



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 12.06.2022
Dok.nr: 21/16663-22
Deres ref: 21/2913 - 38
Saksbehandler: Christina Solhaug
Joakimsen

Fylkeskommunens uttalelse til høring - planforslag - detaljreguleringsplan for Malangen skole - planID 274 - Balsfjord kommune

Troms og Finnmark fylkeskommune skal som regional planmyndighet veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver. Ved utarbeidelse av kommuneplaner og reguleringsplaner skal fylkeskommunen ivareta interesser som berører kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn, friluftsliv, samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, regional plan eller planstrategi, barn og unges interesser, universell utforming, fylkesveger, havbruksinteresser og akvakultur. Etter folkehelseloven har fylkeskommunen også et ansvar for å ivareta folkehelse i planleggingen og samfunnsutviklingen. FN's bærekraftsmål og klimaloven legges til grunn for fylkeskommunens vurdering av plansaker.

Troms og Finnmark fylkeskommune viser til deres oversendelse 20.04.2022 med høringsfrist 02.06.2022. På grunn av arkeologiske undersøkelser informerte vi om at uttalelse kunne gis tidligst 8. juli.

Seksjon for areal- og samfunnsplanlegging har samordnet uttalelsen fra Troms og Finnmark fylkeskommune på vegne av våre ulike fagområder.

Planinitiativet var i oppstartsfasen gjenstand for diskusjon i regionalt planforum 20. januar. Her ble utredningskrav avklart og behov for arkeologiske undersøkelser/befaringer gjengitt. Det ble da gitt tilbakemelding om at planen ikke kunne vedtas før forholdet til kulturminneloven var avklart. Undersøkelsene er utført tidligere enn planlagt og vi kan komme med uttalelse tidligere enn anslått. Rapport og regning for befaring ettersendes.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en ny skole med trinn 1-10, dimensjonert for 120 elever, i Mestervik. Skoleanlegget skal inneha en sentral nærmiljøfunksjon og inneholde gymsal som viktig kulturarena.

Kulturminnevern

Automatisk freda kulturminner

Vi har vært på befaring innenfor planområdet og det ble ikke funnet spor etter automatisk freda kulturminner innenfor det omsøkte området. Det ble åpnet 9 sjakter med maskin og det ble tatt i alt 22 prøvestikk. Alle var negative. Planen er ikke i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi minner om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8, som sier at arbeidet skal stoppes og kulturvernmyndighetene varsles umiddelbart, dersom det under arbeidet kommer frem gjenstander eller andre spor etter tidligere menneskelig aktivitet

Postadresse:

Troms og Finnmark fylkeskommune
Postboks 701, 9815 Vadsø

Kontakt:

E-post: postmottak@tffk.no
Telefon: 77 75 50 00

Nettside:

tffk.no

Nyere tids kulturminner

Innenfor planområdet på gbnr. 90/7, Lundgård, er det registrert tre eldre bygninger. Vi ber om gårdsanlegget reguleres til vern som hensynssone c) og at det utarbeides bestemmelser til denne hensynssonen om at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper. Da vi var på befaring, ble det registrert 3 rydningsrøyser fra den tida gården ble ryddet ca. 1850 og en nyere struktur som besto av steiner som lå i en halvsirkel som sannsynligvis også kan knyttes til den eldre gårdsdrifta. Disse kulturminnene er ikke freda, men kan reguleres til hensynssone c) om kommunen ønsker å ivareta disse. Vedlagt følger et kart som viser hvor vi undersøkte og hvor det ble registrert spor etter nyere tids kulturminner

Samferdsel

I varsel om oppstart av detaljregulering for Malangen skole ble det varslet at plassering av skolen ville bli påvirket av mulighetene for sambruk med miljøbygget på sørsiden av fylkesvegen. Det ble ikke varslet da at skolens ansatte og besøkende skulle bruke dette området ved miljøbygget til parkering. Det ble på et senere tidspunkt, i et møte med TFFK, konsulent og Balsfjord kommune presentert en skisse på et nytt forslag til planområde, hvor parkeringen ved miljøbygget var tatt med. Planområdet som nå er sendt ut på høring innebefatter ikke parkeringsplassen ved miljøbygget, men en mindre del av fylkesvegen hvor forslagstiller ønsker å tilrettelegge for kryssing av veg.

Byggegrense for formål o_U er 30 meter målt fra senterlinjen til fylkesvegen. Det er ikke satt av område i o_U til bussholdeplass og parkering. Arealformål for bussholdeplass og parkering bør angis som egne formål i planen.

Ansatt- og besøksparkering er ikke med i detaljreguleringen. Her vil byggegrense gitt i vegloven gjelde.

Sykkelparkering

Plassering av sykkelparkering bør revurderes. Det er sannsynlig at elever vil sykle opp til skolen og plassere syklene tilfeldig. Sykkelparkering for både elever og ansatte bør etableres oppe ved skolen, og gjerne med tak. Stativene må utformes slik at syklene, uansett type, kan støttes og bli låst til dem.

Vegnormal

Det bør fremkomme i planbeskrivelsen eller i retningslinjene til planbestemmelsene at offentlige vegger og gater skal planlegges, dimensjoneres og utformes etter krav til i henhold til Statens vegvesen sine vegnormaler og håndbøker.

Planbestemmelser

2.1. Dokumentasjonskrav, landskapsplan. Bussholdeplassen kan med fordel inngå i landskapsplanen og vi anbefaler at dette tilføyes i bestemmelsen.

For 3.2.5/.3.2.6/3.2.7 bør ordlyd endres eller det må tilføyes at ingen av disse tiltak kan legges innenfor byggegrense mot fylkesvegen

3.2.13. Parkering for ansatte. Bestemmelsen bør flyttes til 4.Rekkefølgebestemmelser da dette området ikke inngår som arealformål eller er en del av planområdet.

