



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2018/2169-10

Arkiv: 0302R1805

Dato: 12.11.2018

SAMLET SAKSPROTOKOLL

Saksbehandler: Inge Fagerhaug

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
31/18	Fast utvalg for plansaker	26.11.2018

Forslag til detaljreguleringsplan for Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg. PlanID 0302 R1805

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven §12.10, sendes forslag til detaljreguleringsplan 0302 R1805 Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg datert 19.10.2018, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Fast utvalg for plansaker - 26.11.2018

Fast utvalg for plansakers behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fast utvalg for plansakers enstemmige vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §12.10, sendes forslag til detaljreguleringsplan 0302 R1805 Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg datert 19.10.2018, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Plankart datert 19.10.2018
- 2 Reguleringsbestemmelser datert 19.10.2018
- 3 Planbeskrivelse datert 19.10.2018
- 4 Oversiktsplan
- 5 Utomhusplan
- 6 Terrengsnitt
- 7 Fasader

- 8 Solstudier
- 9 Geoteknisk prosjekteringsnotat, Norconsult 15.08.2018
- 10 Trafikkanalyse
- 11 VA-rammeplan
- 12 Notat Høyspentforsyning
- 13 ROS-analyse
- 14 Uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid

Dokumenter som ligger på saken:

- Vedtak i Fet KST sak 97/17 mfl.
- Varsel om oppstart av planarbeid

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret i Fet vedtok på møte 25.09.2017 sak 97 å bygge en barnehage i Dalen krets med kapasitet på 80 plasser sammen med Dalen skole, eller i nær tilknytning til denne.

Vindveggen arkitekter AS har på vegne av forslagsstiller Fet kommune v. Eiendomsenheten, og med bakgrunn i kommunestyrets vedtak, søkt om detaljregulering av Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg. Planforslaget er utarbeidet iht. plan og bygningslovens (PBL) § 12-3, og er nå klar til behandling.

Saksutredning:

Formålet med reguleringen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for ny barnehage med 80 barnehageplasser på eiendommen gnr. 59 bnr. 2 m. fl. sør for Dalen skole. Planen omfatter også eksisterende skole, samfunnshus og idrettsanlegg på Dalen, og disse funksjonene er tatt med i planen å for å sikre mest mulig helhetlige trafikale og bygningsmessige løsninger i området.

Planområdet

Planområdet ligger i Gansdalen, sør for Fjellsrudkrysset, ca. 8,5 km fra Fetsund. Planområdet er på ca. 56 daa. og deler av området (skolen) ligger på en høyde i landskapet med utsikt over landbruks- og skogsarealer mot Øyeren, ca. 1 km i luftlinje mot vest. Det er noe frittliggende boligbebyggelse sør og øst for planområdet. Mot nord og vest grenser planområdet til produktive jordbruksområder.



Planområdet ligger ved rv. 22 ca 8,5 km fra Fetsund tettsted.

