

Endring for del av Nordkjosbotn Sentrumsplan, Balsfjord kommune - Plan ID 5422-237

Planbeskrivelse

Utarbeidet av Arkitekt Kjersti Jenssen AS, 11.07.22



1. Bakgrunn

Hensikten med planen

Målselv Eiendom AS skal bygge ny ambulansestasjon for utleie til ambulansetjenesten ved Universitetssykehuset i Nord-Norge. Den aktuelle tomten ligger innenfor B2 i Sentrumsplan Nordkjosbotn med formålet Bolig. Øst for planområdet ligger Nordkjosbotn kirke, og parkeringsarealet ved kirken er for lite ved større sammenkomster. Det er derfor også lagt inn et parkeringsareal for kirken innenfor planområdet. Begge disse endringene av formål anses som mindre endring i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, og planprosessen er derfor forenklet.

Forslagsstiller, eierforhold og plankonsulent

Forslagsstiller er Målselv Eiendom AS ved Dan Trulsen

Eiendommer innenfor planområdet:

- 29/20 og 76

Plankonsulenter er Arkitekt Kjersti Jenssen AS, Alapmoveien 583, 9934 Øverbygd, kjersti@kjerark.no

2. Planprosessen

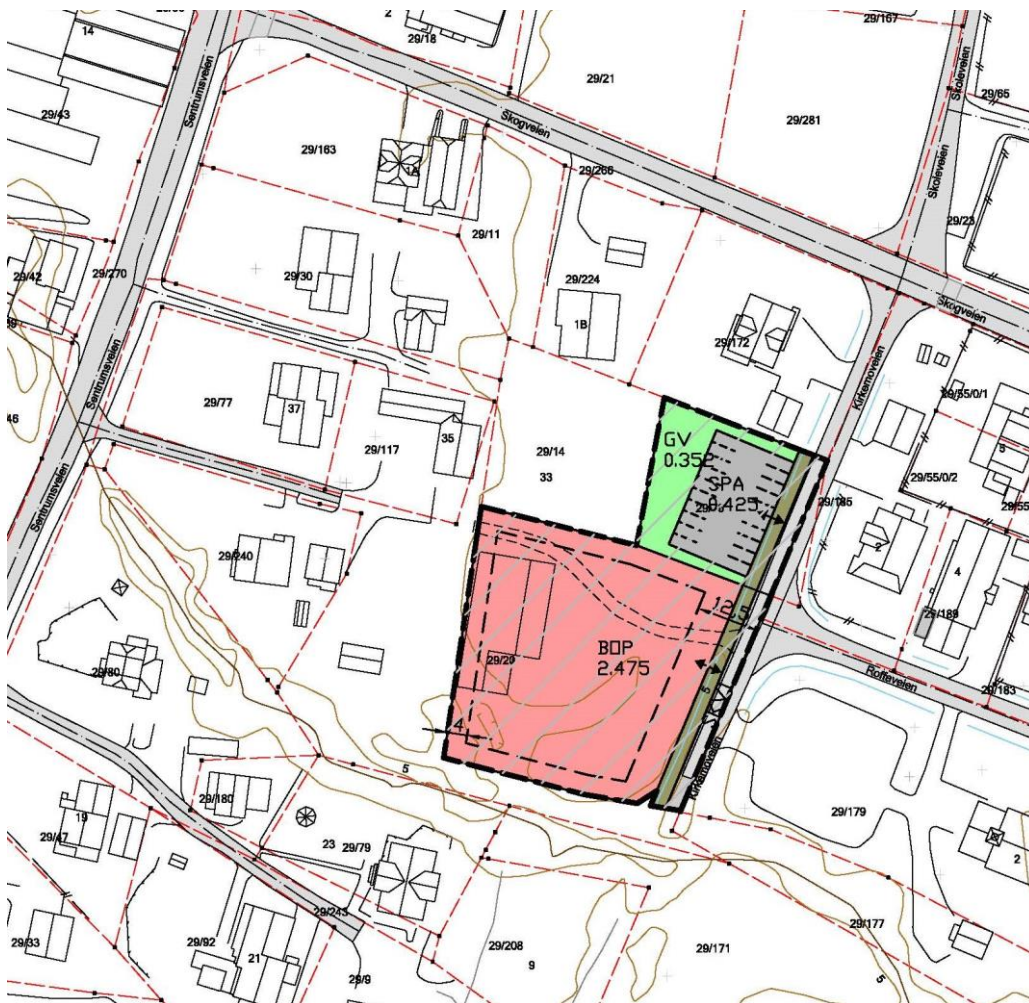
Planarbeidet startet opp med forhåndskonferanse 04.06.21, og første planforslag ble sendt ut på høring av Balsfjord kommune 25.06.21. Det kom innspill fra Statsforvalteren, Fylkeskommunen og Statens vegvesen. I tillegg gir kommunens referat fra forhåndskonferansen føringer for planarbeidet. Det har i etterkant av 2. gangs høring blitt utarbeidet grunnundersøkelse og flomvurdering. I tillegg er avkjørsel til Sentrumsveien tatt ut.

3. Planstatus og rammebetingelser

- Overordnede planer
Kommuneplanens arealdel

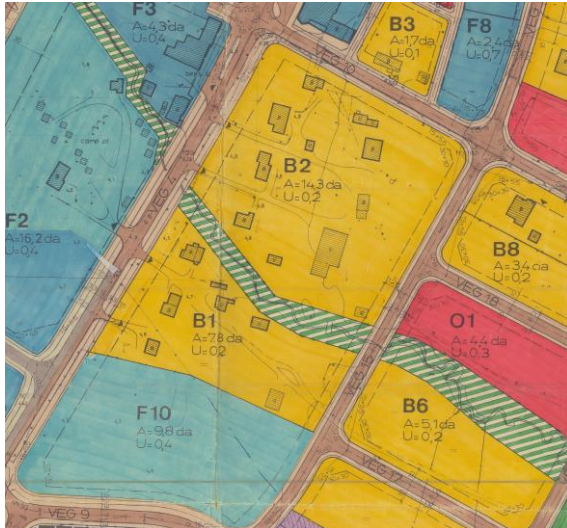
4. Planområdet, størrelse og avgrensning

Planområdet er på 3,715 daa, og er justert i etterkant av første og andre forslag ved at avkjøringen ut mot hovedvegen er tatt bort. Dette er gjort fordi kommunen har krevd at det i rekkefølgebestemmelsene legges inn krav om at parkeringsareal for Nordkjosbotn kirke skal opparbeides før ferdigattest utstedes. I sør grenser planområdet mot formålet *Kommunal drenasjetrasé* som ligger langs Roffabekken i Sentrumsplan Nordkjosbotn. Ny formålsgrense er lagt langs denne linjen. Mot vest er eksisterende eiendomsgrense langs 29/14 forlenget, men ellers beholdes dagens eiendomsgrenser i planen. Disse danner yttergrense mot nord og vest for vegetasjonsbeltet ved parkeringsplassen. Adkomsten blir fra Kirkemoveien.



5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Sentrumsplanen er vedtatt i 1987, og er 34 år gammel. Det har vært noen endringer underveis, og deler av planområdet overlappes av andre planer. B2 ligger som et rent boligområde som avgrenses av Sentrumsvegen i vest, Skogveien i nord og Kirkemoveien i øst. I sør avgrenses B2 av Roffabekken med formålet Spesialområde, Kommunal drenasjetrasé. Området langs bekken har frodig vegetasjon, og danner en naturlig og god overgang til B1.



Kulturminner og kulturmiljø

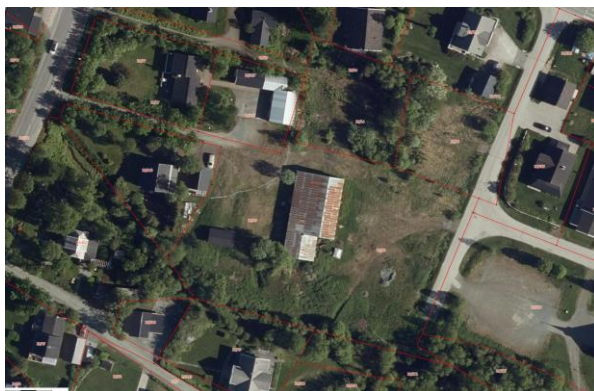
Det er ikke automatisk fredete kulturminner registrert innenfor planområdet. Eksisterende fjøs innenfor planområdet er ute av drift, og skal rives.

Naturmiljø, biologisk mangfold og vegetasjon

Det er ikke registrert spesielle naturverdier eller arter i Miljødirektoratets Miljøatlas. Vegetasjonen innenfor området består av busker, mindre lauvtrær og noe gress.

Rekreasjonsverdier

Planområdet har stier og snarveger som vises på utskrift fra Nibio, men rekreasjonsverdien i området ligger langs Roffabekken, utenfor planområdet.



