



Dato: 27.08.2019  
Arkivref: 2017/637-3424/2018 / L12

Saksbehandler: Ingrid Davidsen  
Saksbehandler tlf: 94 28 22 66

Saksnr <sup>74/19</sup> Utvalg  
Formannskap

Møtedato 12.9.2019

### Detaljreguleringsplan for Campus Fjelldal, planid. 2018 06.

#### Behandling før høring og offentlig ettersyn.

#### Rådmannens innstilling:

Formannskapet fremmer detaljregulering for Campus Fjelldal og legger den ut til offentlig ettersyn, samtidig som planforslaget sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:2000 i A3 datert 1.9.2019. Bestemmelser og planbeskrivelse er datert 1.9.2019.

#### Dokumenter i saken:

#### Saksopplysninger:

##### Sammendrag:

Det er besluttet å etablere en offentlig toårig fagskole for utdanning av brann- og redningspersonell. Fagskolen skal lokaliseres til dagens Norges brannskole på Fjelldal i Tjeldsund. Det vil da være behov for boliger for de nye studentene.

Hensikten med denne detaljplan er å tilrettelegge for 300 studentboliger inkludert eventuelt studenthotell. Denne plan settes også av areal for utbedring av fv713 samt kryss fv713xfv824, fortau og kollektivholdeplasser.

Detaljplanen er beskrevet i den vedlagt planbeskrivelsen.

##### Planprosess:

Oppstart av planarbeid for studentboliger ble annonsert 14.3.2018 i Harstad tidende og på nettsiden til Tjeldsund kommune (TK). Det er blitt sendt varsel om oppstart i form av brev til registrerte grunneiere, festere, naboer, og andre rettighetshavere i og nær planområdet, samt offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner.

Frist for innspill var satt til 20.4.18. Innen fristens utløp var det innkommet 10 innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart. Under følger et sammendrag av innspillene, og en kommentar fra TK om hvordan de blir fulgt opp i planarbeidet.

Ephorte nr/Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttale	kommentar
6. Fiskeridirektoratet 18/4353, dato: 13.3.18	Ingen interessekonflikt med fisk eller akvakultur. Område ligger nært en nasjonalt viktig bløtbunnsområde, klasse A	Tatt til orientering
7. Sametinget 18/1474-2, dato: 14.3.18	Ingen kjente registrerte automatiske fredete samiske kulturminner i område.  Minner om det generelle aktsomhets ansvar og foreslår tekst til bestemmelse.	Den generelle aktsomhets reguleringsbestemmelsen er inntatt i planen.
8. Fjelldal idrettslag ved Thomas Kirksæther, mottatt 23.3.18	1. adkomst til fotballbane / idrettsanlegg må opprettholdes. 2. internvei/gangvei brannskole/ Idrettsanlegg bør bevares 3. vei nord for gressbane må opprettholdes eller legges om	1. adkomsten til idrettsanlegget vi bli opprettholdt 2. Så langt i prosessen ser det ut som om det skal etableres en gangvei fra Campusområde og til idrettsbanen.  3. Idrettslagets bygning som står innenfor planområdet skal flyttes. Det samme skal gangveien
9. Evenes og Tjeldsund menigheter ved kirkeverge Trond Losvik Mottatt 4.4.18	Det er ikke ledig areal for fortau eller gang- og sykkelvei langs fv713 og kirkegården. Forutsettes at denne legges på vestsiden av fv713	Det reguleres inn et fortau med en bredde på 3 meter på vestsiden av fv713
10. Hålogaland kraft JHH, dato: 6.4.18	Ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging.	Det settes krav i bestemmelsene om at utbygger tar kontakt med nettutbygger samt å plassere trafokiosk i situasjonsplan for område.
12. Fylkesmannen i Nordland 2018/1779, dato: 9.4.18	1. innenfor planområde ca. 14 da dyrka mark. Minner om jordvern.  2. det må gjennomføres konsekvensutredning for planen - minimum dyrkamark.	Plangrensen er endret, slik at det ved høring og offentlig ettersyn er ca. 1 dekar fulldyrka areal som blir berørt eller nedbygd av fylling ved utbedring av fv713xfv824.
13. Statens vegvesen 17/229099-4, dato: 20.4.18	1. trafikkanalyse 2. rekkefølgebestemmelse for å sikre utbedring av fv713xfv824, kollektiv, myketrafikanter	1. Norconsult har utarbeidet en trafikkanalyse, se eget vedlegg. 2. Det settes rekkefølgebestemmelse som setter krav før det gis midlertidig brukstillatelse til de siste 50 studentboligene.
14. Statsbygg 2017/6196-7,	- støtter tilretteleggingen for nye studentboliger	- tatt til informasjon

dato: 19.4.18	- positiv til at adkomst til område ønskes forbedret	
15. Nordland fylkeskommune, 18/6432-4, dato: 11.4.18	1. Viser til fylkesplan: - friluftsområder - kulturminner og - miljø - omdisponering av dyrket jord  2. Vurdering av konsekvensutredning 3. Gravrøys med ID-nr. 45101 må hensyntas 4. Ønsker en nærmere befaring av planområde ved fv713Xfv824 5. samferdsel - etablere holdeplasser for kollektivtrafikk	1. er ivaretatt i planforslaget  2. Planen skulle ha hatt planprogram - vurdering av konsekvenser er inntatt i beskrivelse til planen.  3. Gravrøysen er hensyntatt med formål - vern av kulturminner, og båndleggingssone H730. Forslaget til hybelbygg er tilpasset kulturminne for å gi det rom slik at dette ikke blir bygget inn, jf. Illustrasjonsplan  4. Planområde er endret ihht. utredninger og forslag på veiløsning fra AsplanViak. I epost fra NFK den 3.5.19 er det ikke behov for å gjennomføre arkeologisk registrering etter en ny vurdering av det endrede planområde.  5. Bussholdeplasser er innregulert
11. Rune Sandvik Dato: 15.4.18	Ønsker ikke at dyrkamarken på gnr.72/42,41 nedbygges	Det er helt umulig å utbedre fylkesveiene samt krysset uten å berøre Sandviks eiendommer og fulldyrka mark

#### Kommuneplanens arealdel:

Kommunedelplan for Fjellidal/Ramstad (KDP) er fra 2004 og viser formål idrettsanlegg, forretning/kontor og offentlig formål. Kommunedelplanen er gammel, fra 2004, altså hele 15 år gammel. På disse 15 år har det tilkommet ny kunnskap og krav og ny plan- og bygningslov. Dermed er ikke kommunedelplanen et reelt styringsverktøy for Tjeldsund. Planen gjelder til det kommer ny.

#### Lovgrunnlag:

Reguleringsplanen er utarbeidet ihht plan- og bygningsloven (pbl) kapitel 12. Det er utarbeid ROS-analyse i samsvar med pbl § 4-3 og planbeskrivelse jf. § 4-2. Denne plan skal også konsekvensutredes jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Reguleringsplanen har rettslig bindende virkning slik at tiltak som er i strid med planen, ikke er tillatt. Rettsvirkning av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon.

Bestemmelsene kan som utgangspunkt bare regulere nye tiltak, dvs. ikke gi virkning for allerede gjennomførte tiltak. Det er kommunestyre som vedtar bestemmelsene i reguleringsplaner. Forslagsstiller kan komme med forslag til planbestemmelser, men kommunen har ansvar for å få på plass egnede planbestemmelser, selv om de avviker fra forslagsstillerens opprinnelige forslag.

## **Vurderinger:**

### Planlagt bebyggelse

Det har i prosessen vært flere innspill fra de som tenker å bygge studentboligene. Det siste innspillet er et studenthotell da vist i seks etasjer. Det vil si dobbelt så høyt som administrasjonsbygget i NBSK. I tillegg tre hybelbygg i 4 etasjer og ett hybelbygg i 5 etasjer. Dette legger til rette for ca. 422 studentboliger.

Det foreslås en grense på maksimum 4 etasjer, altså 14 meter på hybelbygg/-hotell. Dette er da en etasje høyere en administrasjonsbygget på Norges brannskole (NBSK) og 3 etasjer høyere enn eksisterende bygg som inneholder frisør og pub. Tre hybelbygg i 4 etasjer med 25 rom i hver etasje vil gi 300 studentboliger.

### Teknisk infrastruktur:

#### *Vann, avløp, overvann:*

Det settes krav om felles vann, avløps- og overvannsplan for område med studentboliger. Det er gjort en utredning av Sweco i forhold til avløpssituasjonen i område. Denne legger ved saken.

### Veg, fortau og kollektivholdeplass:

Det var allerede i 1994-1995 laget en reguleringsplan for forbedring av fv713 og krysset fv713xfv824 (Solbergbakken). Planen ble utarbeidet av Statens vegvesen. Denne ble antakelig 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 innarbeidet i plandokumentene.

