

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret		

Detaljregulering Hommelvik ungdomsskole - Andre gangs behandling.**Vedleggsliste**

- Vedlegg 1: Revidert plankart datert 14. oktober 2015.
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser datert 31. juli.2015. 6 sider.
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse datert 27. mai 2015. 25 sider.
- Vedlegg 4: Revidert illustrasjonsplan datert 15. oktober 2015
- Vedlegg 5: Saksframlegget fra første gangs behandling i ARESAM, sak nr. 18/15, den 11. juni 2015.
- Vedlegg 6: Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 10. august 2015. 1 side.
- Vedlegg 7: Epost fra TrønderEnergi Nett AS, datert 11. september 2015. 1 side.
- Vedlegg 8: Epost fra Sentrum Vel, datert 16. september 2015. 1 side.
- Vedlegg 9: Brev fra Statens vegvesen, datert 16. september 2015. 2 sider.
- Vedlegg 10: Brev med samordnet uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 17. september 2015. 5 sider inkl. uttalelse fra Fylkesmannen og fra NVE.
- Vedlegg 11: Uttalelse fra Ketil Sivertsen, tilsendt 18. september 2015. 2 sider.
- Vedlegg 12: Uttalelse fra Brukerutvalget, Malvik kommune. Datert 22. september 2015. 1 side.

Saksdokumenter (ikke vedlagt), men finnes på kommunens hjemmeside.

- Vedlegg 13: Mulighetsstudie 02.05.2015
- Vedlegg 14: ROS-analyse 19.05.2015
- Vedlegg 15: Mobilitetsplan 28.05.2015
- Vedlegg 16: Solforhold-skisse vår og høstjævndøgn 27.05.2015
- Vedlegg 17: Solforhold-skisse sommersolverv 27.05.2015
- Vedlegg 18: Kommuneplanens arealdel 2010-2021 vedtatt 20.06.2011
- Vedlegg 19: PlanId 201205 Områderegulering for Hommelvik sentrum vedtatt 23.03.2015

Saksdokumenter nett

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*,
<http://www.malvik.kommune.no/plan>, søkeord: 201407

Saksopplysninger

Sak: Andre gangs behandling av detaljregulering for Hommelvik ungdomsskole
Formål: 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, hvor eierforholdet er uavklart. Eiendommen er en del av et dødsbo.
Lokalisering: Sentralt i Hommelvik.
Planstatus: I gjeldende reguleringsplan er området regulert til undervisning.
Forslagstiller: Tegn_3
Tiltakshaver: Malvik kommune

Videre planprosess

Denne saken ble første gang behandlet i ARESAM 11. juni 2015 og ble lagt ut på høring/offentlig ettersyn med høringsfrist 18. september.

Planforslaget skal sluttbehandles i kommunestyret.

Det er en viktig sak å få sluttbehandlet denne saken i oktober (se nedenfor). Siden det ikke er noe møte i ARESAM i oktober, legges saken fram for kommunestyret uten å gå via ARESAM.

(I Plan- og bygningslovens § 12-12. *Vedtatt av reguleringsplan*, heter det blant annet: «Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.»)

Siden det nå er gått mer enn fire år siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt, betyr det at alle reguleringsplaner må sluttbehandles i kommunestyret.)

Planene for bygging av ny ungdomsskole i Hommelvik er at nybyggene skal stå ferdig til skolestart august 2017. Da dette tiltaket skal ut på anbud som totalentreprise må anbudspapirene sendes ut senest i november i år for å holde planlagt framdrift.

For å rekke utsending i november, må reguleringsplanen foreligge endelig godkjent i løpet av oktober. Med andre gangs behandling i kommunestyret 26. oktober med påfølgende offentlig kunngjøring, kan planen foreligge endelig godkjent i november, under forutsetning av at det ikke kommer noen klager på vedtaket.

Hvis det etter kunngjøringa av det endelige vedtaket kommer klager som må behandles i kommunestyret og eventuelt sendes fylkesmannen til avgjørelse, kan framdriften i prosjektet bli noe forsinket.

Planforslaget

I dette saksframlegget tas det ikke med noen detaljert beskrivelse av planforslaget. For nærmere opplysninger vises det til saksframlegget med vedlegg fra første gangs behandling i ARESAM den 11. juni 2015.

