



# Balsfjord kommune

## -for framtida

Plan og landbruk

Arkiv: 21/2167  
JournalpostID: 22/17078  
Saksbehandler: Dag Tørstad  
Dato: 17.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
159/22	Formannskapet	08.09.2022

### Vedlegg:

22277-01-1 Flomfarevurdering  
Rapport Ambulansestasjon på vollen 29-20  
Plankart  
Planbestemmelser 11.07.22  
Planbeskrivelse 11.07.22

### Vedtak om endring av detaljreguleringen PID237 Nordkjosbotn sentrum

#### Saksopplysninger:

##### Kort om bakgrunn:

På bakgrunn av et initiativ fra Måselv Eiendom AS ønsker Balsfjord kommune å foreta en endring på deler av detaljreguleringen PID237 Nordkjosbotn sentrumsplan, nærmere bestemt omregulere deler av felt B2 (boligformål) til offentlig formål, samt noe parkeringsareal og grøntareal. Formålet med denne planendringen er å etablere ambulansestasjon. Forslagsstiller skriver følgende om valg av lokasjon:

*"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 vedlike-hold av utstyr og biler. Utrykninger skjer i rolig tempo fram til hovedveg, uten sirener."*

I omreguleringen av B2 (se venstre figur under) vil det foruten selve ambulansestasjonen og (på offentlig formål - BOP i høyre figur under) inngå tilhørende parkerings- og utearealer, grøntareal, adkomst via Kirkemovegen øst for selve ambulansestasjonen, samt en ekstra parkeringsplass nordøst for dette (se høyre figur under). Den ekstra parkeringsplassen legges inn for å hindre at biler står parkert ute i gaten (Kirkemoveien) og at denne utrykningsveien sperres når det er store ansamlinger i Nordkjosbotn kirke.



### Kort om sakens historikk:

Planarbeidet startet opp med forhåndskonferanse 04.06.2021, og første planforslag ble sendt ut på høring-/offentlig ettersyn og nabovarsel av Balsfjord kommune den 25.06.2021. I høringen kom det innspill fra Statsforvalteren, Fylkeskommunen og Statens vegvesen. Forslagsstillers oppsummering og vurdering av innspillene kan leses i planbeskrivelsens kapittel 8.

Det har i etterkant av høring- og varslingsrunde vært avholdt dialog mellom kommunen (rådmannen) og forslagsstiller om oppfølging av innspill fra nevnte myndigheter, samt krav rådmannen har stilt. Det rådmannen konkret har stilt krav om er at det skal utføres grunnundersøkelser, samt at ekstra parkeringsplass for kirka skal være ferdig opparbeidet før det utstedes ferdiggattest for ambulansestasjonen.

Forslagsstiller har utarbeidet et revidert planforslag hvor innspill og krav er fulgt opp. Det er lagt inn planbestemmelse om opparbeiding av ekstra parkering, samt utført grunnundersøkelse og vurdering av flomfare. Se egne rapporter vedlagt dette saksfremlegget. Begge rapportene er kontrollert og iht. krav for slik dokumentasjon.

### **Vurderinger:**

#### Vurdering parkering versus ekstra veg:

Bestemmelse om opparbeidelse av ekstra parkeringsplass er lagt inn for å sikre at parkeringsplassen faktisk blir opparbeidet slik at den kan tjene sin hensikt umiddelbart når ambulansetasjon blir tatt i bruk. Når dette kravet ble lagt inn i forslaget, vurderte forslagsstiller at behov for alternativ adkomst til Sentrumsveien vil falle bort (siden man får et annet alternativ fra starten av). Forslagsstilleren har meddelt at bruk av ambulansetasjonen (UNN) uansett kun hadde tenkt å benytte den alternative veien ved innesperring.

Rådmannen ser at alternativ utrykningsvei kan tas ut og at det holder med ekstra parkeringsplass i stedet, men det bør ses på mulighetene for å sette opp parkering-forbudt-skilt i Kirkemoveien. I så fall bør det undersøkes om et slikt tiltak vil virke med eller mot sin hensikt når det gjelder det totale trafikkbildet i området.

#### Vurdering mot PBL § 12-14:

Forslagsstiller har vurdert at omreguleringen kan foretas som endring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd. De vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og at endringen heller ikke vil berøre hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Rådmannen vurderer at endringen, tross av at det legges inn flere nye formål og planlegges ny bruk av området generelt, vil falle inn under kriteriene for å behandle endringen etter § 12-14 andre ledd heller enn at man behandler det som en full planprosess etter § 12-14 første ledd. Stasjonen vil, som forslagsstiller selv nevner, «fungere som et bolighus i periodene mellom utrykninger».

Forslagsstiller beskriver videre at grunnrytmen på stasjonen vil være *«tilnærmet lik som ved en bolig»*, og at utrykninger vil *«skje i et rolig tempo uten bruk av sirener frem til hovedveier»*.

Dette medfører, slik rådmannen vurderer at bruken av området i praksis ikke vil bli vesentlig endret fra det som er vanlig i et boligområde (til tross for noe økt trafikk som følge av ambulanser og biler tilhørende ansatte ved stasjonen) i slik grad at endringen ikke kan gjennomføres som en *mindre vesentlig endring* etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Regulering av noe veikropp i Kirkemoveien og fortausareal, sammenfaller med dagens reguleringsplan. I den foreslåtte planendringen skal det tas hensyn til hensynssone for Roffabekken sør i planområdet for eksisterende reguleringsplan. Rådmannen vurderer at planendringen av den grunn heller ikke anses å berøre hensynet til viktige naturområder. Friluftsområder er ikke like aktuelt i dette tilfellet ettersom at det som planlegges ligger inne i et tettbebygd boligområde.

Myndighetene som fikk det opprinnelige planforslaget på høring hadde heller ikke innvendinger mot vurderingen. Justeringer som har blitt gjort etter høring endrer heller ikke på dette. Planforslag som var på høring er i realiteten forminsket fordi man har tatt ut et areaformål (alternativ utrykningsvei). Undersøkelser av grunn- og flomforhold endrer heller ikke på bildet slik rådmannen vurderer det.

#### **Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas forslag til endring av detaljregulering PID237 Nordkjosbotn sentrum.

#### **Formannskapet 08.09.2022:**

##### **Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **FSK- 159/22 Vedtak:**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas forslag til endring av detaljregulering PID237 Nordkjosbotn sentrum.**