

Politisk behandling:

<i>Sak nr</i>	<i>Dato</i>	<i>Behandling</i>
	12.9.2019	Formannskapet, utlegging til høring og offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

DETALJREGULERING CAMPUS FJELLDAL INKL. FV713 OG KRYSS FV713XFV824

PLAN ID: 1852 2018 06

DATO: 1.9. 2019

TJELDSUND KOMMUNE



INNHOOLD

BAKGRUNN	2
PLANPROSESS	5
- oppstart av planarbeid	5
- høring og offentlig ettersyn	5
PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	6
- kommunedelplan for Fjelldal/Ramstad	6
- tilgrensede og overlappende reguleringsplaner	7
- aktuelle rikspolitiske retningslinjer som berøres.....	8
- regionale planer.....	8
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDE	8
BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	9
- Planlagt arealbruk, reguleringsformål og arealfordeling	9
- plankart.....	10
- område for bebyggelse og anlegg	10
- samferdsel og teknisk infrastruktur	11
- juridiske linjer.....	15
KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	16
- barn og unge oppvekst vilkår.....	16
- fjelldal Idrettslag / friluftsliv / idrettsbane	16
- folkehelse og universell utforming	18
- landskapsbilde og estetikk.....	18
- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven §§8-12.....	19
- kulturminner og kulturmiljø.....	19
- Samisk natur – og kulturgrunnlag	20
- forurensning.....	20
- støy og støv problematikk.....	20
- Vei / biltrafikk / kollektivtrafikk / myketrafikanter.	21
- teknisk infrastruktur (vann, avløp og overvann).	21
- økonomiske konsekvenser for kommunen.....	22
- avveining av konsekvensene	22

Bakgrunn

– hensikt med planen

I forbindelse med etablering av den toårige fagskolen for utdanning av brann- og redningspersonell er det behov for student boliger i umiddelbar nærhet.

Formålet med denne planen er å legge til rette for oppføring av 300 studentboliger inkludert eventuelt studenthotell. Planen skal også avsette arealer for utbedring av fv713 samt kryss fv713xfv824, fortau og kollektivholdeplass.

Planforslaget er en detaljplan, og det stilles derfor ikke krav til ytterligere regulering etter vedtatt plan. Imidlertid er det krav i bestemmelsene til detaljert dokumentasjon før tillatelse til tiltak kan gis (byggetillatelse).

– forslagstiller

Tjeldsund kommune ved prosjekt utviklingstiltak står for detaljreguleringen. Prosjekt utviklingstiltak er initiert av ordfører, Liv Kristin Johnsen, og det er bevilget tilskudd fra Nordland fylkeskommunen.

HD arkitekter har et skisseforslag til hvordan område med studentboliger kan bli seende ut. Campus Norge AS skal stå for bygging av studentboliger og eventuelt studenthotell. Det er skrevet opsjoner på arealene.

– krav om planprogram og konsekvensutredning

Det ble tidlig i prosessen gitt tilbakemeldinger fra kommunen til HD-arkitekter (epost 8.12.2017) om at det «ikke vil være behov for planprogram eller konsekvensanalyse». Det er da ikke helt rett og regulerings prosessen blir ikke helt god på grunn av dette.

Det skal utarbeides planprogram for reguleringsplaner som kan få *vesentlig virkning for miljø og samfunn* etter reglene i plan og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning. Planforslag som omfattes av forskriftens § 6 og vedlegg I, skal konsekvensutredes og ha planprogram.

Denne plan kommer inn under forskriftens § 6 *planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram*, pkt. b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen, og Pk. 25 i vedlegg I – Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Planlegging av 300 studentboliger inkludert et eventuelt studenthotell er ikke i tråd med kommunedelplan for Fjelldal/Ramstad eller gjeldene reguleringsplaner for område. Dermed skal det i utgangspunktet utarbeides et planprogram som normal burde følge varsel om oppstart.

Planen kommer også inn under forskriften § 8, *planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkning for miljø eller samfunn.* – a) *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, pkt.10.*

Infrastrukturprosjekt, bokstav e) pkt. iii – *Utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende fareleder.*

Planlegging av en forbedring av fv713 og kryss fv713xfv824 kommer inn under forskriftens § 8 a). Denne plan skal avsette nok areal for en fremtidig utbedring av fylkesveien, kryss fv713xfv824. Planen skal også legge til rette for bussholdeplasser med venteskur.

Konklusjon: denne plan skal ha planprogram og konsekvensutredes.

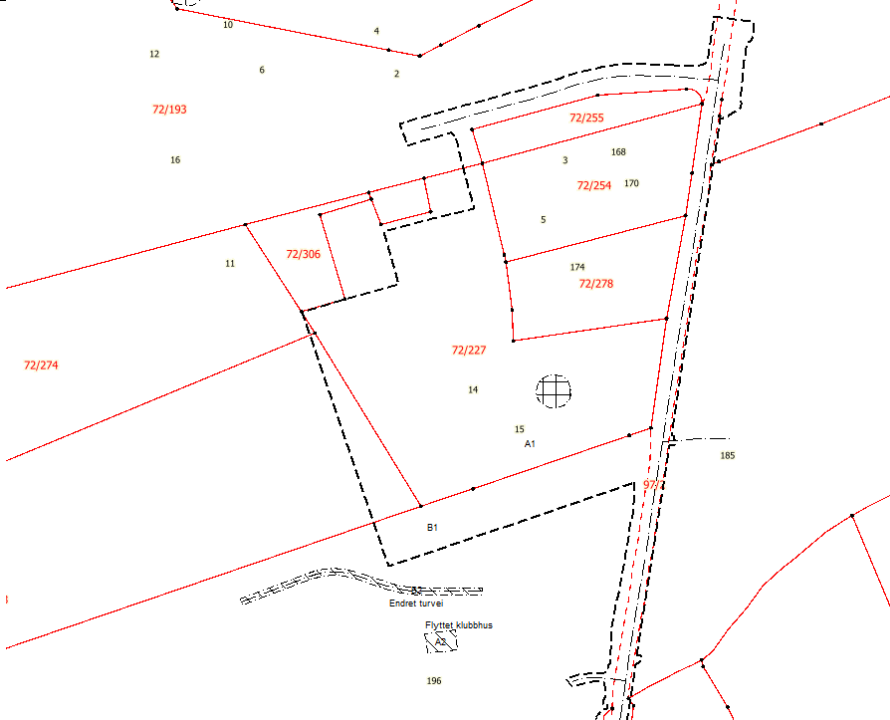
HD arkitekter kunngjorde melding om oppstart av planarbeid i Harstad tidene den 14.3.2018 med frist for innspill 20.4.18. Naboer og grunneiere er varslet pr brev. Offentlige organer og lokale lag og foreninger er varslet pr. epost.