Topografi og landskap

Arealet er tilnærmet flatt med ett lavere parti som er knyttet til adkomst til gjødselkjeller i eksisterende fjøs.

Trafikkforhold

Planområdet ligger bakenfor Sentrumsveien, og hovedmengden av trafikk inn i området kommer via Kirkemoveien, fram til Nordkjosbotn kirke. Ved enkelte seremonier i kirken er det en opphopning av parkerte biler langs Kirkemoveien. Dette er et problem både for fastboende og besøkende til kirken da det til tider stopper framkommeligheten i området.

Teknisk infrastruktur

Traseer for strøm, vann og avløp ligger i Kirkemoveien, og kapasitet på disse er tilstrekkelig for etablering av ambulansestasjonen.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense med mulighet for marin leire.

Flom

Planområdet grenser mot *Kommunal drenasjetrasé* som ligger langs Roffabekken. NVE Atlas viser at planområdet ligger i et aktsomhetsområde for flom, og kan bli oversvømt fra både Roffabekken og Nordkjoselva.

6. Beskrivelse av planforslaget

Valget av tomt er knyttet til ambulansepersonellets behov for å kunne hvile og sove mellom utrykninger og forefallende arbeid ved stasjonen. Foruten selve utrykningen, består mye av tiden i å bo på stasjonen og å være klar til utrykning, hele døgnet. Likevel er grunnrytmen tilnærmet som ved en bolig, en blanding av å lage mat, hvile, sove, renhold, drift og vedlikehold av utstyr og biler. Utrykninger skjer i rolig tempo fram til hovedveg, uten sirener.

Ved stasjonen vil det være ansatt 12 -14 personer, hvorav 4 - 6 er til stede samtidig. Ved opplæring og møter, vil alle være til stede samtidig.

Ambulansestasjonen er lagt slik at den delvis erstatter fjøsbygningen som skal rives. Nåværende eier vil beholde et uthus og deler av det tidligere tunet, og plassering av ambulansestasjonen vil bidra til å avgrense tunet i øst.

På den andre siden av Kirkemoveien ligger Nordkjosbotn Kirke med formålet Offentlige bygninger. For å avhjelpe parkeringssituasjonen ved kirken, er det lagt en parkeringsplass nord for ambulansestasjonen. Her foreslår vi at eksisterende vegetasjon mot naboeiendom i vest beholdes som skjerming, og får formålet Grønnstruktur med underformål Vegetasjonsskjerm. Dette formålet er også lagt på begge sider av parkeringsplassen slik at den avgrenses både mot boligen i nord og parkeringsområde til ambulansestasjonen. Parkeringsformålet vil da få 18 parkeringsplasser.

7. Virkning av planforslaget

Virkningen av planforslaget i forhold til gjeldende plan vil være at ambulansestasjonen som bygningsvolum, vil ha mer til felles med fjøset som skal rives, enn til dagens boligformål. Samtidig vil store deler av driften ved stasjonen være boligrelatert. For parkeringsområdet nord for stasjonen, vil vegetasjonsskjermen bidra til å opprettholde noe av dagens situasjon.

Bevegelsesmønsteret i området vil være tilnærmet likt ved at Kirkemoveien ligger ganske nær de opptrukket stiene parallelt med denne.

Byggegrensen som ligger fire meter fra grensen til kommunens drenasje trasé bidrar til at vegetasjonen langs Roffabekken blir som i dag, dette sikres i planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan Sentrumsplan Nordkjosbotn.

8. Innspill og vurdering av disse

Følgende innspill kom inn etter høringsbrev 25.06.21 med frist 08.08.21:

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, 02.07.21

- Overvannshåndtering
- Flomutredning
- Universell utforming
- Lavutslipp/klima:
 - o Rammer for passiv- eller pluss-hus-standard
 - o Klimavennlige materialer og fokus på energieffektivitet i hele byggefasen
 - o Klimagassbudsjett
 - o Tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp
 - o Utbygger anbefales å være bevisst på bruk av lokale energiløsninger og fossilfri byggefase

Troms og Finnmark Fylkeskommune, Plan, folkehelse og kulturarv, 13.07.21

- Ingen merknader
- Enig i forenklet planprosess

Statens vegvesen

- Funksjonelle og trafikksikre løsninger for alle trafikantgrupper innenfor planområdet
- God sikt i adkomst mot vei – det må etableres sikttekanter i planen

