

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Fast utvalg for miljø og teknikk	23.05.2019	060/19

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv REGP - 0135 2016 06	Arkivsaknr. 16/2037
--	-------------------------------------	-------------------------------

Forslag til detaljregulering for Tomb Videregående skole og landbruksstudier - Til høring og offentlig ettersyn

Fast utvalg for miljø og teknikk- Vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Tomb videregående skole, Plan ID 0135 2016 06, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse §§ 12 -10 og § 12 -11 i plan - og bygningsloven med følgende suppleringer og endringer:

1. Avvik fra kommuneplanens arealdel for område BU2 og BU3, og virkningen av disse, omtales i planbeskrivelsen
2. I delfelt BU2 legges det inn 15 meter byggegrense fra midtlinje vei I delfelt BU3 legges det inn vegetasjonsskjerm i en bredde på 25 meter mot Jerndalsveien med bestemmelser om bevaring av vegetasjon i plankartet.
3. Det tas inn bestemmelser til BU3 om at området kun kan benyttes på hverdager mellom kl. 07.00 – 16.00.
4. Bestemmelse som tillater flatehogst innenfor delfelt L tas ut.
5. Avsatt areal på 50 m2 til lek pr bolig skal være til felles lek innenfor boligområdet. Dette presiseres i 6.1 f) Setning «Hvis boenhetene selges som egne enheter må kravet til lekeoppholdsareal følges.» tas ut. .
6. Støybestemmelsene §§ 4,1 og 4,3 samordnes og gjøres mer entydige.

Rådmannens forslag til vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Tomb videregående skole, Plan ID 0135 2016 06, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse §§ 12 -10 og § 12 -11 i plan - og bygningsloven med følgende suppleringer og endringer:

1. Avvik fra kommuneplanens arealdel for område BU2 og BU3, og virkningen av disse, omtales i planbeskrivelsen
2. I delfelt BU2 legges det inn 15 meter byggegrense fra midtlinje vei I delfelt BU3 legges det inn vegetasjonsskjerm i en bredde på 25 meter mot Jerndalsveien med bestemmelser om bevaring av vegetasjon i plankartet.
3. Det tas inn bestemmelser til BU3 om at området kun kan benyttes på hverdager mellom kl. 07.00 – 16.00.
4. Bestemmelse som tillater flatehogst innenfor delfelt L tas ut.
5. Avsatt areal på 50 m2 til lek pr bolig skal være til felles lek innenfor boligområdet. Dette

presiseres i 6.1 f) Setning «Hvis boenhetene selges som egne enheter må kravet til lekeoppholdsareal følges.» tas ut. .

6. Støybestemmelsene §§ 4,1 og 4,3 samordnes og gjøres mer entydige.

Bakgrunn for saken og historikk:

Råde kommune mottok forslag til detaljregulering for Tomb Videregående skole den 29.06.2018. Det ble gitt en tilbakemelding på planforslaget den 29.06.2018. Revidert planforslag ble mottatt den 24.01.2019. Planforslaget legges her frem til 1. gangs behandling for utsendelse på høring og offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

Forslagstiller er Tomb Videregående skole. Plankonsulent er Rambøll AS. Planforslaget består av:

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse datert 18.03.2019, med følgende vedlegg:

Vedlegg 1 Risiko og sårbarhetsanalyse

Vedlegg 2 Utredning iht til naturmangfoldsloven med tilleggsnotater

Vedlegg 3 Støytredning

Vedlegg 4 Trafikkanalyse

Vedlegg 5 Arkeologisk registrering

Vedlegg 6 Geoteknikk – Vurdering av områdestabilitet

Formålet med planarbeidet

Planens hensikt er å legge til rette for videre utvikling av Tomb videregående skole, samtidig som viktige og sårbare natur-, kultur- og landskapsverdier sikres.

