

Arkivsak: 2016/130 - 17

Arkiv: L13

Saksbehandler: Thor Albertsen

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	06.06.2017
	Utvalg for teknikk, næring og kultur	13.06.2017
	Formannskapet	20.06.2017

1. gangs behandling: Detaljreguleringsplan for del av Sentrumsområdet, Neskollen - gbnr. 79/263,273,376 377

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 11 legges forslag til Detaljreguleringsplan for del av Sentrumsområdet, Neskollen - gbnr. 79/263, 273, 376 og 377 ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker. På grunn av sommerferien legges det til noe ekstra tid.

VEDLEGG:

1. Forslag til reguleringsplankart datert 9.2.2017
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 9.2.2017
3. Planbeskrivelse udatert
4. Illustrasjonsplan
5. 3D illustrasjoner
6. Sol-/skyggediagram
7. Grunnundersøkelse
8. Støyvurdering
9. ROS-analyse
10. Arealis-kart (Flomsoner, Kulturminner, Radon og Sefrak-bygninger)
11. Avtale Hvam IL signert 8. desember 2016
12. Avtale Coop signert 2. februar 2017
13. Avtale Neskollen Velforening signert 23. november 2016
14. Innspill etter varsling med forslagstillers kommentarer
15. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 27. april 2017
16. Akershus Fylkeskommune, brev av 15. april 2016
17. Statens vegvesen, brev av 17. februar 2016
18. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 22. februar 2016
19. Hafslund Nett AS, brev av 29. februar 2016
20. Neskollen Velforening, mail av 22. januar 2016
21. Meinich Arkitekter AS for Coop, mail av 9. februar 2017
22. Årnes Vannverk, mail av 21. januar 2016

SAKSOPPLYSNINGER:

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for etablering av bygg for den private Romerike International School (RRIS). Bygget for RRIS tenkes sammenbygget med allerede etablerte friidrettshall Nes Arena. Skolen får felles parkeringsløsninger med de omkringliggende aktivitetene og tiltak i og nært til planområdet.

Planforslaget og historikk:

Forslag til reguleringsplan er fremmet av Romerike Arkitekter på vegne av Hvam IL. Planarbeidet tilrettelegger for at deler av regulert felles grøntområde i nordvest omreguleres til areal for "Offentlig eller privat tjenesteyting", herunder skole. For øvrig omfatter planarbeidet etablering av felles parkeringsløsninger i planområdet. Planområdet ligger innenfor gjeldende bebyggelsesplan for Senterområdet SO, Neskollen. Denne er vedtatt 7. september 1999. I denne reguleringsplanen er området regulert til friområde, parkering og forretning.

Området framstår i dag som et relativt flatt åpent areal, dels asfaltert for parkering, dels som et udefinert kjøre- og parkeringsareal for Nes Arena. Den nordlige delen av planområdet framstår som et ikke opparbeidet friareal. Mot sydvest avgrenses planområdet av eksisterende bebyggelse. Det er ubetydelig eller ingen vegetasjon av betydning i planområdet, og det er ikke registrert vemeinteresser innenfor planområdet. Grunnforholdene er utav forslagsstillers dokumenter vurdert til å være stabile og byggbare.

Det ble avholdt formøte mellom forslagstiller og planavdelingen 10. juni 2015. Her ble det drøftet ulike aspekter tilknyttet en reguleringsendring innenfor gjeldende plan. Det ble også diskutert forhold rundt godkjenning av etablering av privat skole i området. Det ble også vurdert hvorvidt forhold tilknyttet Neskollen-dammen eksistens skulle inngå i planarbeidet. Møte avholdt 17. desember 2015 mellom forslagstiller og planavdelingen anses som oppstartsmøte for reguleringsprosessen. I dette møtet ble det blant annet konkludert med at ønsket endring/tiltak er av prinsipiell betydning og at det således måtte gjennomføres ordinær planprosess.

Varsel om oppstart ble kunngjort i brev til berørte parter av 21. januar 2016. Varsel om oppstart ble også kunngjort via annonse i Raumnes og via nettsider. Det er gjennom innledende faser av planprosessen fastsatt at planforslaget ikke er underlagt krav om konsekvensutredning.