3.2.15. ladeinfrastruktur for elbil. Det bør presiseres hvor ladeinfrastrukturen skal etableres. Hvis denne bestemmelsen er tiltenkt ansatt- og besøksparkeringen, må den legges under kapittel 4.Rekkefølgebestemmelse.

3.3.1. Krysningpunkter for gående. Ordlyd kan endres til: Krysningpunkter for myke trafikanter skal være belyst.

3.8. Annen veggrunn – grøntområde (o_VG). Finner ikke formålet i plankartet.

Rekkefølgebestemmelser 4.2.1. pkt Parkering og bussavvikling. Ordlyd bør endres til:
Situasjonsplan for enveis-toveis bussholdeplass med drop off sone og parkerings løsning skal være godkjent av kommunen før utbygging startet.

Rekkefølgebestemmelse 4.2.1 pkt. plan for sikker kryssing. Rettes til: Plan for sikker kryssing av kjørevei o_KV3 skal være utarbeidet, jfr. 3.6.2.

Plankart

Juridisk linje og sone for friskt H140 bør ikke strekke seg utenfor plangrensene.

Formålene f SVG og o_VG kan ikke finnes i plankartet.

Avslutning

I vår gjennomgang av planforslaget har vi vurdert at valgt løsning for parkering til ansatte/besøkende er en OK løsning. Det er noen usikkerheter knyttet til trygg ferdsel med utgangspunkt i dagens situasjon. Vi mener at bruk/oppgradering av eksisterende løsninger kontra nedbygging av uberørte arealer på oversiden av veien veier opp for dette i et bærekraftsperspektiv. Planen sikrer også «sikker kryssing» gjennom rekkefølgebestemmelser i pkt 4.2.1.

Kommunen har gjort mye forarbeid ved valg av ny skolestruktur og flytting av skole fra Sand til Mestervik, som ikke kom godt nok frem ved oppstartsvarselet til planarbeidet. Etablering av ny skole vil føre til nedbygging av 10 daa dyrka og dyrkbar jord og utfordrer derfor hensyn til jordvern. Utredningene gjennomført i planarbeidet sammenstilt med kommunens ønske om å satse på Mestervik som et sentrumsområde gjør at jordvernet i dette tilfellet kan vike.

Vi følger også Statsforvalterens merknad angående universell utforming.

Våre innspill til oppstartsvarselet er i det øvrige ivaretatt gjennom planforslaget.

Med hilsen

Anne Øvrejorde Rødven
Seksjonsleder, areal- og samfunnsplanlegging

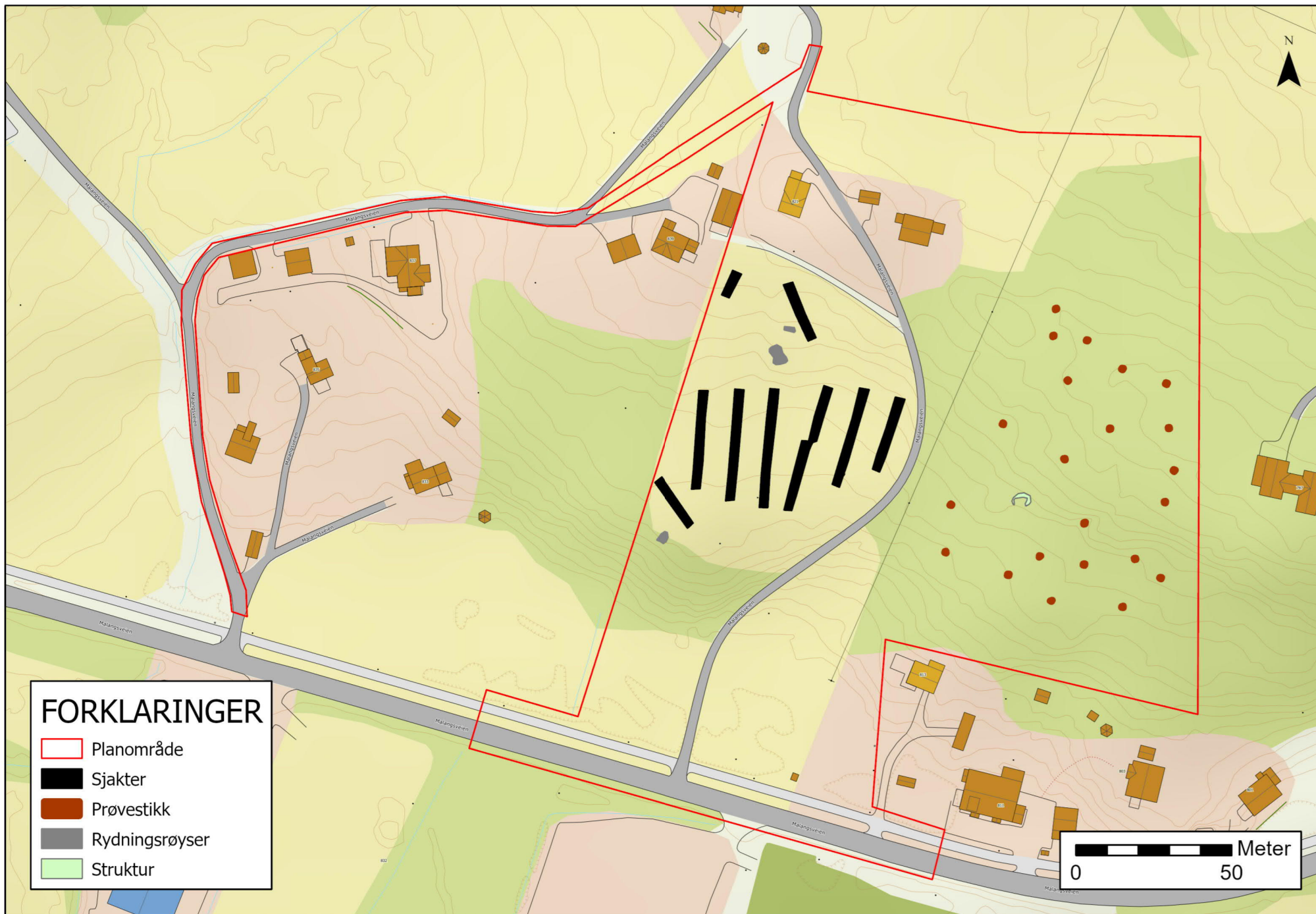
Christina Solhaug Joakimsen
Rådgiver, arealplanlegging

