

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Fast utvalg for miljø og teknikk	22.11.2018	103/18

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv GBR - 092/001	Arkivsaknr. 15/854
--	-------------------------------	------------------------------

Forslag til detaljregulering for Kollen barnehage - Gnr 92 bnr 1 - 1 gangsbehandling - Utlekking til høring og offentlig ettersyn

Fast utvalg for miljø og teknikk- Vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Kollen barnehage, Plan ID 0135 2015 01, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12 -10 i plan - og bygningsloven etter at det er tatt inn følgende supplering/endring:

Rekkefølgebestemmelser:

1. Det må være tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsledningene før igangsettelsestillatelse for barnehagebygget gis.

Bestemmelser:

Barnehagen skal i størst mulig grad skal bygges i tre.

Planbeskrivelsen:

I kapittel 8.6, som omhandler vann og avløp, må eksisterende offentlig ledningsnett som er tenkt å betjene den fremtidige barnehagen, beskrives. Det må opplyses om at det ikke er tilstrekkelig trykk og kapasitet for brannvann på eksisterende offentlig vannledning langs Andersrødveien. Andre setning i dette avsnittet strykes. Dette fordi det ikke er i planbeskrivelsen det avklares hva kommunen skal overta av nytt ledningsnett.»

Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om en utbyggingsavtale i samsvar med bestemmelse § 17 - 4 i plan – og bygningsloven.

Rådmannens forslag til vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Kollen barnehage, Plan ID 0135 2015 01, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12 -10 i plan - og bygningsloven etter at det er tatt inn følgende supplering/endring:

Rekkefølgebestemmelser:

1. Fortauene (SF1 og SF2) skal etableres eller være sikret at etablert før igangsettelsestillatelse for barnehagebygget gis.
2. Det må være tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsledningene før igangsettelsestillatelse for barnehagebygget gis.

Bestemmelser:

Barnehagen skal i størst mulig grad skal bygges i tre.

Planbeskrivelsen:

I kapittel 8.6, som omhandler vann og avløp, må eksisterende offentlig ledningsnett som er tenkt å betjene den fremtidige barnehagen, beskrives. Det må opplyses om at det ikke er tilstrekkelig trykk og kapasitet for brannvann på eksisterende offentlig vannledning langs Andersrødveien. Andre setning i dette avsnittet strykes. Dette fordi det ikke er i planbeskrivelsen det avklares hva kommunen skal overta av nytt ledningsnett.»

Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om en utbyggingsavtale i samsvar med bestemmelse § 17 - 4 i plan – og bygningsloven.

Bakgrunn for saken og historikk:

Råde kommune har mottatt forslag til privat detaljregulering for Kollen barnehage på gnr. 92 bnr.1 i Saltnes, i e-post datert 28.06.2018. Planforslaget legges her frem til behandling for utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Planforslaget er innsendt fra Stenseth Grimsrud arkitekter AS på vegne av forslagstiller som er Naturbarna AS. Planforslaget som er til behandling består av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Alle dokumentene er datert 27.06.2018. Planforslaget ligger vedlagt saken. Deriblant sammendrag av innspillene til varselet datert 30.03.2016, med forslagstillers kommentarer.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av ny barnehage i Saltnes, samt etablering av et fortau fra Saltnesveien langs Andersrødveien til ny barnehage.

Barnehagen planlegges etablert på deler av landbrukseiendommen gnr. 92 bnr. 1, som eies av Egil Brenne. Planlagt fortau vil måtte bygges inn på eiendommene 92 / 30, 35, 40, 42, 254 og 314. Til sammen må det erverves ca. 800 m². Av disse ligger 470 m² på eiendommen 92/42 som er gjenværende grunneiendom som består av regulert veier, fortau og friarealer.

