



## Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		23.04.2019

### Utsendte vedlegg

1	Planbeskrivelse, datert 13.02.2019, sist revidert 29.03.2019
2	Bestemmelser, datert 29.03.2019
3	Plankart, datert 29.03.2019
4	Illustrasjonsplan, datert 29.03.2019
5	Arealkontroll (A3), revidert planforslag
6	Hovedutvalg PTLM, PS 2019-27

### Medsaksbehandlere

Erik Vitanza	Plan og miljø
--------------	---------------

## Forslag til detaljregulering for Os skole og idrettshall - ny 1. gangs behandling

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

### Sammendrag av saken:

Forslag til detaljregulering for Os skole og idrettshall ble fremmet til 1. gangs behandling i hovedutvalgets møte 19.03.2019. Det ble fattet slikt vedtak:

*Forslag til «Detaljregulering for Os skole og idrettshall» returneres til forslagsstiller for ytterligere bearbeidelse slik at avklaringsnivået i planen blir høyere, og slik at viktige funksjoner og kvaliteter ved prosjektet er sikret i planen.*

*Rådmannen bes vurdere om omkringliggende arealer kan involveres i prosjektet, for å på den måten utvide disponibelt areal.*

*Det avsettes ca. 4 uker til ytterligere bearbeidelse av planforslaget. Det tas da sikte på 1. gangs behandling av planforslaget i hovedutvalgets møte 23. april, 2. gangs behandling på møte i hovedutvalget tidlig i august – med egengodkjenning i kommunestyret samme måned.*

Planforslaget har nå vært gjennom en fase med ytterligere bearbeidelse hos forslagsstiller slik at avklaringsnivået nå er høyere. Krav til min. uteoppholdsareal/elev må justeres slik at det er samsvar mellom bestemmelsene og tilgjengelig areal slik det er vist i planen. Bestemmelsene må sikre at alle uteoppholdsarealer er universelt utformet. Planforslaget foreslås lagt ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med vedtatt framdriftsplan med følgende endring:

- Ordlyden i bestemmelsenes pkt. 4.4 – bokstav a), siste punktum endres til: «I BKB og BU skal det avsettes minimum 12 m<sup>2</sup> uteareal for opphold og lek pr. elev».
- Ordlyden i bestemmelsenes pkt. 3.2 endres til: «Alle fellesanlegg, publikumsrettede bygninger og trafikkanlegg med videre skal være universelt utformet. Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs, for hele befolkningen. Utendørs oppholdsareal skal være universelt tilgjengelig også utover skolens åpningstid»

## **Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Os skole og idrettshall» (nasjonal plan-ID: G-716) ut på høring og offentlig ettersyn med de endringene som framgår av saksframstillingen. Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 13.02.2019 sist revidert 29.03.2019, og bestemmelser og plankart datert 29.03.2019.

## **Saksutredning:**

### ***Bakgrunn og vurdering***

Når det gjelder bakgrunnen for planforslaget vises det til hovedutvalgets sak 2019/27 og de reviderte plandokumentene som følger vedlagt. Fagutredningene som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet og skisseprosjektet «Favn» ble oversendt ved forrige behandling og følger derfor ikke vedlagt saken nå.

Ved forrige behandling (sak 2019/27) påpekte rådmannen at planen måtte bearbeides ytterligere for å avklare om de ulike løsningene i prosjektet er gjennomførbare, og om de forutsetningene og kvalitetene som er forutsatt i skisseprosjektet faktisk er sikret. Dette gjaldt bl.a.

- Uteoppholdsarealene
- Universell utforming
- Parkeringsløsninger
- Sykkelparkering
- Løsninger innenfor samferdselsarealet S1.