Ny bebyggelse:

Bygningsvolum innenfor foreslåtte reguleringsformål BOP1 er eksisterende friidrettshall, og foreslåtte RRIS. Ny bebyggelse forholder seg til friidrettshallens gesimshøyder. Materialbruk vil også bli vurdert opp imot en sammenbyggingssituasjon.

Det er avsatt arealer til uteoppholdsarealer for skolen i størrelsesorden 10 dekar i henhold til norm for skolebygg. Det vil bli laget egne planer for disse arealene. RRIS skal benytte Nes Arena til sine kroppsøvningsaktiviteter. Parkeringssituasjonen blir i sambruk med de øvrige tiltak og funksjoner i området.

Arealene som inngår i planen er av forslagstiller tenkt for en utstrakt fellesbruk. Det foreligger undertegnede avtaler som sikrer bruksrettigheter for de ulike partene.

Forhold ved planområdet:

Det er ikke kjent at det finnes automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke naturgitte forhold, (plante- eller dyrearter), som har betydning innenfor planområdet. Planområdet består i all hovedsak av tidligere omrotede masser fra tidligere utbygginger i området. Disse områdene har mer eller mindre ligget brakk siden utbyggingsperioden for Neskollen, og sist utbyggingen av Nes Arena. De grøntområder som fra tidligere ikke er omrotet eller påvirket fra tidligere utbygginger vil videreføres som grøntområder tilknyttet uteområdene ved skolen.

Overordnede planer:

I kommuneplanens arealdel er reguleringsområdet avsatt til sentrumsformål og friområde. Neskollen har utviklet seg til å bli et av de større boligområdene i kommunen, og det er i arealdelen avsatt arealer for ytterligere boligvekst. Neskollen innehar barnehager, barneskole og forretningsområde. Ved gjennomføring av reguleringsforslaget vil deler av det regulerte forretningsområdet omreguleres.

Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-analyse):

Det er utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplanen. Analysen viser ingen store negative konsekvenser. Der hvor tiltak er nødvendig, vil støyutredning, geologisk rapport, reguleringsbestemmelser og plankart ivareta tiltak og utbedringer. Det vises til vedlegg for komplett analyse og eventuelle tiltak.

VURDERING:

Ved varsel om oppstart inkom det merknader fra 8 instanser. Disse er gjengitt i utdrag i den nedenfor stående tabell og kommentert av forslagstiller og rådmannen. Forslagstiller vurderer at de tilhørende dokumenter i saken kvitterer ut de merknader som er innkommet. For merknadene i helhet vises det til vedlegg i saken.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 27. april 2017:

Peker på statlige og regionale planretningslinjer hvor transportrelatert virksomhet (i dette tilfelle "skole") skal legges til prioriterte tettsteder (i dette tilfelle Årnes). Det vises til 80/20-prinsippet i "retningslinje R3" hvor minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst skal skje tilknyttet prioriterte tettsteder. FMOA anser planendringen å være i strid den nasjonale og regionale mål i og med at Nes-kollen ikke er definert som prioritert tettsted, og har en dårlig plassering i forhold til klimavennlige transportformer. Ut fra dette fraråder FMOA kommunen i å gå videre med planarbeidet.

Fylkesmannen ber om strenge maksgrenser for bilparkering.

Det stilles krav til ROS-analyse, og at denne fokuserer spesielt på at området ligger innenfor

aktsomhetsområdet for flom og i et område med "tykke marine avsetninger".

Støynivå på uteoppholdsarealene bør være i tråd med anbefalte krav i støyforskriften.

Det bør innarbeides bestemmelser om å utarbeide en plan for massehåndtering og ivaretagelse av matjord.

Forslagstillers kommentar:

Siden det foreligger politisk vedtak på de etableringstekniske forholdene tilknyttet RRIS på Neskollen, så oppfattes etablering av "skole" utenfor "prioritert tettsted" som akseptert, og følgelig blir ikke dette en del av reguleringsproblematikken. Da det ikke foreligger innsigelse fra Fylkesmannens vedr. dette forholdet (areal- og transportpolitikk), anser plankonsulent at Fylkesmannens merknad ikke får konsekvenser for planforslaget på dette punktet, og at planarbeidet derfor kan videreføres. Fylkesmannens merknad vedrørende 80/20-prinsippet anses å være av prinsipiell karakter, og rettet generelt inn mot kommunens planarbeid. Merknaden anses derfor ikke å ha betydning for selve planforslaget.

