



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	18/15	11.06.2015

### 1. gangs behandling 201407 Detaljregulering Hommelvik ungdomsskole

#### Vedlegg:

1. Plankart 27.05.2015
2. Reguleringsbestemmelser 28.05.2015
3. Planbeskrivelse 28.05.2015
4. Mulighetsstudie 02.05.2015
5. ROS-analyse 19.05.2015
6. Illustrasjonsplan 27.05.2015
7. Mobilitetsplan 28.05.2015
8. Solforhold-skisse vår og høstjevndøgn 27.05.2015
9. Solforhold-skisse sommersolverv 27.05.2015

#### Saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Kommuneplanens arealdel 2010-2021 vedtatt 20.06.2011
- PlanId 201205 Områderegulering for Hommelvik sentrum vedtatt 23.03.2015

#### Saksopplysninger

Sak: 1. gangs behandling av detaljregulering for Hommelvik ungdomsskole

Formålet: Legge til rette for riving av eksisterende skole og oppføring av nytt skolebygg.

Grunneier: Malvik kommune er grunneier av størstedelen av planområdet, i hovedsak med unntak fra gnr/bnr 57/170. Denne eiendommen er et dødsbo og eierforholdene er uavklarte.

Lokalisering: Sentralt i Hommelvik, ca. 350m fra selve sentrum med rådhus/butikker etc.

Planstatus: I gjeldende reguleringsplan er området regulert til undervisning.

Forslagstiller: Tegn\_3

Tiltakshaver: Malvik kommune

## Planområdet

Planområdet ligger i Hommelvik, ca. 350 meter fra sentrum med rådhus, butikker, tog og busstasjon, og ca. 1 500 meter (langs veg) fra E6. Planområdet ligger nært opp til eksisterende idrettsområde, elva Homla og diverse turstier med tilknytting til skog og mark.

Planområdet har en størrelse på ca. 28 daa, hvorav ca. 23 daa er satt av til undervisningsformål i sentrumsplanen.

Området er i dag opparbeidet med en ungdomsskole, svømmehall og gymsal, og tilhørende uteareal inkl. parkering.

Eksisterende skolebygg ligger midt på tomten, med hovedsakelig parkeringsareal på nordsiden og uteområder på sørsiden. Det er også opparbeidet en asfaltert flate på nordsiden av bygget som skal kunne benyttes til ulike typer lek/ballsport. Dette arealet benyttes til tider også til parkering. Uteområdene på sørsiden har et grønt preg og en stor opparbeidet gressflate som kan benyttes til blant annet fotball. Eksisterende svømmehall og gymsal ligger langs Skolegata på nordlige deler av tomten.

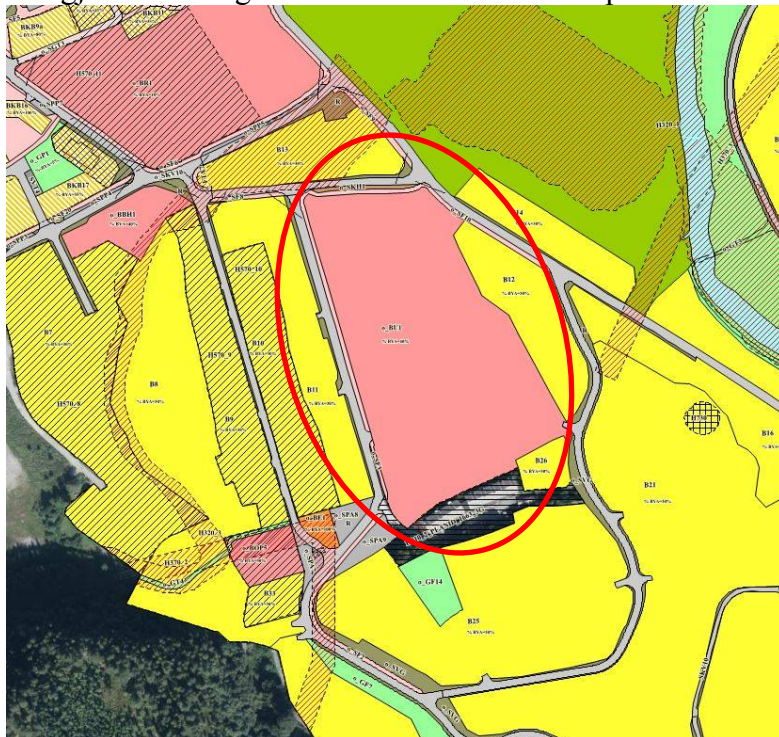
Hommelvik ungdomsskole har pr. i dag ca. 280 elever fra 8. til 10. trinn, men har kapasitet for 340. Etter utvidelsen vil skolen ha kapasitet for 400 elever. Skolen har i dag 45 ansatte, mens i en situasjon med 400 elever vil det være ca. 60 ansatte i 50 årsverk.

## Planstatus og overordnede føringer

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til undervisning: Plan ID 201205

*Områderegulering for Hommelvik sentrum, vedtatt 23.03.15.* Det er regulert fortau i Nessvegen og Skolegata. Det er også regulert kollektivholdeplass i Nessvegen, nord i planområdet.

Planen angir at det på skoletomten kan oppføres bygg i 3 etasjer, med maks høyde 12 meter. Utnyttelse er satt til BYA = 40 %. Planen setter krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan ved gjennomføring av tiltak større enn 500 m<sup>2</sup> på tomten.



Gjeldende reguleringsplan

Omkringliggende områder inngår i områderegulering for Hommelvik sentrum, med unntak av et mindre boligområde sør for planområdet: Reguleringsplan for Litjmarka, vedtatt 31.01.2000.

I sentrumsplanen er omkringliggende områder regulert iht. eksisterende situasjon. Det betyr hovedsakelig boligbebyggelse. Eksisterende idrettsområde nord-øst for tomten er regulert til idrettsformål.

### **Planforslaget**

Planen skal være en detaljreguleringsplan for Hommelvik ungdomsskole. Planen skal legge til rette for riving av eksisterende skole og oppføring av nytt skolebygg. Eksisterende svømmehall og gymsal skal bevares. Skolens kapasitet skal økes fra 340 til 400 elever.

Som følge av oppføring av nytt skolebygg vil det også være nødvendig å se på infrastrukturen inkl. parkering og adkomstløsninger for området.

Forslagstiller har utarbeidet en mulighetsstudie for plasseringa av ny skole på tomten. Målet med planforslaget fra forslagstillers side er å sikre hovedgrepene som fremkommer av mulighetsstudien, men samtidig en robust og fleksibel reguleringsplan som gjør at prosjektet kan justeres i det videre arbeidet fram til detaljprosjektering. Også skisse og forprosjekt for skolen skal utarbeides av forslagstiller.

### **Samråd og medvirkningsprosess**

Kunngjøring om igangsatt regulering ble gjort på Malvik kommune sine nettsider og i Adresseavisen 12.12.14, og varsel om igangsatt regulering ble sendt til offentlige høringsinstanser og berørte parter 09.12.2014.

### **Vurdering**

Det ønskede alternativ 4 setter som forutsetning at Johan Nygaardsvolds veg skal brukes til gjennomkjøring. FDV-kommunalteknikk påpeker imidlertid at det er vedtak på at denne gata skal stenges for gjennomkjøring.

Skolegata vil bli gjennomkjøringsveg i framtida opp mot Nessbakkvegen. Dette gjør, etter vår mening, et alternativ med hovedinngang/varelevering/innkjøring mot samlevegene mot nord og nord-øst til en bedre løsning trafikksikkerhetsmessig.

Nylig vedtatt sentrumsplan gir sterke føringer for trafikksikkerhet rundt skolene.

I mulighetsstudien presenteres 4 forskjellige alternativer for hvordan skolen kan bygges ut. 2 alternativer med den nye byggmassen nord på skoletomta, og 2 alternativer med byggmassen mot sør. Dette ble presentert for en byggkomite som representerte Malvik kommune, og det ble valgt å gå videre med alternativ 4 med byggmassen på sørlig del av tomta.

Mulighetsstudien lister opp pluser og minuser for de forskjellige alternativene og et tema som taler for plassering av byggene mot nord, markert med pluss, er «begrenset biltrafikk i boligområde». Nettopp trafikksituasjonen og sikkerheten rundt denne er etter Rådmannens syn et svært sentralt tema.

Det er vedtatt at Johan Nygaardsvolds gate skal stenges for gjennomkjøring. Dette gjør Skolegata til den framtidige samlevegen opp mot boligfeltet i Nessbakkkan, og det er tatt høyde for dette i nylig vedtatt sentrumsplan for Hommelvik med et bredt regulert veiareal her. Det vil

med andre ord bli økt trafikk tett på boligene langs Skolegata i framtiden. Tilførselsvei til skolen, innkjøring til parkering og hovedinngang burde ut i fra dette hensynet skje fra Nessvegen nord og/eller nordøst for skoletomta. Nessvegen har god veibredde, avleveringssone og gjennomkjøringsmuligheter.

Slik planforslaget er nå med byggmassen mot sør er hovedinngang med handicap-parkering, varemottak og nedgravd renovasjonssløsning plassert midt på skoletomta mot Skolegata. Det planlegges en sirkulær-snuløsning her for renovasjonsbil, varelevering og avsetting av personer, alternativt en snuløsning for renovasjonsbil lenger sør på tomta. Det legges samtidig også til rette for en avleveringssone for personer «kiss and ride», i område for parkering mot nordøst.

Renovasjonsbilen for den nedgravde containerløsningen er 12m lang og har en stor svingradius, det er ikke aktuelt at denne bilen rygger for å snu i Skolegata.

Nylig vedtatt sentrumsplan for Hommelvik gir sterke føringer for at det sikkerhetsmessige i trafikkplanleggingen rundt ungdomsskolen skal ivaretas. En plassering av hovedinnkjøring mot Nessvegen, med varelevering og sone for avsetting av personer her vil gi en bedre løsning trafikkmessig.

Videre påpekes det av FDV at dagens byggmasse ikke har separert avløp, og nybygg må få separert avløp. Skolegata har en gammel vannledning som må rehabiliteres.

FDV har også gitt tilbakemelding om at det er behov for et område foran Skolegata 18A for et framtidig renovasjonspunkt for nedgravd avfallsløsning. Planforslaget har rom for dette som det foreligger, dette må hensynstas videre i planprosessen.

I nylig vedtatt sentrumsplan er det regulert inn fortau i gatene rundt skolen, og en del av disse er ikke opparbeidet. Rådmannen ønsker at det tas inn føringer i denne planprosessen for at disse blir opparbeidet samtidig med at ny skole bygges. Rekkefølgebestemmelse § 9.1b i planforslaget lyder: «Alle fortau vist på plankartet, samt fortau langs Nessvegen mellom Johan Nygaardvoldsgate og Fagratunvegen vist i områdeplan for Hommelvik sentrum, skal være ferdig opparbeidet.»

Det er positivt at rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeidelse av fortau, men det er ønskelig at dette også omfatter fortau sørover til Nessbakkvegens kryss med Brandsletta. Det innstilles på at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene. Bestemmelse § 9.1b vil da lyde slik:

«Alle fortau vist på plankartet, samt fortau langs Nessvegen mellom Johan Nygaardvoldsgate og Fagratunvegen og fortau fra Skolegata langs Nessbakkvegen til Brandsletta vist i områdeplan for Hommelvik sentrum, skal være ferdig opparbeidet.»

Sentrumsplan for Hommelvik krever parkering fortrinnsvis under bakken, dette vil også gjøre arealutnyttelsen på tomta bedre. De fleste punktene i mulighetsstudien som taler mot byggmassen mot nord, har nettopp begrenset areal som argument. Reguleringsbestemmelsene i forslaget åpner for minimum 30 til maksimum 50 parkeringsplasser i tillegg til 2 HC-parkeringsplasser nær hovedinngangen til skolen. 50 parkeringsplasser forbeholdt skolen vurderes som høyt og HC-parkeringsdekning skal være på minst 5 %. Det innstilles derfor på at følgende endring tas inn i bestemmelsene:

«Parkeringsplasser over 30 i antall skal være offentlige. HC-parkeringsdekning skal være på minst 5 %.»

I plankart og videre reguleringsbestemmelse 8.4 i områderegulering for Hommelvik sentrum ligger det en faresone for flom i Nessvegen. Dette er ikke videreført i planforslaget. Gjeldende bestemmelse sier følgende om flomvegen:

«H320 for Sandbekken og Mobekken viser ikke nøyaktig beregnede flomveger. Beregninger for flomvegen må gjennomføres før nye tiltak tillates innenfor disse hensynssonene. Også tiltak inn mot disse hensynssonene må vurderes i forhold til flomfare.»

Det innstilles på at denne reguleringsbestemmelsen videreføres i planforslaget.

Reguleringsbestemmelsene 7.2 og 10.1 i sentrumsplan for Hommelvik lyder:

«7.2 Detaljerte reguleringsplaner skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Avgrensing av tomter og fellesarealer.
- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Behov for turveger/stier mellom de respektive områdene og eksisterende bebyggelse.
- Støyskjerming der dette er påkrevd.
- Areal for sykkelstativ, og søppelhandtering. Planen skal vise oppsamlingspunkter.
- Løsninger for overvannshåndtering med angivelse av flomveger, traseer for vann- og avløpsledninger og eventuell plassering av pumpestasjon. Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo/ flom, skred og steinsprang.
- For tiltak som kan gi følger for jernbanens stabilitet, drift og vedlikehold, skal det dokumenteres at løsninger og eventuelle avbøtende tiltak er tilfredsstillende løst.
- Areal for snøopplag. Der aktuelt skal ikke areal for snøopplag komme i konflikt med jernbanens behov for snøopplag, 7 meter fra nærmeste spormidt. Snølagring skal ikke redusere effekten av sikringstiltak mot jernbane.»

I bestemmelsene må det framgå eventuelle etapper for opparbeidelse av fellesarealene og friområdene, retningslinjer for formgivning og materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Kriminalitetsforebyggende tiltak skal vektlegges.

Det skal til detaljreguleringsplaner for områder som ligger mot baneformål utarbeides en ROS-analyse relatert til jernbanesikkerhet, jf. jernbaneloven.

Energifleksible løsninger skal vurderes, og særlig bør bruk av vannbåren varme vurderes.

Arealavgrensing samt fordeling av arealbruksformål i kombinertområdene skal avklares med planmyndighet ved oppstart av planarbeid.

#### 10.1 Fasader og svalgangsløsninger

Tre og pusset mur skal være førende materiale i fasader og utendørs installasjoner. Fasader skal ikke ha reflekterende veggflater. På sørsiden av jernbanen skal hovedmateriale i fasader være i tre.

Fasader og store bygningsvolum skal deles opp i mindre enheter, slik at det gjentar skalaen i

*eksisterende bebyggelse. Det skal være lesbart hva som er nytt og gammelt. Nye balkonger og svalgangsløsninger mot Malvikvegen tillates ikke, kun franske dører. Boliger bør generelt ikke løses som svalgangsbygg, og svalganger skal spesielt unngås på fasader ut mot gater og viktige byrom. Takterrasser for ovenforliggende etasjer kan tillates mot Malvikvegen.»*

Disse bestemmelsene må etterfølges ved utarbeidelse av nytt fullstendig planforslag som det innstilles på.

## **Konklusjon**

Rådmannen ser på et alternativ med hovedinngang/varelevering mot samlevegene mot Nessvegen som det beste alternativ (som for eksempel alternativ 1 og 2 i mulighetsstudien), og vil derfor innstille på at dette utarbeides som et alternativt fullstendig forslag.

Rådmannen har 2 alternative innstillinger: Alternativ 1 som nevnt over. Alternativ 2 er å gå videre med forslaget som er innsendt med plankart datert 27.05.2015. For begge alternativene innstilles det på å endre reguleringsbestemmelsene som beskrevet i vurderingen.

Rådmannen konkluderer med at innstillingens alternativ 1 er det beste alternativet trafiksikkerhetsmessig og totalt sett.

## **Rådmannens innstilling**

Alternative innstillinger:

1. Planforslaget avvises. Et fullstendig planalternativ med hovedinngang og innkjøring mot Nessvegen utarbeides og legges ut til offentlig ettersyn og høring med hjemmel i Plan og bygningslovens § 12-10.

På følgende vilkår: Reguleringsbestemmelsene endres som beskrevet i vurderingen og tilpasses ellers det nye forslaget.

2. Med hjemmel i Plan og bygningsloven § 12-10 legges detaljreguleringsplan for Hommelvik ungdomsskole med plankart datert 27.05.2015 ut til offentlig ettersyn og høring.

På følgende vilkår: Reguleringsbestemmelsene endres som beskrevet i vurderingen.

## **Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 11.06.2015**

Rådmann fremmet følgende endringsforslag:

## **«Tilleggsopplysninger og ny innstilling**

*Etter at denne saken var skrevet og sendt ut som sak til ARESAM og kommunestyret, har det blitt arbeidet med en endret utforming av planene for det nye skolebygget. Målet nå er å få minst mulig trafikk knyttet til skolen i Skolegata.*

*Konklusjonen er at skolebygget skal utformes slik at hovedinngangen vender seg nordover mot Nessvegen og ikke ut mot Skolegata slik forslaget er vist i illustrasjonsplanen som er sendt ut. Planene viser fortsatt bygget plassert sør på tomta.*

*Med det nye skolebygget plassert sør på tomta, må varelevering sannsynligvis måtte skje fra Skolegata. Det vil være lite gunstig å la biler som skal levere varer til skolen, kjøre gjennom skolegården fra Nessvegen.*

*Det er beregnet at varelevering med bil skjer ca. 2 ganger pr. dag. Det er ikke nødvendig å anlegge en rampe som bilene kan rygge mot. Bilene kan stoppe langs veien og tunge varer kan leveres med for eksempel en jekktralle.*

*Av trafiksikkerhetsgrunner kan det derfor være aktuelt å anlegge en liten parkeringslomme (tilsvarende en busslomme) i Skolegata, slik at bilene kan stoppe utenfor vegbanen.*

*For å kunne nytte denne løsningen bør det finnes plass for en vendehammer innerst i Skolegata, for eksempel i tilknytning til det regulerte parkeringsarealet.*

*Renovasjonsanlegget med nedgravde containere kan også plasseres langs Skolegata.*

*Det foreligger foreløpig ingen tegninger som kan legges fram for å illustrere utformingen av skoleanlegget, slik det er beskrevet ovenfor.*

*I forslaget til planbestemmelser heter det i § 4.2.4 at «Hovedinngangsparti/adkomst for skolebygget skal henvende seg mot vest/Skolegata.» Rådmannen innstiller på at denne setningen strykes.*

*Med bakgrunn i at planene viser at hovedinngangen skal være vendt mot nord og Nessvegen, trekker derfor rådmannen sin innstilling og fremmer følgende justerte innstilling:*

### **Rådmannens innstilling:**

*Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges et fullstendig planforslag for detaljregulering for Hommelvik ungdomsskole, med hovedinngang mot Nessvegen, ut til offentlig ettersyn og høring, på følgende vilkår:*

- *Reguleringsbestemmelsene endres som beskrevet i vurderingene.»*

Jahn Harry Kristiansen (AP) fremmet følgende endringsforslag:

*«Følgende tas ut: Opparbeidelse av fortau i Nessbakkvegen. Parkering: Beholdes som i planforslaget fra Tegn\_3»*

Protokolltilførsel fra Johan L Bjørnstad (SP):

*«Sak vedr. ny ungdomsskole i Hommelvik: Alle vedtak i denne saken bør ha/få en bedre forankring i Malvik kommunes fremtidige lånekapasitet enn hva tilfelle har vært fram til nå»*

### **Votering:**

Endringsforslaget fra Kristiansen, enstemmig vedtatt

Rådmannens nye innstilling med endringsforslag, enstemmig vedtatt

### **Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 11.06.2015**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges et fullstendig planforslag for detaljregulering for Hommelvik ungdomsskole, med hovedinngang mot Nessvegen, ut til offentlig ettersyn og høring, på følgende vilkår:

- Reguleringsbestemmelsene endres som beskrevet i vurderingene.

Følgende tas ut: Opparbeidelse av fortau i Nessbakkvegen. Parkering: Beholdes som i planforslaget fra Tegn\_3

### **Protokolltilførsel fra Johan L Bjørnstad (SP):**

Sak vedr. ny ungdomsskole i Hommelvik: Alle vedtak i denne saken bør ha/få en bedre forankring i Malvik kommunes fremtidige lånekapasitet enn hva tilfelle har vært fram til nå.