



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret	2020/56	14.05.2020

Utsendte vedlegg

1	Plankart, datert 01.10.19 og sist revidert 30.04.20
2	Planbestemmelser, datert 01.10.19 og sist revidert 30.04.20
3	Planbeskrivelse, datert 01.10.19 og sist revidert 30.04.20
4	Innspill v. offentlig ettersyn: Fylkesmannen, 19.03.20 og NVE 17.03.20
5	Innspill v. offentlig ettersyn fra fylkeskommunen, vegvesenet, mattilsynet, Grønn framtid, Eldrerådet og Råd for personer med funksjonsnedsettelse
6	NVEs brev av 07.05.20

Forslag til "Detaljregulering for Torpedalsveien 55" - 2.gangs behandling og egengodkjenning

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Formålet med dette planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt kommunalt vannforsyningsanlegg for å bedre leveringssikkerheten knyttet til kommunens vannforsyning. I tillegg skulle planarbeidet i utgangspunktet legge til rette for etablering av et dagsenter for mennesker med nedsatt funksjonsevne i/ved lokalene til gamle Asak skole. Siden ble dette, ved vedtak i hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø, omgjort til at planen skulle åpne for annen offentlig tjenesteyting enn kun undervisning i dette området.

Planforslaget er utarbeidet av kommunens planseksjon for kommunens eiendomsavdeling.

Planforslaget ble fremmet til 1.gangs behandling i hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø for første gang 10.12.19 (sak PS 2019/115), men ble sendt tilbake til administrasjonen for bearbeiding. Saken ble tatt opp til ny 1. gangs behandling 21.01.20 (sak PS 2020/8), og ble etter endringer lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 06.02.20 – 20.03.20.

Ved høring og offentlig ettersyn mottok kommunen 8 uttalelser til planforslaget. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet innsigelse. Som en følge av innsigelsene, faglige råd og innspill er det foreslått noen endringer og justeringer i plandokumentene.

Innsigelsen fra fylkeskommunen er ikke lenger relevant. Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø hadde plansaken oppe til 2.gangs behandling 14.04.20. For å imøtekomme NVEs

innsigelse var planområdet da innskrenket til kun å omfatte vannbehandlingsanlegget med tilhørende grøntsoner og veier. Hovedutvalget godkjente planen under forutsetning av at nødvendige krav mht. geoteknikk og erosjonssikring innarbeides i planforslaget og at NVE trekker innsigelsen sin, før kommunestyrets behandling av saken. Dette er nå gjort.

Hovedendringen i planforslaget er at planområdet er begrenset til kun å omfatte areal for vannbehandlingsanlegget. Andre foreslåtte justeringer fremgår av saksfremstillingen og de reviderte plandokumentene som følger vedlagt.

Administrasjonen mener planforslaget gir et tilfredsstillende grunnlag for utbygging innenfor planområdet.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 14.05.2020

Behandling:

Fredrik Holm (H) tiltrådte og Ole Marius Staal Torvmark (H) fratrådte møtet før behandling av saken.

Jens Bakke (SP) fremmet kommunedirektørens innstilling.

Ved votering ble kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til «Detaljregulering for Torpedalsveien 55» (Nasjonal plan-ID G-724).

Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 01.10.2019 og sist revidert 30.04.2020, bestemmelser datert 01.10.2019 og sist revidert 30.04.2020, plankart datert 01.10.2019 sist revidert 30.04.2020.

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til «Detaljregulering for Torpedalsveien 55» (Nasjonal plan-ID G-724).

Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 01.10.2019 og sist revidert 30.04.2020, bestemmelser datert 01.10.2019 og sist revidert 30.04.2020, plankart datert 01.10.2019 sist revidert 30.04.2020.

Saksutredning:

Bakgrunn

Planområdet er lokalisert ca. 2 km nord for Tistedalen, langs Torpedalsveien ved krysset til Skoleveien. Området ligger ca. 250 m i luftlinje vest for Femsjøen. Arealet av planområdet er på ca. 7,7 daa.

Planforslaget er utarbeidet av kommunens planseksjon for kommunens eiendomsavdeling.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt kommunalt vannforsyningsanlegg for å bedre leveringssikkerheten knyttet til kommunens vannforsyning. I tillegg skulle planarbeidet i utgangspunktet legge til rette for etablering av et dagsenter for mennesker med nedsatt funksjonsevne i/ved lokalene til gamle Asak skole. Siden ble dette, ved vedtak PS

2020/8 i hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø, omgjort til at planen skulle åpne for annen offentlig tjenesteyting enn kun undervisning i dette området.

Oppstart av dette planarbeidet ble varslet 16.01.2019, med brev til berørte parter/offentlige instanser og ved kunngjøring på kommunens hjemmeside og i lokalavisen. Planforslaget ble fremmet til 1.gangs behandling i hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø for første gang 10.12.19 (sak PS 2019/115), men ble sendt tilbake til administrasjonen for bearbeiding. Saken ble tatt opp til ny 1. gangs behandling 21.01.20 (sak PS 2020/8). Her ble det vedtatt at den søndre delen av areal for dagsenter, parsell gnr. 74 bnr. 215, skulle reguleres til LNF-formål. I tillegg skulle særskilte bestemmelser og beskrivelse vedrørende dagsenteret tas ut av planforslaget. Etter at endringene var innarbeidet ble planforslaget sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 06.02.20 – 20.03.20.

Når det gjelder bakgrunnen for planarbeidet vises det også til planbeskrivelsen som følger vedlagt.

Vurdering

Ved høring og offentlig ettersyn mottok kommunen 6 eksterne uttalelser til planforslaget innen høringsfristen som var 20.03.2020. I tillegg er det gitt uttalelse fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse (sak PS 2020/12) og Halden eldreråd (sak PS 2020/12). Alle uttalelser følger vedlagt.

NVE hadde innsigelse til planforslaget fordi de mente at sikkerhet mot kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Etter at tiltaksklassen for vannbehandlingsanlegget ble endret til T3, den geotekniske rapporten blir kvalitetssikret av et uavhengig foretak, planområdet ble redusert i størrelse samtidig som det ble gjort noen endringer i plankart og bestemmelser frafalt NVE 07.05.20 innsigelsen. Se også kommentar til NVEs merknad av 17.03.20 under. Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet innsigelse til manglende avgrensning av formålet «*offentlig tjenesteyting*». Etter reduksjon av planområdet, hvor området for offentlig tjenesteyting er tatt ut, er ikke innsigelsen lenger relevant. Vilkårene for at kommunestyret kan egengodkjenne detaljreguleringen er dermed oppfylt.

Som en følge av innsigelser og de faglige rådene som kom inn i høringsfasen er det foretatt noen endringer i plandokumentene. De reviderte plandokumenter følger vedlagt. De innkomne uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, 19.03.20

Brevet er en statlig samordnet uttalelse. Fylkesmannen redegjør for at de har et samordningsansvar for statlige innsigelser og kan avgjøre om enkelte statlige innsigelser ikke skal fremmes, dvs. avskjæres. Det fremmes innsigelser både fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og fylkesmannen i Oslo og Viken. Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen/e. Høringsuttalelsene med innsigelser er oversendt kommunen i fulltekst for vurdering:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 17.03.20

NVE fremmer innsigelse til planen på grunnlag av at faren for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig avklart. Det påpekes at de geotekniske vurderingene ikke er tilstrekkelige for hele planområdet. Dessuten plasseres VA-anlegg av denne størrelsen normalt i tiltakskategori K3. Dette krever at kvalitetssikring må gjennomføres av et uavhengig og fagkyndig foretak.

NVE påpeker også at de savner dokumentasjon på flomvurderingene som er gjort for Asakbekken. De savner at sikkerheten mot flom ivaretas i planbestemmelsene.

