



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	

### Plan ID 303533200 - detaljreguleringsplan for gbnr. 232/62 m.fl. - Feiring vgs. Førstegangsbehandling

#### Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges detaljreguleringsplan for Feiring vgs. ut til offentlig ettersyn. Plankart og planbestemmelser er datert 12.2.2021.

#### Saksutredning:

##### 1. Saksopplysninger

###### 1.1. Bakgrunn for saken

Formålet med reguleringsplanen er å bekrefte samsvaret mellom ny bruk av eksisterende bygningsmasse på området til den tidligere Feiringklinikken. Dagens bygningsmasse inneholder en videregående skole og et internat. Planen legger ikke opp til at dagens bygningsmasse skal utvides eller transformeres på noe vis. Planen legger til rette for etablering av fremtidig fortau langs nordsiden av Årnesvegen, som er adkomstvegen til Feiring vgs. Planen er utarbeidet av Ard arealplan på vegne av forslagsstiller Feiring videregående skole.

###### 1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Feiring og omfatter bygningsmasse som i dag benyttes av Feiring videregående skole, den tidligere bygningsmassen til Feiringklinikken som var et spesialisert sykehus for hjertesyrke. Det er imidlertid bare deler av eksisterende bygningsmasse som har vært registrert som sykehus. I tillegg er deler av Feiringvegen (fv. 33) og Årnesvegen inkludert i planen.

Omkringliggende areal er i hovedsak landbruksareal og skog. Mot øst ligger Mjøsa, mens deler av området mot nordvest er bebygd areal i form av spredt boligbebyggelse. «Hoppensprett barnehage» ligger rett vest for skolen, og mot nordøst ligger et statlig sikret friluftsområde med badestrand.

Feiring vgs. ligger fint til i skrånende terreng med utsikt over Mjøsa i øst.

###### 1.3 Planprosessen

Oppstartsmøtet ble avholdt 6.10.2020. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Eidsvoll Ullensaker Blad 17.10.2020. Naboer, grunneiere og aktuelle offentlige instanser ble varslet via elektronisk brev/e-post den 14.10.2020.

Ved varsel om oppstart kom det inn 11 merknader/ uttalelser. Fem var merknader fra naboer, og seks var uttalelser fra ulike offentlige instanser. Alle merknader/uttalelser er oppsummert og kommentert i vedlagte merknadsskjema.

#### 1.4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget stadfester dagens bruk av planområdet ved arealformålet «undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting». *Undervisning* tilsvarer videregående skole. *Annen offentlig eller privat tjenesteyting* tilsvarer internat. Dette kombinerte formålet opptar all eksisterende bygningsmasse (vist med byggelinjer i planen) og tilhørende anlegg for kjøreveger, gangstier, renovasjon, parkering m.m. Formålet opptar også eksisterende uteoppholdsareal tilknyttet bygningsmassen. Planen legger opp til at uteoppholdsarealet kan oppgraderes og bearbeides slik at det blir bedre tilpasset til den nye bruken av området, som nå utgjør virksomhet for videregående skole med elever.

Planforslaget inkluderer Årnesvegen med tilgrensende areal av hensyn til å regulere et fremtidig fortau på strekningen mellom fv. 33 og Feiring vgs. Denne fortausstrekningen er høyt prioritert i kommunens seneste vedtatte trafikksikkerhetsplan. Kommunen skal stå for denne utbyggingen.

Eksisterende bygningsmasse på området skal i all hovedsak beholdes slik den er, det er først og fremst innvendige endringer som skal gjøres. Det er kun de delene av bygget som har blitt brukt som sykehus som skal bygges om innvendig og gjøres om til klasserom. Tidligere pasientrom vil benyttes som hybler for elever ved skolen.

Planområdet utgjør ca. 42 daa.

Det vises også til vedlagte planbeskrivelse. ROS-analysen for området er gitt i kapittel 8. Denne analysen identifiserer ingen spesielle momenter som skulle tilsi stor fare for negative konsekvenser forbundet med reguleringsplanen.

#### 1.5 Forholdet til gjeldende kommuneplan

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan for 2021-2031, hvor Feiring vgs. er avsatt til formål for offentlig privat tjenesteyting.



## 2. Vurdering

Planforslaget utgjør et veldig formelt planforslag som ikke tilsier at det skal legges til rette for noen annen utnyttelse og bruk enn det dagens bruk og situasjon på området tilsier, dette i tråd med

forslagsstillers ambisjonsnivå og ønsker for dette planarbeidet. Administrasjonen ser to fordeler forbundet med reguleringsplanen:

1. Virksomheten på området får anledning til å operere under regulerte forhold i motsetning til under uregulerte forhold som i dag. Dette er positivt med tanke på eventuelle fremtidige søknader knyttet til tiltak, bruksendringer, delinger etc. Planforslaget angir også veldig fleksible føringer for områdets videreutvikling, hvis det skulle bli behov for en begrenset videreutvikling av bygg og anlegg tilknyttet skolevirksomheten på området en dag.

2. Kommunen får en reguleringsplan å forholde seg til med tanke på opparbeidelse av det fremtidige fortauet langs Årnesvegen, som er høyt prioritert i trafikksikkerhetsplanen. Det vil være en enklere og en ryddigere prosess forbundet med å bygge fortauet når det allerede er hjemlet i en vedtatt reguleringsplan.

### **3. Alternativer**

- A. Planforslaget vedtas slik det foreligger, eventuelt;
- B. Forslag sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning
- C. Forslaget avvises

### **4. Konklusjon**

Med bakgrunn i det ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at forslag til detaljreguleringsplan for gbnr. 232/62 m.fl. – Feiring vgs., legges ut på høring.

#### **Vedlegg:**

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse og ROS

Merknader ved varsel om oppstart

Merknadsskjema

Illustrasjonsplan