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Kart som viser sjakter og nyere tids kulturminner

Mottakere:
BALSFJORD KOMMUNE

Kopi til:
STATENS VEGVESEN
STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
SAMEDIGGI / SAMETINGET





Statsforvalteren i Troms og Finnmark

*Romssa ja Finnmarkku stáhtahálddašeaddji
Tromssan ja Finnmarkun staatinhallittija*

Vår dato:

31.05.2022

Deres dato:

Vår ref:

2021/10007

Deres ref:

21/2913

Balsfjord kommune
Rådhusgata 11
9050 STORSTEINNES

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lone Høgda, 77642136

Samordnet høringsuttalelse til reguleringsplan for Malangen skole - Balsfjord kommune

Statsforvalteren i Troms og Finnmark viser til ovennevnte sak med høringsfrist 2. juni 2022. Formålet med planforslaget er å legge til rette for oppføring av ny skole 1-10 på Meistervik i Balsfjord kommune. Tiltaket er strid med gjeldende kommuneplan areal (2011) hvor planområdet er avsatt til LNFR. Tiltaket utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens §8 og temaene landbruk, stedsutvikling, barn og unge er utredet særskilt. Tiltaket er foreslått som BOP19 i forslag til ny arealplan som ligger på høring.

Statsforvalteren avveier hensynet til det kommunale selvstyret og de statlige sektorinteresser vi skal ivareta. Statsforvalteren kan slutte seg til kommunens valg og vurdering av lokalitet. I denne saken innebærer det at hensynet landbruk kan vike for andre samfunnsinteresser.

I brev datert 22. november 2021 gra Statsforvalteren innspill til oppstartsvarselet. Våre innspill er ivarettet i planforslaget som nå ligger på høring. Det ble avholdt et dialogmøte 8. desember 2021 mellom Balsfjord kommune, Statsforvalteren og Troms og Finnmark fylkeskommune. Planforslaget har også vært presentert i regionalt planforum 20. januar 2022.

Statsforvalteren har ansvaret for å samordne uttalelser med innsigelse fra regionale statsetater i Troms og Finnmark. Statsforvalteren skal på gitte vilkår avskjære eventuell innsigelse. For merknader og planfaglige kommentarer fra regionale statsetater viser vi til deres høringsbrev.

Ingen statlige regionale statsetater fremmer innsigelser til planforslaget for ny skole i Meistervik – Balsfjord kommune. Behovet for samordning er derfor ikke til stede i denne saken.

Statsforvalteren fremmer følgende merknad:

- Vi ber kommunen justere bestemmelsen om universell utforming.



Universell utforming:

I vårt innspill til varsel om oppstart hadde vi en merknad om universell utforming knyttet til satsingen om en universelt utformet nærscole innen 2030. Vi henviste til BufDir som har utarbeidet et *«veikart for en universelt utformet nærscole»*. Veilederen anbefaler bruk av uavhengig kontroll i plan – og prosjekteringsprosessen for å sikre universell utforming. Dette kan være viktig for dere for det foreligger økonomiske virkemidler – tilskuddsordninger i form av rentekompensasjon som dere dere kan dra nytte av.

Vi ser av bestemmelsene at universell utforming er ivaretatt, men vi mener det burde framheves mer. En slik bestemmelse kan for eksempel knyttes til bestemmelsens punkt 2.1 om dokumentasjonskrav under avsnittet om landskapsplan og i tillegg si noe som: «landskapsplanen skal vise hvordan universell utforming er ivaretatt i hele planområdet».

Statsforvalteren ønsker lykke til videre og stiller til disposisjon ved behov for råd/veiledning. Ved henvendelser ber vi dere oppgi saksnummer 2021/10007.

Med hilsen

Hans Rønningen
Seksjonsleder plan
Avd. justis- og kommunal

Oddvar Brenna
fagkoordinator plan

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Troms og Finnmark fylkeskommune

Fylkeshuset, Postboks 701

9815

VADSØ

Balsfjord kommune
Rådhusg. 11
9050 STORSTEINNES

Vår dato: 30.05.2022
Vår ref.: 202117327-4

Saksbehandler:
Søren Elkjær Kristensen
22959291/sek@nve.no

Deres ref.: 21/2913-38 22/8407

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Malangen skole - Balsfjord kommune

Vi viser til høringsbrev datert 20.04.2022 for offentlig ettersyn av reguleringsplan for Malangen skole. Hensikten med reguleringsplanen er for å tilrettelegge for etablering av ny skole på Meistervik.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs innspill

Det foreslåtte planområdet ligger under marin grense i et område der det kan finnes kvikkleire. På siste plannivå skal sikker byggegrunn være dokumentert, jf. pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 (risiko for skred).

Kvikkleire

Rambøll har på oppdrag fra Balsfjord kommune utført grunnundersøkelser og vurdert områdestabilitet for planområdet (Notat – Skoletomt Mestervik, oppdragsnr: 1350049835). Det er påvist sprøbruddmateriale i et område sør for Malangsveien.

Utredningen er utført iht. [NVEs Veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Undersøkelsen konkluderer med at terrenget på området som planlegges utbygget er skredsikkert. NVE tar dette til etterretning.



NVEs øvrige fagområder ser ikke ut til å være berørt.

