

MERKNADSSKJEMA - ADMINSTRASJONENS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER

NYTT OFFENTLIG ETTERSYN

Plannavn	Detaljregulering for del av gbnr. 18/1-4 m.fl. Tynsåk, nye Vilberg skole
Plan ID	303533900
Saksnummer	21/7562
Utarbeidet av	SLE
Datert/Revidert	6.12.2022

Avsender	Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Administrasjonens kommentar	Endringer	
			Kart	Bestemmelser
Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 1.12.2022	<p>Statsforvalteren trekker innsigelsen under forutsetning av at planen vedtas slik den forelå til offentlig ettersyn mht. reduksjon av areal til byggeformål, driftsadmkomst til jordbruksareal i nord og at masseforvaltningsplanen (matjordplanen) fremdeles følger planforslaget til sluttbehandling.</p> <p>I tillegg ber Statsforvalteren om at det fremkommer tydeligere hvor mye dyrka jord som går tapt, og det bør framgå at det er gjort reelle vurderinger av ytterligere reduserende tiltak til for eksempel parkeringsareal.</p>	<p>Planen er ikke endret mht. Statsforvalterens anførsler vedr. reduksjon av areal, driftsadmkomst til jordbruksareal i nord og masseforvaltningsplanen. Den eneste endringen i masseforvaltningsplanen er at matjorda skal flyttes til Nordheim, og subsidiært til Brensmork, motsatt av det som stod i forrige versjon.</p> <p>Etter at 10,1 dekar blir regulert til landbruksformål, vil tapet av dyrka mark være på 43,5 dekar. Dette er opplyst i planbeskrivelsen i kap. 6.1, 6.13, 6.14 og 7.13. Omfanget av matjord som flyttes er om lag 9450 m³, dette er opplyst i kap. 6.14 i planbeskrivelsen.</p> <p>Kommunens sendte en vurdering av innsigelsen til Statsforvalteren den 25.5.2022. Notatet er datert 19.5.2022. I kap. 3 i notatet er det gjort vurderinger om reduksjon av parkeringsareal. Det ble vurdert å fjerne den østre parkeringsrekka (om lag 18 p-plasser), noe som ville spart 1,2 dekar matjord. Ulempene ville imidlertid blitt at innkjøringen til parkering og kiss'n ride ville kommet nærmere bussholdeplassen, noe som kan føre til uønskede trafikksituasjoner. Kiss'n ride sløyfa ville hatt mindre kapasitet, og det ville skapt utfordringer</p>		

		<p>mht. drift (snøopplag, varelevering, renovasjon). Konklusjonen var derfor at man vinner lite areal som fortsatt kunne vært dyrket, i forhold til ulempene det utgjør for skoleanlegget.</p> <p>Gjennomføring av avbøtende og kompenserende tiltak for å bevare matjordressurser er opplyst i masseforvaltningsplanen, samt i planbeskrivelsen kap. 6.14. Masseforvaltningsplanen beskriver hvordan jordflyttingen skal utføres slik at den så langt det er mulig gir tilsvarende produksjonspotensial et annet sted. Planen er godkjent av landbruksmyndigheten i kommunen og skal vedlegges søknad om rammetillatelse.</p> <p>Arealet som forutsettes benyttet til bebyggelse og anlegg er på ca. 43,5 dekar. Av dette skal det gjenbrukes ca. 1400 m³ jord til ulike grøntarealer på den nye skolen. Omfanget av matjord som skal flyttes er ca. 9 450 m³.</p> <p>I tillegg er det sikret i bestemmelsene pkt. 2.9: <i>Matjorda skal gjenbrukes til reetablering eller nyetablering av jordbruksareal andre steder i kommunen. Nødvendig mengde matjord kan mellomlagres til gjenbruk i grøntanlegget innenfor BU.</i> <i>Oppbevaring/disponering av matjordmasser og jordflytting skal utføres i henhold til godkjent masseforvaltningsplan.</i></p> <p>Bestemmelse 6.1 Før rammetillatelse: <i>Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal følgende dokumenter vedlegges:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Utomhusplan for bygge- og anleggsområde</i> - <i>Masseforvaltningsplan</i> - <i>Plan for anleggsfasen</i> - <i>Tekniske planer for vann og avløp, overvannshåndtering, kollektivholdeplass, gang-/sykkelvei, parkering og interne veier samt renovasjon</i> 		
Viken fylkeskommune, datert 28.11.2022	Ingen merknader til revidert planforslag.	Tas til orientering.		
NVE, datert 5.12.2022	Bemerket at deres innspill under første offentlig ettersyn vedr. vegetasjon i ravinedalene ikke er fulgt opp. NVE mener at	Administrasjonen ønsker ikke å forsinke prosessen ved å utvide planområdet, men anbefaler at det bør startes opp planarbeid for ravinene etter vedtak av denne reguleringsplanen. Dette for å		

	<p>vegetasjon i ravinedaler har en viktig funksjon for å hindre skadelig erosjon samt stabilitet i bratte raviner, og det er uheldig at dette ikke er sikret i planen.</p> <p>NVE foreslår som et alternativ å inngå privatrettslige avtaler med relevante grunneiere for å sikre at vegetasjonen bevares.</p>	<p>imøtekomme NVEs anbefaling og sikre erosjonsforholdene i ravinene.</p>		
<p>Miljørettet helsevern, datert 2.12.2022</p>	<p>Mener at bussløsningen er uheldig med tanke på trafiksikkerhet og -flyt, særlig på vinterstid. De anbefaler at det ses nærmere på løsninger for trafikkflyt for busser, biler og gående.</p>	<p>Forslagsstiller har vurdert flere alternativer for ny bussløsning, og har kommet frem til et kompromiss som gir elevene en del uteareal tilbake etter at kommunen måtte redusere arealet i nord. Administrasjonen mener at løsningen for kiss'n ride og ansattparkering er en god løsning, og alle kjøre- og parkeringsarealer er skilt fra elevenes gangarealer.</p>		
<p>Nils Egil Søvde, datert 3.12.2022</p>	<p>1. Kommenterer arealbruken til de enkelte delfeltene i planforslaget.</p> <p>2. Viser til Fylkesmannens brev fra 2017, fra planprosessen til områdeplanen for Vilberg. Fylkesmannen mente at 40 dekar er mer enn hva som er nødvendig for å bygge en tilfredsstillende skole med flerbrukshall.</p> <p>3. Viser til Geir Brendelands undersøkelse av arealbruken til alle barneskoler i Norge med mer enn 400 elever.</p> <p>4.1. Innsender mener at kommunen ikke har redusert fotavtrykkprosenten slik kommunens planavdeling foreslo. Viser til møtereferatet fra oppstartsmøtet den 9.8.2021 hvor planavdelingen åpnet opp for en høyere grad av utnyttning enn hva som lå til grunn i områdeplanen for Vilberg.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Det vises til brev fra Fylkesmannen fra en planprosess som er avsluttet og hvor reguleringsplanen ble godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 20.12.2018. Administrasjonen er godt kjent med Fylkesmannens, nå Statsforvalterens synspunkter vedr. arealbeslaget. Tomtens topografi og grunnforhold legger begrensninger på hvor bebyggelsen kan plasseres, og det skal være tilstrekkelig med universelt utformet utearealer. Arealet er i tillegg nå redusert med 10,1 dekar, for å løse innsigelsen fra Statsforvalteren.</p> <p>3. Det vises til svaret til punkt 2 vedrørende arealbehovet.</p> <p>4.1. Det ble ikke skrevet i møtereferatet at grunnutnyttelsen burde økes. Økt %-BYA kunne tillates/aksepteres ettersom %-BYA ville bli høyere når parkering ble skilt ut som et eget formål. %-BYA ligger nå på ca. 19%. For å ha en viss fleksibilitet i planen, dersom det skal bygges uteboder, skur, paviljonger eller at flere sykkelparkeringsplasser skal ha takoverbygg er grad av utnyttning satt til %-BYA=25%.</p>		

	<p>Innsender henviser også til Regional plan for areal og transport hvor det forutsettes at nye områder som skal tas i bruk til byggeområder har høy arealutnyttelse. Innsender mener det er altfor lav arealutnyttelse når %-BYA er kun ca. 19%.</p> <p>4.2. Viser til Statsforvalterens innsigelse hvor de mener at kommunen kunne spare areal ved å bygge høyere.</p> <p>4.3. Viser til Statsforvalterens innsigelse hvor de mener at kommunen har lagt seg på en for høy parkeringsnorm til bilparkering.</p> <p>4.4. Innsender mener at kommunen ikke følger gjeldende normer for skolens uteareal, hvor en skole på 784 elever burde ha uteareal på ca. 27 dekar.</p> <p>5. Innsender mener arealet er altfor stort, og at det kunne vært mulig å bygge en flott ny skole på under 30 dekar.</p>	<p>Etter å ha redusert arealet til skolen med 10,1 dekar er grad av utnyttning høyere enn hva det var i det første planforslaget, hvor %-BYA lå på om lag 15%.</p> <p>4.2. Det ble i kommunens oversendelse til Statsforvalteren den 25.5.2022 redegjort for hvorfor det ikke ble ansett som hensiktsmessig å bygge i flere etasjer (notat datert 19.5.2022). Dette notatet fulgte kommunens behandling av innsigelsessaken i kommunestyret den 21.6.2022. Statsforvalteren har frafalt sin innsigelse etter at kommunen har redusert arealbeslaget med 10,1 dekar.</p> <p>4.3. Se svar til 4.2. I samme notat nevnt ovenfor ble det redegjort for parkeringsarealet. Reguleringsplanen følger også kommuneplanens parkeringsnorm.</p> <p>4.4. Etter å ha redusert arealbeslaget med 10,1 dekar er nå hele området for bebyggelse og anlegg på 43,5 dekar. Av disse er det kun 23,2 dekar som er uteareal til elevene. Kommunen har dermed et lavere tall for uteareal enn det som er anbefalt i rapport IS-1130 fra Sosial- og helsedirektoratet, 2003. Det resterende arealet består av parkering, sykkelparkering, bussløsning, trafikkareal, selve skolebygget og øvrig sideareal.</p> <p>5. På grunn av tomtens topografi, grunnforhold og krav til universelt utformede utearealer, og at arealet nå er redusert med 10,1 dekar er det behov for det arealet som nå reguleres.</p>		
--	--	--	--	--