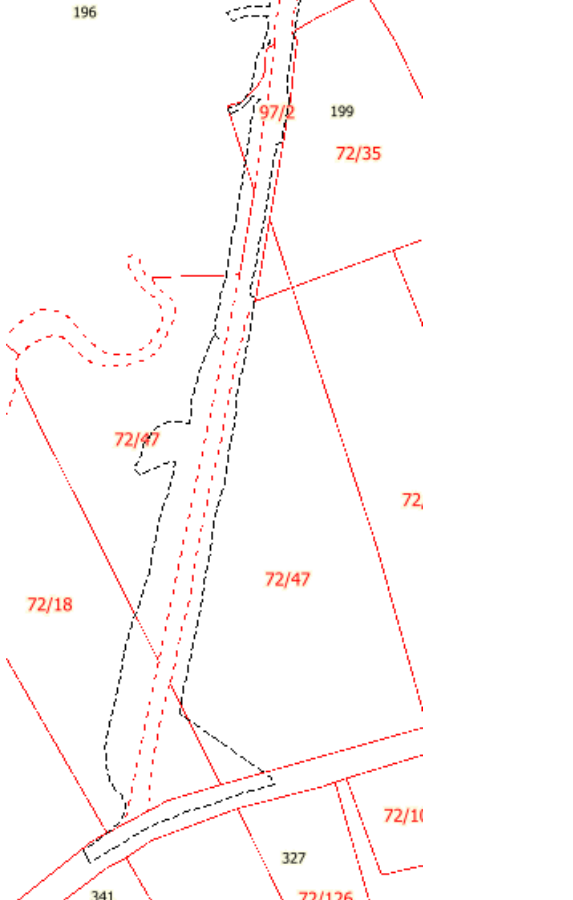
I perioden har det jamt blitt arbeidet med detaljreguleringen, det har vært folkemøte og møte med idrettslaget. Regionale myndigheter har fått anledning til å gi uttale og merknader ved varsling om oppstart. Det foreligger utredninger i forhold til kapasitet på veinettet, vegplan og notat om avløpssituasjonen.

Vi velger da å hoppe over planprogrammet og legger dokumentene ut for høring og offentlig ettersyn. Planen er konsekvens utredet ihht. kapittel 5 i forskriften, og innspill fra regionale myndigheter.

– eierforhold

	Det er inngått makebytte med statsbygg der 1302 m² av gnr.72/273 skal legges til gnr.72/227 (merket blått). Tilsvarende skal 1302 m² fra gnr.72/227 (merket grønt) tillegges gnr.72/306. Det er også inngått avtale med Fjelldal idrettslag om kjøp av 2569 m² av gnr.72/94 (merket rødt).
---	---

	Gnr.72/278 Tjeldsund eiendom og utbyggingsselskap as Gnr.72/227, 255, 254,161 Tjeldsund kommune Gnr.72/193,306,274, 273 – statsbygg/ brannskolen Gnr.72/94 – Fjelldal idrettslag Gnr.97/2 – fv713
--	--

	Gnr.72/18,47 eies av Barbro Jansen Sandvik og Rune H Jansen Sandvik. Eiendommene vil bli berørt ved utbedring av fv713. Dette er umulig å unngå. Gnr.72/35,315 – Tjeldsund sokn Gnr.72/4 – Sverre Håkon Bruun Gnr.97/2 – fv712 Gnr.96/1 – fv824
--	--

Planprosess

- oppstart av planarbeid

Det var ved oppstart meningen at HD arkitekter skulle regulere område i samråd med utbygger av studentboligene, Campus Norge AS. Dette er blitt endret i prosessen da start av den toårige fagskolen for brann og redning ble utsatt på ubestemt tid.

HD arkitekter kunngjorde melding om oppstart av planarbeid i Harstad tidene den 14.3.2018 med frist for innspill 20.4.18. Naboer og grunneiere er varslet pr brev. Offentlige organer og lokale lag og foreninger er varslet pr. epost.

Oppstart er også publisert på kommunens nettside der brev, plangrense og andre dokumenter var utlagt. Planområde var ved oppstart 58 da.

Det er kommet inn 10 merknader og innspill ved planstart.

Det er gjennomført møte med styre i Fjelldal idrettslag den 29 oktober 2018 på Hol.

Innbyggermøte den 8. november 2018 på Norges brannskole der blant annet planen for fv713 og studentboligene ble fremlagt.

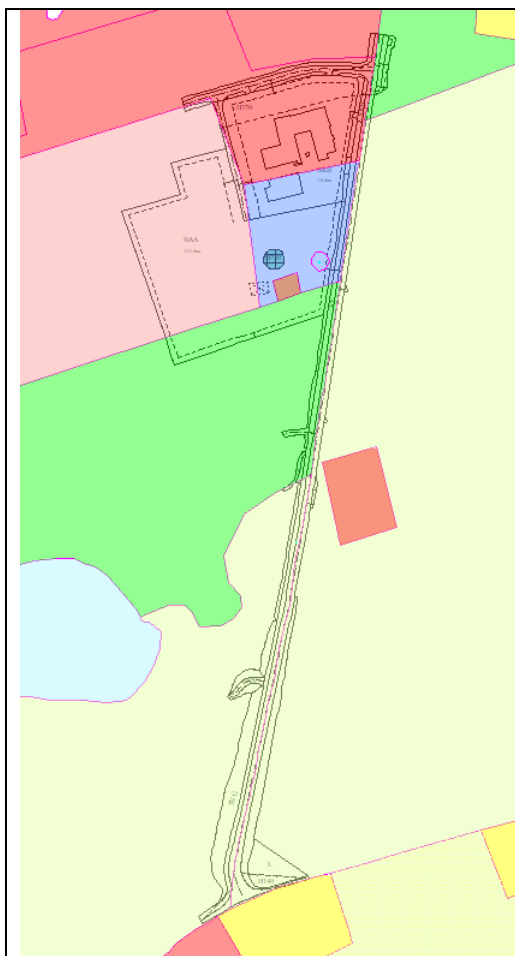
- høring og offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok i sak 00/19 den 12.9.2019 at forslag til reguleringsplan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Plandokumentene blir kunngjort på kommunens nettside og i kommunens resepsjon. Naboer og grunneiere er varslet pr brev. Offentlige organer og lokale lag og foreninger blir varslet pr. epost.