Parkerings situasjonen i det regulerte området er spesiell ut fra at den skal betjene ikke bare RRIS, men også senterbebyggelsen, idrettshallen og Nes Arena og hele baneanlegget tilhørende Hvam IL. Dette er alle "aktører" som genererer stor trafikk, og det vil således være svært vanskelig å benytte maksimale parkeringsnormer som rettesnor i bestemmelsene.

Den utførte ROS-analysen kommer ikke opp med fare for flom i planens nærområder, det vises til vedlagte kart fra Arealis-kartbasen. Det er ikke kvikkleiresoner i området, og geoteknisk rapport påviser at områdestabiliteten ikke påvirkes av aktuell ny bebyggelse i planområdet. Plankonsulent har derfor vurdert at det ikke er forhold i planen som tilsier behov for "hensynssoner". Det er i § 3 Rekkefølge-bestemmelser, lagt inn en bestemmelse som tilsier at det skal utarbeides overordnet VA-plan for området før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet. Dette særskilt i forhold til overvannsproblematikk.

Det foreligger støyvurdering for planområdet, jmf. pkt 7 i plandokumentene, samt at § 3.1 "Utredning av trafikkstøy" i rekkefølgebestemmelsene.

Plankonsulent anser at krav til en vurdering av bevaring og gjenbruk av matjordressurser vil være riktig å legge inn som et eget punkt i § 3 Rekkefølgebestemmelser.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen direkte kommentarer til merknaden og forslagstillers kommentar som gjengis i denne tabellen. Det vises til vurderingskapittelet i saksframlegget for samlet vurdering av alle merknadene.

Akershus Fylkeskommune, brev av 15. april 2016:

Fylkesrådmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale hensyn innenfor fylkesmannens ansvarsområdet, og anbefaler høy arealutnyttelse, maksimumsnormer for parkeringsplasser og krav om sykkelparkering nær inngangen til skolen.

Fylkesrådmannen anbefaler kommunen om å vurdere hvilke effekter den planlagte skolen vil ha for bosettingsmønsteret i kommunen og hvorvidt lokalisering av en ny skole på Neskollen er hensiktsmessig sett i lys av den regionale planen.

Det vises for øvrig til "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen" og vil anbefale at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om ferdig opparbeidet uteoppholdsareal og en trygg ferdsel forbindelse før kommunen kan gi ferdigattest. Fylkesrådmannen forutsetter at prinsippet om universell utforming legges til grunn i det videre arbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Fylkesrådmannens henvisninger og anbefalinger vil bli lagt til grunn ved utarbeidelse av plan-

dokumentet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at en internasjonal skole som RRIS er en skole som vil ha elever fra et betydelig større omland enn bare dens nærområde. Rådmannen vurderer således at det vil uansett være en utstrakt privat transport av elever og ansatte til skolen uavhengig av dens beliggenhet. Dette da for å lette på elevenes skolereise. En god samferdselsmessig plassering for en slik regionskole kan være utfordrende.

Rådmannen har ingen kommentarer til de øvrige momenter i merknaden.

Statens vegvesen, brev av 17. februar 2016:

Av støysonekartet ser det ut til at deler av planområdet ligger i gul støysone. Retningslinje T-1442/2012 sier at ved plan om bygging av ny skole i et område som ligger i gul sone skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som viser støynivået ved ulike fasader på skolen og på uteplassen. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak. Utredningen av støy skal foreligge samtidig med forslaget til reguleringsplan.

For å sikre at nødvendige støyskjermingstiltak blir utført før skolen blir tatt i bruk må det i reguleringsplanen tas med en reguleringsbestemmelse som sier:

«Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå ikke er høyere enn L_{den} 55dB på uteplass og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruk før kommunen kan gi tillatelse til at skolen tas i bruk».

Vegvesenet anbefaler at det reguleres støyskjerm på området mellom byggegrense og fylkesvegen. Av hensyn til drift og vedlikehold av gang- og sykkelvegen kan støyskjermen ikke reguleres nærmere enn 3,0 m fra skulderkanten til gang- og sykkelvegen.

Forslagstillers kommentar:

Det er foretatt en støyvurdering med forslag til tiltak som tilfredsstiller "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442).