I tillegg kommer punktene fra forhåndskonferansen med kommunen:

Balsfjord kommune, referat forhåndskonferanse, 04.06.21

- Under marin grense med mulighet for marin leire. Må tilfredsstille krav i TEK 17§7-3
- Aktsomhetsområde for flom. Må tilfredsstille krav i TEK 17§7-2

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense med mulighet for marin leire, og det er foretatt en grunnundersøkelse av Geoterra AS, som er vedlagt. Konklusjonen er at krav til sikkerhet mot områdeskred og kvikkleire i henhold til TEK17 §7-3 er oppfylt. Det forutsettes at det ikke lagres masser på tomte, herav også mellomlagring av masser. Videre at det må utføres geoteknisk prosjektering før utbygging, som omfatter vurdering av bæreevne, fundamenteringsløsning og fare for setninger. Dette er lagt inn planbestemmelsene for byggeområdet.

Overvannshåndtering og flomfare:

NVE Atlas viser at planområdet ligger i et aktsomhetsområde for flom, og kan bli oversvømt fra både Roffabekken og Nordkjoselva. Planforslaget opprettholder formålsgrensen for drenasjetrasé til Roffabekken i gjeldende reguleringsplan (plan ID 237 – Nordkjosbotn sentrum). Nytt bygg planlegges 4.4 meter fra formålsgrensen til drenasjetraséen, og nærmeste hjørne ligger 11,1 meter fra bekkeløpet.

Det er foretatt en flomfarevurdering av Skred AS som i utgangspunktet anbefaler at bebyggelse plasseres utenfor faresonen for flom. Videre at det benyttes en sikkerhetsmargin på 0,3 meter slik at planeringshøyden bør være på kote 5,1. Dette gir en kotehøyde på innvendig gulv på 5,4.



Illustrasjon hentet fra Flomvurdering som viser flomsonen. Dette område er gravd ut for å gi tilgang til gjødselkjeller i eksisterende fjøs. Bygningen legges slik som den i utgangspunktet er planlagt, men er trukket maksimalt bort fra bekken etter at det har blitt gjort noen innvendige justeringer, og at avkjørsel mot Sentrumsveien er tatt ut. Det utgravde området, som også angir mye av flomsonen, fylles delvis igjen sammen med gjødselkjeller i eksisterende fjøs.



For dagens situasjon vurderes erosjonssikkerheten tilstrekkelig etter kravene i TEK17. For å opprettholde tilstrekkelig erosjonssikkerhet over til, er det nødvendig med jevnlig tilsyn og eventuelle utbedringer ved skader. Vegetasjonsbelte langs bekkeløpet bør bevares. Dette er sikret i planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan Sentrumsplan Nordkjosbotn.

Overvannshåndtering planlegges løst lokalt på tomten. Helning på tak vender ned mot områder med vegetasjon og uten fast dekke. Avrenning fra fast dekke på manøvrerings- og parkeringsområde løses ved fall mot åpen grøft langs Roffavegen og grøntareal på tomten.

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet helt flatt, og det kreves ingen spesiell planlegging med tanke på framkommelighet. På gjennomføringsnivå vil universell utforming ivaretas gjennom søknad om tiltak. For ambulansestasjonens sin del, er vil dette være styrende for alle arealer som ikke er knyttet direkte til støttefunksjoner for ambulansepersonellet samt for tilpasset/ avsatt parkering ved inngang.

Lavutslipp/klima

Statsforvalteren beskriver i sin merknad nasjonale mål for lavutslippssamfunn, og at det bør være et mål for reguleringsplanen å sette rammer som sikrer at stasjonen blir oppført med passiv- eller plussstandard.

Forslagsstiller ønsker ikke at det som del av reguleringsplanen defineres krav til utbygger som er utover klima- og energikrav i gjeldende lov og forskrift, men vil som svar på merknad redegjøre for klimarelevante løsninger som den nye ambulansestasjon planlegges med:

