måtte avklares gjennom dialog med fylkeskommunen og Statens vegvesen.

Barn og unge

Planområdet ligger sentralt på Mestervik, med nærhet til fotballbane/ridebane, buss, gang- og sykkelnettverk, friluftslivsområder og Miljøbygget. Det er gjennomført medvirkningsprosess for barn og unge to ganger i løpet av 2021, hvor ansatte, elver, foreldreutvalg, og lag og foreninger deltok.

Ny skole vil etableres i umiddelbar nærhet til eksisterende fritids- og kulturtilbud, og vil ytterligere forsterke området med attraktive rekreasjonsområder i tilknytning til den nye skolen.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne kan lese i sin helhet i vedlagt dokument. Temaer som er vurdert nærmere i ROS-analysen er skred, trafiksikkert og slokkevannskapitet. De anbefalte avbøtende tiltak er tatt med videre i plankart og bestemmelser.

Infrastruktur

Det er to tema som har blitt behandlet under dette punktet: Vannforsyning og spillvann. Begge temaene vil ha betydning for gjennomføring av skolen. Ifølge hovedplan avløp datert 2021 er eksisterende slamavskillere «lett» underdimensjonert i forhold til dagens nivå med framskriving. Dagens anlegg har et slamavskillervolum på 30 m³ volum. Behovet er 67 m³ (uten skolen). Fremtidig rensbehov er i hovedplan avløp vurdert til å være 80 m³ slamavskillervolum inklusive skolen.

Det er levert VAO-rammeplan som foreslår etablering av et vannmagasin siden det ikke finnes tilgjengelig slokkevann eller forsyningskapasitet til sprinkler. Et annet alternativ er etablering a høydebasseng som mest sannsynlig ikke vil bli ferdigstilt i tide, slik at en løsning kan være nedgravde tanker. Planbestemmelser sikrer at skolen ikke kan tas i bruk før det er tilstrekkelig brannvannsdekning, uavhengig av hvilken løsning som bygges.

Økonomiske konsekvenser

Bygging av skole er et offentlig tiltak, og gjennomføring av tiltakene i planen må bekostes av kommunen. I tillegg til opparbeidelse av selve skoletomta, medfører planen kostnader for tiltak på fylkesvegen, samt endret adkomst.

Balsfjord kommune har pågående planer for bygging av høydebasseng og økt kapasitet på slamrenseanlegg. Selv om disse tiltakene må gjennomføres uansett, vil både høydebasseng og slamrenseanlegg være fordelaktig for drift av skolen. Etablering av høydebasseng før skolen tas i bruk kan dessuten spare kommunen kostnader for bygging av vanntank for slokkevann. Utvidet slamavskiller er i handlingsplanen satt opp til utførelse i 2022, og er kostnadsberegnet til kroner 904.000,-.

Rekkefølgekrav

Planen stiller krav om før igangsettingstillatelse for felt U (undervisning) gis, skal kjørbare adkomst til Malangsveien 821 være sikret, samt at registrert sitkagran innenfor planområdet være fjernet. Avtale om bruk av parkeringsplassene på eiendommen gbnr. 90/133.

Før skolebygget tas i bruk skal følgende være ferdigstilt:

- Ute- og lekeområder innenfor felt o_U i tråd med landskapsplan.
- Kjørveei f_KV2.

- Parkering og bussavvikling.
- o_GS1-4 - tilknytning Miljøbygget
- Slukkevann og vann til sprinkler/vanntåkeanlegg.
- Nedgravd høyspentkabel.
- Plan for sikker kryssing av kjørevei o_KV3 være utarbeidet.

Innspill og merknader:

Innspill til varsel om planoppstart

Innkome innspill og merknader til varsel om planoppstart er å lese i sin helhet i dokument vedlagt saken. I tillegg er innspillene sammenfattet og kommentert i planbeskrivelsens kapitel 9.