Planstatus og rammebetingelser

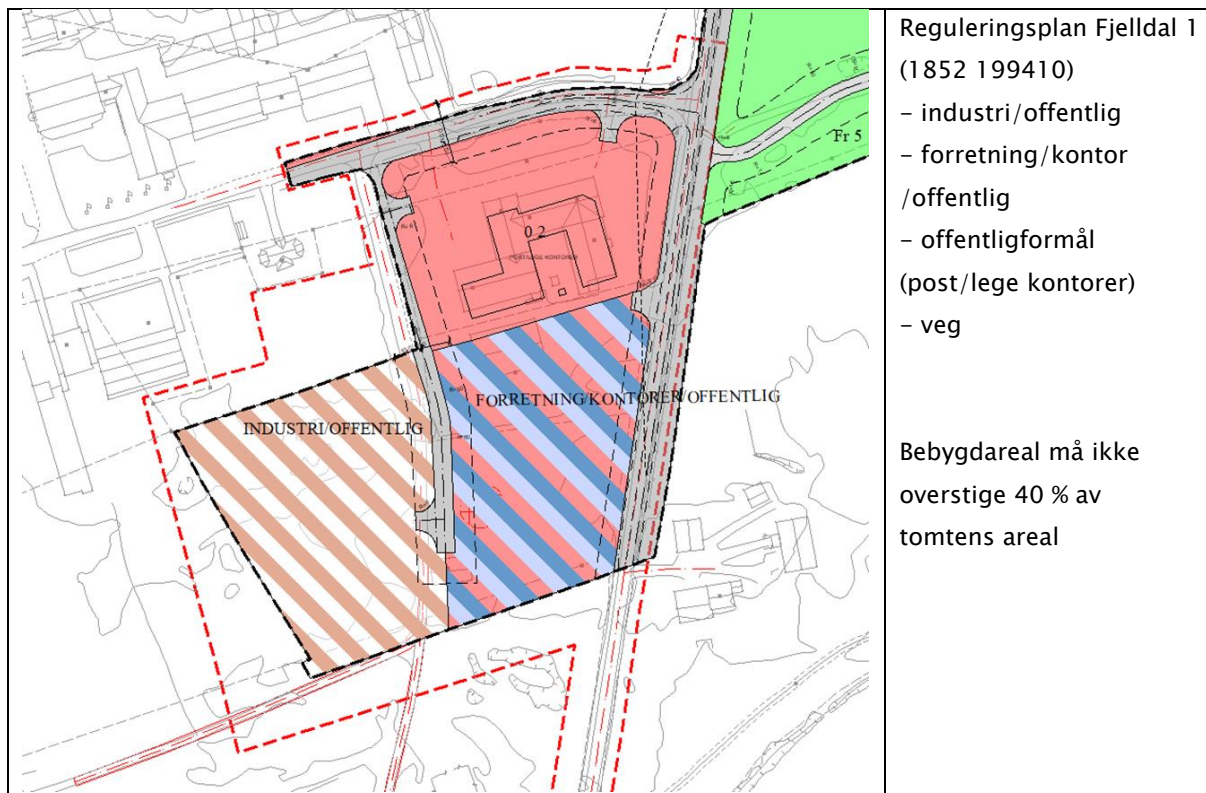
- kommunedelplan for Fjelldal/Ramstad



- formål idrettsanlegg
- formål forretning/kontor
- nåværende og fremtidig offentlig formål
- bygning med særskilt allmennyttig formål
- LNF formål

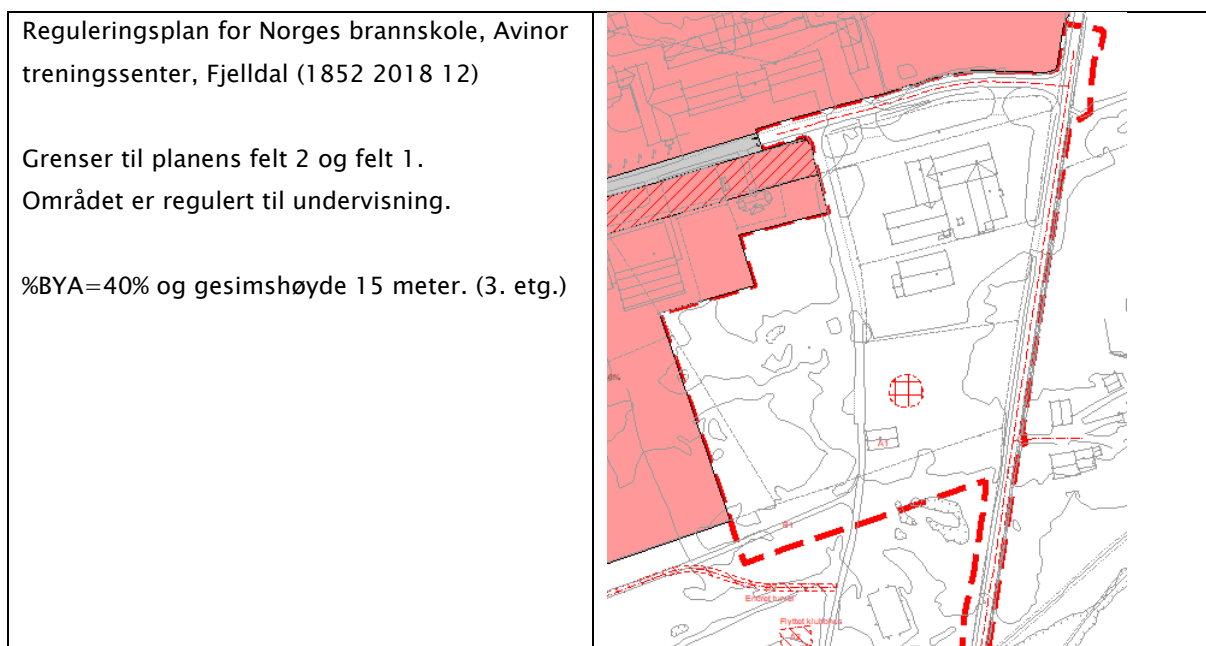
Det er ikke lagt til rette for boligbygging innenfor planområdet i kommunedelplanen.

- tilgrensede og overlappende reguleringsplaner



Område for blandet formål, forretninger/kontorer og industri og offentlig bebyggelse.

I område skal det oppføres bygninger for forretninger, kontorvirksomhet, bygninger for lettere industri, service eller håndverksbedrifter. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.



- aktuelle rikspolitiske retningslinjer som berøres

For å fremme bærekraftig utvikling, er det utarbeidet statlige planretningslinjer med nasjonale føringer til kommunal planlegging.

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

- regionale planer

Fylkesplan for Nordland 2013–2025 har arealpolitiske retningslinjer. Arealbruk skal skje etter en avveining mellom nærings-, friluftslivs- og miljøinteresser. Gjennom samordning av arealpolitikk skal Nordlands arealer forvaltes slik at natur- og kulturmiljøer, landskap og viktige kvaliteter i omgivelsene blir ivarettatt.

Beskrivelse av planområde

- *Beliggenhet*

Område ligger på Fjelldal i Tjeldsund kommune nært Norges brannskole. Det er ca. 45 km til Harstad, 15 km til Harstad/Narvik lufthavn.

- *størrelse på planområde*

Planområde er ca. 36 da.

- *dagens arealbruk, landskap og vegetasjon*

Arealet benevnt BAA i planen, består av uproduktiv lauvskog på delvis myr. Arealet er ikke i bruk foruten klubbhuset til Fjelldal IL. Klubbhuset skal flyttes nærmere idrettsbanen ved utbygging av studentboliger.

I område BKB som allerede er bebygd holder frisklivssentral, hjemmesykepleie, helsesøster, miljøtjenesten, psykiatrisk sykepleier og kreftkoordinator til. I tillegg fungerer bygget som undervisningslokale til brannskolen. Det er også et bygg som huser en frisør og en pub.

- *kulturminne og kulturmiljø*

Det ligger et automatisk fredet kulturminne 45101-1 *Hundvollen* innenfor planområde. Kulturminnet er en gravrøys bevokst med lyng, mose og einer. Det er ikke registrert kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet.

- *naturmiljø*

Et stykke sør for planområde ligger en naturtypelokalitet registrert i Miljødirektoratets naturbase. Lokaliteten blir ikke berørt av utbygging til studentboliger eller utbedring av fv713.

Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindene.

- Planlagt arealbruk, reguleringsformål og arealfordeling

Planområde omfatter om lag 36 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Kode/pbl §	Reguleringsformål	Areal m2
§ 12-5 nr.1	Bebyggelse og anlegg	
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – studentboliger / tjenesteyting / forretning – BAA	14484
1813	Forretning / kontor / tjenesteyting – BKB	7764
§ 12-5 nr.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010	Veg – SV	5694
2011	Kjøreveg / adkomst – SKV	296
2012	Fortau – SF	2713
2016	Gangveg – SGG	31
2019	Annen veggrunn – SVG	4360
2073	Kollektivholdeplass og leskur – SKH	167
§ 12-5 nr.5	Landbruks-, natur- og friluftss formål samt reindrift	
5600	Vern av kulturmiljø eller kulturminne – LKM	176
§ 12-5 nr.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag	
6001	Loneelva – V	70
	Totalt alle kategorier:	35 755

Hensynssone tabell (§ 11-8, jf. § 12-6):

Hensynssone		Areal m2
Sikringssone	Frisikt – H140	369
Faresone	Høyspenningsanlegg – H370	2520
Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner – H730	176