- Plassering på tomt og klima: Ambulansestasjonen er lagt og utformet slik at garasjedel ligger som buffer mot nord. Oppholdsrom og uteplass er lagt mot sør, og hele stasjonen er planlagt slik at varmekrevende rom som garderober, ligger i kjernen av bygget med isolert loft over. Luftbehandlingsanlegget med hovedfordelingene ligger på loftet.
- Mobilitet: Plassering i sentrum av Nordkjosbotn legger til rette for at ansatte og besøkende kan gå, sykle eller benytte seg av kollektivtransport for å komme til ambulansestasjonen.
- Grønnstruktur: Bygget plasseres på tidligere bebygd tomt, og vil ikke påvirke eksisterende grøntområder negativt.
- Energiløsninger: Oppvarming av bygget skjer ved vannbåren varme i gulv med elektrisitet som energikilde. For soverom brukes alternativ oppvarming med panelovner da gulvvarme ikke responderer kjapt nok i forhold til skifte av personell/ ønske om varme/kulde på soverom. Vannbåren varme sikrer mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg/ alternativ energikilde.
- Materialvalg: Bygget vil oppføres i tre, en fornybar ressurs som også binder opp CO2.
- Gjenbruk: Sentrumsnær plassering og funksjoner som er dekkende for flere virksomheter sikrer mulighetene for fremtidig gjenbruk av bygget. Fjøsbygningen som rives anses ikke som brukbar for gjenbruk, men brukbare bygningsdeler vil bli gjenbrukt. Betongrester fra rivningen vil vurderes brukt som fyllmasse for ny bygning.

Videre anbefaler Statsforvalteren at det som ledd i den videre saksforberedelsen lages et enkelt klimagassbudsjett, og at det blir gjort rede for tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp ved gjennomføring av planendringen.

Foruten punktene nevnt ovenfor, baserer planendringen seg på å bevare eksisterende fysiske og sosiale strukturer, og å videreutvikle disse. Kirkemoveien vil forbli som den er. Parkeringsplassen for Nordkjosbotn kirke legges slik at eksisterende vegetasjon beholdes i bakkant av området. Ambulansestasjonen legges på et område med en tidligere landbruksbygning, som i dag står til nedfall.

Frisikt og trafikksikre og funksjonelle løsninger

Bestemmelser om skjøtsel av vegetasjon er lagt inn i Annen veggrunn – Grøntområde. Innspillet fra Statens vegvesen referer til den ekstra avkjørselen mot Sentrumsveien som nå er att ut av planen.

Formålet med ekstra parkering for kirken sikrer bedre trafikksikkerhet og framkommelighet i Kirkemoveien.

9. Risikovurdering

Der tema ligger inne i Miljødirektoratets miljøatlas, er dette brukt som grunnlag.

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold:		
Skredfare (stein, jord, leire og snø)	UN	Mulig marin leire, Utarbeidet rapport
Flom	OK	Roffabekken og Nordkjoselven Utarbeidet rapport
Tidevann	IA	Ikke aktuelt
Radon	UN	Ivaretas gjennom TEK 17 ved søknad om tiltak.
Værforhold (lokale fenomener)	OK	Ingen spesielle lokale fenomen

Infrastruktur:		
Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	Ingen kraftlinje eller transformator i nærheten
Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass)	IA	Ikke aktuelt
Industri og næringsliv nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer og avfallsdeponier/ fyllplasser)	OK	For ambulansestasjonen etableres oljeutskiller for garasjen. Ellers ingen andre farlige kilder.
Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	IA	Ikke aktuelt
Prosjektgitte forhold:		
Utbyggingsrekkefølge	IA	Ikke aktuelt
Friområder og lekeområders plassering i forhold til mulig fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer)	IA	Ikke aktuelt
Adgang til kollektivtrafikk	OK	Sentrumsnært og nært hovedbussholdeplass i Nordkjosbotn
Uønskede snarveier	IA	Ikke aktuelt
Reguleringsbestemmelser	OK	
Tilrettelegging for nødeter, brannforsyning	UN	Tosidig tilgang, innsatstid brannvesen 10 min. Det er uttak for slokkevann innenfor 25-50 m fra hovedangrepsvei. Slokkevannsforsyning tilfredsstiller 20 l/s, fordelt på minst to uttak. Det er tilstrekkelig antall brannkummer slik at alle deler av byggverket dekkes.
Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til mulig fare	IA	Ikke aktuelt
Skjæringer og fyllinger, høyder og terrengvinkler, autovern og gjerder	IA	Ikke aktuelt

10. Vedlegg

- Høringsuttalelse fra Statens vegvesen
- Høringsuttalelse fra Troms og Finnmark Fylkeskommune, Plan, folkehelse og kulturarv
- Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark
- Referat fra Forhåndskonferanse
- Rapport Flomfarevurdering utarbeidet av Skred AS, datert 30.06.22
- Rapport Grunnundersøkelse utarbeidet av Geoterra, datert 02.06.22