Generelle råd

For mer informasjon og veiledning knyttet til våre tema viser vi til våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Selv om veilederen er rettet mot arbeid med reguleringsplan kan den være nyttig også i byggesaksbehandlingen.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Søren Elkjær Kristensen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Balsfjord kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK



Statens vegvesen

BALSFJORD KOMMUNE
Rådhusgata 11

9050 STORSTEINNES

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Kjell Ove Schei / 90189027

Vår referanse:
21/230813-5

Deres referanse:
21/2913 – 38,
22/8407

Vår dato:
07.06.2022

Tilbakemelding på høring – forslag til detaljreguleringsplan for Malangen skole, planID: 5422-274 i Mestervik i Balsfjord kommune

Vi viser til brev fra Balsfjord kommune v/Magnus Bjorlo datert 03.11.2021 med vedlegg.

Vi viser også til tidligere korrespondanse i saken, herunder vår tilbakemelding på varsel om planoppstart gitt i brev til Ola Roald AS Arkitektur datert 01.12.2021 med kopi til Balsfjord kommune.

Statens vegvesens rolle i planleggingen:

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Statens vegvesen har det generelle ansvaret for å påse at trafiksikkerhet og fremkommelighet ivaretas i transportsystemet. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Saken gjelder:

Høring og offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for ny Malangen skole på eiendommen gnr. 90 bnr. 12 m.fl. i Mestervik i Balsfjord kommune. Detaljreguleringsplanen har fått planID: 5422-274.

Planarbeidet er utført av Ola Roald AS Arkitektur på oppdrag fra Balsfjord kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en ny skole med gymsal for

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Altevannsveien 7
9360 BARDU

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

elever i 1. – 10. klasse. Skolen skal dimensjoneres for 120 elever.

Foreslått skoletomt er på ca. 27 da. hvor det skal etableres et bygg på ca. 1500 m².

I gjeldende arealdel til kommuneplanen er området avsatt som landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde (LNFR). Arealdelen er under revisjon, og skoletomten er spilt inn til rulleringen som område for offentlig tjenesteyting. Arealet skal i den forbindelse konsekvensutredes på et overordnet nivå.

Planområdet overlapper delvis reguleringsplan for gang- og sykkelveg Meistervik, planID: 1933–239.

Ny skole planlegges lagt på nordsiden av fv. 858, og vil få atkomst fra denne vegen.

Vurdering:

Planområdet ligger langt fra nærmeste riks- eller europaveg. Planarbeidet vil derfor ikke berøre våre interesser som vegeier.

Vi registrerer at våre innspill om utforming av kryss/avkjørsler, frisiktsoner, byggegrense, plassering av av- og påstigningsområde for skolebussene utenfor vegområdet og omlegging av atkomst til eksisterende bolig er tatt hensyn til i planforslaget.

Den skisserte løsningen for atkomst med av- og påstigningsområde for skolebussene og bringing/henting av skoleelevene synes fornuftig og godt gjennomtenkt.

Vi er imidlertid bekymret for den planlagte parkeringsløsningen for skolens ansatte. En løsning der arealer på motsatt side av fv. 858 skal brukes som parkeringsområde, med fotgjengerkryssing av fv. 858 som følge, er langt fra noen god trafiksikkerhetsmessig løsning og frarådes på det sterkeste. Selv om det foreslås tiltak som nedsatt fartsgrense, fartshumper, ekstra belysning, ledegjerder og gangfelt, er dette en dårlig løsning. Uten betydelige kostnader vil det heller ikke være.

Slike tiltak vil også medføre at framkommeligheten langs fv. 858 forringes. Vår klare tilbakemelding er at parkeringsområdet for skolens ansatte må legges på samme side som skolen. Det bør det være både plass og mulighet for. At parkeringsområdet på motsatt side av fv. 858 tas i bruk ved større behov som skoleavslutninger etc. må imidlertid kunne aksepteres.

Når skolen ev. flyttes hit, vil det uavhengig av parkeringsplassens beliggenhet være naturlig at fartsgrensen på strekning vurderes på nytt.

Vi vil ellers bemerke at årsdøgntrafikken (ÅDT) på denne strekningen av fv. 858 er oppgitt til 800 kjøretøy med 6 % lange kjøretøy for 2021 (Nasjonal vegdatabank). På fylkesveg vurderes ikke det som lavtrafikkert veg. Med de tilrettelegginger Balsfjord kommune har gjort for økt hyttebygging i Malangen, og annen aktivitet i området, er det god grunn til å tro at trafikken på fv. 858 vil øke de nærmeste år.

Sykkelparkeringsområdet for skoleelevene er planlagt ved bussholdeplassen. Vi har vanskelig for å tro at de elevene som sykler til skolen, vil sette fra seg sykkelen på dette området, og gå herfra til skolebygget. De vil nok sykle helt fram til skolebygningen. Vi ber om at plasseringen vurderes på nytt.

Ut over ovennevnte har vi ikke merknader til planforslaget.

Transportforvaltning Troms og Finnmark
Med hilsen

Oddbjørg Mikkelsen
Seksjonsleder

Kjell Ove Schei
Senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK, Postboks 700, 9815 VADSØ
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE, Postboks 701, 9815 VADSØ



SÁMEDIGGI
SAMETINGET

Poastačujuhuse/adresse Tel: 78 47 40 00
Poastaboksa/postboks 3 Org.nr: 974 760 347
9735 Kárášjohka/Karasjok [várdde oktavuoda/ta kontakt](#)
Áššemeannudeadji André Nilsen
saksbehandler
Tel: +47 78 48 42 79

Balsfjord kommune
Rådhusgata 11
9050 STORSTEINNES

ÁŠŠI/SAK
21/5026 - 8

MIN ČUJ./VAR REF.
22/11037

DIN ČUJ./DERES REF.
21/2913 - 38

BEAIVI/DATO
09.05.2022

Vedrørende høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Malangen skole - Balsfjord kommune

Vi viser til deres brev av 20.04.2022.

Sametinget har ingen merknader til reguleringsplanen.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder for Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Troms og Finnmark fylkeskommune.

Dearvvuođaiguin/Med hilsen

Andreas Stångberg
juogushoavda / seksjonssjef

André Nilsen
ráđđeaddi/rådgiver

*Dát reive lea elektrovnnalaččat dohkkehuvvon ja sáddejuvvo vuolláičállaga haga./
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Reivve vuostáiváldi / Hovedmottaker:

Balsfjord kommune Rådhusgata 11 9050 STORSTEINNES

Kopiiija / Kopi til:

Troms og Finnmark fylkeskommune Postboks 701 9007 TROMSØ

Balsfjord kommune
Rådhusgata 11
9050 Storsteinnes

postmottak@balsfjord.kommune.no

Partnere:
Roar Bårdlund
Ole-Martin Jensen
Gunnar Kvamme

Ansatt advokat:
Birte Hansen Nordgård

Advokatfullmektiger:
Bjørn Hammer
Laila Falck

Tromsø, 13. mai 2022

Deres ref:
22/6484

Vår ref:
4682 / LF

Ansvarlig advokat:
Gunnar Kvamme

**MERKNAD TIL REGULERINGSPLAN OG TIL BYGGESAK FOR MALANGEN SKOLE
– TILTAK PÅ EIENDOMMEN GNR. 90, BNR. 136**

INNLEDNING

Linnet & Co Advokatfirma representerer Ingebjørg Riise i forbindelse med at hun som eier av grunneiendommen, gnr. 90, bnr. 49 har mottatt nabovarsel for søknad om bygging av barne- og ungdomsskole på naboeiendommen. Hun har også mottatt reguleringsplan for skolen til høring og offentlig ettersyn, med merknadsfrist satt til den 2. juni 2022.

Det foreligger mangler i utsendingen, og vi har derfor bedt om at dokumentasjonen må suppleres og sendes til meg. Se nærmere under «Oppsummering».

PARALLELL BEHANDLING

For ordens skyld gjør jeg kommunen oppmerksom på at når det gjelder parallell behandling av privat forslag til detaljregulering og byggesak, slik det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-7, 12-15 og 21-4, innebærer dette at søknaden om rammetillatelse kunngjøres sammen med oppstart av planarbeidet, og legges ut til offentlig ettersyn/varsles sammen med det utarbeidede planforslaget, som bl.a. vil bestå av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Det følger av lovkommentaren til pbl. § 1-7 at:

«Men behandlingen av det private planforslaget og søknaden om rammetillatelse skal samordnes, se § 12-15 første punktum. Planoppstarten skal kunngjøres samtidig med søknaden, og fristen for å uttale seg om søknaden må være den samme som til planutkastet. Forarbeidene forutsetter også at behandlingsfristen skal være den samme. Dette må vel forutsette at planforslag og søknad helt ut overlapper hverandre i innhold. Skal det foretas en utfyllende vurdering ved behandlingen av rammetillatelsen, må vel denne kunne slutføres først etter at planvedtaket er på plass.»

Videre følger det av lovkommentaren til pbl. § 12-5 at:

*«...(..) «**Kommunen er adressat** for protester og kommentarer, både i plansaken og i byggesaken. Forslagstiller/tiltakshaver bør få tilsendt kopi snarest mulig etter at uttalefristen er gått ut. Saksbehandlingsfristen for planbehandlingen må også gjelde for byggesaksbehandlingen.»*

Parallell behandling forutsetter felles frist for å komme med merknader, både til planforslaget og til søknaden om rammetillatelse for selve byggeprosjektet. Fristen vil følge plansaken, dvs. være minst 6 uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14 første ledd andre punktum. Til forskjell fra byggesaken, hvor det er tiltakshaver som har ansvar for å

håndtere nabomerknader, er det kommunen som gjør dette der det er besluttet parallell behandling. Kommunen skal likevel alltid ende opp med to separate vedtak, et planvedtak og en rammetillatelse. Disse vedtakene skal komme nært hverandre i tid, enten samtidig eller rett etter hverandre, eventuelt i samme møte, forutsatt at planen vedtas først. Riise mottok imidlertid separat nabovarsel i byggesaken, med frist satt til den 14. april 2022. Vi forstår det likevel slik at den gitte fristen satt til 2. juni, også gjelder for å gi merknad til byggesaken. Det ville under enhver omstendighet være vanskelig å gi en uttalelse kun til byggesaken, før mottak av planforslaget og dette er heller ikke i samsvar med loven, jf. ovenfor.

MERKNAD TIL PLANSAKEN

Avkjørsel/atkomst:

Det synes ikke å være samsvar mellom plankartet og utomhusplanen i forhold til plassering av avkjørsel/atkomst. Utomhusplanen viser en plassering der det nærmest er overlapping mellom avkjørslene til Riise sin eiendom og skolen. Vi tar det for gitt at det er plankartet som er riktig. Dette vil også være en akseptabel plassering av avkjørsel/atkomst. Utomhusplanen viser en uheldig plassering som vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner, og en slik plassering er ikke ønskelig.

Landskapsplan, belyningsplan:

Det følger av forslag til reguleringsbestemmelse, pkt. 2.1 at landskapsplanen bl.a. skal vise belysning.

Jeg kan ikke finne landskapsplanen vedlagt dokumentene som er lagt ut til offentlig ettersyn. I nabovarselet til byggesaken er et av vedleggene «Landskapsplan». Dette vedlegget er imidlertid «Utomhusplanen». Det må klargjøres om det skal være en egen landskapsplan, og om denne inneholder en belyningsplan, slik det fremkommer av forslag til reguleringsbestemmelser.

På vegne av min klient vil vi kreve at det utarbeides en belyningsplan. Det er svært viktig at det i forbindelse med valg av lys og plassering av lysene, tas hensyn til boligen som ligger veldig nær skoletomten. Lysforurensning må unngås, og belysningen må innrettes på minst mulig sjenerende måte. Dette vil ha stor betydning for bokvaliteten.

Støyskjerm:

Det må gjennomføres en støyanalyse for å vurdere behov for støyskjerm mot eiendommen gnr. 90, bnr. 49. Vegetasjon vil også kunne ha en støydempende effekt. Riise ber derfor om at mest mulig av vegetasjon (trær/busker) mellom hennes eiendom og veien beholdes.

Forstøtningsmur:

Det er viktig at det tilrettelegges for tiltak som hindrer at snø brøytes inn på eiendommen gnr. 90, bnr. 49. I planbeskrivelsen pkt. 8.3 s. 43, er det vist til ALT2. som er det endringsforslaget som ble presentert for bl.a. Riise i møte med forslagsstiller den 11. mars 2022. Etter ALT2 skal atkomstvegen følge terrenget, med lavere fyllinger, større avstand mellom vei og tomten 90/49, 90/45 og 90/5. ALT2 skal ifølge beskrivelsen gjøre behovet for forstøtningsmur betraktelig redusert.

På denne bakgrunn ber vi kommunen om å vedta planen med dette alternativet som juridisk bindende. Det vil medføre en betraktelig større ulempe for eiendommen dersom høyden og lengden på forstøtningsmuren økes. Med tanke på at boligen ligger nedenfor i terrenget (med høydeforskjell), vil en forstøtningsmur etter de andre alternativene få uheldige konsekvenser, rent estetisk. Det vil også kunne gi en følelse av å være innebygd. Muren må videre plasseres nærmest mulig veien, noe som vil bidra til at tiltaket vil oppleves som mindre inngripende. Ved en eventuell etablering av forstøtningsmur, må den ha en god estetisk utforming. Forstøtningsmurene må fremkomme av plankartet.

Overvannshåndtering i avkjøring/innkjøringsvei til 90/49:

Overvann må sikres på grunn av høydeforskjellen mellom skolen og boligen på 90/49.

Som det beskrives i F7 VAO pkt. 4 side 14 er området hvor avkjøring/av- og påstigning skal etableres veldig bløtt, og består av masser med dårlig dreneringsevne. Dette er et kjent problem som om våren fører til at det flyter vann også på 90/49. I F1 Geoteknisk notat pkt. 6.1 vurderes det at innkjøringsarealet for skolen derfor må fylles opp 1-2 meter. Hvis dette fører til at innkjøring på 90/49 får utfordringer med overvann ber vi om at det vurderes å heve adkomstvei til 90/49 til samme høyde som bussenes avkjøring/av- og påstigningsareal.

Skisser av omkringliggende bolig:

Det foreligger ingen tegninger/skisser som viser skolen i forhold til eksisterende bolig. Vi ber om at dette utarbeides i et 3D-format.

Vinterdrift:

Vinterdrift må legges opp slik at brøytekanter og snøopplag ikke hindrer sikt ved noen av kryssingsstedene tilknyttet skoleområdet. Det må videre ikke tas sikte på at 90/49 skal benyttes til snøopplag. Det må fremgå tydelig hvor snødeponeringen skal skje.

MERKNAD TIL BYGGESAKEN

Situasjonsplanen:

På situasjonsplanen er det ikke avmerket hvor langt det er fra avkjørsel/atkomst fra hovedvegen og til eiendomsgrense til gnr. 90, bnr. 49. På grunn av periodevis stor trafikk er det viktig at sikkerheten i forhold til Riise sin avkjørsel/atkomst er vurdert.

Situasjonsplanen må målsettes for alle viktige punkt, herunder avstand fra veg til nabogrensen. Byggegrensen skal også være inntegnet på situasjonsplanen. Situasjonsplanen i seg selv vil ellers være vanskelig å forholde seg til. På reguleringsplankartet vil grensene for arealformålene fremkomme tydelig. Det vil si at regulert vegformål både skal vise fortau og nødvendig areal for støttemurer mm.

Landskapssnitt:

Vedlagte landskapssnitt gir ikke et realistisk bilde av den faktiske situasjonen, og vi ber om at det utarbeides en digital 3D-modell.

Gjerder:

Riise vil kreve at kommunen bekoster inngjerding av hennes eiendom mot skoletomten. Dette må ikke gjennomføres uten dialog.

Plan for anleggsperioden:

Selve byggeprosessen er omfattende, og den vil ta tid. Det er derfor viktig at det utarbeides en riggplan og plan for renhold og støvdemping på bygge- og anleggsområdet. Planen skal bl.a. hensynta støy, støv og arbeidstider under byggeperioden. Planen må være en del av rammetillatelsen.

OPPSUMMERING

Vi ber om at de manglende dokumentene utarbeides, eller ettersendes. Videre at situasjonsplanen mm. målsettes.

Endelig merknad vil bli gitt når de etterspurte dokumentene er mottatt. Det må gis fristforlengelse dersom ikke dokumentene mottas innen 20. mai 2022.

Med vennlig hilsen

LINNET & Co Advokatfirma



Laila Falck

Advokatfullmektig

Balsfjord kommune
Rådhusgata 11
9050 Storsteinnes

postmottak@balsfjord.kommune.no
sml@olaroald.no

Partnere:
Roar Bårdlund
Ole-Martin Jensen
Gunnar Kvamme

Ansatt advokat:
Birte Hansen Nordgård

Advokatfullmektiger:
Bjørn Hammer
Laila Falck

Tromsø, 16. juni 2022

Deres ref:
22/6484

Vår ref:
4682 / LF

Ansvarlig advokat:
Gunnar Kvamme

**TILLEGGSKOMMENTAR TIL BYGGESAK/PLANSAK FOR MALANGEN SKOLE,
GNR. 90, BNR. 7**

INNLEDNING

Jeg viser til tidligere korrespondanse i sakens anledning, herunder plankonsulentens tilsvarende til kommentaren fra Ingebjørg Riise, eier av eiendommen gnr. 90, bnr. 49 i Balsfjord kommune og perspektivskisser mottatt den 15. juni 2022.

TILLEGGSMERKNAD

Til pkt. 1: For ordens skyld vil jeg bare gjøre oppmerksom på at Riise fikk opplysning om at saken skulle håndteres som en parallell behandling. Vår kommentar til dette var derfor en følge av opplysningen gitt i følgebrev til nabovarsel fra Ola Roald Arkitektur AS, datert 1. april 2022.

Til pkt. 2: Selv om plankartet er juridisk bindende, ber vi om at utomhusplanen rettes. Det er uheldig om utomhusplanen ikke stemmer med plankartet. Dette kan skape unødvendige tolkningsspørsmål.

Til pkt. 3: Vi må be om at dokumentet som angivelig skal være en landskapsplan får riktig benevnelse. Som nevnt kan det synes som at landskapsplanen er benevnt som utomhusplan i forbindelse med byggesaken.

I belyningsplanen vises noen punkter som ser ut til å være lysstolper, som er plassert på oversiden av adkomstveien. Hvis det velges lysstolper slik som gatelysene med en skrånet lyskilde, burde de plasseres på motsatt side av veien, for å hindre sjenerende lys mot eiendommen gnr. 90, bnr. 49.

Til pkt. 5: Min klient ønsker å få redegjort for hvilke krav som eventuelt avviker fra forskriftskravene til universell utforming.

Til pkt. 9: Vi avventer oppdatert situasjonsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-5 annet ledd sier at:

I nødvendig utstrekning skal det angis områder for,

nr. 2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,

Slik jeg ser det, er det ikke tilstrekkelig at ikke samferdselstiltak som «veier og atkomst» reguleres med eget formål på plankartet. Til sammen gir formålet, bestemmelser og hensynssoner rammene for hva som er bindende fastsatt i planvedtaket. Når jeg ser på

nyere reguleringsplaner som regulerer skoler er veiene og tilhørende infrastruktur alltid regulert med eget formål i samsvar med loven.

Til pkt. 11: Min klient vil komme tilbake til eventuelle krav om gjerde etter at den endelige utformingen av skråningen er ferdigstilt. Gjenværende vegetasjon vil også få betydning for et eventuelt behov for gjerde.

SLUTTKOMMENTAR

Perspektivskissene er mottatt. Disse synes å illustrere alternativ 2, siden det ikke er inntegnet støttemurer. Vi anmoder om at det tas særlige hensyn til boligen på 90/49. Med tanke på at området alltid har vært avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel, vil regulering til skole like bak boligen, medføre en situasjon som avviker sterkt fra kommuneplanen.

Jeg tar forbehold om ytterligere kommentar etter at vi har mottatt situasjonsplanen, samt tilbakemelding på dette tilsvaret.

Med vennlig hilsen
LINNET & Co Advokatfirma



Laila Falck
Advokatfullmektig

From: Kjersti Sunniva Iden Knudsen <kjerstisunniva@live.no>

Sent: søndag 1. mai 2022 12.54.53

To: Postmottak

Subject: Innspill høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Malangen skole

Her kommer innspill fra Malangsveien 787 Bruks/gårdsnummer 90/69

Vann:

Vi har hovedvannledning liggende fra vår eiendom ned sør/sørvest tilknyttet ved bruks/gårdsnummer 90/45. til kommunalt nett Dette er elvestadrør med varmekabler som ligger over bakkenivå. Vannledningen går godt innenfor skolens tomtegrense og vil bli veldig berørt ved utgravning av tomt. Løsning her kan være at vi blir tilknyttet samme vanninntak som skolen. Dette vil kreve kort vannledning som berører naturen lite. Uansett må en annen løsning enn nåværende finne sted slik vi ser på tegningene. Vi **må** også få en bekreftelse på at vår vanntilførsel er sikret i hele byggeperioden!

Innsyn og vei:

Siden vår tomt ligger veldig nærme skolebygg og uteområde, vil vi bli veldig berørt i forhold til innsyn, støy og mulige snarveier over tomt. Av den grunn ønsker vi at det blir satt opp et gjerde eller et annet tydelig skille mellom tomtene. Skillet må falle naturlig i terrenget og ikke skjemme naturen.

Vi har en lang, smal gårdsvei gjennom skogen på baksiden av tomt. Hvis det utvikler seg slik at det vil være praktisk for elever og andre å benytte seg av vår gårdsvei som snarvei gjennom skogen, vil vi som veieier stille krav om deling av kostnader på vei. Et annet alternativ kan være at vi på en eller annen måte kan få mulighet til å knytte oss til innkjøring skole slik at vår bilvei kan gå den veien. Da vil eksisterende vei kunne fungere som kommunal tursti. Hvis vår eksisterende bilvei brukes som snarvei av elever vil mange veldig trafikkfarlige situasjoner kunne oppstå. Det er derfor viktig at dette sees nærmere på i videre planlegging.

Støy fra skolens ventilasjonsanlegg:

Ut fra tegninger ser det ut til at inn - og utluftsvifte kommer inn mot vår tomtegrense. Ut fra kompetanse og erfaring vil vi da anta at dette kan medføre støyplager mot vår eiendom og bolig. Denne støyen er jo viktig å tenke på i forhold til all nærbebyggelse. Pr dags dato finnes det jo ingen bygg i nærbebyggelsen med ventilasjonsanlegg i denne dimensjonen som kreves i dette bygget. Det er svært viktig at dette tas med i planer slik at støyen blir så minimal som mulig.

Annet:

Vi håper at det kan være mulig for oss å koble oss til fiberkabel hvis dette blir lagt til skolen. Hvis strømmettet oppgraderes vil vi at det sees på om også vår eiendom bør inkluderes her.