- plankart



- område for bebyggelse og anlegg

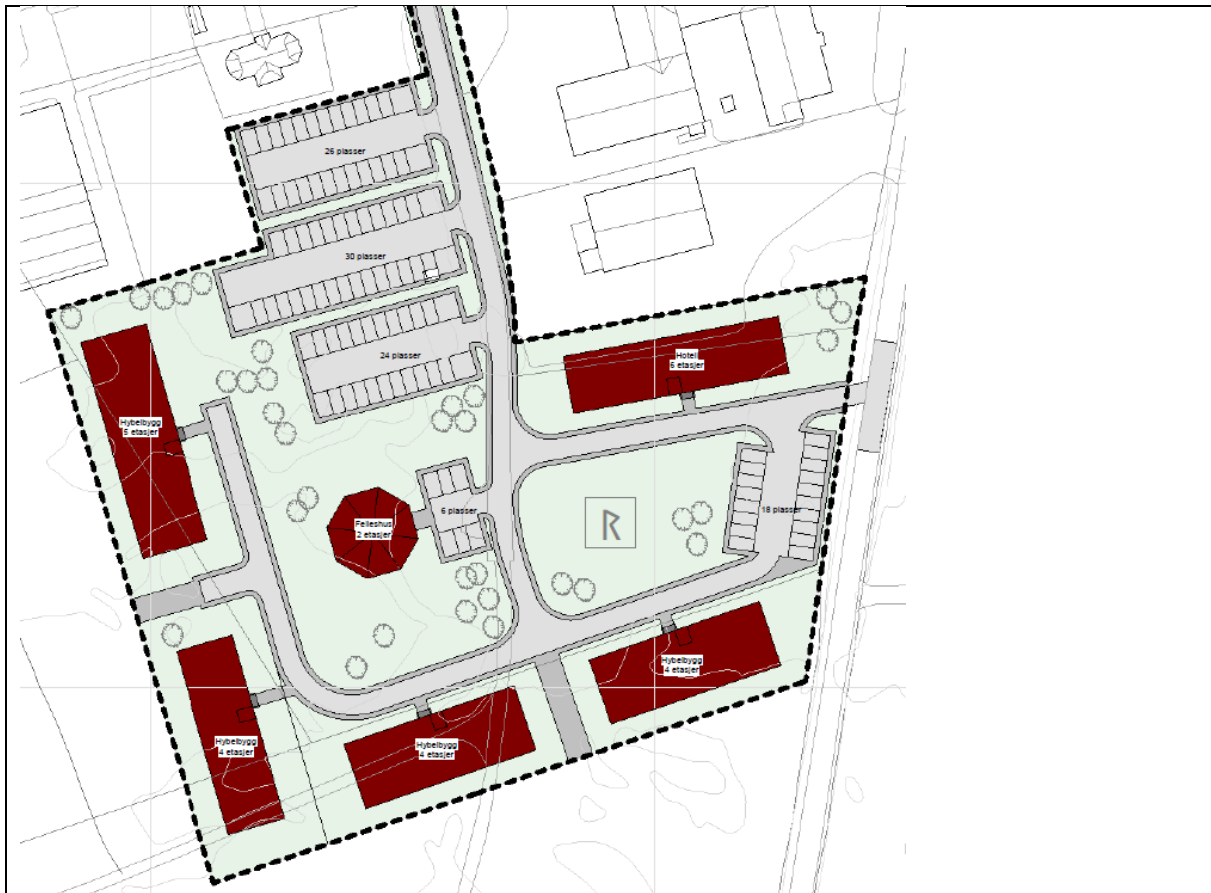
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

BKB – Forretning / kontor / tjenesteyting

Dagens aktivitet skal fortsette slik som nå det er ingen planer om endringer.

BAA – studentboliger og studenthotell

Bebyggelsens høyde og plassering



Skissen regnes som et forslag og er ikke endelig. På denne skisse er høyden på tre av hybelbyggene 4 etasjer, og et bygg med 5 etasjer. Det er tenkt et felleshus i 2. etasjer et studenthotell på 6. etasjer. – til sammenligning er administrasjonsbygget på brannskolen i 3. etasjer. og bygget der frisør og pub holder til er i en etasje. Slik som det ser ut på denne illustrasjon legges det til rette for ca. 402 rom og 20 leiligheter – 422 studentboliger.

Bestemmelsene til planen tillater 300 studentboliger, 4 etasjer og et bebygd areal på 55%.

Bomiljø og bokvalitet

Alle hyblene/boenhetene får eget bad. Disse er forbundet med fellesarealer, kjøkken, heis- og trapperom, samt svalganger/ganger. Se eget vedlegg med forslag til studenthybler og hybelbygg.

- samferdsel og teknisk infrastruktur

Vurdering fylkesvei 824 (Fjelldalsveien) og fylkesvei 713 (Strandaveien). Andre veier innenfor planområde er Erling Johannesens veg og Brannskoleveien.

Det er behov for å beregne trafikken til/fra Norges brannskole og Campus Fjelldal knyttet til fv713 og kryss fv713xfv824 på nedre Fjelldal. I den forbindelse har Norconsult utarbeidet en trafikkanalyse versjon 03. I tillegg til fagskole og campus tar analysen også hensyn til planlagte boligfelt som skaper økt trafikk. (Norconsults utredning, vedlegg 5).

Fartsgrense på begge fylkesveiene er 50 km/t. Fylkesveiene er ikke forkjørsvei og kjørende vil ha vikeplikt for kjøretøy som kommer fra høyre.

Dagens ÅDT er 250 på fv713 og 900 på fv824. Når studentboliger og brannskole er ferdigstilt beregnes en økning i ÅDT med 700 fra disse. Til sammen er det beregnet 1000 ÅDT på fv713 nedre Fjellidal inkl. boligbygging. (jf. Norconsults utredning). Dette er nok 100 – 200 ÅDT for meget da Øyrahaugen er «lagt på is» og da detaljregulering KalshågenII ble vedtatt var antall boenheter redusert med ca. 30.

Kapasitetsutnyttelsen i kryss fv824xfv713 indikerer en veldig god trafikkavvikling og det er stor kapasitetsreserve i krysset (jf. Norconsult utredning). Selv om kapasiteten i krysset er god, er det fremdeles et trafikkfarlig kryss. Siktforhold og geometriske linjeføringer er ikke bra. AsplanViak har utarbeidet et forslag til vegplan og utbedring av krysset. Det er i denne detaljregulering avsatt areal til utbedring av fv713 samt kryss fv713xfv824 og fortausløsning.

Avkjørsel:

N100 s. 48 «For avkjørsler med liten trafikk (ÅDT < 50 eller færre enn 10 boenheter) bør hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkel med radius $R = 4$ m. For avkjørsler med ÅDT > 50, eller med en stor andel lastebiler og vogntog, og ÅDT på primærvegen < 2 000, bør hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkelkurve med radius $R = 9$ m.

Avkjørsler med ÅDT > 50 og ÅDT på primærvegen > 2 000 bør utformes som kryss.»



Kryss Erling Johanessens veg X
fv713(Strandaveien).

Eksisterende kryss.

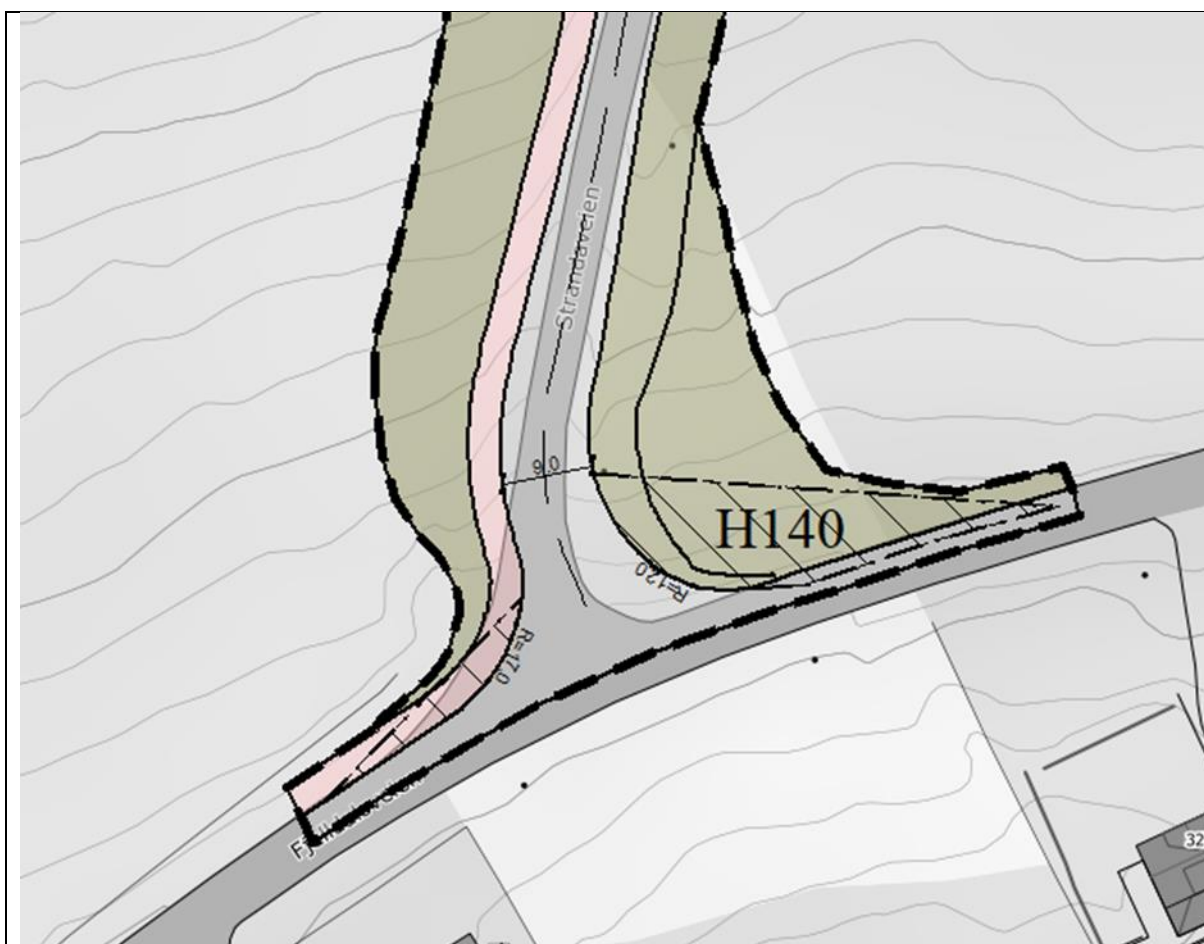
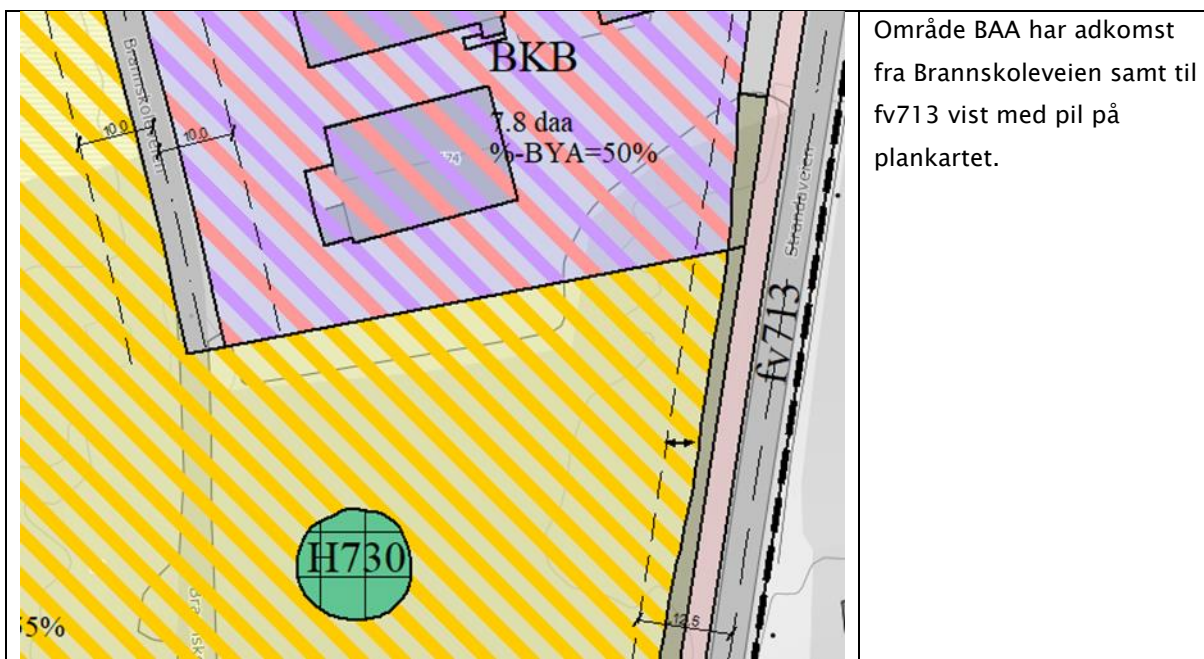
Kollektivholdeplass (SKH):

Bussfrekvensen i område er dårlig.
På lokale veier L1 der ÅDT < 1500
(N100) «Bussholdeplass kan utformes
som kantstopp». Kantstopp og
venteareal skal opparbeides i samsvar
med V123.

Trafikksikkerhet for ansatte, elever og
andre som benytter rutegående buss
Det er regulert inn bussholdeplass
/kantstopp og leskur.

Tilrettelagt kryssingssted:

Tilrettelegging for kryssing av fv713 kan skje gjennom siktutbedring, forsterket belysning, skilting, kantsteinutforming el.



Kryss fv713 (Strandaveien) og fv824 (Fjellaldalsveien). Viser til utredninger gjort av AsplanViak, eget vedlegg 2-3 og 4.



Driftsavkjørsel til landbruksarealet på gnr. 72/18, 47

Fortau (SV) / gående og syklende:

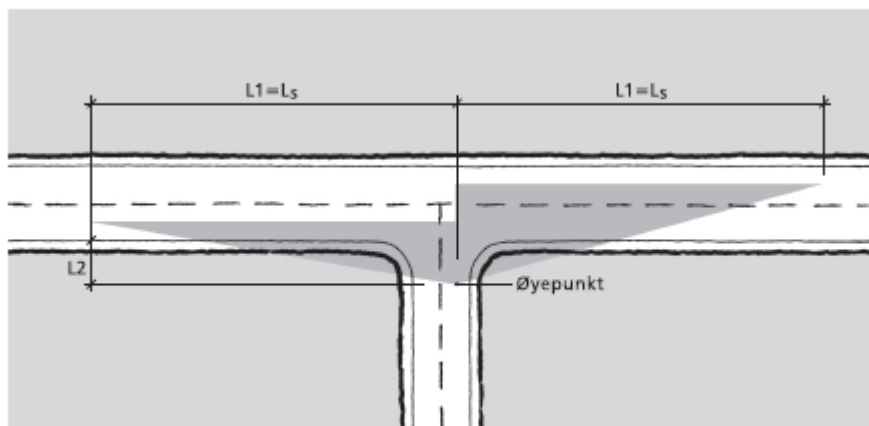
Område er bilbasert, og det er ikke tilbud til gående eller sykelister i form av fortau/gang-sykkelvei. Det er regulert fortau på 3 meter i planen.

N100 «Gang/sykkelvei bør bygges hvis ÅDT er over 1000 og potensialet for gående og syklende er over 50 i et normaldøgn, eller hvis strekningen er skoleveg. 1,5 meter skulder på begge sider kan vurderes der gang/sykkelvei er vanskelig å få til.»

Siktkrav:

Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i avkjørselen og kjørebanen i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke er sikthindrende, kan stå i sikttrekanten.

Frisikts sone er avsatt jf. siktkrav i avkjørsel er satt av med 6 m (L2) og 45 m (L1).



Figur 3.29: Siktkrav i avkjørsler

Parkering:

Det skal anlegges parkeringsplasser innenfor formålet BAA og BKB. Parkering inngår i BYA (bebygd areal). NBSK og Fjelldal campus ligger såpass «usentralt», at det er sannsynlig at studentene ønsker å ha bil. Det er mange studenter som ser nytten av et fremkomstmiddel. De som bor i lengre avstander fra NBSK vil sannsynlig ta med seg bilen til Fjelldal campus og ta fly når de drar hjem. De som bor i nær område vil pendle eller kjøre hjem i helgene. I dag kommer de flest med buss eller taxi dette i forbindelse med kortere kurs på brannskolen.

Det settes krav om 6 parkeringsplasser pr. 10 studentbolig / hotellrom, hvorav 5% skal være HC-plasser.

Det forventes ikke mange syklende til Fjelldal campus, men det settes krav om 0,05 sykkelparkingsplasser pr. studentbolig / hotellrom.

Parkeringsplasser og sykkelparkering skal være opparbeid før det enkelte hybelbygg eller studenthotellet tas i bruk.

- kulturminnet

Kulturminnet innenfor område BAA er avsatt med formål vern av kulturminner og kulturmiljø. Det er også avsatt en båndleggingssone etter lov om kulturminner. I tillegg er utbygger informert om at kulturminnet bør ha luft rundt seg.

- loneelva

Elva vil bli berørt ved en utbedring av fylkes veg med fortau. Kulverten må forlenges og elva erosjonssikres.

- juridiske linjer

Byggegrense fra fv713 er 12,5 meter fra senterlinje vei, som i eksisterende reguleringsplan Fjelldal1, og 10 meter langs Erling Johannessens veg og Brannskoleveien. Parkeringsplasser kan etableres utenfor byggegrensen.

Konsekvenser av planforslaget

Følgende tema konsekvensutredes på bakgrunn av relevant og tilgjengelig data/kunnskap.

- barn og unge oppvekst vilkår

Det legges ikke opp til at det skal bo barn eller unge innenfor planområdet.

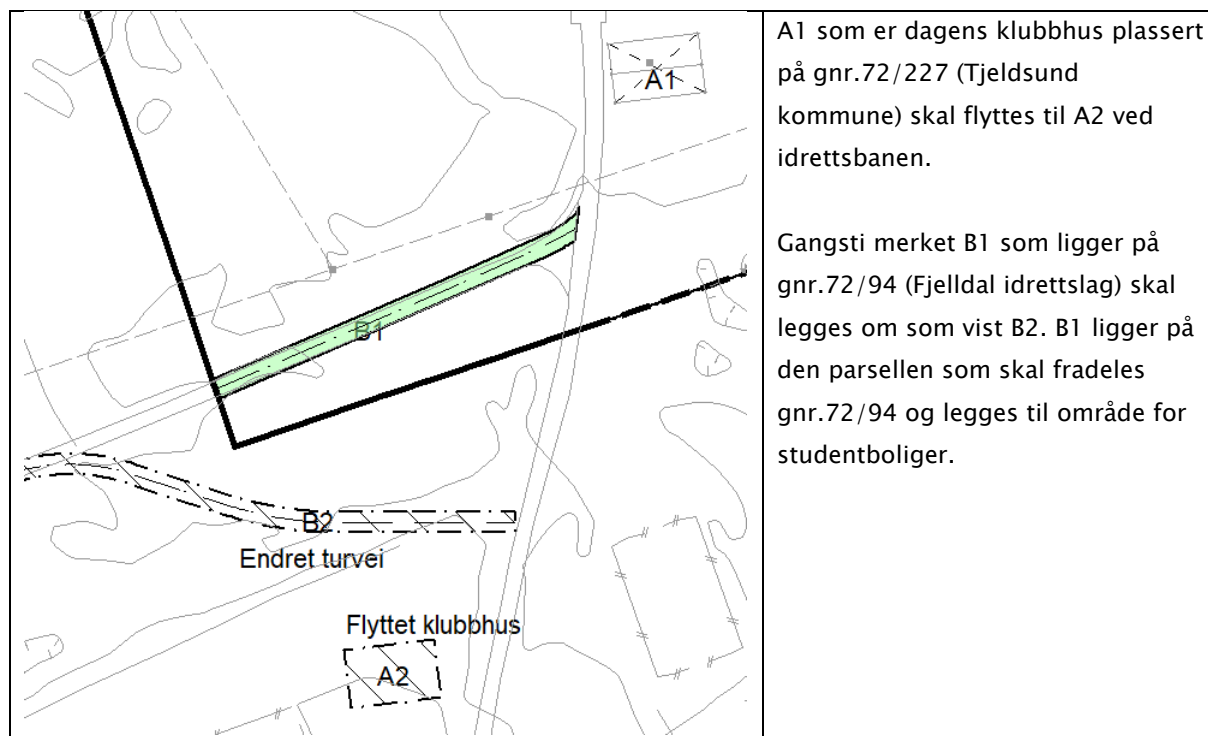
Planforslaget legger til rette for etablering av fortau som vil trygge ferdselen til Idrettsanlegget fra Stornakken boligfelt.

- fjelldal Idrettslag / friluftsliv / idrettsbane

Det er avholdt møte med styre i fjelldal idrettslag den 29 oktober på Hol. Idrettslaget er positiv til utbyggingen av studentboliger i område. De presiserer at klubbhuset og turvei må flyttes så snart utbyggingen starter. Klubbhuset skal flyttes i nærheten av fotballbanen og turveien legges utenfor planområde (som vist på kart utsnitt).

Idrettslaget avgir nå ca. 2,5 dekar som skal innlemmes i område for studentboliger. Arealet skal sammenføres med bnr.227.

Arealet som avgis er i kommunedelplan for Fjelldal/Ramstad avsatt til idrettsformål.



I rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 5d. Bør det tilbys erstatningsareal ved omdisponering av areal som er i bruk eller er egnet for lek. Retningslinjene tar utgangspunkt i faktisk bruk av arealet eller arealets nytteverdi for lek og opphold. De 2,5 dekar blir i dag ikke benyttet til verken lek eller hopphold for barn og unge. Arealet er bevokst med små bjørk og selje, jorden er delvis myr. Bruksverdien av arealet slik det ligger i dag er ikke tilstede (72/325).



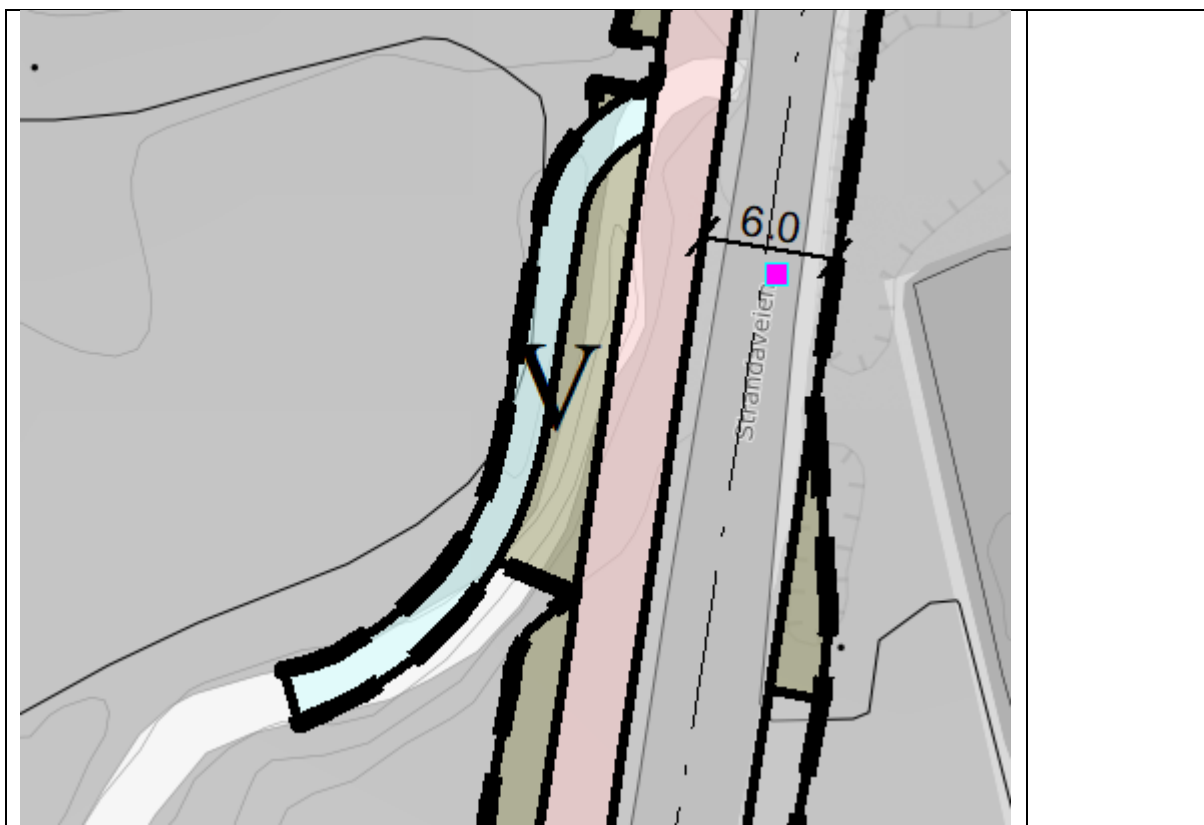
Klubbhuset til Idrettslaget skal flyttes nærmere idrettsbanen og gangsti på det omdisponerte arealet skal opparbeides som vis på tegning ovenfor (B2). Det settes rekkefølge bestemmelser om dette.

Studentbolig området (BAA) er ikke basert på at det skal bo barn i område

- Loneelva

Loneelva er ikke en fiskeførende elv og er resipient for mye av kloakkene i område.

Elva går under vegen i en betongkonstruksjon. Denne betong konstruksjonen må forlenges med ca. fire meter. Ved opparbeiding av fortau blir det oppfylling i Loneelva og elva må justeres noe.



I byggefasen må det detaljeres opp en erosjonssikker løsning mot elva.

(Vannressursloven har til formål å sikre en samfunnsmessig forsvarlig bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvann. Vannforskriften 12b)

- folkehelse og universell utforming

Hybelbyggene vil bli universelt utformet med innvendig heis. Uteareal på parkeringsdekket vil være flatt og lett fremkommelig med rullestol. Avstand mellom brannskolen og studentboligene vil være kort og terrenget flatt. Den planlagte bebyggelsen med tilhørende uteområder vil bli oppført i henhold til gjeldende teknisk forskrift, som sikrer at universell utforming er ivarettatt.

- landskapsbilde og estetikk

Det legges opp til blokkbebyggelse innenfor område BAA, noe som vil medføre en del terrenginngrep og endringer i landskapet slik det ligger i dag. De visuelle kvaliteter i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av tiltaket har HD- arkitekt utarbeidet et dokument på. Dette legges ved saken som vedlegg 7 og 8.



Se eget vedlegg nr.7 og 8. Bildet viser byggehøyde 6 etg. på hotellbygget.

- jordressurser / dyrkamark / LNF formål

Gnr.72/18,47 eies av Barbro Jansen Sandvik og Rune H Jansen Sandvik. Eiendommene vil bli berørt ved utbedring av fv713 og kryss 713/824. Får å få til fyllingen blir ca. 981 m² dyrkamark av bnr.18 nedbygd og en stripe 1–2 meter langs bnr.47 ca. 222 m² nedbygd.

Det er umulig å utbedre krysset og fv713 uten å berøre fulldyrka areal.

Kommunen har ingen erstatningsarealer, eller plan for håndtering eller flytting av matjordlaget.



- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven §§8-12

Naturbasen og Artskart viser at det ikke er registrert spesielt verdifulle naturtyper eller truede arter i planområdet. Viser også til rapport utarbeidet av statsbygg. «Kartlegging av biologisk mangfold 2018» som omhandler Norges brannskole eiendommene (Vedlegg 1.). Denne rapport viser ingen spesielle verdier for nærliggende område. Denne rapport legges til grunn også for område BAA. Utbyggingen vil heller ikke berøre naturtypelokaliteten som er registrert i Ramstadvika.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget er dermed oppfylt, jf. naturmangfoldloven § 8. Ut fra kunnskap om vegetasjon og topografi vurderer kommunen at det er lite trolig at tiltaket vil medføre vesentlig skade på natur- og miljøverdier (jf. nml § 9). Tiltaket vil heller ikke medføre at den samlede belastningen på området blir uforholdsmessig stor (jf. nml § 10). Det vurderes at planen ikke vil medføre inngrep som er til skade for natur- eller miljøverdier og en vurdering av naturmangfoldloven §§ 11 og 12 anses dermed ikke som aktuelt.

- kulturminner og kulturmiljø

Nordland fylkeskommune kulturminneavdeling har vært på befaring i desember 2017 for å måle inn og avklare plasseringen av kulturminnet. Kulturminnet er avsatt i plan både med formål «vern av kulturminner og kulturmiljø» og båndleggingssone etter lov om kulturminner. For at ikke kulturminnet skal «bygges inn» er det foretatt en omrokking av hybelbyggenes plassering. Med dette mener vi at kulturminnet er godt ivaretatt.