Hovedtrekk i planen

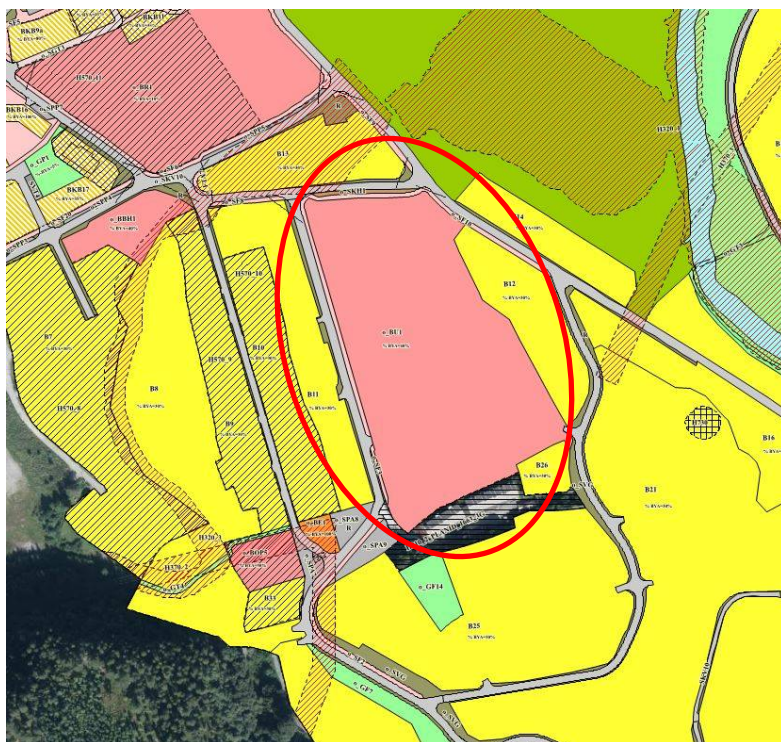
Planområdet ligger i Hommelvik, ca. 350 meter fra sentrum med rådhus, butikker, tog og busstasjon.

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. 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 det i en situasjon med 400 elever vil 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.



Figur nr. 1: Gjeldende områderegulering, sentrumsplan Hommelvik

Planen som nå behandles, er en detaljreguleringsplan som skal legge til rette for å føre opp et nytt skolebygg. De eksisterende byggene skal i størst mulig grad brukes til undervisning, mens ny skole bygges.

Eksisterende svømmehall og gymsal skal bevares.

Vurdering av infrastrukturen i området, med adkomstløsninger og parkering er en del av planarbeidet.

Uttalelsene etter høringsrunden, med rådmannens kommentarer:

Nedenfor er det laget et enkelt sammendrag av de forskjellige uttalelsene som kom inn etter at planen har vært sendt på høring og ligget ute til offentlig ettersyn. I tillegg er rådmannens kommentarer tatt med her:

Uttalelse fra:	Rådmannens kommentarer:
<u>Sør-Trøndelag fylkeskommune</u> Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Bebyggelsen bør fotograferes før rivning. Det bør være tak over sykkelparkeringen. Ingen vilkår for egengodkjenning.	Ingen kommentarer. Ingen kommentarer Det er tatt inn i planforslaget at den store sykkelparkeringa som på illustrasjonsplanen er vist ved svømmehallen, bør utformes med tak. Ingen kommentarer.
<u>TrønderEnergi Nett AS</u> Påpeker at det i det eksisterende skolebygget	Ny trafo er planlagt ved det sørøstre hjørnet av

<p>er det innlemmet en nettstasjon som forsyner eksisterende skole samt nærområdet med elektrisk energi. Erstatning for nettstasjonen må etableres før bygget kan rives. Også kabler i området kan komme i konflikt med ny bebyggelse.</p>	<p>idrettsbygget. Kabler vil om nødvendig, bli lagt om.</p>
<p><u>Sentrum Vel</u></p> <p>Ny ungdomsskole er en etterlengtet og påkrevet investering. Sentrum Vel vil poengtere følgende momenter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trafikksikkerhet: Det må tas hensyn til beboerne i området, med hensyn til trafikkmengde, støy, sikringstiltak etc. både under bygging og etterpå. 2. Byggehøyde: Det er viktig å påse at livskvaliteten for beboerne i området ikke svekkes på grunn av høye bygninger, når det gjelder for eksempel lysforhold og utsikt. 3. Byggets plassering på tomta: Plassering slik at ulempe blir minst mulig for naboene. Det bør ikke bare være økonomiske hensyn som styrer plasseringa, men også verdien på naboeiendommene og livskvaliteten for beboerne. 4. Sambruk av utearealene: Utearealene bør i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes av idrettslag og til lek utenom skoletida. 	<p>Rådmannen anser trafikksikkerhet som å være blant de største utfordringene knyttet til bygging av den nye skolen. Derfor er adkomsten til skolen og varelevering viktige temaer knyttet til dette planarbeidet. Se ellers rådmannens vurderinger nedenfor</p> <p>Selv om deler av bygget vil rage to etasjer høyere enn dagens bygg, mener rådmannen at blant annet avstanden til naboene og at bebyggelsen sør for skolen ligger høyere enn skolen, vil bety at lysforhold og utsikten for naboene vil bli lite berørt. Enkelte beboere i Skolegata vil få redusert utsikt mot Rundhaugen og Storheia (i retning mot Gjevningåsen). Og beboerne i leilighetene i Skolegata 18A til 18H vil få redusert utsikt mot Hommelvik sentrum og sjøen.</p> <p>En plassering av det nye skolebygget lengre nord på tomta, ville trolig ha ført til mindre ulemper for naboene, spesielt knyttet til varetransport inn til skolen. I tillegg ville bygget ha blitt plassert på et nivå ca. én etasje lavere og dermed fått en mindre dominerende virkning på nabolaget. Som det er beskrevet i tomteanalysen, vil en utbygging på denne delen av tomta gi en trang situasjon mot gymfløya og mot boligbebyggelsen.</p> <p>Det er tradisjon for at skolegårdene i Malvik er åpen for bruk utenom skoletida. Slik vil det også fortsatt være ved denne skolen. Skolegården vil primært bli utstyrt og møblert tilpasset bruk av ungdomsskoleelever i skoletida. Men det legger selvfølgelig ikke noen hindringer i veien for at andre kan bruke skolegården utenom skoletida.</p>
<p><u>Ketil Sivertsen</u></p> <p><u>Delfinansiering ved tomtsalg:</u> Ved å bygge høyt og uten saltak, vil det være mulig å omregulere deler av skoletomta til boligformål for videresalg.</p> <p><u>Plassering på tomta:</u> En nordlig plassering vil være en fordel, ut fra følgende: mindre trafikk i boligfelt, nærhet til Øya idrettsanlegg, biblioteket nærmere sentrum av Hommelvik, hele eksisterende skole kan stå mens nybygget</p>	<p>Rådmannen støtter Sivertsen i at det er en del fordeler ved å plassere bygget på den nordligste delen av tomta. Rådmannen er imidlertid ikke enig i at det i praksis vil være mulig å redusere grunnflata på bygget slik at det ikke vil være behov for å utnytte hele tomta til skoleformål.</p>

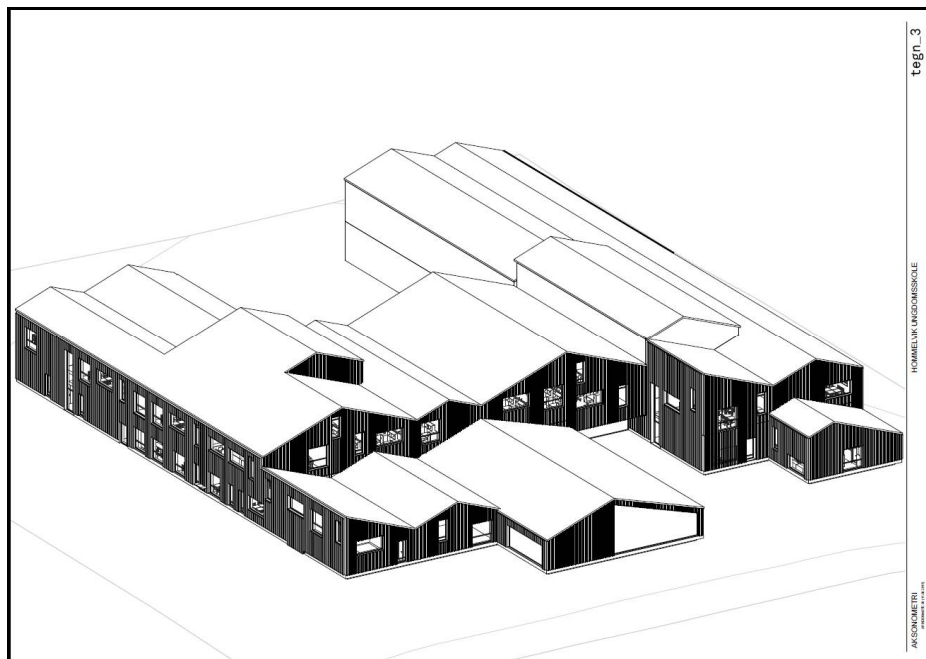
<p>reises, nordlige delen av tomte ligger en etasje lavere (noe som vil føre til at nybygget blir mindre ruvende for naboene), vil på sikt gi et mer sammenhengende og helhetlig sentrum, sørlige delen av tomte kan reguleres til boligbygging.</p>	
<p><u>Statens vegvesen</u></p> <p>Denne uttalelsen er skrevet som sektormyndighet for trafiksikkerhet.</p> <p>Skolen ligger i et område med mange myke trafikanter. Gode og forutsigbare rammer for trafikkavvikling blir derfor ekstra viktig. Vegvesenet peker på et par forhold som bør utredes nærmere og som bør forankres i bestemmelser og i plankart:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renovasjonspunkt og snuplass for varetransport og renovasjonsbil bør sikres gode og trafiksikre plasseringer. • Avklare rollen for den interne vegen i planområdet sørlige del, som i dag har en viktig del av det helhetlige gangnettet i Hommelvik og som i beskrivelsen er vist som mulig kjøreveg for varetransport og renovasjon. Denne vegen er ikke vist med verken trasé eller avkjørsler i plankartet. Vegens framtidige status bør defineres i plandokumentene, enten det er som framtidig kjøreveg eller som gangveg. <p>I tillegg påpekes det at frisiktsoner tegnes inn i plankartet ved alle avkjørsler og kryss.</p> <p>Vegvesenet har ingen vilkår for egenrevisning.</p>	<p>Renovasjonspunkt, varelevering og snuplass er vurdert nærmere og blir presentert nedenfor i dette saksframlegget, under rådmannens vurderinger.</p> <p>Rollen for den interne vegen er beskrevet nedenfor i dette saksframlegget, under rådmannens vurderinger.</p> <p>Frisiktsonene er tegnet inn på planforslaget.</p> <p>Ingen kommentarer.</p>
<p><u>Samordnet uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Landbruk og bygdeutvikling <p>De henstiller om at andelen parkeringsplasser reduseres slik at det samsvarer med kravet i kommuneplanens arealdel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miljøvern <p>Fylkesmannen minner om «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» og «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging».</p> <p>Planbestemmelsene viser til «bestemmelsesområde #3», som ikke finnes i kartet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barn og unge og Sosial og helse <p>Folkehelseperspektivet blir godt ivaretatt og</p>	<p>Som planen viser er det noen flere parkeringsplasser enn skolens behov. Dette begrunnes i at bygget i tillegg inneholder bibliotek. I tillegg er det behov for mange parkeringsplass utenom skoletida, knyttet til bruk av gymsalen, svømmehallen, biblioteket og resten av skolen.</p> <p>Ingen kommentarer.</p> <p>Dette er rettet opp.</p> <p>Ingen kommentarer.</p>

<p>det er gode solforhold og tilgjengelige grøntarealer. Samlokalisering med Svømmehall og idrettsbane er en ressurs for skolen.</p> <p>Den universelle utforminga er god. Utforminga av utearealet er godt ivaretatt. Manglende fortau skal utbedres eller opparbeides.</p> <p>Vurdering av både støy og luftkvalitet er gjort. Reguleringsbestemmelsene ivaretar godt de folkehelserelevante tema i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>• Samfunnsikkerhet</p> <p>Fylkesmannen påpeker at ROS-analysen, som er utarbeidet, ikke var vedlagt saken.</p> <p>Fylkesmannen viser til at risiko som analysen avdekker skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldene på andre måter.</p> <p>Planen må ta høyde for fremtidige klimaendringer, med blant annet en effektiv håndtering av overflatevann.</p> <p>Fylkesmannen viser ellers til NVE som sektormyndighet for flom og skred. NVE skriver at planbestemmelsene ivaretar hensynet til flom og skred på en god måte, og de har derfor ingen kommentarer til planen.</p> <p>• Universell utforming</p> <p>Fylkeskommunen skal ivareta universell utforming i uttalelser til plansaker.</p> <p>Fylkesmannen har ingen vilkår for egenerkjennning av planforslaget.</p>	<p>Ingen kommentarer.</p> <p>Ingen kommentarer.</p> <p>Ingen kommentarer.</p> <p>Alle punktene i ROS-analysen er avklart gjennom planen.</p> <p>Det er stilt tilfredsstillende krav om lokal overvannsbehandling i planbestemmelsene.</p> <p>Ingen kommentarer.</p> <p>Ingen kommentarer.</p> <p>Ingen kommentarer.</p>
<p><u>Brukerutvalget, Malvik kommune</u></p> <p>Brukerutvalget finner ikke den skisserte planløsningen mellom ungdomsskolen og idrettshallen/svømmehallen, med utvendig rampe, for akseptabel.</p> <p>Det kreves en heisløsning slik at personer med nedsatt funksjonsevne kan delta på aktiviteter året rundt, på lik linje med øvrige elver/ansatte/foresatte.</p>	<p>Se rådmannens vurdering nedenfor.</p>

Rådmannens vurderinger

I tillegg til de merknader som er gitt i tabellen ovenfor, har rådmannen følgende vurderinger knyttet til dette planforslaget:

I tiden etter at planen ble sendt ut på høring er det gjort en del endringer. Dette er for det meste endringer som er gjort innenfor de forutsetningene som lå i høringsforslaget. Men det er også gjort noen endringer som ikke er i tråd med plankart og bestemmelser slik de ble vedtatt ved første gang behandling.



Figur 2: Aksonometri av skolebygget sett fra nord.



Figur 3: Fasader mot nord, vest og øst.

Nedenfor har rådmannen kommentert både uttalelser som kom i høringsperioden og de endringer som er blitt gjort av prosjektledelsen i ettertid.

Det er gjort store endringer på utformingen av selve skolebygget, med både plassering av funksjoner og utforming av fasader og tak, men disse endringene er gjort innenfor de forutsetningene som ble vedtatt i plankart og planbestemmelser ved første gangs behandling.

Hovedinngangen som tidligere var tegnet mot Skolegata er nå plassert mot nord, mot den største delen av skolegården og mot adkomsten fra Nessvegen.

Slik skolebygget nå planlegges, er døra for varelevering plassert i fasaden mot Skolegata, mellom to elevinnganger. Det vurderes slik at det vil være fornuftig å plassere renovasjonspunktet, med nedgravde konteinere, i det samme området.



Figur nr. 4: Utsnitt av revidert forslag til reguleringsplan, som viser stopplomma i Skolegata.

Det vil ikke være mulig å avsette plass til at bilene som kommer med varer eller skal tømme renovasjonskonteinere, kan rygge inntil skolebygget og dermed heller ikke plass til å snu bilene her. (Renovasjonsbilene som tømmer nedgravde konteinere er store lastebiler.)

I tillegg er det 2 elevinnganger i det samme området. Erfaringen med nåværende skolebygg er at det daglig er mange som kjører til det samme området i Skolegata for å sette av elever, som skal til elevinngangene inne på dagens tun. Med to elevinnganger ut mot Skolegata, vil trolig denne trafikken med skoleelever kunne bli minst like stor som i dag.

Som det gikk fram av rådmannens saksframlegg til første gangs behandling, skal Skolegata bli adkomstveg for all biltrafikk til området på Nessbakkan, ved at Johan Nygaardsvolds gate skal stenges for gjennomkjøring. Med dette som utgangspunkt mener rådmannen at det er uheldig å utforme den nye ungdomsskolen slik at det i tillegg til varelevering og renovasjon, trolig vil bli stor trafikk med levering og henting av elever i Skolegata. Alle som kommer nordfra inn Skolegata må i tillegg ha et sted å snu for å kunne kjøre ut igjen samme vegen.

Det legges her opp til at det skal etableres en snuplass for små og store kjøretøyer i enden av Skolegata.

Når skolen er tegnet med både varelevering og renovasjonspunkt mot Skolegata, vil det være en fordel å anlegge en eller annen form for stopplomme. Når det i tillegg er to elevinnganger mot Skolegata, har administrasjonen konkludert med at det vil være vanskelig å hindre at det blir stor trafikk med levering og henting av elever her i tillegg. Det vil derfor være riktigst å anlegge en lang stopplomme langs østsiden av Skolegata. Dette vil være nødvendig for å hindre at bilene stopper i kjørebanelen.

For å bruke den lange stopplomma bør alle først kjøre til enden av Skolegata for å snu, for deretter å stoppe i stopplommen. I en travel morgensituasjon er rådmannen usikker på om alle vil kjøre til enden av gata for å snu, før elevene slippes av. Det er store muligheter for at mange vil enten stoppe på vestsiden av gata på veg inn i området, for der å slippe av eleven som så må krysse gata og stopplommen for å komme inn til skolen. Eller alternativt vil bilen krysse motgående kjørebane for å kjøre inn på stopplommen fra nord, og da vil passasjerstet foran komme ut mot kjørebane.

En lang stopplomme langs Skolegata, vil ta av det knappe arealet mellom skolebygget og fortauet. Dette arealet er samtidig en viktig del av skolegården, siden ca. 250 elever vil ha dette området som der de går inn og ut av bygget.

Til tross for disse ulempene mener rådmannen at det vil være den beste løsningen å bygge skoleanlegget med en lang stopplomme langs Skolegata. Dette kan best løses ved å plassere en lang lomme for varelevering, renovasjonsbil og elevlevering langs østsiden av Skolegata, selv om dette tar av det knappe arealet mellom vegen med fortauet og skolebygget.

Arealet mellom Skolegata og skolebygget vil være gang- og sykkelareal for elevene på vei inn og ut av bygget.

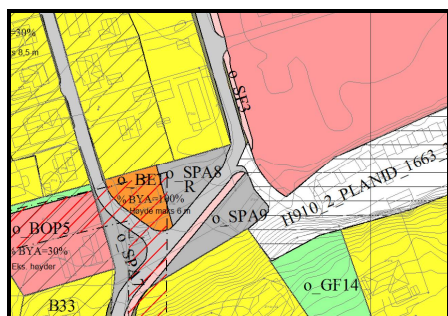
En løsning med en lang stopplomme betyr at det blir en brekk i fortauet langs Skolegata i hver ende av denne lommen, med de trafiksikkerhetsproblemene dette kan medføre. Brekken må gjøres langstrakt slik at gangføringen blir mest mulig naturlig.

Rådmannen mener alt i alt at dette vil være den beste løsningen.

Som nevnt ovenfor må det anlegges en snuplass i Skolegata når Johan Nygaardsvolds gate blir stengt for gjennomkjøring.

I den søndre enden av Skolegata er det i sentrumsplanen avsatt tre arealer til formål Parkering. SPA8 (se figur nedenfor) kan etter rådmannens syn kombineres med snuplass for store og små kjøretøyer og nytt renovasjonspunkt for boligene i nærheten.

Rådmannen foreslår derfor at det tas inn et punkt i planbestemmelsene, med krav om at det må opparbeides en snuplass i enden av Skolegata før de nye skolebyggene tas i bruk. For å få til dette må det trolig gjennomføres en mindre reguleringsendring for området.



Figur nr. 5: Utsnitt av sentrumsplanen for Hommelvik, som viser arealer regulert for parkering (SPA).

I den sørligste delen av skoletomta krysser det i dag over en gang- og sykkelveg, som er en del av det samlede gang- og sykkelvegnettet i Hommelvik. Med en ny turveg mellom Johan Nygaardsvolds gate og Hommelvik Helsetun/Bruket, forbi museet, vil den vegen over skoletomta bli enda viktigere for gang- og sykkeltrafikken mellom øst og vest i Hommelvik.

I tillegg bruker kommunens driftsavdeling denne traseen når de er ute med brøyteutstyret, for å spare omkjøring for å komme mellom to av vegen i området.

Det er derfor viktig at en trasé for gang- og sykkeltrafikken opprettholdes sør på skoletomta. Denne må bygges bred nok for brøytetraktoren og med asfaltdekke. Dette må komme fram av planbestemmelsene.

Det tas inn et punkt i bestemmelsene om at det må opprettholdes en gangsti i det samme området gjennom hele anleggsperioden.

Etter at planen var ute på høring, etter første gangs behandling, har behovet for transport av materialer til sløydsalen blitt et tema. Sløydsalen er plassert i østfløya. Det betyr at det må vises plass for at lastebiler kan kjøre inn til bygget og komme seg ut av området igjen. På illustrasjonsplanen er dette vist med adkomst fra Fagratunvegen. Det foreslås derfor en endring av planbestemmelsene, som åpner for varelevering fra Fagratunvegen.

Rådmannen anser dette for å være en uheldig løsning som betyr at det på en stor del av skolegården på østsiden av nybygget, der hvor det er én elevinngang, må holdes en åpen trasé for at lastebiler skal kunne kjøre inn, snu og kjøre ut igjen.

I tillegg er det kommet krav om at det må være åpent for å kunne kjøre en brannbil rundt bygget, på nord- og østsiden, mellom Skolegata og Fagratunvegen. Da dette er et kjøretøy som kanskje aldri vil få behov for å kjøre der, vil kravet til dekke på denne kjøretraseen være et annet enn for bilen som skal levere materialer ca. 2 ganger i måneden.

Det har kommet ønske om å kunne bygge en utstyrsbod på skolens område. Bodene skal være maksimalt 15 m² stor og i én etasje. Denne kan bli plassert utenfor den viste byggegrensa. Det er foreslått egne bestemmelser for dette tiltaket.

Det er også behov for å finne ny plassering for trafo, som i dag er plassert i kjelleren på dagens skolebygg. Trafokiosken kan være opptil 12 m² og kan plasseres utenfor den viste byggegrensa. Det er foreslått en egen bestemmelse for dette tiltaket.

I illustrasjonsplanen er det vist sykkelparkeringsplasser. Disse var ikke tegnet inn på den første illustrasjonsplanen som fulgte planen til første gangs behandling. Det er satt av 90 plasser ved elevinngangene, fordelt med 40, 30 og 20 ved de enkelte inngangene. I tillegg er det satt av 180 sykkelparkeringsplasser ved svømmehallen. Dette siste anlegget planlegges med tak, for å beskytte syklene mot nedbør. Denne sykkelparkeringen med tak er plassert utenfor byggegrensa. Det er foreslått en egen bestemmelse for dette tiltaket.

Skoletomta har to ulike høydenivåer, som med det eksisterende bygget løses gjennom at den nordligste delen av bygget har to etasjer og resten har en etasje oppe på det høyeste nivået.

Det planlagte nybygget løser dette gjennom å anlegge en skråning på skolegården. På det øverste platået planlegges det nye bygget med skole og bibliotek, og på det nederste platået planlegges hoveddelen av skolegården, sammen med eksisterende gymsal og svømmehall.

Som Brukerutvalget påpeker i sin uttalelse er dette en uheldig løsning, spesielt for bevegelsehemmede som må ta seg opp og ned en rampe, for å forflytte seg mellom klasseromsdelen og skolegården/gymsalen/svømmehallen. Med ca. 3 meter høydeforskjell må denne rampa bli ca. 60 meter lang (2 x 30 meter).

Rådmannen er enig i at, ut fra en tankegang om universell utforming, så er dette ikke en akseptabel løsning. Det burde derfor planlegges en løsning med heis for å ta inn denne høydeforskjellen. Det må i alle fall legges varmekabler i rampa. Det er derfor foreslått et krav om dette i planbestemmelsene.

Konklusjon

Endringen i plankartet som viser en lang stopplomme langs Skolegata er tatt inn i plankartet som følger denne saken.

Endringer i planbestemmelsene vil bli gjort i tråd med de vedtak kommunestyret fatter i denne saken.

Eventuelle nødvendige endringer i planbeskrivelsen vil bli gjort i tråd med de vedtak kommunestyret fatter i denne saken.

Rådmannens konklusjon i denne saken er at det nye skoleanlegget får noen uheldige løsninger, spesielt knyttet til levering og henting av elever, høydeforskjell som må tas inn med en 60 meter lang rampe, lite plass foran to av elevinngangene og levering av materialer til sløyd. Dette skyldes delvis at den eksisterende skolen ikke kan rives før den nye blir bygd, fordi det er planlagt mest mulig normal drift av skolen i byggefasen for å holde kostnader nede.

Etter at planen ble vedtatt sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, har det blitt gjort en del mindre endringer, som har ført til at det er behov for å foreta mindre endringer i planbestemmelsene. Så, i tillegg til de endringer som er omtalt ovenfor og som er tatt med i innstillinga nedenfor, er det også tatt med punkter i innstillinga om mindre justeringer av planbestemmelsene, som ikke er omtalt ovenfor.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Detaljregulering for Hommelvik ungdomsskole», med følgende endringer i planbestemmelsene og i plankartet:

- Langs Skolegata mot det nye skolebygget skal det anlegges en lang lomme, slik vedlagte plankart viser, primært for varelevering og renovasjon.
- Følgende tekst i planbestemmelsenes § 4.2.4 Utforming av bebyggelse: «*Hovedinngangsparti/adkomst til skolebygget skal henvende seg mot vest/Skolegata.*» endres til «*Hovedinngangsparti/adkomst for skolebygget skal henvende seg mot Nessvegen.*»
- Følgende tekst tas inn i planbestemmelsene i nytt punkt under § 9.1 Krav før ferdigattest for tiltak: «*Snuplass for varelevering og renovasjonskjøretøy (utenfor planområdet) skal være ferdigstilt.*»
- Følgende tekst tas inn i planbestemmelsene under ny § 4.2.7 Turveg (som forskyver de følgende punktene): «*Det skal etableres en turveg fra Skolegata til Fagratunvegen, gjennom skolens uteområde i sør. Denne skal opparbeides med 3 meter bredt asfaltdekke.*»
- Følgende tekst tas inn i planbestemmelsene: «*For utearealet må det legges til rette for at en brannbil kan kjøre mellom Skolegata og Fagratunvegen, på nord- og østsiden av skolebygget.*»
- Følgende tekst tas inn i planbestemmelsene under § 4.2.1 Arealbruk: «*Det kan etableres bod på maksimalt $BYA = 12 m^2$ innenfor planområdet.*» I tillegg skal følgende tekst tas inn i § 4.2.4 Utforming av bebyggelse: «*Bod skal tilpasses skolens arkitektoniske utrykk og materialitet.*»
- Følgende tekst tas inn i planbestemmelsene under § 4.2.1 Arealbruk: «*Det kan etableres trafokiosk på maksimal $BYA = 12 m^2$ innenfor planområdet.*»
- Følgende tekst tas inn i planbestemmelsene: «*Det tillates å bygge tak over den planlagte sykkelparkeringa, vest for svømmehallen.*»
- I § 2 *Formålet med reguleringsplanen*, under overskrifta «*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*» tas inn et nytt kulepunkt: «*Veg*».
- Følgende tekst tas inn i planbestemmelsene under § 4.2.5 Utforming av uteareal: «*Det skal legges ned varmekabler i gangstien mellom tomtens øvre og nedre nivå.*»
- I § 3.3 *Atkomst* endres følgende setning fra: «*Varelevering og renovasjon skal skje fra Skolegata.*» til: «*Hovedvarelevering og renovasjon skal skje fra Skolegata. Varelevering kan også skje fra Fagratunvegen.*»
- I § 2 *Formålet med reguleringsplanen*, under overskrifta «*Bestemmelsesområder*» tas følgende kulepunkt ut: «*Snuplass*».

- Følgende tekst i planbestemmelsene § 4.2.7 Parkering «*Det skal i tillegg etableres 2 HC parkeringsplasser nært hovedinngangen til skolen*» endres til «*5 % av parkeringsplassene skal opparbeides som HC-parkeringsplasser. HC-parkeringsplassene skal plasseres nært hovedinngangspartiet til skolen og svømmehallen.*»
- Følgende merkede tekst tas inn i planbestemmelsene i § 4.2.9 Levering av elever, slik at denne paragrafen får følgende ordlyd: «*Levering/avsetting av elever med privatbil skal skje innenfor bestemmelsesområdet #2 og innenfor formål o_SV1 langs Skolegata.* »
- Følgende tekst tas inn i planbestemmelsene som nytt underpunkt § 5.1 som forskyver de derpå følgende underpunktene: «*o_SV skal benyttes til varelevering og levering/avsetting av elever.*»
- Følgende tekst i planbestemmelsenes § 5.3 Annen veggrunn - grønt «*Det tillates brudd i annen veggrunn – grønt ved inngangsparti til skolen, og ved overgang fra kollektivholdeplass mot skoletomten og ved adkomst til snuplass innenfor bestemmelsesområdet #3.*» endres til: «*Det tillates brudd i annen veggrunn – grønt ved inngangsparti til skolen, ved vareleveringsareal og ved overgang fra kollektivholdeplass mot skoletomten. Det tillates etablert nedgravde containere for renovasjon innenfor formålet.*»
- Følgende tekst i planbestemmelsene § 6.1 Sikringssone – frisikt – H140 strykes: «*(håndbok 017)*».
- Før kunngjøring vedtatt plan, skal planbestemmelsene og planbeskrivelsen endres i tråd med vedtaket fattet i denne saken.