Siden vi ligger så nærme og naturen i lang tid har vært uberørt kan det jo også dukke opp annet etter hvert som kan bemerkes, men vi ser frem til godt samarbeid og ønsker skolen velkommen.

Med vennlig hilsen

Kjersti Sunniva Iden Knudsen

Kjersti Sunniva Iden Knudsen

Utsikten 166

9018 Tromsø

Tlf: 91352616

From: Anne M Kanstad <annemakan@gmail.com>

Sent: fredag 29. april 2022 09.44.44

To: milan.dunderovic@sweco.no; Postmottak

Subject: Varsel om offentlig ettersyn. Feil og mangler i plandokumentene til høring og offentlig ettersyn.

Hei. Jeg er eier av eiendom 90/5 i deres reg.plan for Malangen skole. Etter det jeg kan se av deres plandokumenter og høringsbrev så er ikke eiendom 90/5 nevnt i deres adresselister. Er det slik at min eiendom ikke berøres av denne planen så ber jeg om tydelig skriftlig tilbakemelding på dette. Jeg ber også om denne e-post og deres tilbakemelding blir registrert inn som ny journalpost i deres sakssystem.

Hilsen

Anne Marit Kanstad

-Hjemmelshaver på 90/5-

From: Øystein Kanstad <o.kanstad@gmail.com>

Sent: torsdag 2. juni 2022 23.49.30

To: Postmottak

Subject: Innspill til offentlig ettersyn- Detaljplan for Malangen skole. Planid. 274

Viser til mitt innspill fra planstart. sendt 30.11.2021.

Jeg siterer:

"Viser til varsel om oppstart av planarbeid på detaljregulering av Malangen skole.

Jeg representerer min mor, Anne Marit, hjemmelshaver på 90/5 i denne uttalelsen.

Jeg vil først uttrykke støtte til forslaget med å legge ny skole i bakken sør for tunet på Lunderø.

Tomten er svært godt egnet, er solrik og ligger godt skjermet fra trafikk.

Jeg vil imidlertid måtte uttrykke følgende;

Det er uheldig at foreslått adkomstvei over min eiendom 90/5 er flyttet. Den er flyttet fra planinitiativet til referat i oppstartsmøte og nå i planvarsel. I planinitiativet var det foreslått at plangrensen tangerte grensen til eiendommen 90/116. Denne utformingen anså jeg som fornuftig, da jeg ikke ønsker noe av min eiendom skal bli liggende som en ubrukelig "øy" mellom naboeiendommen og ny adkomstvei.

Jeg melder derfor at ny adkomstvei må legges slik skissa under viser. Jeg varsler også den plasseringen som planvarsel viser ikke vil bli aktuelt. Jeg har forøvrig planer om å bygge garasje i området som dere varsler ny adkomstvei.

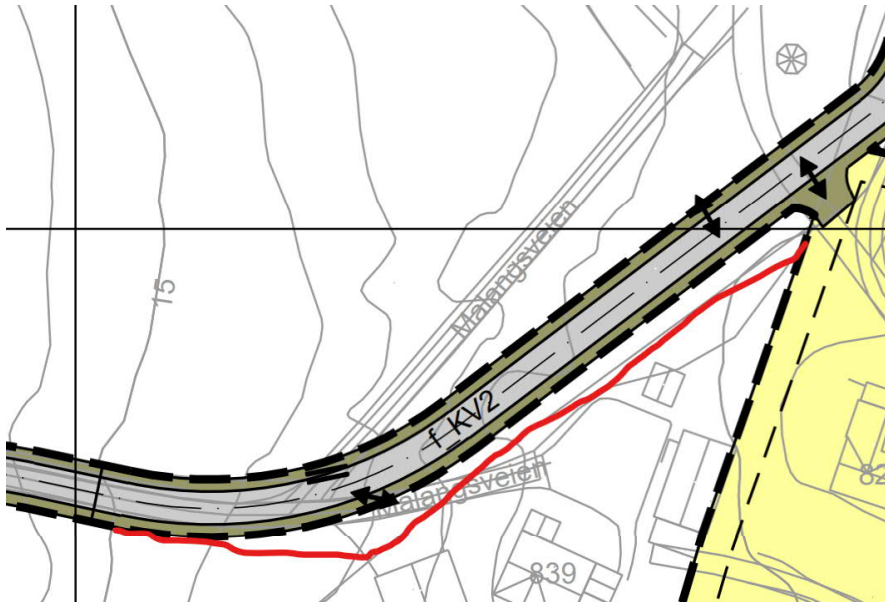
Derfor må veien flyttes helt inntil grensa til 90/116 iht. skissa under.

*Den foreslåtte veien videre nedover mot **FV858** har jeg ikke noen innvendinger mot.*

Jeg håper å kunne bidra konstruktivt i starten av denne planprosessen, og er åpen for å kunne gi innspill i den videre prosessen".



Det står i planbeskrivelsen at dette innspillet er tatt til følge. Som vi ser av planskissa uunder er dette ikke korrekt. Innspillet er ikke tatt til følge og jeg gjør oppmerksom på at dette er en feil i saksfremlegget og saksbehandlingen som kan ha betydning hvis dette plankartet blir kommunestyrets planvedtak.



Veien må trekkes helt inntil grensen, helt forbi naboens garasje. Veien sideforskyves med samme bredde.

Jeg gjør oppmerksom på at erverv av veiareal krever frivillig salg da den ikke har avgjørende betydning for planens formål. Jeg kan heller ikke se at bestemmelsen om ekspropriasjon kan komme til anvendelse.

Til slutt; Veien må være i kommunalt eierskap og få feltnavn **o_KV2**.

Jeg håper fortsatt å kunne bidra konstruktivt i denne planprosessen, og jeg er åpen for å kunne gi verdifulle innspill i den videre prosessen.

Jeg ønsker å bli underrettet i den videre prosessen og at dere setter meg på adresselista.

for Anne Marit Kanstad

Øystein Kanstad