Området er avsatt til byggeområde for offentligformål i kombinasjon med friområde i Kommunedelplan for Saltnes. Det er i tidligere UT- sak 067/15 den 27.08.2015 avklart at kommunen anbefalte oppstart av reguleringsplanarbeidet for privat barnehage selv om overordnet planformål i kommunedelplanen for Saltnesområde var avsatt til offentlig formål / friområde.

I følge kommuneplanen skal det legges til rette for bruk av miljøvennlige transportmidler gjennom styrking av kollektivtransport og etablering av gang - og sykkelveier. Dette er ivare tatt i planforslaget da det legges til rette for fortau langs Andersrødveien fra Saltnesveien der det er busstopp, til barnehagen.

I følge kommuneplanen skal det også etableres møteplasser og lekeområder med attraktiv plassering. Det fremgår i planbeskrivelsen at barnehagens lekeområde skal være tilgjengelig for lokalbefolkningen utenfor barnehagens åpningstider. Området ligger sentralt i Saltnes, nær barneskolen, og åkerholmen på stedet vil kunne bli et attraktivt lekeområde.

Området består per i dag av dyrket mark og åkerholmer. Planforslaget medfører en omdisponering av dyrket mark av middelverdi på om lag 4,5 dekar.

Det er i planforslaget lagt til rette for adkomstvei til eventuell fremtidig utbygging på øvrige deler av Tangen jorderet.

I planforslaget er det regulert inn kapasitet for 110 barnehageplasser. illustrasjonsprosjektet i planbeskrivelsen viser et bygg i to etasjer med loft. I forslag til bestemmelser er det satt en maksimal mønehøyde på 12 meter og gesimshøyde på 9. Det betyr at det kan bygges tre etasjer. For arealbehov og parkeringsdekning for barnehagen er det tatt utgangspunkt i veiledende norm fra kunnskapsdepartementet og anbefaling fra Byggforsk. Det er avsatt 0,6 m² p-plasser pr ansatt og 0,15 m² p-plasser pr barn.

Tabellen nedenfor er hentet fra planbeskrivelsen og viser krav / ønsket dimensjonering og det som det er lagt til rette for i reguleringsplanforslaget.

Arealbehov - Barnehage	Krav / ønsket dimensjon	Regulert kapasitet
Antall barnehageplasser	100	110
Antall ansatte	24	24
Netto leke- og oppholdsareal innendørs	530 m ²	750 m ²
BRA bygningsmasse	1000 m ² (BYA 554 m ²)	1600 (798 BYA)
Lekeareal ute per barn	33 m ²	Ca. 70 m ² (ved 554 BYA)
Brutto tomt	8370 m ²	8370 m ²
Parkering totalt	30	30

Det kreves tilsvarende parkeringsdekning for sykkel som for bil, hvorav 0,25 prosent skal være overbygd.

Åkerholmen som kalles kollen, foreslås regulert til kombinert grønnstruktur (GKG). Arealet skal inngå som uteområde og naturpreget skal bevares, men det tillates stedstilpasset lekeapparater, bål plass, gapahuk etc.

Det er oppgitt at trafikkveksten på Andersrødveien ved full utbygging av barnehagen vil bli på ca. 400 ÅDT. Trafikkmengden forbi barnehagen vil da kunne bli på ca. 600 ÅDT.

Det er foretatt arkeologiske registreringer av området. Det ble gjort funn av to kokegroper innenfor planområdet og det ble innlevert en flintøks fra yngre steinalder. Fylkeskonservatoren har ingen merknader til planen.

Forholdene til Naturmangfoldsloven er vurdert i kapittel 9.3. Det er ikke registrert forekomster av truede dyr eller planter, viktige natyrtyper eller kulturlandskap i selve planområdet eller dets influensområde.

Det er tatt inn bestemmelser om støy. Støy anses ikke å være en utfordring i dette området.