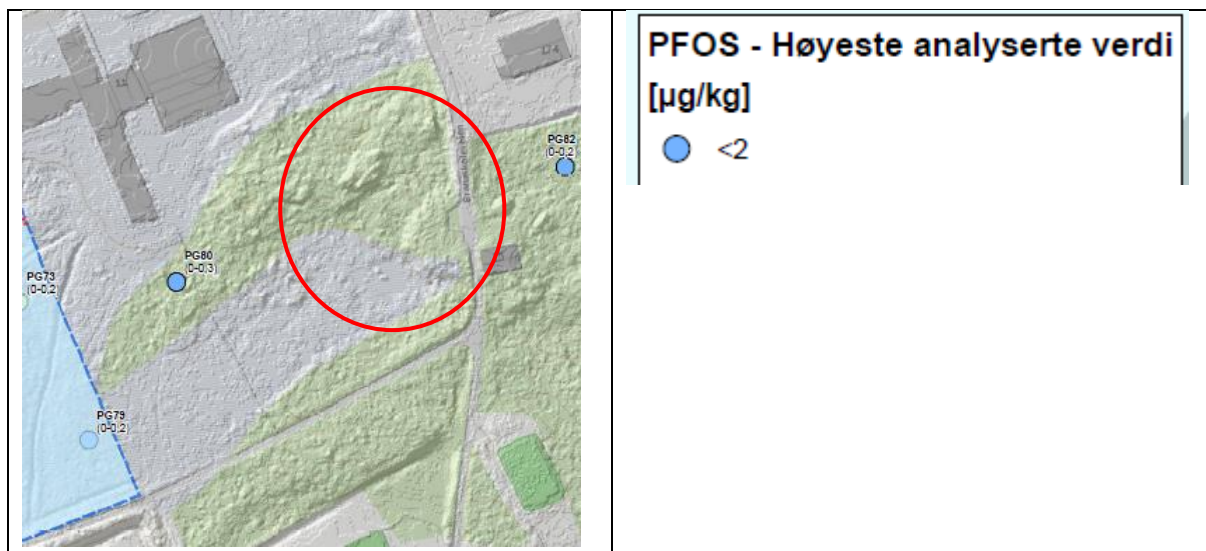
- Samisk natur – og kulturgrunnlag

Ingen kjente interesser.

- forurensning

Det er og har ikke vært aktivitet på arealet som gir grunn til å tro at det er forurensset grunn i planområdet.

I forbindelse med etablering av fagskole og bygging på øvingsområdet til Norges brannskole er det blitt utredet PFOS. Det er også tatt prøver i område der studentboligene er tenkt plassert (rød sirkel). Prøve PG80 og PG82 viser verdier under 2



(TEK17 §9-3 og forurensningsforskriften kapittel 2)

- støy og støv problematikk

Planområde vurderes ikke å være utsatt for vegtrafikkstøy eller andre former for helseskadelig støy. I forbindelse med anleggstrafikk og anleggsarbeid vil dette medføre støy og støv for nærliggende bebyggelse. Det er et gårdstun i nærheten (ca. 50 meter) av planområdet på gnr.72/4 og er den eneste som vil bli direkte berørt spesielt i anleggsperioden. Det er satt krav i bestemmelsene om plan for beskyttelse av omgivelsene.

Resten av boligene ligger 300–400 meter fra planområdet. Disse vil ikke blir nevneverdig berørt av utbyggingen.

Noen av hybelbyggene ligger nærhet til eksisterende ball bølge i sør. Det må vurderes støydempende tiltak.

(støy (T-1442/2016) og luftkvalitet (T-1520/2012) i arealplanleggingen)

- Vei / biltrafikk / kollektivtrafikk / myketrafikanter.

Det var allerede i 1994–1995 laget en reguleringsplan for forbedring av fv713 og krysset fv713xfv824 (Solbergbakken). Planen ble utarbeidet av Statens vegvesen, planavdeling (arkiv nr.353–52). Denne ble aldri vedtatt og utbedring av vei og kryss ble aldri utført.

Asplan Viak har laget et forslag til vegplan som i stor grad viderefører planen fra 1994–1995.

Utredningen til AsplanViak er delvis innarbeidet i plandokumentene. Hele utredningen samt kostnadsoverslag legges ved i sin helhet. Vedlegg 2 – 3 – 4.

Norconsult har utarbeidet en trafikkanalyse med kapasitetsberegning. Analysen viser god kapasitet i kryss fv713xfv824 og avdekker heller ingen behov for oppgradering av veinettet. Vedlegg nr.5.

Det er dårlige forhold for myke trafikanter både langs fv824 og langs fv713. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelveier, kollektivholdeplass eller venteskur langs fv713. Fv713xfv824 er et trafikkfarlig kryss. Siktforhold og geometriske linjeføringer er ikke tilfredsstillende.

Denne plan legger til rette for kollektivholdeplasser, fortau samt utbedring av Solbergbakken med kryss fv713xfv824.

Det er ingen fornuft i at utbygger av studentboligene, statsbygg eller kommunen skal stå for regningen ved utbedring av infrastruktur knyttet til fylkesveiene. Det må bevilges midler til dette fra fylkes kommunen. AsplanViak har satt opp et kostnadsoverslag kroner 11 mill. eks mva. (+ + +) for opparbeiding og tilrettelegging for bedre veiføring og kryssløsning samt fortausløsning.

For å sikre en utbedring av infrastrukturen blir utført er det satt en rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse før de siste 50 studentboligene tas i bruk. Blir ikke studentboligene bygd vil trafikken til skolen allikevel være der, antakelig blir det mer trafikk til og fra hvis studentboligene ikke blir bygget.

Den planlagte utbyggingen antas ikke å gi en slik økt belastning som medfører tilpasninger på overordnet vegnett, ut over det som ligger innenfor planområde.

Anleggstrafikk: det er viktig at anleggstrafikk ikke bruker avkjøring på øvre Fjelldal. Det vil ikke være akseptabelt at slik trafikk kommer rundt denne vei ved utbygging på brannskolen eller studentboliger.

Statens vegvesen var invitert til oppstartsmøte til detaljplanen (epost datert 20.12.2017) på grunn av adkomsten og fylkesveiene i område. Vi fikk aldri noe svar og det var ingen som møtte.

- teknisk infrastruktur (vann, avløp og overvann).

Det er utarbeidet et notat av Sweco datert 23.11.18 som beskriver avløps situasjonen og gir generelle råd i forbindelse med etablering av fagskole og studentboliger i område. Notatet inneholder også et kostnadsoverslag for oppgradering av avløpsledning og overvannsladning.

Notatet ligger som vedlegg 6.

- Klimaendringer / havnivåstigning / stormflo.

Alle bygningsdeler under kote + 2,40 skal tåle påvirkning av sjøvann. Dette tilsvarer DSB sin prognose for 200 års gjentakintervall for stormflo, gitt estimert havnivåstigning for perioden 2080–2100.

Område BAA ligger 4 – 5 meter over havet og vil sannsynligvis ikke bli berørt av en fremtidig havnivåstigning og stormflo.

(Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning)

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Ved utarbeidelse av planer for utbygging, skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (Jf. pbl. § 4–3). Analysen viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging av studentboliger, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i reguleringsplanen som hensynssone. I denne plan er høyspentlinjen avmerket.

Se eget vedlegg «Beskrivelse – risiko, sårbarhet og klimaendring».

- Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved prosjekt utviklingstiltak har stått for detaljreguleringen. I den forbindelse har det vært kostnader i forbindelse med utarbeidelse av trafikkanalysen, vegplan, avløps utredning samt kulturminnemyndighet.

- Avveining av konsekvensene

Anleggelse av studentboliger vil tilføre området et økt innslag av mennesker og aktivitet. Dette vil gjøre Fjelldal mer levende. Samlet sett vil de planlagte tiltakene tilføre område Fjelldal mer enn de svekker den og den samlede konsekvensen er derfor positiv.

Planforslaget medfører tap av dyrket mark til fordel for samferdsel. Konsekvensene ved tap av dyrket mark må vies opp mot den gevinsten man kan oppnå ved å etablere et sikkert veikryss og tilrettelegging for fortau.