Området er ikke tidligere regulert. Det er tidligere utarbeidet en plan for området som har vært veiledende for utbyggingstiltak. Det foreligger imidlertid et plankrav og kommunen har satt krav om at det skal foreligge en godkjent reguleringsplan for området, før ytterligere utvikling kan skje, slik at man får en helhetlig og samlet arealplan som grunnlag for videre forvaltning.

Mulig utbygging er blant annet grisehus, ridehall, fôrlager, maskinlager, hybelboliger for elever, ansattboliger, flerbrukshall, kunstgressbane og vognskjul. Skolen ønsker også mulighet for å utvide eksisterende parkering og utvide museet på husmannsplassen. Reguleringen er en detaljreguleringsplan.

Planområdet

Planområdet omfatter et areal på 335 daa der hele skoleområdet på Tomb, kirken og nærliggende LNF-områder, inkludert museumsområdet i sør, inngår. Hele planområde ligger innenfor hensynssone kulturlandskap og hensynssone landskap i kommuneplanens arealdel.

Planstatus

Planområdet er uregulert og grenser til reguleringsplan for gang – sykkelvei Tomb – Husbakke i nord og reguleringsplan for Tomb boligområde i vest. Store deler av planområdet ligger i område avsatt til offentlig / privat tjenesteyting, og noe i landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel.

Eiendomsforhold

Planområde omfatter følgende eiendommer: Gbnr. 25/1,25/9, 25/65, 25/66, 25/67, 25/78. Alle eiendommene eies av Normisjon med unntak av 25/9, som eies av Råde Sogn.

Beskrivelse av planforslaget

Boligbebyggelse

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse (B1 – B3). Arealet er på til sammen 27 daa. Tillatt utnyttelsesgrad er satt til 25% (BYA) på delfelt B1 og B2 og 35 % (BYA) på delfelt B3. Samlet utbyggingspotensiale er på 8050 m². I bestemmelsene fremgår det at ny boligbebyggelse skal være knyttet til behov for tjenesteboliger og boliger / hybelhus for elever. For boliger er det satt krav om 50 m² lekeareal og 2 p-plasser og 2 sykkeloppstillingsplass med tak pr boenhet. For sekundærleiligheter og boliger som er mindre eller lik 60 m² er kravet 1 – p-plass. Tillatt høyde er maks 9 meter og det er krav om saltak. Bebyggelsen kan være eneboliger, kjedehus, rekkehus, eller hybelleiligheter. Det er bestemmelser knyttet til estetikk og tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap. Tradisjonell fargebruk skal benyttes. Kommunen skal godkjenne fargebruk. I område B1 skal en eksisterende bygning som ligger nærmest Tombveien bevares.

Undervisning

Det er satt av et samlet areal på 46 daa til undervisning i tre delfelt. BU1 med 4,8 daa og en maksimal utnyttelsesgrad på 60 % BYA, BU2 med 13 daa og maksimal utnyttelsesgrad på 15 % BYA, og BU3 med 27,6 daa og maksimal utnyttelsesgrad på 2 % BYA. Det tillates både saltak og flate tak. Maks mønehøyde og gesimshøyde er satt til 12 meter.

Annen offentlig privat tjenesteyting

Innenfor dette området som har feltnavnet BAT tillates det etablert bebyggelse for internat med blant annet matsal og hybelhus. Arealen er på 11 daa og maks utnyttelsesgrad er satt til 35 % BYA. Eksisterende bygg skal bevares.

Offentlig privat tjenesteyting

Innenfor dette området som har feltnavn BOP tillates eksisterende kirkebygg opprettholdt og eventuelt supplert med mindre bygg som understøtter kirkens funksjon. Disse byggene kan ikke bygges høyere en 6 meter. Arealet er på 5 daa og utnyttelsesgraden er satt til 35% BYA.

Kombinert formål med andre angitte hovedformål

Det er avsatt et areal sentralt i området til idrettsanlegg og undervisning med feltnavn BAA. Arealet er på 24,7 daa og det er satt en utnyttelsesgrad på 30 % BYA.

Parkering

Det legges til rette for ny felles parkering i område SPP1 på 4,1 daa til bruk for felt B1-3. Eksisterende parkering i område SPP2 på 5,7 daa opprettholdes.

Grønnstruktur

Det er satt av til sammen 30 daa til park og grønnstruktur. Eksisterende dammer med omkringliggende park ivaretas. Eiker som er definert som hule og omfattet av Forskrift for utvalgte naturtyper skal bevares i planforslaget. Det er bestemmelser som sikrer bevaring av Tomb alleen.

Det skal etableres vegetasjonskjerm i forbindelse med nytt felles parkeringsareal SPP1 og utbygging av B3.

Landbruk-, natur - og friluftformål

Det er avsatt et område til landbruks-, natur- og friluftformål (L), to områder til landbruksformål LL1 og LL2, et område til vern av kulturmiljø og kulturminner, LMK, og et område der LNF formålet er kombinert med bygge og bevaringsformål, LLA.

I delfelt L, som er skogsområdet sør for skolen på 64,8 daa, skal det drives forvaltning av skogen etter flerbruksprinsippet der det skal tas særlig hensyn til friluftsliv, kulturvern, naturvern og opplevelseskvaliteter.

I delfeltene LL1-2 nord for skolen, som til sammen er på 85,2 daa, er det tiltatt å føre opp driftsbygninger som tradisjonelle landbruksbygg. Maksimal utnyttelsesgrad er satt til 35 %

BYA. Det er satt krav til terrengtilpasning.

I delfelt LMK er det gjort arkologiske funn. Disse er sikret med en sikringszone der ingen tiltak er tillatt.

Innenfor feltet LLA legger planen opp til bevaring av to eksisterende bygg som er Sefrak-registrert. Området er i dag et utfartssted. Det er satt opp et publikumsbygg for museumsområdet / hus-mannsplassen som det i planen gis tillatelse til å opprettholde, fornye eller erstattet av nytt.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Dammene er gitt bestemmelser for å ivareta det biologiske mangfoldet. Det er avsatt 5 delfelt, VNV1-5.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risik og og sårbarhetsanalyse (ROS). Det fremgår at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning for planforslaget:

- Det er stor potensiell fare for radonpåvirkning i store deler av planområdet. Dette elimineres ved tekniske krav om etablering av radonsperre i alle nye bygg som er beregnet på varig opphold.
- Økt trafikk gir økt risiko for gående/syklende. I detaljreguleringen er imidlertid alle kjøreveier dimensjonert etter SVV håndbok 017, dvs at veiene er oversiktlige og har en tilstrekkelig bredde både for bilister og gående/syklende.

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven, men ikke krav om planprogram eller melding.

Etter §8 i FOR-2017-06-21-854 «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn», heter det at planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter §10, men ikke ha program eller melding. Planområdet kommer inn under bestemmelsene i §10 bokstav b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og områder som er særlig viktige for friluftsliv.

Følgende tema er konsekvensutredet i kapittel 10 i planbeskrivelsen:

- Kulturminner, kulturmiljø og landskap
- Naturmangfold
- Friluftsliv

Avbøtende tiltak:

Hensynssone kulturmiljø og hensynssone landskap videreføres fra kommunedelplanen til reguleringsplanen. Det tillates ikke etablert bygg eller anlegg utenfor områder avsatt i kommuneplanen til nåværende eller fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting (lite avvik fra KP er drøftet). Bestemmelser og plankart som sikrer en moderat utbygging som tar hensyn til eksisterende situasjon. Bestemmelser om materialbruk og tillatte makshøyder i skolebygningene og driftsbygningene. Nye hensynssoner rundt parklandskap, større, viktige trær og damanlegg er tegnet inn i forslag til reguleringsplan.

Planforslaget vurderes å ha en liten positiv konsekvensen for de tre temaene.

Naturmangfoldloven

Det er foretatt vurdering etter naturmangfoldsloven §§ 8-12. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig og føre- var prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse. Området er unikt med tanke på store natur- og kulturverdier samlet i ett område. All utvikling må derfor skje på en måte som ikke medfører at de eksisterende naturverdiene går tapt. Dette kan innebære at man må velge løsninger som kan være mer kostbare enn aller rimeligste alternativ. Hvis arbeidene medfører forringelse eller ødeleggelse av de registrerte naturverdiene, må

tiltakshaver bekoste oppretting av skadene som er forårsaket.

Det er svært viktig at nye bygninger og andre fysiske tiltak tilpasses slik at ikke naturverdier eller det helhetlige parklandskapet blir forringet eller ødelagt. I tillegg må trær, dammer og andre naturelementer med tilknyttede verdier inngjerdes eller beskyttes på annen måte i byggeperioder. Trær som felles bør i størst mulig grad legges igjen i området, eller i andre, egnede områder. Dette vil medføre at de felte trærne vil fortsette å fungere som habitat for mange insekt-, sopp- og lavarter.

Støyutredning

Det er foretatt en støyutredning med fremskriving av vegtrafikk. Flystøy er også vurdert. Beregningene viser at deler av planområdet avsatt til boligformål (B1 og deler av B2) vil ligge i gul støysone fra Tombveien. Eventuelle nye boliger innenfor disse arealene bør derfor fortrinnsvis plasseres på de sørlige delene. Skal boliger allikevel oppføres i gul sone, bør sove- og oppholdsrom, samt uteplass, fortrinnsvis legges mot sør. Avbøtende tiltak (eksempelvis god, balansert ventilasjon og støyskjermer) kan også bidra til å gi tilfredsstillende støyforhold. Innendørs støynivå vil kunne ivaretas, men konkrete løsninger må detaljeres i prosjekteringen av eventuelle nye bygninger. Bestemmelser om støy er tatt inn i planforslaget.

Geoteknisk vurdering – Områdestabilitet

Det aktuelle området ligger under den marine grense. I følge NGUs løsmassekart er det tynne marine avsetninger i området. I henhold til NVEs kvikkleiredatabase (www.skrednett.no) er det ikke registrert kvikkleiresoner i området. Ut fra observasjonene fra befaring konkluderes det med ingen fare for områdeskred. Bestemmelsene til planforslaget setter imidlertid krav om videre geotekniske undersøkelser av grunnforhold ved ny utbygging.

Fornminner – arkeologiske registreringer

Det er foretatt arkeologiske registreringer. To kokegroper fra yngre romertid og en steinalderlokalitet fra mellomste delen av yngre steinalder ble funne. Kokegropene er gravd ut på ein forenkla dispensasjon. Steinalderlokaliteten er ivaretatt i planforslaget.

Trafikkanalyse

Det er utarbeidet en trafikkanalyse. Med en økning av ca. 90 bilturer per døgn som utbyggingen antas å kunne medføre, vil trafikkavviklingen vurdere fortsatt være god internt i området. ADT etter utvidelse blir på ca. 300 biler per døgn. Trafikken vil fordele seg på de to hovedadkomstene mot fylkesvegen. Trafikkavviklingen i kryssområdene vil fortsatt være uproblematisk. Det vurderes ikke å være behov for verken kanalisering eller venstresvingfelt i noen av adkomstene etter utbygging.

Det forventes en del intern gang- og sykkeltrafikk. Tomballéen har i dag ikke fortau, og ferdsel foregår i blandet trafikk. Det antas at kjøring foregår med rolig fartsnivå, og hvis internregelen om å ikke kjøre i skoletiden overholdes, vil det bidra til fortsatt god trafiksikkerhet i skoletiden også etter utbygging.

Øvrige virkninger av planforslaget

Følgende fremkommer i planbeskrivelsen:

- Planforslaget medfører ikke mer omdisponering av dyrkamark eller dyrkbarmark enn det som ligger inne i kommuneplanens arealdel som fremtidig byggeområde.
- Planforslaget anses å videreutvikler områdets karakter og estetikk. Trafiksikkerheten og trafikkavviklingen anses å bli ivaretatt i tilstrekkelig grad.
- Skolen oppgir at dagens ansatt- og elevparkering er rimelig full i dag, og man ønsker seg utvidelse i en fremtidig situasjon. Det antas at det er en høy bilandel for skolens elever og ansatte, og det kan være behov for utvidelse etter utbygging. Det legges til rette for ytterligere parkering i planforslaget.
- Boligområder i planforslaget er vurdert å ikke være utslagsgivene for skole- eller barnehagekapasiteten da det antas å være et beskjedent antall boliger.

- Flerbrukshall og idrettsanlegg vil kunne gi et tilbud for barn og unge. Det legges ikke opp til å anlegge lekeplass, men det er det gode naturlige leke- og turmuligheter i området. Dette er også med på å fremme god folkehelse.
- Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert 14.06.2016. Nytt varsel ble sendt ut 18.04.2018 i forbindelse med ønske om å utvide området med øvingsfelt for elevene. Forslagstiller har mottatt 4 skriftlige innspill til planarbeidet. Hvordan forslagstiller har vurdert disse fremgår i planbeskrivelsens kapittel 8.

Vurdering:

Rådmann ser positivt på at det er utarbeidet et reguleringsplanforslag og synes det er gjort gode grep som sikrer både utvikling av skolen og bevaring av natur og kulturverdier.

Planforslaget er i hovedsak godt utredet, spesielt for natur- og kulturverdier, men det er enkelte forhold som bør omtales nærmere.

Planprosess og nedvirkning

Lovens krav er ivaretatt.

Oppfølging av merknader til varselet

Innspillene oppfattes å være forsøkt ivaretatt i planforslaget.

Avvik fra overordnet arealplan

Det er noen avvik fra overordnet arealdel. Å trekke utviklingen lenger bort fra Tombveien anses å gi en bedre landskapstilpasning. Når det ikke fører til økt bruk av dyrkamark anses det å være positivt. Innenfor planforslaget legges det til rette for behovet skolen har til boliger for ansatte og elever, undervisningsbygg, driftsbygninger, øvelsesfelt, samtidig som det er avsatt areal og fastsatt bestemmelser som ivaretar både det unike naturmangfoldet, eldre bebyggelse og fornminner. Intensjonen i kommuneplanens arealdel anses å være ivaretatt

Øvelsesområde BU3 fraviker fra overordnet kommuneplans arealdel. Dette er ikke omtalt under virkningen av planforslaget. Det er uklart hvilke konsekvenser dette øvelsesområdet vil ha med hensyn til synlighet i landskapet, støy og støv. Massehåndtering kan også medføre fare for spredning av uønskede arter. Rådmannen antar at siden virksomheten vil være knyttet til undervisning vil aktiviteten her være begrenset. Det er tatt inn bestemmelse om at eksisterende terreng og vegetasjon mot Jerndalsveien skal bevares og det er satt en byggegrense mot vei på 10 meter fra veikant. For å tydeliggjøre intensjonen om å bevare vegetasjonsskjermen bør det vises som grøntbelte på minst 25 meter på plankartet. Det bør også fastsettes et begrenset tidsrom for denne aktiviteten, for eksempel på hverdager mellom kl 07.00 – 16.00.

Delfelt BU2 tar med seg areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til landbruk -, natur- og friluftsområde i syd. Dette er heller ikke omtalt i planbeskrivelsen. Det er viktig å bevare terreng og vegetasjon mot Jerndalsveien for å skjerme bebyggelsen mot dette landskapsrommet. Jerndalsveien er mye benytte turvei og er innfallsporten til viktige nærfriluftområder i Jerndalen. Planforslaget bør ta hensyn til dette. Jerndalsveien forbi planområdet er regulert til offentlig vei og mangler byggegrense mot vei. Det anbefales at det legges inn 15 meters byggegrense fra midtlinje vei.

Ovennevnte avvik fra kommunaplanens arealdel for område BU3 og BU2, og virkningen av disse bør omtales i planbeskrivelsen.

Virkning av planforslaget

Jordvern

I planforslaget er det avsatt samlet areal til boligformål med en utnyttelse på 8050 m² BYA som er knyttet til nødvendig behov for tjenesteboliger og boliger / hybelhus for elevene. Boligfelt B3 ligger i sin helhet på dyrket mark. Det er nasjonale føringer om at nedbygging av dyrket mark bør unngås. Siden det som er avsatt til boligformål kun skal tilrettelegges for ansatte og elever på skolen antas det ikke at behovet er så stort. Mulig at deler av B3 derfor burde tas ut av planforslaget. Å legge boligformålet til andre deler av planområdet oppfattes imidlertid ikke å være et alternativ siden det der er andre viktige verdier å ivareta.

Parkeringsarealet SPP1 ligger på dyrka mark. Det er i utgangspunktet uheldig, men ut i fra en helhetsvurdering er det ingen andre arealer som egner seg bedre og som ikke er dyrkbar mark. Redusert parkeringsareal og redusere behovet for parkering vil da være alternativet

Kulturmiljø / Estetikk / byggeskikk

Kulturmiljø anses å være godt ivaretatt. Viktige bygninger er regulert til bevaring.

I planen er det tatt inn en del bestemmelser som skal sikre etablering av estetisk og god stedstilpasset bebyggelse innenfor området. Bestemmelsene anses å gi et godt verktøy for å kunne ivareta de gode kvalitetene i området innenfor de rammene som er satt med hensyn til høyder, utnyttelsesgrad. Planforslaget legger til rette for stor fleksibilitet med hensyn til type bebyggelse. Det foreligger ikke konkrete planer for utbygging og det er ikke gjort noen analyse med hensyn til høyder mv. Planforslaget legger opp til at det gjøres en konkrete skjønnsvurderinger i den enkelte byggesak.

Naturmangfold

Planforslaget synes å ivareta det unike naturmangfoldet på stedet på en god måte. Det er imidlertid noe av innholdet i bestemmelsene for område L i 9.1 a) som kan virke motstridene. Det skal særlig særlig tas hensyn til friluftsliv, kulturvern, naturvern og opplevelseskvaliteter samtidig med tømmerproduksjon. Flatehogst skal ikke benyttes med mindre det er helt nødvendig av hensyn til foryngelse/treslagvalg. Dette er ikke omtalt nærmere i planbeskrivelsen. Det bør i dette området ikke foretas flathogst.

Bokvalitet / barn og unge

Det er store grøntarealer til uteopphold og lek, samt idrettshall innenfor planen. Det bør likevel vurderes om det for ansatteboliger bør fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA), foreksempel 250 m². Avsatt areal på 50 m² til lek pr bolig bør være til felles lek innenfor boligområdet. I planbeskrivelsen står det at kravet om kun 50 m² inntreer ved privat salg av boligene. Det samsvarer ikke med intensjonen i planforslaget.

Trafikksikkerhet

Det er positivt at felles parkeringsareal legges slik at det ikke er nødvendig å kjøre helt inn til skole og parkområdet. Det er positivt med bussholdeplass for skolebuss inne på området.

Beredskap

Det er flere adkomstveier inn til skolen. Det sikrer god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy i forbindelse med brann eller ulykker. Det er vurdert at det ikke er særlig risiko knyttet til klimaendringer med hensyn til vind, nedbør og flom.

Parkering

Det er ingen krav om etablering av en viss andel EI- parkering innenfor området. Det bør vurderes.

Støy

Innendørs støy blir ivaretatt gjennom teknisk forskrift og er ikke nødvendig å omtale i reguleringsbestemmelsene. Bestemmelse § 4.1 og § 4.3 bør samordnes å gjøres entydig. For fastsetting av krav i de nasjonale retningslinjene T-1442 /16 for støy i

arealplanleggingen, kan det henvises til tabell 3, og eventuelle senere støyretningslinjer.

Renovasjon

Renovasjon innenfor området håndteres privat i dag. Dette omtales i planbeskrivelsen. Det bør kanskje i likevel tas inn bestemmelser for boligområdene om at det skal avsatte tilstrekkelig areal for avfallsbeholdere.

Overvann og avløp

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at det legges frem plan for overvannshåndtering ved ny bebyggelse, for kommunal godkjenning. Videre er det presisert vann- og avløpsanlegg skal etableres i tråd med kommunens norm. Dett anses å være tilstrekkelig.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter at følgende suppleringer og endringer er tatt inn i planforslaget:

- Avvik fra kommunaplanens arealdel for område BU2 og BU3, og virkningen av disse, omtales i planbeskrivelsen
- I delfelt BU2 legges det inn 15 meter byggegrense fra midtlinje vei I delfelt BU3 legges det inn vegetasjonsskjerm i en bredde på 25 meter mot Jerndalsveien med bestemmelser om bevaring av vegetasjon i plankartet.
- Det tas inn bestemmelser til BU3 om at området kun kan benyttes på hverdager mellom kl 07.00 – 16.00.
- Bestemmelse som tillater flathogst innenfor delfelt L tas ut.
- Avsatt areal på 50 m² til lek pr bolig skal være til felles lek innenfor boligområdet. Dette presiseres i 6.1 f) Setning «Hvis boenhetene selges som egne enheter må kravet til lekeoppholdsareal følges.» tas ut. .
- Støybestemmelsene §§ 4,1 og 4,3 samordnes og gjøres mer entydige.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Se under medvikning.

Møtebehandling:

Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk 23.05.2019:

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 23.05.2019:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Tomb videregående skole, Plan ID 0135 2016 06, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse §§ 12 -10 og § 12 -11 i plan - og bygningsloven med følgende suppleringer og endringer:

1. Avvik fra kommuneplanens arealdel for område BU2 og BU3, og virkningen av disse, omtales i planbeskrivelsen
2. I delfelt BU2 legges det inn 15 meter byggegrense fra midtlinje vei I delfelt BU3 legges det inn vegetasjonsskjerm i en bredde på 25 meter mot Jerndalsveien med bestemmelser om bevaring av vegetasjon i plankartet.
3. Det tas inn bestemmelser til BU3 om at området kun kan benyttes på hverdager mellom

kl. 07.00 – 16.00.

4. Bestemmelse som tillater flatehogst innenfor delfelt L tas ut.
5. Avsatt areal på 50 m² til lek pr bolig skal være til felles lek innenfor boligområdet. Dette presiseres i 6.1 f) Setning «Hvis boenhetene selges som egne enheter må kravet til lekeoppholdsareal følges.» tas ut. .
6. Støybestemmelsene §§ 4,1 og 4,3 samordnes og gjøres mer entydige.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 09.05.2019	Plankart A1 1-1500
2. 09.05.2019	Planbestemmelser 180319
3. 09.05.2019	Planbeskrivelse 180319
4. 02.07.2018	Vedlegg 1_ROS-analyse
5. 02.07.2018	Vedlegg 2_Utredning i hht naturmangfoldloven
6. 02.07.2018	Vedlegg 2.2 Feltnoatat
7. 02.07.2018	Vedlegg 2.1 Beskrivelse av områdets eiketrær fra Naturbase
8. 02.07.2018	Vedlegg 3_Støyutredning
9. 02.07.2018	Vedlegg 4_Trafikkanalyse
10. 02.07.2018	Vedlegg 5_Arkeologisk registrering
11. 02.07.2018	Vedlegg 6_Geoteknikk_Notat 28493001-RIG-01 Områdestabilitet