Kommentar:

Det har ikke vært mulig å få utvidet den geotekniske rapporten til også å omfatte området for «offentlig privat tjenesteyting», innenfor den tidsrammen man har til rådighet i forhold til etablering av vannbehandlingsanlegget. Planområdet er derfor redusert ved at dette formålet, felt BOP, samt tilliggende landbruksformål felt LJO er fjernet fra planen. Tiltaksklassen for tiltaket er endret til T3 i tråd med NVEs kommentar, og de geotekniske vurderingene er rettet opp i tråd med dette. Rapporten er nå kvalitetssikret av et uavhengig foretak og rettet opp i tråd med dette. Det er lagt inn hensynssone «ras- og skredfare» i plankartet og knyttet bestemmelser til denne. Det er lagt inn krav i planbestemmelsene, § 8.3.b, om at erosjonssikring i Asakbekken skal gjennomføres før anleggsarbeider for det nye vannbehandlingsanlegget kan starte. I tillegg er det krav til at utgraving i anleggsfasen for vannbehandlingsanlegget skal utføres med spunt for å ivareta lokalstabilitet, jf. §8.3.c. Planbeskrivelsen er også justert mht. dette. På bakgrunn av endringene beskrevet over har NVE trukket sin innsigelse.

Etter oppretting i dokumentene i tråd med den geotekniske kvalitetssikringen kan § 4.4 fjernes.

Flomvurderinger for Asakbekken og Femsjøen er nå dokumentert i egen rapport vedlagt planbeskrivelsen. Det er lagt inn faresone flomfare i plankartet iht. 1000-årsflom. Til denne er det knyttet bestemmelser til kotehøyde på 1. etg. gulv og krav om at tiltak under dette nivået som ikke tåler vann skal utformes slik at fungerer også i flomsituasjoner, jf. § 8.2.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, 19.03.20

Fylkesmannen påpeker at formålet «offentlig tjenesteyting» omfatter en rekke underformål. De fremmer innsigelse til manglende avgrensning av dette i planforslaget. De ikke har innvendinger til dagsenter eller tilsvarende virksomhet, men mer besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet som planforslaget åpner for vil komme i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det anbefales at planforslaget revideres til å tillate dagsenter, slik det ble varslet.

Fylkeskommunen mener kommunens evt. ønske om fleksibilitet i planen heller bør løses ved at det foretas en reguleringsendring på et senere tidspunkt, dersom man ønsker å endre bruken av området.

Dersom det formålet avgrenses i reguleringsbestemmelsene må planbeskrivelsen utvides til å få med vurdering av virkninger av alle relevante underformål. I tillegg må bestemmelsene endres til å sikre kvalitet og forutsigbarhet for alle typer bruk det er åpnet for. Dette tilsier at planforslaget i så fall må sendes på ny høring.

Ellers ser fylkeskommunen positivt på at området med dyrka mark nå reguleres til jordbruk.

Kommentar: Området for «offentlig tjenesteyting» er tatt ut av planen – se kommentar til NVEs merknad over. Fylkesmannens innsigelse ift. dette ansees dermed bortfalt. Det ble sendt et brev til fylkesmannen 24.03.20 med informasjon om dette.

Viken fylkeskommune, 20.03.20

1. Fylkeskommunen påpeker at formålet «offentlig eller privat tjenesteyting» omfatter en lang rekke underformål. Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det opplyst at hensikten med arbeidet var å etablere et dagsenter, men intensjonen kommer ikke fram i planforslaget som nå foreligger. Fylkeskommunen påpeker at de vil vurdere å klage på et planvedtak som ikke begrenser bruken av området for offentlig- og privat tjenesteyting i henhold til hva som ble varslet ved oppstart av planarbeidet, og intensjonen med regional planbestemmelse. I følge regional planbestemmelse skal ikke besøks- og arbeidsplassintensive offentlige virksomheter lokaliseres utenfor sentrum av byer og tettsteder.

2. Mener det er positivt at jordbruksarealet sør for skolen reguleres til LNF-formål.
3. Viser til at de tidligere har bemerket at gamle Asak skole er et verneverdig kulturminne som bør bevares. Gjør også oppmerksom på at planområdet ligger innenfor et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, KULA-landskapet Haldenvassdraget. Ber om at gamle Asak skole markeres i plankartet med hensynssone «*Bevaring av kulturmiljø*», H570. Foreslår et sett med bestemmelser tilknyttet hensynssonen. Ber kommunen vurdere om mønehøyden til nye bygg kan senkes noe, slik at man ikke forringer opplevelsen av den historiske skolebygningen.
4. Ber om at standardtekst ang. meldeplikt etter Kulturminnelovens §8 tas inn i reguleringsbestemmelsene.
5. Påpeker at planbeskrivelsen bør gjøre rede for hvordan barn- og unges interesser er fulgt opp i arbeidet med planen, og dokumentere hvorvidt arealene brukes av barn og unge i dag.
6. Ber om at det legges inn rekkefølgekrav som sikrer at arbeid som berører fylkesveien ikke kan starte før Viken fylkeskommune har godkjent byggeplan for arbeidet.
7. Påpeker at det må legges inn en bestemmelse som sier spesifikt at byggegrensen mot fylkesveien er 15 m målt vinkelrett på veiens midtlinje.
8. Påpeker feil i nummereringen for bestemmelsene § 9 og 10.
9. Ber kommunen vurdere om bredden på avkjørselen kan reduseres.
10. Ber kommunen vurdere å melde saken inn for regionalt planforum for drøfting før sluttbehandling.

Kommentar:

1. *Området for offentlig- og privat tjenesteyting er tatt ut av planen – se kommentar til NVE over. Gamle Asak skole inngår dermed ikke lenger i planen.*
3. *Vi oppfatter at kommentaren mht. mønehøyde gjelder bygninger innenfor området som i høringsforslaget var avsatt til offentlig- og privat tjenesteyting. Maks mønehøyde for felt BVF er 4 meter lavere enn hva som tidligere var foreslått for området (BOP) ved gamle Asak skole.*
4. *Det er ikke nødvendig å legge inn krav i reguleringsbestemmelser som følger av annet lovverk. Bestemmelse ang. meldeplikt legges derfor ikke inn.*
5. *Planområdet er nå sterkt redusert. Planbeskrivelsen er supplert med noe mer informasjon mht. barn og unge.*
6. *Rekkefølgekrav ang. godkjenning av byggeplan for arbeid som berører fylkesveien er lagt inn.*
7. *Bestemmelse ang. byggegrense er lagt inn i tråd med fylkeskommunens krav.*
8. *Nummereringen er rettet opp.*
9. *Det anses ikke å være behov for vurdering i regionalt planforum når formålet «privat-offentlig tjenesteyting» er fjernet fra planen.*

Mattilsynet, 16.03.20

Viser til sin uttalelse av 15.02.19, og har ikke ytterligere merknader. Understreker likevel særstillingen sikker vannforsyning har i forhold til samfunnssikkerheten. Påpeker videre at det er svært viktig at det videre planarbeidet gjennomføres raskest mulig, slik at etableringen av nytt vannbehandlingsanlegg kan fullføres uten unødig opphold.

Statens vegvesen, 09.03.20

Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget.

Miljøvernorganisasjonen Grønn framtid, 02.02.20

Organisasjonen påpeker at det må gjøres en kontroll av den geotekniske vurderingen iht. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred», kap. 5.3 tabell 5.2. Alternativt må analyse iht. TEK17 §2-2 velges for å dokumentere valgt løsning uten slik kontroll.

Kommentar:

Den geotekniske vurderingen er revidert etter at tiltaksklassen for tiltaket er hevet til T3. I tråd med NVEs veiledere kvalitetssikres de geotekniske vurderingene av et uavhengig foretak. Se også kommentarer ang. geoteknikk til NVEs merknad over.

Eldrerådet, 02.03.20

Saken ble tatt til orientering.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse, 02.03.20

Rådet tar saken til orientering. De viser også til tidligere vedtak om bruk av Asak skole der de uttrykker bekymring om tiltaket. Rådet ber om å bli orientert iht. Kommunestyrets sak 2020/28 og ber om å bli involvert før saken skal til videre politisk behandling.

Kommentar: Den delen av vedtaket som omhandler reguleringsplanen er at «saken tas til orientering». Vedtaket er videreformidlet til kommunens enheter for helse og eiendom, for oppfølging av de andre vedtakspunktene.

Konklusjon

Med de endringer som er beskrevet over mener administrasjonen planforslaget gir et tilfredsstillende grunnlag for utbygging innenfor planområdet. Hensynssone for ras- og skred er lagt inn i plankartet, erosjonssikring av Asakbekken og krav til spunt ved graving for vannbehandlingsanlegget er sikret i bestemmelsene. NVE har trukket sin innsigelse. Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljøes vedtak av 14.04.20, sak PS 2020/47, er dermed fulgt opp i planforslaget som nå fremmes for vedtak i kommunestyret.

Dokumentet er elektronisk godkjent av: