



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		10.12.2014

Utsendte vedlegg	
1	Planbeskrivelse, datert 07.07.2014
2	ROS-analyse, datert 28.10.2014.
3	Mulighetsstudie (Norconsult, datert 13.02.2014).
4	Plankart, datert 07.07.2014
5	Reguleringsbestemmelser, datert 07.07.2014

Ikke utsendte vedlegg	
1	Varsel om planoppstart, datert 12.11.2013.
2	Liste over berørte naboer.
3	Liste over varslingsinstanser.
4	Kunngjøringsannonse.
5	Innspill ved oppstart av planarbeidet.
6	Geoteknisk datarapport (Norconsult, datert 23.06.2014)
7	Geoteknisk prosjekteringsrapport (Norconsult, datert 23.06.2014).
8	Arkeologisk registrering (Fylkeskonservator, rapport 2013/9182)

Forslag til detaljregulering for Tosterødberget videregående skole - 1. gangs behandling

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Planområdet har et areal på ca. 30,4 da og omfatter deler av gnr. 98/23. Skolens eksisterende virksomhet med undervisningsbygg og internat opptar største del av planområdet. Det er også et mindre areal med dyrkbar mark og noe veiareal innenfor planområdet.

Formålet med planarbeidet er å gi juridiske rammer for eksisterende arealbruk, og å legge til rette for en oppgradering av skolens bygningsmasse som er i dårlig stand. Elevtallet planlegges økt fra 24 til 32 elever.

Området er ikke regulert tidligere. Arealbruksformål i kommuneplanens arealdel er tjenesteyting, bebyggelse og anlegg, og landbruks-, natur- og friluftformål. Skolens bygningsmasse har i dag

beliggenhet innenfor alle de tre formålskategoriene som har ulike bestemmelser for arealbruk. Detaljreguleringen medfører en opprydding i dette forholdet.

Planforslaget er utarbeidet av tegn_3 AS for Østfold fylkeskommune.

Det må dokumenteres at områdestabiliteten i planområdet er tilfredsstillende, og denne dokumentasjonen skal være kontrollert av uavhengig 3. part. Slik dokumentasjon og kontroll må foreligge før planforslaget kan sendes ut.

Rådmannens forslag til vedtak:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Tosterødberget videregående skole» (nasjonal plan-ID G-686) ut på høring og offentlig. Plandokumentene består av planbeskrivelse, bestemmelser og plankart datert 07.07.2014, sist revidert 21.11.2014.
- Det må dokumenteres at områdestabiliteten i planområdet er tilfredsstillende, og denne dokumentasjonen skal være kontrollert av uavhengig 3. part. Slik dokumentasjon og kontroll må foreligge før planforslaget kan sendes ut.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 10.12.2014

Behandling:

Kathrine Walthinsen (H) fremmet rådmannens innstilling.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Tosterødberget videregående skole» (nasjonal plan-ID G-686) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av planbeskrivelse, bestemmelser og plankart datert 07.07.2014, sist revidert 21.11.2014.
- Det må dokumenteres at områdestabiliteten i planområdet er tilfredsstillende, og denne dokumentasjonen skal være kontrollert av uavhengig 3. part. Slik dokumentasjon og kontroll må foreligge før planforslaget kan sendes ut.

Saksutredning:

Bakgrunn og vurdering

Oppstart av dette planarbeidet ble varslet i brev datert 20.11.2013 til berørte parter/offentlige høringsinstanser. Frist for å komme med uttalelser var 02.01.2014. Det kom inn 7 uttalelser til planarbeidet. Disse følger vedlagt i sin helhet og er også oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Det har ikke kommet varsel om innsigelser, og de faglige rådene som har kommet vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Formålet med planarbeidet er å gi juridiske rammer for eksisterende arealbruk og å legge til rette for en oppgradering av skolens bygningsmasse inkludert en begrenset utvidelse av kapasiteten. Elevtallet planlegges således økt fra 24 til 32 elever. Østfold fylkeskommune ruster opp denne skolen fordi man her fortsatt ønsker å gi et tilpasset tilbud til elever som av ulike årsaker ikke får utbytte av skolegang ved de ordinære videregående skolene. En har erfart at Halden videregående

skole – avdeling Tosterødberget representerer et svært verdifullt tilbud, og det er derfor besluttet å videreføre og styrke virksomheten.

Planområdet er ikke regulert tidligere men Flintveien, som er adkomstveien til skolen og omfattet av planen, grenser i sør mot reguleringsplanene «Næridsrød nord» og «Reguleringsplan for Fv-921 Asakveien». Det er arealbruksformålene i kommuneplanens arealdel som i dag gjelder for eiendommen. Arealene er der avsatt til tjenesteyting, bebyggelse og anlegg, og landbruks- natur- og friluftsområder (LNF). Eksisterende og framtidig bygningsmasse/virksomhet har beliggenhet innenfor alle de tre formålene, også på LNF-områder. Dette medfører at planarbeidet skal vurderes i hht. forskrift om konsekvensutredninger - §§ 3 og 4 (detaljregulering som ikke er i samsvar med kommuneplanen). En slik vurdering er gjennomført. De LNF-områdene som berøres er marginale, har beliggenhet mellom eksisterende bygningsmasse, og vurderes å ha liten verdi som dyrket mark. Det er derfor konkludert med at tiltaket ikke medfører vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og at planarbeidet dermed ikke faller inn under forskriften. I «Fylkesplanen - Østfold mot 2050» er det definert tettstedsgrenser rundt byene og tettstedene i fylket. Planområdet har i sin helhet beliggenhet innenfor fylkesplanens tettstedsavgrensning.

For detaljerte beskrivelser av skolens virksomhet, eksisterende bygningsmasse, utearealer mv. vises det til planbeskrivelsen (vedlegg nr. 1). Planområdet grenser mot eksisterende boligområder i vest, sør og øst, og mot dyrket mark og utmarksområder i nord. Adkomsten (Flintveien) deles med tilgrensende boligeiendommer. Planen legger til rette for oppføring av et nytt hovedbygg (med max. grunnflate 1000m²) innenfor området BU1. Den gamle bygningsmassen her forutsettes revet. Før og under rivning skal våningshuset, som er vurdert som verneverdig (trolig fra 1863), dokumenteres med bilder som skal arkiveres hos kommunen. Dette i hht. fylkeskonservators vurdering og uttalelse. Det nye bygget innenfor BU1 vil fungere som hovedbygning for undervisning inkl. utvidelse av eksisterende verksted. Det er her lagt til rette for inntil 20 p-plasser for ansatte, besøkende og elever. Innenfor området BU2 er det lagt til rette for mindre undervisningsbygg med tilhørende anlegg og internat. Her kan det anlegges inntil 10 parkeringsplasser. Maks. gesims- og mønehøyde for bebyggelse er satt til 10 m over gjennomsnittlig planert terreng, og det er gitt regler om at det skal bygges med pult- eller saltak. Max. tillatt BYA innenfor område BU1 er 20 % og innenfor BU2 35 %. Innenfor området GAA1 er det en eksisterende eplehage som skal bevares. Innenfor dette arealet er det også gitt en bestemmelsessone som sikrer eksisterende gangforbindelse opp i boligfeltet på vestsiden av planområdet. Innenfor området GAA2 er det gitt bestemmelser for opparbeidelse av fotballbane til erstatning for eksisterende bane som må fjernes når den nye hovedbygningen skal oppføres.

Planområdet har beliggenhet under marin grense, og i flg. løsmassekartene (NGU) er det marine avsetninger av stor mektighet i området. Det må dokumenteres at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det er utarbeidet to rapporter vedr. geoteknikk (geoteknisk datarapport og geoteknisk prosjekteringsrapport). Det er funnet kvikkleire i området. Ved kategori 4 – tiltak, som bl.a. omfatter skoler, er det krav om at utførte geotekniske undersøkelser/vurderinger skal underlegges en uavhengig tredjepartskontroll (jfr. NVE veileder 7/2014). En slik kontroll foreligger ikke når saken skrives. Av hensyn til framdriften i prosjektet fremmes planforslaget likevel til 1. gangs behandling. Det er forutsatt at dette må være på plass før planforslaget sendes ut til høring og offentlig ettersyn.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet krevde Fylkeskonservator arkeologiske registreringer i planområdet. Slike registreringer ble foretatt senhøsten 2013. Det ble gjort funn av bl.a. kokegrop og stolpehull. Funnene ble analysert og gravd ut i forbindelse med registreringen og er frigitt.

Stien som går fra området og opp i boligfeltet på høydedraget mot vest er en viktig gangforbindelse i området. Denne er sikret i planen. Utover dette vurderes det ikke å være særskilte friluftslivinteresser innenfor planområdet.

Tiltaket er vurdert i forhold til lov om naturmangfold § 8-12, jfr. § 7. Det er registrert en forekomst av ask i området (klassifisert som nær truet på rødlisten). Registreringen er fra 2004 og arten er nå utgått på lokaliteten. Forøvrig er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor planområdet (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det er heller ikke framkommet opplysninger som tilsier at det kan finnes seg andre arter eller naturtyper innenfor planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

Alternative løsninger

I dette prosjektet ble det innledningsvis gjennomført en egen mulighetsstudie for å belyse hvordan området og bygningsmassen kunne utvikles. De alternativene som ble vurdert framgår av vedlegg nr. 5. Studien anbefalte en annen plassering og organisering av bebyggelsen enn det som til slutt er valgt i planforslaget.

Eksisterende tun ligger på en liten høyde og vil gi naturlig god drenering og nærhet til eksisterende frukthage. For tiltakshaver har det vært naturlig å videreføre tun-kvaliteten ved i hovedsak å plassere nybygget der de eksisterende bygningene er gruppert. Denne plasseringen av bygningene gjør det også mulig å utnytte dagens veisystem med en grusvei som går i en sløyfe til nybygget, og videre til NA-verksted og gjennom eksisterende bebyggelse forbi internatene og ned til krysset igjen. Dette er vektlagt og er bakgrunnen for at tiltakshaver har valgt den utbyggingsløsningen som framgår av planen.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen

Morten Høvik