Innspill etter høring og offentlig ettersyn

Det kom totalt inn 10 innspill. 5 fra offentlig myndigheter og 5 fra berørte grunneiere. Innspillene kan leses i sin helhet i dokument vedlagt saken. Innspillene er også sammenfattet og kommentert av forslagstiller og Balsfjord kommune i eget dokument vedlagt saken.

Et viktig tema gjennom hele planprosessen har vært etablering av ansattparkering ved Miljøbygget og kryssing av fylkesveg 858.

Statens vegvesen skrev i sitt innspill at de er bekymret for parkeringsløsninger for ansatte av hensyn til trafikksikkerhet og framkommelighet, og fraråder denne løsningen. Statens vegvesens klare tilbakemelding er at parkering for ansatte bør legges på samme side som skolen.

Troms og Finnmark fylkeskommune skriver på sin side at løsningen for parkering for ansatte og besøkende er vurdert å være OK. De skriver videre at det er noen usikkerheter knyttet til trygg ferdsel med utgangspunkt i dagens situasjon, men mener at bruk/oppgradering av eksisterende løsninger kontra nedbygging av uberørte arealer på andre siden veier opp for dette i et bærekraftperspektiv. Viser også til at planen sikrer «sikker kryssing» gjennom rekkefølgebestemmelser.

Balsfjord kommune tar Statens vegvesens bekymring til orientering, og vil i det videre arbeidet jobbe for at den skisserte parkeringsløsningen gir best mulig trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper. Planforslaget blir imidlertid ikke revidert, og Balsfjord kommune går videre med opprinnelige løsningen.

Revisjoner etter 1. gangs behandling

Som følge av enkelte innkomne innspill er det foretatt mindre revisjoner av plandokumentene.

I plankartet er ny adkomstveg til eiendommene, f_KV2 justert noe der hvor den krysser eiendommen gbnr. 90/5. Dette for å mindre grad berøre eiendommen.

I tillegg søndre del av område o_U Undervisning, endret til bussholdeplass/parkering for å i større grad regulere denne delen av plan i tråd med hva som skal etableres.

Troms og Finnmark fylkeskommune identifiserte noe rydningsrøyser under den arkeologiske undersøkelsen. I revidert plankart er disse lagt inn med en hensynssone.

Det er også foretatt mindre presiseringer og justering av ordlyd i bestemmelsene, men ingen av endringene vil gå ut over forutsetningene eller hensikten med bestemmelsene som ble sendt på høring og offentlig ettersyn. Dette vil også gjelde for etablering av naust. Det tas ut av planbestemmelsene, da det allerede er etablert naust med båter på Sand.

På grunn av sene revisjoner i plankart og bestemmelser, kan noe av innholdet i planbeskrivelsen avvike fra de reviderte dokumentene. Det er likevel plankartet og bestemmelsene som blir juridisk bindene, og som vil være gjeldene ved eventuelle avvik.

Vurderinger:

Med bakgrunn i sakens utredninger og dokumenter anbefaler kommunedirektøren at forslag til

reguleringsplan for Malangen skole med planID: 5422-274 vedtas i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Malangen skole med planID: 5422_274.

Vedtak og reguleringsplanens dokumenter gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. First for å klage skal være minst tre uker, jf. Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12.

Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Miljøprogram

Øvrige dokumenter ligger vedlagt saken og vil gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Formannskapet 30.06.2022:

Behandling:

Rådmannens innstilling vedtatt med 6 stemmer, to stemmer mot.

FSK- 131/22 Vedtak:

Formannskapetets tilråding:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Malangen skole med planID: 5422_274.

Vedtak og reguleringsplanens dokumenter gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. First for å klage skal være minst tre uker, jf. Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12.

Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Miljøprogram

Øvrige dokumenter ligger vedlagt saken og vil gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Kommunestyret 30.06.2022:

Behandling:

Formannskapetets tilråding vedtatt med 10 stemmer, 8 stemmer mot.

KST- 067/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Malangen skole med planID: 5422_274.

Vedtaket og reguleringsplanens dokumenter gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å klage skal være minst tre uker, jf. Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12.

Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Miljøprogram

Øvrige dokumenter ligger vedlagt saken og vil gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.