Det er nå utarbeidet en illustrasjonsplan (se vedlegg) som følger detaljreguleringen. For å optimalisere bygget og for å løse trafikk, tilgjengelighet og leveranser til bygningen på beste måte har det blitt gjort justeringer i skisseprosjektet som framgår av illustrasjonsplanen. Bl.a. er idrettshallen rotert slik at det blir bedre plass til ønskede funksjoner på østsiden av bygningen. Det er viktig å understreke at illustrasjonsplanen ikke er gjort juridisk bindende i planforslaget. Det framgår av planbeskrivelsen at det vil følge ytterligere optimaliseringsprosesser i detaljprosjekteringen der justeringer av skisseforslaget kan forekomme, både i bygningsomfang, materialvalg, utrustning av skolegård og tekniske løsninger. Konseptet og de avgjørende kvalitetene for bygningsmasse, uteoppholdsareal og berørt trafikkareal, forutsettes likevel videreført som presentert i skisseforslaget «Favn» av White arkitekter.

I revidert planforslag er minimumskravet til tilgjengelig uteareal pr. elev nå redusert fra min. 16m<sup>2</sup> til min. 14m<sup>2</sup> innenfor delfeltene BKB og BU. Dette er nedfelt i bestemmelsen pkt. 4.4 – bokstav a) og beregnet ut fra vedtatt elevtall som er 660 (kommunestyret - sak 2017/64). Planavdelingen har gjort en kontroll av arealene i det revidert planforslaget (basert på illustrasjonsplanen datert 29.03.2019) og beregnet brutto tilgjengelig uteareal pr. elev til 12,5m<sup>2</sup>. Årsaken til denne differansen er at planforslaget regner inn restareal som ligger utenfor støyskjerm og tett på fylkesveien. Dette arealet er uegnet for uteopphold da det ligger i støysone og er utilgjengelig for elevene. Forslagsstillers arealberegning inkluderer også arealer utenfor BKB og BU som legger opp til biltrafikk, inkludert tunge kjøretøy. Over 60% av utearealet er på taknivåer. Deler av det oppgitte arealet i beregningene vil spises opp av gjerder, støyskjermer og rekkverk. Dette er ikke trukket fra i arealberegningene. Arealkontrollen følger vedlagt. Bestemmelsen som angir min. tilgjengelig uteareal pr. elev må samsvare med de faktiske forhold og foreslås dermed endret til min. 12m<sup>2</sup>.

De tilgjengelige utearealene er knappe, men må sees i forhold til skolens sentrale plassering og ønsket om å samlokalisere skolen med idrettsfunksjoner. Til sammenligning er min. krav til utearealer pr. elev på den nye Kongeveien skole 25m<sup>2</sup>. Denne skolen har imidlertid et annet utgangspunkt med en beliggenhet som gir bedre tilgang til arealer som kan avsettes til «skolegård». Skolen har også nærhet til en eksisterende fotballflate, og nærområder som i større grad er egnet til uteopphold. På Os er den nederste delen av Os allé (ST2) foreslått som «bilfritt gatetorg». Dette området kan til en viss grad fungere som et ekstra uteoppholdsareal for elevene ved nye Os skole, selv om det også skal fungere som offentlig gang- og sykkeladkomst mellom sentrum og boligområdene nord for Os. Det samme gjelder deler av området ST1 som også er regulert til torg. Her vil arealene som ikke blir beslaglagt til vei, renovasjon og parkering

kunne fungere som tilleggsarealer. Med utgangspunkt i illustrasjonsplanen er disse tilleggsarealene samlet beregnet til 3172 m<sup>2</sup>. Skolen har også nærhet til naturområdet Schultzedalen, og Busteruparken der det på sikt også vil bli opparbeidet en liten isflate som en del av «Områdeløft Nord».

Når det gjelder universell utforming er det ikke gjort endringer av løsning i de reviderte plandokumentene. Det øverste taknivået over idrettshallen er tilgjengelig via utvendig trapp, men kan kun nås universelt via innvendig heis i bygget. Det er uttrykt i planbeskrivelsen at man i den endelige løsningen for Os skole og idrettshall skal ha sikret universell tilgjengelighet for hele skolegården, også på de tider av døgnet når skolen ikke er åpen. Dette er ikke sikret i de juridisk bindende bestemmelsene i revidert planforslag. Prosjektet er viktig for byen og en viktig del av «Områdeløft Nord». Universell utforming må være et absolutt krav i dette prosjektet. Dette gjelder også for utendørsanlegg på takflater, utover skolens åpningstid. Bestemmelsenes pkt. 3.2 foreslås derfor endret slik at dette kravet er helt tydelig.