Eierforhold

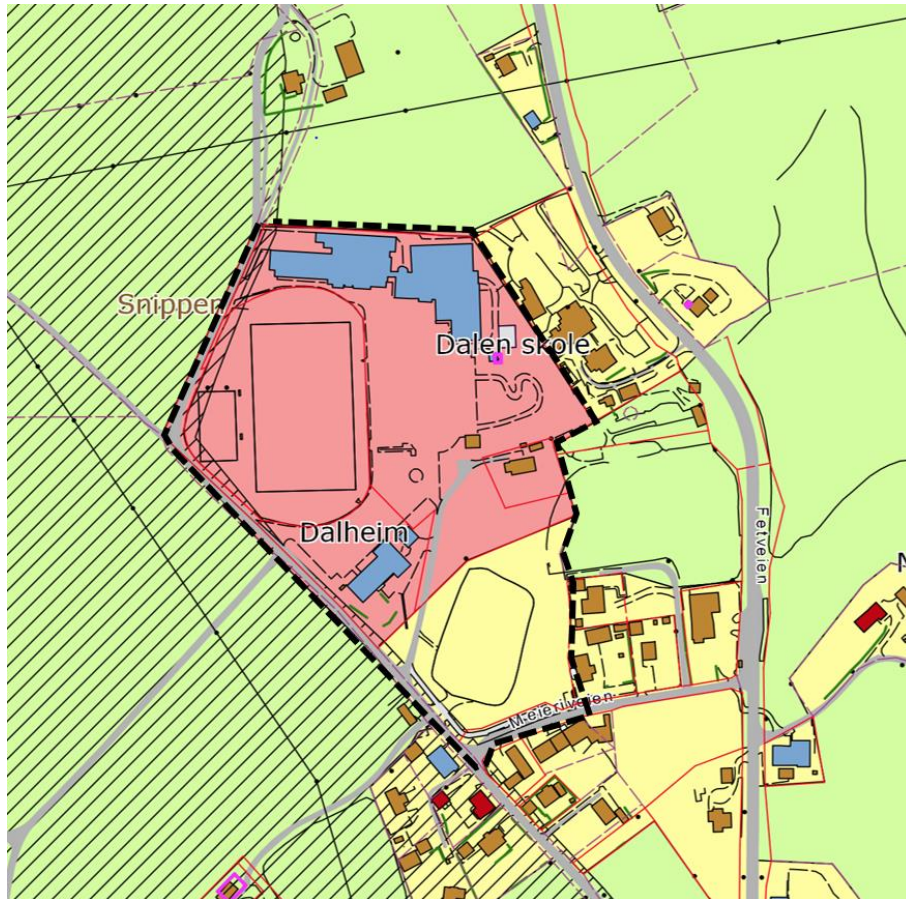
Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene gnr/bnr: 59/33, 59/2, 59/19, 59/20, 59/39 og tilgrensende kommunale veier.

Konsekvensutredning (KU)

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 4 og tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 19. desember 2014. Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning, da planområdet og dets formål i stor grad er klarert gjennom kommuneplan.

Forholdet til overordnede planer

Foreslått byggeområde til barnehageformål er i gjeldende kommuneplan for Fet kommune 2014-2026 i hovedsak avsatt til framtidig boligformål. Det er foreslått å omdisponere dette området fra bolig- til undervisningsformål (barnehage) i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel 2018-2030. Dalen skole, idrettsanlegg og Forsamlingshus er avsatt til offentlig byggeområde.



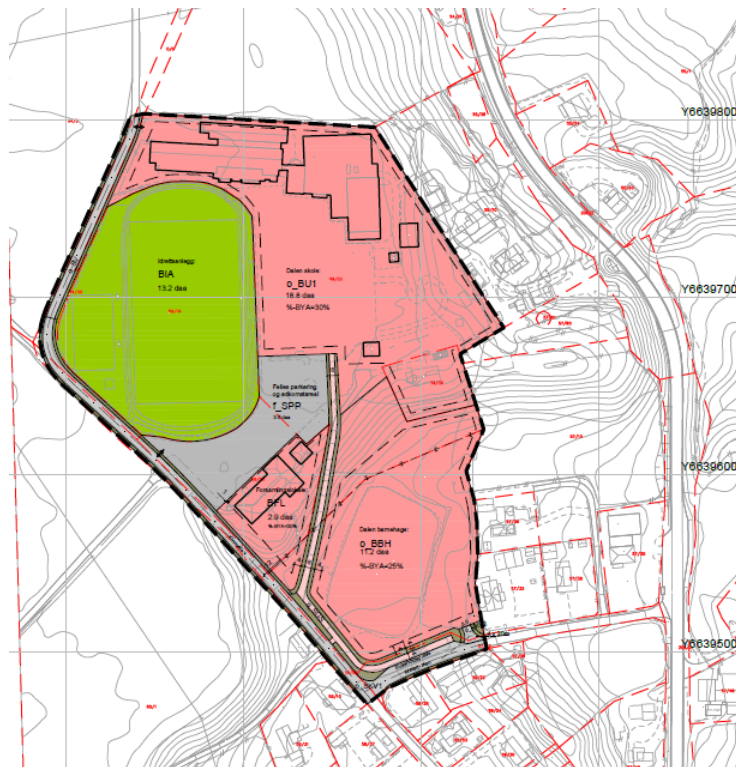
Utsnitt fra kommuneplans arealdel 2014-2026. Dagens skole, idrettsanlegg og forsamlingshus er avsatt til offentlig bygge- område, mens tomt for Dalen barnehage er avsatt til boligformål.

Gjeldende regulering

Hele planområdet er uregulert.

Planforslaget

Hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge ny tomt til kommunal barnehage på Dalen. For å sikre mest mulig helhetlige løsninger for både bebyggelse og infrastruktur, er det viktig å ha tilstrekkelig stort betrakningsområde i planarbeidet. I og med at hverken Dalen skole, Dalen idrettsanlegg eller Dalen Forsamlingshus er regulert i dag og disse funksjonene har sammenfallende interesser med barnehagen i infrastruktur-løsninger, utearealer mv, ble det anbefalt å ta med skolen, idrettsanlegget og forsamlingslokalet i planen. Planen vil hjemle nye tiltak innenfor hele området som omfattes av reguleringsplanen.



Forslag til detaljreguleringsplan for Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg.

Barnehagetomt

Foreslått barnehagetomt omfatter 11,2 da areal. Dette tomtearealet er opparbeidet til grusbane, men benyttes også til parkeringsplass for skolen og andre ved større arrangementer. Nord for grusbanen er det en gresskledd skråning med ca. 11 meters høydeforskjell opp til samfunnshuset og skolegården.

Skoletomt

I planforslaget er det avsatt 18,8 da areal til byggeområde for undervisningsformål – Dalen skole. Deler av arealet som er avsatt til offentlig byggeområde for Dalen skole i gjeldende kommuneplan blir del av barnehagetomta.

Dalen skolegård har store leke- og uteoppholdsarealer med bl.a. aktivitetsløyper, sykkelveier, lekestativer, basketballbane og volleyballbane.

Innen skoleområdet ligger en tidligere lærerbolig/ styrerbolig for Dalen skole (eiendommen 59/39) som ble solgt til privat kjøper i 2006.

Selv om eksisterende bebyggelse på eiendommen har status som bolig, er tomta avsatt til offentlig byggeområde i kommuneplan. Tomta blir i reguleringsplanforslaget liggende inneklemt mellom barnehagetomta og skolen, og er lite egnet til boligtomt.

Det kan lett oppstå konfliktsituasjoner mellom skoler/ barnehager og nærliggende boliger, både med hensyn til støy, trafikk, aktiviteter, drift osv. I dag brukes deler av det private tomtearealet til utendørs lagring av bla. avskiltede biler og kjøretøy, eldre tanker og utstyr, flere mindre permanente og midlertidige uthus og lagertelt mm som samlet har en negativ effekt for omliggende områder, både visuelt og funksjonelt. På sikt er det derfor ikke ønskelig at boligfunksjonen opprettholdes, og planen foreslår derfor å videreføre arealbruken i kommuneplanen fremfor å og sikres dagens bruk ved å regulere eiendommen til boligformål. Boligen har også atkomst via eksisterende gang/ sykkelveg til skolen som er veldig uheldig mht. trafiksikkerheten for skolebarna. Planforslaget legger opp til atskilt bil- og gang/sykkeltrafikk, og det forutsettes at den tidligere lærerboligen på kort sikt får ny atkomst via parkeringsplass f_SPP.



Kinnveien 90

Idrettsanlegg

Dalen Idrettsanlegg inngår i planen med ca. 13,2 da areal. Idrettsanlegget driftes av det lokale idrettslaget og er nylig opprustet med ny kunstgressbane. På dagtid brukes idrettsanlegget av Dalen skole.

Trafikale forhold

Det er til dels utfordrende trafikkforhold innen planområdet. I dag kjøres det på gangveien som leder fra bussholdeplassen i Meieriveien opp til leiligheter i samfunnshusets underetasje og til boligen (tidl. lærerbolig) i Kinnveien 90. Det er mange skolebarn som bruker denne gang/sykkelvegen til daglig, og det vurderes ikke aktuelt å flytte dagens bussholdeplass fra Meieriveien nærmere skolen pga. stigningsforhold og arealbegrensninger langs Kinnveien. Befolkningsprognosene tilsier at gangtrafikken vil øke, noe som gjør blanding av gang/sykkeltrafikk og biltrafikk ekstra uheldig.

Kunngjøring av planarbeid

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Indre Akershus Blad og Romerike Blad den 30-31.05.2018. Hjemmelshavere, rettighetshavere, fagmyndigheter, naboer og organisasjoner ble varslet ved brev. Frist for merknader ble satt til 05.07.2018.

Innkommne merknader til varsel om oppstart

Det kom inn 10 uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller nedenfor.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 28.06.2018
2. Akershus Fylkeskommune, 05.07.2018
3. Statens vegvesen, 14.06.2018
4. NVE, 26.06.2018
5. Hafslund nett, 18.06.2018
6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 13.06.2018
7. Romerike avfallsforedling IKS, 18.06.2018
8. Nedre Romerike vannverk IKS (NRV/NRA) 07.06.2018
9. Werner Hålien, Kinnveien 90, 01.07.2018
10. Roger Gulliksen, Meieriveien 5, 05.07.2018

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har vurdert planarbeidet ut ifra regionale og nasjonale hensyn og har følgende merknader:

- Ønsker at Kommunen bør vurdere om dyrka jord i planområdet eventuelt kan beholdes til matproduksjon/grøntareal for eksempel til bruk for skole eller barnehage.
- Er positiv til at det kun er utbyggingsområder i KP som berøres.
- Omdisponering av dyrkbar jord som ikke tidligere er regulert, skal rapporteres i KOSTRA, og arealtall bør opplyses om i planen.

De viser til Fylkesmannens forventningsbrev

Forslagsstillers kommentar:

Areal innenfor planområdet som eventuelt kunne brukes til dyrkbar jord er meget begrenset. Det flate arealet på barnehagetomten har vært en grusplass. Lenger mot nord, og i skråningen opp mot skolen, er det noe naturlig vegetasjon. På de flateste av disse partiene har forslagsstiller tenkt at det bør tilrettelegges for naturaktiviteter for barnehagen, slik som grilling, klatreskog, og kanskje til og med dyrking av frilandsgrønnsaker som en del av et pedagogisk opplegg i barnehagen. Arealet er imidlertid for lite (ca. 600 m²) til at det har vært naturlig å tenke at noe av dette skal omdisponeres til LNF-formål i reguleringsplanen. Kommunen ønsker seg heller en framtidig mulighet til å utvide barnehagen her, i stedet for å eventuelt søke om omdisponering av arealer for barnehage andre steder i kommunen. Øvrige merknader tas til etterretning.

2. Akershus Fylkeskommune

Akershus fylkeskommune råder kommunen til å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging og så tidlig som mulig i planprosessen.

Samordnet areal- og transportplanlegging må ivaretas gjennom planarbeidet og det henvises til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, samt vedtatte klimamål i

Oslopakke 3. Fylkesrådmannen mener begrensede parkeringsmuligheter er et virkemiddel for

å fremme bruk av gange, sykkel og kollektivtransport, og at parkeringsbestemmelser må være strenge. Planforslaget vil kunne innebære omdisponering eller flytting av større mengder masser, derfor ber fylkeskommunen at regional plan for masseforvaltning i Akershus med tilhørende retningslinjer legges til grunn i planarbeidet.

Det er ingen registrerte kulturminner der tiltaket skal gjennomføres og arkeologiske undersøkelser ansees ikke nødvendig. Fylkesrådmannen minner om at de som skal utføre arbeid i marka er oppmerksomme på at det kan være ukjente kulturminner i område. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrerte. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning. Det vises til reguleringsbestemmelser for parkeringskrav for biler og sykler. Dalen er ikke karakterisert som et trafikknutepunkt, men har busstrafikk. Det er nye boligfelt i nærheten til skolen som for tiden er under utbygging, og det vil fortsette å være en del boligutbygging her de nærmeste årene. Det er viktig å gi beboere i hele kommunen, også de som ikke bor med gangavstand til togstasjonen, et godt tilbud innenfor sosial og teknisk infrastruktur - selvstendig innenfor en balansert helhetsvurdering av folkeveksten i kommunen. Reguleringsplanen for Dalen legger opp til å utnytte allerede avsatte utbyggingsområder til «lokal fortetting». Det vil i planforslaget framkomme vurderinger ut fra de regionale planene som fylkesrådmannen viser til.

Planforslaget legger opp til en balansert massehåndtering. På arealer som berøres av utbyggingen skal topp-massene tas av og mellomlagres på tomten, eller i nærheten under byggeplassen. Ved ferdigstillelse skal massene legges tilbake som topplag i arealer som skal tilbakeføres til anlegget. Andre utgravde masser kan benyttes til generell oppfylling av terrengformer dersom massene er egnet. Plan for massehåndtering skal også framkomme i utomhusplan. Dette er forhold som tilhører den kommende byggesaken, men er hjemlet i foreliggende planforslag.

3. Statens vegvesen

Vegvesenet forvalter riksveger på vegne av staten, og nevner i uttalelsen at skoleområdet har adkomst fra rv. 22 via den kommunale Meieriveien. Selve planområdet ligger ca. 70 meter fra rv. 22, mens krysset mellom ovennevnte adkomstveg og den kommunale Meieriveien ligger ca. 30 meter fra rv. 22. Videre mener vegvesenet det er viktig å prioritere et mest mulig trafikksikkert skolemiljø i sammenheng med dette.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til en mer trafikksikker gang- og sykkelvei mellom bussholdeplass og Dalen skole, enn det dagens situasjon innebærer. Planforslaget legger også opp til en trafikksikker atkomstsituasjon fra Meieriveien til Dalen barnehage med frisiktsone. (ref. trafikkanalyse, datert Norconsult)

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE er innsigelsesmyndighet innenfor saksområdene flom-, erosjon og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. De har sendt med en sjekklister for reguleringsplanlegging som redegjør for hvilke vurderinger som må gjøres og hvordan det kan innarbeides i planen. I plandokumentene som følger reguleringsforslaget må det gå tydelig fram hvordan de ulike

interessene tilknyttet NVE er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt oversendelsen til NVE. Overordnet VA- plan og lokal overvannshåndtering må utarbeides for planområde. Grunnforholdene skal også vurderes og undersøkes.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning. Det er i planforslaget gjennomført en geoteknisk analyse, og det vises til dette vedlegget, utført av Norconsult. Verken skole- eller barnehageområdet er kartlagt som flomutsatt.

5. Hafslund Nett

Hafslund Nett AS (HN) drifter strømmettet i Fet kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). HN informerer om at de har elektrisk anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Anlegg med spenning til og med 22kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Nettselskapet informerer om at det finnes høyspenningskabler innenfor planområdet og at det kan iverksettes tiltak så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning som rettes til Geomatikk, tlf: 09146. HN har en nettstasjon etablert i rom på Dalen skole. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning og det er gjennomført en el-forsyningsanalyse av forestående nytt barnehageprosjekt. Det legges opp til at nettstasjon integreres i nytt bygg.

6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Brannvesenet (NRBR) påminner om at tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper skal ivaretas og henviser til byggeteknisk forskrift, både når det gjelder tilgjengelighet til bygning og behovet for vannforsyning. Det stilles krav om brannhydranter ved etablering av nye brannvannuttak, og avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

NRBR ønsker at det er en dialog hvis det ønskes å montere solcelleanlegg i forbindelse med prosjekteringen, da det kan skapes sikkerhetsmessige utfordringer for brannvesenet ved en eventuell slokking.

Før brukstillatelse krever brannvesenet en utomhusplan som viser hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Med tanke på adkomstvei, angrepsvei, tilgang på brannvann/plassering av brannvannuttak, snuhammer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. I tillegg må omkringliggende bebyggelse ikke bli forringet.

«Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.»

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning og det vil i planarbeidet tas utgangspunkt i de råd og krav som framkommer av NRBRs brev, og som vil videreføres i den kommende byggesak (for barnehagen).

7. Romerike avfallsforedling IKS

Hvis ROAF skal betjene denne plassen i fremtiden ønsker ROAF å bli involvert i planprosessen da ROAF har egne krav og føringer ved etablering av renovasjonsløsninger.

Forslagsstillers kommentar:

Renovasjonsløsning for nye Dalen barnehage er prosjektert i henhold til norm for utforming for lastebil. Løsningen implementeres i utomhusplanen og i trafikkanalysen. Det vises til bestemmelse § 3.7. Dagens renovasjonsløsning for skolen forblir uendret.

8. Nedre Romerike vannverk IKS

NRV har ingen interkommunale ledninger som berører det varslede området.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

9. Werner Hålien

Hålien er naboen i midten av planområdet mellom Dalen skole og den planlagte barnehagen. Werner Hålien er sterkt uenig i at hans eiendom skal reguleres til undervisningsformål, og påstår at eiendommen vil miste sin verdi. Han mener kommunen bør kompensere for dette grepet og han føler seg forbigått i prosessen. I tillegg mener Hålien det mangler direkte kontakt og informasjon fra kommunen for de som blir pårørt av prosjektet. Werner ønsker å få et tilbud fra kommunen om å kjøpe deler av eiendommen hans slik at han slipper å leve i uvisshet. Han nevner også at han har kontaktet Fet kommune med tanke på makeskifte om å flytte grensen nordover i sørkant og på nordsiden av eiendommen, uten å få en vurdering av dette fra kommunen. Han mener det bør vurderes makeskifte igjen i denne saken. Hålien mener han bør få en kompensasjon fordi det kommer til å bli en lang byggeperiode i nærheten av hans eiendom. Han mener dette kan gjøres ved at han får tinglyst brukstillatelse, noe han mener han har i dag, på den del av arealet mellom hans eiendom og den oppsatte støyvullen på nordsiden av hans eiendom. I dette området har Werner stått for plenklipping og oppbevaring av biler og noen tanker. Hålien ber om en dialog rundt hva som besluttes og gjerne innkalling til møte der forholdene rundt hans eiendom diskuteres/avgjøres. Dette for å fremme samarbeidet og naboforholdet.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forståelig at grunneier frykter for verditap av sin eiendom og ønsker å komme i en forhandlingsposisjon med kommunen. Selv om Håliens eiendom aldri har hatt planstatus som boligformål, har den vært i bruk som bolig i flere år. Det er samtidig naturlig at kommunen benytter planverktøy som en mulighet til å sikre at også denne opprinnelige lærerboligen kan inngå i en framtidig utvidelse av skolen. Det ansees som uheldig at boligen er plassert innerst i adkomstsonen til skolen og at dagens kjøreadkomst til boligen er via gangveien til skolen. Sistnevnte forhold er foreslått endret gjennom bestemmelse i planen som åpner for adkomst til

boligen via skolen og parkeringsplassen. Vedrørende Håliens ønske om makeskifte, har ikke dette vært et forhandlingstema i kommunens interesse, som på sin side ytrer at arealet nærmest skolen må holdes pent og ryddig. I dag står det flere større kjøretøy på eiendommen til Hålien, et forhold som oppleves noe skjemmende for skolens nærområde.

Eventuelle juridiske konsekvenser mellom partene, som følge av reguleringsplanen, løses i eget avtaleverk.

10. Roger Gulliksen, v. Advokatfirmaet Næss, Lærum, Lier & Stende AS

Gulliksen er nærmeste nabo til Dalen barnehage og bor i Meieriveien 5. I varslet planarbeid var den private boligveien som leder til Gulliksens eiendom inkludert i planområdet (Forslagsstillers anm: det er den ikke lenger). Veien eies av Ellen Torp men driftes av Gulliksen, ifølge ham selv. Roger Gulliksen har bygd opp veien og besørget for drenering rundt veien, i tillegg har Gulliksen gravd kummer og dreneringsrør for Dalen skole og lærerboligen (Kinnveien 90) etter en oversvømmelse i garasje og kjellere i nabolaget. Kommunen har opplyst Gulliksen om at det ligger en hoved-kloakkledning som krysser tomten på nedsiden av huset hans og at dette ikke var tinglyst. Kommunen opplyste om at de ikke hadde noen papirer på det, men tillot likevel tilbygg på eksisterende bolig.

Videre mener Gulliksen, som har opparbeidet og utbedret veien, at den er for smal til å være en offentlig adkomstvei. Gulliksen opplyser at han fikk dispensasjon da han fikk oppført sin garasje som ligger 0,2-0,5 meter fra foreslått adkomstvei.

Gulliksen beskriver ulike alternative adkomstveier som leder til samme område som han mener er mye bedre alternativer som adkomstvei. Blant annet en forlenget vei videre ved lærerboligen (Kinnveien 90) som kan lede til eventuelt andre boliger.