Det er foretatt risikoanalyse. Se kapittel 7. Det er registrert risiko knyttet til radon i grunnen, tilgjengelighet til eksisterende rekreasjonsområde vinterstid, støv/halmbrenning på tilgrensende jordbruksareal, støy knyttet til begrenset økning i trafikk og ulykkesrisiko knyttet til økt trafikk. Det kan gjøres avbøtende tiltak og disse er omtalt i planforslaget. Forslagstiller har vurdert at det ikke er tiltak som absolutt må gjøres, men de «billige» tiltakene gjennomføres og noen tiltak kan vurderes ut i fra kost / nytte. Det siste gjelder etablering av fortau langs Andersrødveien.

Vurdering:

Planforslaget er godt utredet og støtter opp om ønsket utvikling i overordnede planer og vedtak.

Kollen som uteområdet anses å legge godt til rette for variert fysisk - og sosialaktivitet til det beste for barna.

Barnehage i flere etasjer kan være utfordrende men det forutsettes å kunne løses i samsvar krav i teknisk forskrift.

Inn og utkjøring oppfattes å være løst på en god måte. Det som kan bli utfordrende er parkeringskapasiteten ved henting og levering av barn dersom alle kjører og kommer omtrent samtidig, og ved felles arrangementer i barnehagen mm. I planforslaget redegjøres det imidlertid for hvordan dette kan løses gjennom avtale med skole og nærliggende bedehus.

Det er videre ønskelig at det legges til rette for å sykle og gå blant annet fordi fysisk aktivitet gir god helseeffekt og for å redusere klimautslipp. Det vil derfor være viktig at fortauet som skal sikre trygghet for myke trafikanter blir etablert før barnehagen tas i bruk. Det bør tas inn en rekkefølgebestemmelse i planforslaget om at fortauene (SF1 og SF2) skal etableres eller være sikret at etableres før arbeidet med barnehagen igangsettes.

I planbeskrivelsens kapittel 8.6 omtales vann og avløp. Informasjonen er mangelfull. Den kommunale vannledningen langs Andersrødveien er på 110 mm. Det er i den senere tid målt et trykk på 2 bar og en kapasitet på 12 l/s. Trykket i eksisterende ledningsnett er ikke tilstrekkelig for å sikre brannvann. Det foreligger ingen kommunale planer som tilsier at kapasiteten her skal utvides. Det er uklart hva som omtales i planbeskrivelsen. Ledninger fra tilkoblingspunkt på kommunalt nett inn til ny barnehagen er ikke uten videre noe kommunen overtar. Planbeskrivelsen kapittel 8.6 må utdypes og endre i samsvar med det som fremkommer ovenfor og det bør tas inn en rekkefølgebestemmelse om at det ikke tillates utbygging av barnehagen før det er tilstrekkelig kapasitet på ledningsnettet.

Reguleringsplan med rekkefølgebestemmelse avklarer ikke hvem som skal etablere og bekoste fortau eller ledningsnett. Dette kan avklares i en utbyggingsavtale. Kommunen har prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i følgende kommunestyrevedtak: 014/08, 021/11 og 032/14. Forventningen fra kommunens prinsippvedtak er at utbygger skal bekoste alle utgifter forbundet med planlegging, prosjektering og utbygging av den nødvendige infrastrukturen innenfor planområdet. Forslagsstillers forventning er en annen. Fortrinnsvis er det kommunen bygger og bekoster fortauet. Det anbefales at det startes forhandlinger om en utbyggingsavtale og at det varsles oppstart av forhandlingene samtidig med at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Klimautslipp skal redusert i størst mulig grad. Når det bygges nytt er det viktig at det bygges i materialer som gir minst mulig CO₂ avtrykk. Tre er gunstig i den forbindelse. I planbeskrivelsen fremgår det at barnehagebygget ønskes oppført med trebekledning. Det er positivt. Det bør vurderes å ta inn bestemmelse til reguleringsplanen om at barnehagen i størst mulig grad skal bygges i tre.