Det er ingen selvfølge eller rimelighet at det er utbygger av studentboligene som skal bekoste utbedringer av teknisk infrastrukturen i område. Blir det satt som et krav, vil det antakelig ikke bli noen studenthybler i område. Om det ikke bygges studentboliger vil trafikken til skolen allikevel være der, antakelig blir der mer trafikk hvis studentboligene ikke bygges.

I følge AsplanViak vil det koste rundt 11 mill. eks. mva. (+ + +) for opparbeiding og tilrettelegging for bedre veiføring og kryssløsning, fortausløsning og kollektivholdeplass.

Det ble ikke satt rekkefølgekrav om utbedring av fylkesveier, fortau og kollektivholdeplasser ved endring av detaljplanen for Norges brannskole. Det er i forbindelse med reguleringsendringen gitt signaler om at en forventer at Statsbygg er med på spleiselag for å forbedre adkomsten til skolen.

Dette bør også være et prioritert tiltak ved bevilging av midler fra fylkeskommunen. I den forbindelse sendes planen på høring også til samferdsel avdelingen i Troms/Finnmark fylkeskommune. Tjeldsund og Skånland skal slås sammen fra årsskifte. Da blir Tjeldsund en del av Troms/Finnmark fylkeskommune.

Norges brannskole (NBSK) er underlagt Justis- og beredskapsdepartementet. Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har det faglige og administrative ansvaret. Statsbygg er forvalter av eiendommen og bygningsmassen og er de som skal stå for utbygging av øvingsområdene, undervisnings bygg mv.

### Rekkefølgebestemmelser:

I forhold til idrettslaget er det satt krav om at klubbhuset og gangvei innenfor planområde skal flyttes før igangsettings tillatelse gis. Det skal også foreligge godkjent situasjonsplan, utenomhusplan, plan for vann, overvann og avløp og dokumentasjon på tilknytting strømmnett.

Videre settes det krav om at uteareal og parkering skal være ferdig opparbeidet før innflytting i hybelbyggene.

Det settes også et krav om at fv713, kryss fv713xfv824, fortau, kollektiv holdeplass og sikker kryssing av fv713, blir utført før det gis brukstillatelse til de 50 siste studentboligene. Dette vil gi både kommune, fylkeskommunen, Statsbygg/DSB og utbygger tid til å skaffe midler til forbedringene av fylkesveiene.

#### Sakens betydning for Tjeldsund 2020:

Det legges opp til at selve utbyggingen av planområde ikke vil medføre økonomiske konsekvenser for Tjeldsund 2020.

En økt aktivitet på brannskolen med flere elever og ansatte vil antakelig gi et press for å få utbedret fylkesveiene og etablere boligfelt.

#### Konklusjon:

Planforslaget medfører omdisponering av dyrkamark til fordel for samferdsel, og er ikke i tråd med overordnet plan. Konsekvensene ved tap av dyrkamark må veies opp mot den gevinsten man kan oppnå ved å etablere et sikkert veikryss og tilrettelegging for fortau.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det nå foreligger.

Torbjørn Simonsen  
Rådmann

Ingrid Davidsen  
Prosjektleder/planlegger

#### Vedlegg

- 1 Forslag til reguleringsbestemmelser - Campus Fjelldal
- 2 Forslag til plankart datert 1.9.2019
- 3 Planbeskrivelse Campus Fjelldal
- 4 Beskrivelse - risiko, sårbarhet og klimaendring
- 5 Innspill ved varsel om oppstart av planarbeid
- 6 Vedlegg 1. Biologisk mangfold\_Tjeldsund 2018 NBSK\_Statsbygg
- 7 Vedlegg 2. Vegplan og kostnader utarbeidet av AsplanViak mars 2019
- 8 Vedlegg 3. Gatelystanlegg fv713\_824 AsplanViak mars 2019
- 9 Vedlegg 4. V5\_Samsvarserklæring for prosjektering av gatelyst
- 10 Vedlegg 5. Trafikkanalyse Fjelldal\_v03
- 11 Vedlegg 6. Notat - Avløp NBSK\_Campus Fjelldal\_Sweco nov 2018
- 12 Vedlegg 7. Campus hybelbygg\_hotel - fjernvirkning v2
- 13 Vedlegg 8. A003 - illustrasjonsplan
- 14 Vedlegg 9. Foreløpig tegning av hybelbygg.