I tillegg mener Roger at trafiksikkerheten til skolebarna kan bli bedre ved å legge bussholdeplassen nærmere skolen og at adkomsten til barnehagen legges på allerede eksisterende kommunale veier. Han håper på at hans merknader blir tatt hensyn til.

Forslagsstillers kommentar:

Gulliksens bekymringer tilknyttet adkomstveien fra Meieriveien er ikke lenger relevant for planarbeidet, da denne veien er tatt ut av planen. Det kan for ordens skyld bemerkes at det aldri har vært hensikt å legge adkomst til ny barnehage via den private adkomstveien, men direkte fra Meieriveien, slik foreliggende planforslag også viser. Grunnen til at veien var tidligere del av planområdet, var at kommunen vurderte å innlemme et par boligtomter på kommunens grunn i planområdet (ligger som boligformål i gjeldende kommuneplan). Da dette er frafalt, og hele arealet ønskes disponert til barnehageformål, er ikke lenger behovet for den nevnte veien til stede. Videre bruk og vedlikehold av adkomstveien til eksisterende boliger anbefales innordnet i veilag.

Rådmannens vurdering:

Innkomne merknader

Oppsummering og vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene til varsel om oppstart av planarbeid fremgår av forslagsstillers gjennomgang av merknadene. Merknadene er hensyntatt i samsvar med forslagsstillers kommentar.

Planprosess

Forslagsstiller har vært i tett dialog med planavdelingen i Fet kommune underveis i planprosessen, og de sentrale problemstillingene i planen og plandokumentene er gjennomgått og drøftet med planmyndigheten før søknad om regulering.

Overordnede planer

Forslag til detaljreguleringsplan for Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg forutsetter omdisponering av eiendommen gnr. 59 bnr. 2 fra boligformål til offentlig formål. Forslag til omdisponering er spilt inn til rullering av kommuneplan 2018-2030, og arealbruksendringen av eiendommen vil bli tatt inn i arealplan i samsvar med det politiske vedtaket som fattes i behandlingen av reguleringsplanen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningsloven kapittel 4 'Generelle utredningskrav' med tilhørende forskrift. Forslag til detaljreguleringsplan for Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg vurderes å ikke falle inn under oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger §§ 2-4.

Regional plan for areal og transport

I regional plan for areal og transport for Oslo kommune og Akershus fylkeskommune vedtatt i desember 2015 legges det til grunn at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Dalen er ikke et prioritert vekstområde i Fet kommune, og nyetablering av arbeidsplasser blir derfor del av den 20% arbeidsplassveksten som kan etableres utenfor det prioriterte vekstområdet i Fet kommune (Fetsund). Den nye barnehagen vil i stor grad innebære intern flytting av arbeidsplasser i området ved at Nygård barnehage i Dalen skole legges ned og virksomheten flyttes til nye lokaler på nabotomta.

Dalen barnehage

Planforslaget legger til rette for ny barnehage på hjørnetomta mellom Meieriveien og Kinnveien. Barnehagen planlegges i en u-form med hovedfløy i 2 etasjer og sidefløyer i 1 etasje. U-formen åpner seg mot vest med et skjermet atrium mellom sidefløyene. Atriet vil få best solforhold om ettermiddagen, mens uteområdene generelt vil få gode solforhold hele dagen.

Organiseringen av ny barnehagebebyggelse kunne med fordel vært tilpasset eksisterende bebyggelse langs Meieriveien i større grad enn vist på utomhusplanen og illustrasjonsskissene, men planen gir hjemmel for slike justeringer av bebyggelsen ifbm. byggesøknad. Terrengnittene som er vedlagt søknad om regulering viser en oppfylling av terrenget mot øst på 1,35 meter i snittlinjen. Oppfyllingen avsluttes med terreng-mur mot naboeiendommen 57/33, og over muren kommer et rekkverk for å sikre mot fall. Nabohuset ligger bare 4 meter fra eiendomsgrensa mot barnehagen, og den visuelle høydevirkningen av terrengoppfylling og gjerde blir derfor betydelig. Det bør derfor ses på muligheten for å redusere høyden på terrengoppfyllingen til sluttbehandlingen av planforslaget.



Perspektivskisse av planlagt barnehage

Utearealer

Planen er bearbejdet spesielt med fokus på gode uteområder for barnehagen. Barnehagetomta er romslig og gir muligheter for sonedeling av utearealet tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Det stigende terrenget mot nord gir mange muligheter som leke og aktivitetsareal for større barn – ikke minst om vinteren. Det flatere partiet mot vest er godt egnet til leik for mindre barn. Utearealene får generelt gode dagslysforhold.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse til planen som sikrer opparbeidelse av utearealene før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

Tidligere lærerbolig på skoleområdet

Innen skoleområdet ligger en tidligere lærerbolig/ styrerbolig for Dalen skole (eiendommen 59/39 Kinnveien 90) som ble solgt til privat kjøper i 2006. Selv om eksisterende bebyggelse på eiendommen har status som bolig, er tomta avsatt til offentlig byggeområde i kommuneplanen. Tomta ligger inneklemt mellom barnehagetomta og skolen, og vurderes lite egnet til boligformål. Det kan lett oppstå konfliktsituasjoner mellom skoler/ barnehager og nærliggende boliger, bla. med hensyn til støy, trafikk, aktiviteter, drift osv. I dag brukes deler av det private tomtearealet til utendørs lagring av bla. kjøretøy, tanker og div. utstyr som samlet har en negativ effekt for omliggende områder, både visuelt og funksjonelt. På sikt er det derfor ikke ønskelig at boligfunksjonen opprettholdes, og planen foreslår derfor å videreføre arealbruken i kommuneplanen fremfor å sikre dagens bruk ved å regulere eiendommen til boligformål. Det forutsettes at forslagsstiller ivaretar privatrettslige forhold som følger av planen med grunneier.

Gang- sykkelveger

Hensynet til fremkommelighet og sikkerhet for skolebarna har vært førende for utformingen av planforslaget. Dette innebærer sammenhengende g/s-veg fra bussholdeplassen i Meierivegen til skoleområdet, og trafikkseparering i del av gangvegen som i dag også benyttes som atkomstveg til forsamlingslokalet og Kinnveien 90. Nye atkomster til tidligere lærerbolig og nedre plan for Dalen forsamlingshus kan etableres via felles parkerings- og adkomstareal F_SPP.

Veger

Reguleringsplanforslaget omfatter deler av Meieriveien og Kinnveien. Vegene er regulert som Sa1 (samleveg) etter felles kommunal vegnorm for Fet kommune frem til avkjørselen til Dalen skole. Etter avkjørselen reguleres Kinnveien som A1 (adkomstveg), men beholder vegbredden frem til neste avkjørsel/kurve. Det er utarbeidet egen trafikkanalyse som grunnlag for valg av trafikale løsninger.

Støy

Statens vegvesen har utarbeidet støyvarselkart for alle riksveier med trafikk større enn 8200 ÅDT. Støyvarselkart for Fet kommune viser at planområdet for Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg ligger utenfor gul sone, og det er derfor ikke behov for ytterligere støyutredninger.

Geotekniske forhold

Det er foretatt en geoteknisk vurdering for prosjektet basert på utførte grunnundersøkelser. Geoteknisk prosjekteringsnotat fra Norconsult AS datert 15.08.2018 bekrefter at foreslått nytt byggeområde til barnehageformål er byggbart, og gir videre prosjekteringsanvisninger for detaljprosjekteringen av ny barnehage.

Overvannshåndtering

Det er sikret i bestemmelsene til planforslaget at overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Løsning for overvannshåndtering skal fremgå ved søknad om tillatelse til tiltak.

Biologisk mangfold

Det er utført søk i artsdatabanken, og det er ikke registrert sjeldne eller utrydningstruede arter innen planområdet.

Kulturminner

Det er utført søk på riksantikvarens kartbase for kulturminner, og det er ikke registrert kulturminner med behov for vern innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Landbruk

Planen kommer ikke i berøring med jordbruksarealer.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven.

Anbefaling

Ut fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredningen anbefaler rådmannen at planforslaget 0302 R1805 Dalen skole, barnehage og idrettsanlegg datert 19.10.2018, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

RÅDMANNEN I FET

Lars Andreas Uglem

Dette dokumentet er elektronisk godkjent