I følge kommuneplanens strategier innen miljø og klima skal elektrisitet til oppvarming minimaliseres og fossilt brensel til oppvarming fases. Det fremgår i planbeskrivelsen at utbyggingen vil skje i henhold til gjeldene regelverk knyttet til energikrav og at tiltakshaver ønsker å benytte jordvarme for oppvarming av bygget. Bruk av alternative miljøvennlige energi, deriblant jordvarme er ønskelig, men det kan ikke tas inn som et krav i bestemmelsene.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Dette er et privat forslag til detaljregulering for privat barnehagen. Kommunens barnetalsperson er gitt anledning til å uttale seg til varselet. Medvirkningsprinsipp i samsvar med plan - og bygningslovens bestemmelser blir ivaretatt.

Konklusjon

Rådmannen ser positivt på innsendt forslag til detaljregulering. Det anbefales imidlertid at planbestemmelsene suppleres med rekkefølgebestemmelser og bestemmelser som nevnt ovenfor, og at kapittel 8.6 i planbeskrivelsen endres, før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Møtebehandling:

Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk 22.11.2018:

Tilleggspunkt, fremmet av Veslemøy Sandersen, Arbeiderpartiet

Nytt tilleggspunkt 3:

Maksimal mønehøyde reduseres til 9 m og gesimshøyde 7,5 m.

Nytt forslag til vedtak, fremmet av Ronny Wilhelmsen Hagen, Høyre

Rådmannens innstilling til vedtak vedtas, med unntak av punkt 1 i rekkefølgebestemmelsen. «1. Fortauene (SF1 og SF2) skal etableres eller være sikret at etablert før igangsettelsestillatelse for barnehagebygget gis.», som fjernes.

Det ble først votert over tilleggspunktet til Veslemøy Sandersen (Ap). Veslemøy Sandersens (Ap) tilleggsforslag fikk 2 stemmer (Ap) mot 5 stemmer (H, V, SP), og falt.

Det ble så votert over Ronny Hagens (H) forslag til vedtak som ble vedtatt med 4 stemmer (H, V) mot for 3 stemmer (Ap, SP).

Til slutt ble det votert mellom rådmannens forslag til vedtak og Ronny Hagens (H) forslag til vedtak. Ronny Hagens (H) forslag til vedtak ble vedtatt med 4 stemmer (H, V) mot 3 stemmer (Ap, Sp).

Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 22.11.2018:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Kollen barnehage, Plan ID 0135 2015 01, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12 -10 i plan - og bygningsloven etter at det er tatt inn følgende supplering/endring:

Rekkefølgebestemmelser:

1. Det må være tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsledningene før igangsettelsestillatelse for barnehagebygget gis.

Bestemmelser:

Barnehagen skal i størst mulig grad skal bygges i tre.

Planbeskrivelsen:

I kapittel 8.6, som omhandler vann og avløp, må eksisterende offentlig ledningsnett som er tenkt å betjene den fremtidige barnehagen, beskrives. Det må opplyses om at det ikke er tilstrekkelig trykk og kapasitet for brannvann på eksisterende offentlig vannledning langs Andersrødveien. Andre setning i dette avsnittet strykes. Dette fordi det ikke er i planbeskrivelsen det avklares hva kommunen skal overta av nytt ledningsnett.»

Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om en utbyggingsavtale i samsvar med bestemmelse § 17 - 4 i plan – og bygningsloven.

Vedlegg:

Dok.dato

Tittel

1. 03.07.2018 Detaljregulering Kollen barnehage - anmodning om 1
2. 03.07.2018 Naturbarna_27 06 2018
3. 03.07.2018 Reguleringsbestemmelser__Kollen barnehage_rev-2018 06 27
4. 03.07.2018 Planbeskrivelse_Kollen barnehage_rev-2018 06 27
5. 03.07.2018 2018 06 27 sammendrag av innspill

6. 03.07.2018 Registreringsrapport