Rådmannens kommentar:

Det er utarbeidet støyfaglig utredning for tiltaket. Denne følger som vedlegg i saken. En etablering av støyskjerm som forutsatt i støyrapport og forslag til reguleringsbestemmelser vil separere grøntområdene beliggende nord for skolebygget. Rådmannen anbefaler å se på løsninger i støyskjerm som også åpner opp for bruk av hele grøntområdet. Forslagstillers ordlyd i reguleringsbestemmelse er ikke tilsvarende ordlyd som i vegvesenets forslag. Rådmannen vurderer allikevel bestemmelsens ordlyd til å være dekkende for vegvesenets krav.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 22. februar 2016:

Ber om en geologisk undersøkelse grunnet mulig kvikkleire og vurdering for flomfare. Viser til sine retningslinjer 2/2011 - "Flaum og skredfare i arealplaner", og NVE's veileder 7/2014 "Sikkerhet mot Kvikkleireskred."

Forslagstillers kommentar:

Det foreligger en utarbeidet geologisk rapport for dette området med løsningsforslag som tilfredsstiller en utbyggelse på tomten. NVEs Kartoversikt viser ingen antydning til kvikkleire eller flomfare.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ønsker å understreke at dette er et område hvor det tidligere har vært mye byggeaktivitet og omroting/utskifting av masser. Dette senest ved oppføring av Nes Arena og de tiltak som ble gjennomført i den forbindelse. Geoteknikken synes å være tilstrekkelig ivaretatt for

tiltaket. I forhold til flomfare synes dette ikke å være like relevant for dette tiltaket. Ved oppføring av Nes Arena ble utløpspunkt for tjernet endret og sikret, bort i fra byggeområdet. Nes Arena er beliggende mellom tjernet og dettes utløp. Det er liten vanngjennomstrømming gjennom tjernet.

Hafslund Nett AS, brev av 29. februar 2016:

Det informeres om eksisterende nettstasjon og tilhørende kabling i grunnen i planområdet, og anføres at ny bebyggelse kan utløse krav til oppgradering av nettstasjonen. Det må bestilles kabelpåvisning før igangsetting for å kartlegge eksisterende høyspenningskabler sin eksakte plassering.

Forslagstillers kommentar:

Planen tar hensyn til mulig utvidelse av nettstasjonen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen kommentar til merknaden.

Neskollen Velforening, mail av 22. januar 2016:

Velforeningen motsier seg endringer inntil videre. Vi trenger mer informasjon fra tiltakshaver før vi kan si ja til dette. Det er mange momenter ved en fremtidig skole på Neskollen som bør diskuteres før en slik prosess kan startes.

Forslagstillers kommentar:

Velforeningen har undertegnet avtale med Hvam IL i etterkant av denne eposten og planstiller ser på dette som at Velforeningen har trukket sin motsigelse.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen kommentar til dette siden ytterligere detaljer ikke er opplyst i de oversendte dokumenter.

Meinich Arkitekter AS for Coop, mail av 9. februar 2017:

Ingen motsigelser. Ønsker en samarbeidsavtale med Hvam IL. Det er essensielt at en ny regulering ikke svekker COOPs interesser og muligheter på egen eiendom, snarere tvert i mot.

Forslagstillers kommentar:

Sentrumsbygget AS (COOP) har inngått en samarbeidsavtale med Hvam IL.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen kommentar til merknaden.

Årnes Vannverk, mail av 21. januar 2016:

Påpeker et ledningsnett med tilhørende byggeforbudsbelte.

Forslagstillers kommentar:

Byggeområdet ligger i god avstand fra ledningsnettet og vil ikke kunne skape noen konflikt.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen kommentar til merknaden.

Regionale planretningslinjer:

FMOA peker i sin merknad på statlige og regionale planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SPR-BATP). I forhold til disse skal utbyggingsmønster og transportsystem samordnes for å oppnå effektive løsninger. Transportbehovet bør begrenses og

det må legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus pekes Årnes ut som prioritert tettsted, og i henhold til retningslinjen R3 innebærer det at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal skje der. Et av formålene med 80/20- prinsippet er å legge til rette for at flere kan gå og sykle til daglige gjøremål, og gi grunnlag for bedre kollektivtilbud.

Denne privatskolen vil henvende seg til Øvre Romerike og ha sitt elevgrunnlag herfra. Forslagstillers plankonsulent anser at Fylkesmannens merknad er av prinsipiell karakter, og rettet generelt inn mot kommunens planarbeid. Rådmannen vurderer at ideelt sett burde forslagstiller avvendt sitt planforslag og fremmet det som innspill til neste revideringsprosess for kommuneplanens arealdel. Da ville man kunne sett helheten i en slik ønsket etablering. Utfordringen igjen hadde vært at denne skolen henvender seg regionalt og ikke bare til Nes kommune. En regional avklaring ville man ikke fått ved behandling i kommuneplanens arealdel.

Neskollen er i dag forbundet direkte med bussforbindelse mellom Årnes og Jessheim/Gardermoen. Denne bussforbindelsen har i dag halvtimesavganger mellom Årnes og Jessheim/Gardermoen. Det er også togkorresponderende bussrute til Kløfta stasjon. Rådmannen vurderer i henhold til dette og merknaden til FMOA at å lokalisere den internasjonale skolen til Årnes ikke ville ha gitt et bedre regionalt kollektivtilbud for Øvre Romerike. Årnes har timesavganger med tog, med to halvtimes avganger som supplerer i pendleretning morgen og kveld.

Parkeringsdekning:

Parkeringsplassen som inngår i det regulerte området skal ved siden av å betjene RRIS, også dekke parkeringsbehovet for senterbebyggelsen, idrettshallen (Neskollenhallen) og Nes Arena samt hele det bakenforliggende baneanlegget tilhørende Hvam IL. Dette er alle "aktører" som tidvis genererer stor trafikk, og det vil således være svært vanskelig å benytte maksimale parkeringsnormer som rettesnor i bestemmelsene. Rådmannen vurderer at en slik sambruk av parkeringsplasser er en fornuftig og framtidsrettet løsning. Dette ut i fra at det er arealbesparende å ha slik sambruk ut i fra at det er ulikt behov for tilgjengelige parkeringsplasser både gjennom døgnet, men også gjennom de ulike sesonger. Parkeringsfordelingen skal knyttes til interne avtaler mellom de ulike involverte aktører. Om man skulle hatt separate parkeringsplasser for de ulike tiltakene ville dette trolig ha medført et større arealbeslag. Ut fra dette kan man da også konkludere at det regulerte parkeringsarealet kan være å betrakte som et maksimumsareal.

Grøntområde og støy:

Planforslaget legger opp til at uteområdene for skolen skal ligge nord og nordøst i planområdet. Dette vil medføre at uteområdene vil bli beliggende opp i mot arealet for dagens E16 og rundkjøringen E16/Hvamsmovegen. Planforslaget legger opp til at det skal etablere støyskjerm i overgangen mellom skolens uteområder og det bakenfor liggende friområdet. Støyskjermen vises ikke i reguleringsplan, men hjemles gjennom reguleringsbestemmelsenes § 3 punkt 3.1. Rådmannen vurderer en slik støyskjerm til å være nødvendig for å kunne oppnå akseptabelt støynivå på skolens uteområder. Derimot kan den kunne virke negativt sett opp i mot det øvrige friområdet her. Dette ved at støyskjermen separerer friområdet fra skolens uteområde. Støyskjermen er vist i kart 4 i vedlagte støyrapport. Skjermen er foreslått beliggende langs det som blir reguleringsplanens nordre begrensning. Rådmannen vurderer at det bør søkes en opparbeidelse av denne støyskjermen som ikke forringer muligheten for bruk av det øvrige og bakenforliggende friområdet.

Tiltaket (ift Nes Arena):

Rådmannen vurderer byggets foreslåtte beliggenhet innenfor planområdet til å være fornuftig og hensiktsmessig. Skolebygget vil inngå som en del av bygget for Nes Arena ved at det oppføres langs dennes østre langsida. Det vil gi en arealeffektiv utnyttelse av området. Dette samtidig som det åpner opp for en hensiktsmessig og effektiv sambruk av de to byggenes arealer.

Andre forhold:

Rådmannen vurderer at planområdet er slik påvirket fra tidligere utbygginger at dette ikke fordrer videre tilleggsutredninger enn de som foreligger i planforslaget. Planområdet framstår med en høy grad av omrotede og tilkjørte masser.

KONKLUSJON:

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for del av Sentrumsområdet, Neskollen legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget tilrettelegger for etablering av den private Romerike International School, med tilhørende uteområder. Parkeringsområdene skal benyttes i fellesskap med andre interessenter innenfor samme område.