Parkeringsforholdene er løst på følgende måte i revidert planforslag: I Rektor Frølichs gate tilrettelegges det for droppsoner. Oppstillingsplasser for spillerbuss, mobile enheter for medieproduksjon, og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy plasseres innenfor felt ST1. Kantparkering i Os allé endres fra ordinært parkering til hente- og bringesone for barn til og fra Os skole. Adkomst til Os allé 5 og 7 vil skje via snuplassen nord for Os allé 7. Langtidsparkering for brukere og ansatte ved skolen og idrettshallen skal primært legges til eksisterende parkeringsplasser innenfor gåavstand, herunder parkeringshuset knyttet til Halden Storsenter. Parkeringshuset er imidlertid ikke omfattet av planen, og dersom denne løsningen skal aksepteres i påfølgende byggesak må tilgang sikres gjennom privatrettslig avtale. Planbestemmelsene tallfester ikke antall p-plasser, men viser til at dette skal løses i byggesaken innenfor en ramme av 0,1-0,6 plasser pr. ansatt/gjennomsnittlig antall besøkende. Løsningen med å benytte p-huset til levering og henting av SFO-barn forutsetter en gangbru som treffer på plan 2 i p-huset dersom den skal fungere godt, da kjørerampene i p-huset ikke er egnet for gangtrafikk. Dagens gangbru via Storsenteret kan benyttes til dette formålet. Det kan også være mulig å opparbeide en kortere fotgjengerforbindelse fra p-huset via en ny gangbru som treffer gressletta rett syd for «Reiseeffekten»-bygget (Ife). En slik løsning forutsetter arealbruk som delvis ligger utenfor planområdet, og p-huset disponeres ikke av kommunen. Det kan være mulig å få til en slik løsning i en byggesak, men dette forutsetter privatrettslige avtaler. HC-parkering er forutsatt plassert i delfelt ST1. Løsning for sykkelparkering er vist i illustrasjonsplanen som følger detaljreguleringen. Det er gitt bestemmelser med krav om 0,5 sykkeloppstillingsplasser pr. elev, og 0,4 sykkeloppstillingsplasser pr. ansatt.

Delfeltet SKV – kjøreveg (S1 i forrige utgave av planforslaget) er nå detaljert ut til et høyere avklaringsnivå i planforslaget, og gir sammen med illustrasjonsplanen tydeligere rammer for hvordan dette området skal løses.

Det framgår av vedtaket fra hovedutvalgets møte 19.03. 2019 at rådmannen bes vurdere om omkringliggende arealer kan involveres i prosjektet, for å på den måten utvide disponibelt areal. Dersom dette skulle vært inkludert/vurdert i *planarbeidet* måtte planområdet vært utvidet, noe som i så fall ville bety at oppstart av planarbeidet måtte varsles på nytt. Det hadde da ikke vært mulig å holde framdriftsplan for planarbeidet slik den framgår av samme vedtak. Slike vurderinger forutsettes derfor gjennomført uavhengig av detaljreguleringen.

### **Konklusjon**

Planforslaget har nå vært gjennom en fase med ytterligere bearbeidelse hos forslagsstiller slik at avklaringsnivået nå er høyere. Krav til min. uteoppholdsareal/elev må justeres slik at det er samsvar mellom bestemmelsene og tilgjengelig areal slik det er vist i planen. Bestemmelsene må sikre universell utforming. Planforslaget foreslås lagt ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med vedtatt framdriftsplan med følgende endring:

- Ordlyden i bestemmelsenes pkt. 4.4 – bokstav a), siste punktum endres til: «*I BKB og BU skal det avsettes minimum 12 m<sup>2</sup> uteareal for opphold og lek pr. elev*».
- Ordlyden i bestemmelsenes pkt. 3.2 endres til: «*Alle fellesanlegg, publikumsrettede bygninger og trafikkanlegg med videre skal være universelt utformet. Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs, for hele befolkningen. Utendørs oppholdsareal skal være universelt tilgjengelig også utover skolens åpningstid*»

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen