



Saksframlegg

Saksbehandler: Kathrine Bratlie

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/35	Planutvalget	12.11.2019

Førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan for Holt skole

Kommunedirektøren tilrår planutvalget å fatte følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-3 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Holt skole, med plankart datert 04.10.2019 og reguleringsbestemmelser datert 04.10.2019 ut på offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Planutvalget - 12.11.2019**Behandling:**

Ole Jakob Holt (Sp) fremmet følgende forslag til endring/tillegg i planbestemmelsen:

Tillegg til punkt 6.1, Fargebruken skal bevares uendret, eller tidligere dokumentert fargesetting kan benyttes.

Granalléen kan fjernes dersom den utgjør en vedlikeholdsutfordring for Holt skole eller folks sikkerhet.

Flaggstangfundamentet skal bevares.

Votering:

Endringsforslag fra Holt ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Følgende endring/tillegg tas inn i planbestemmelsene.

Tillegg til punkt 6.1, Fargebruken skal bevares uendret, eller tidligere dokumentert fargesetting kan benyttes.

Granalléen kan fjernes dersom den utgjør en vedlikeholdsutfordring for Holt skole eller folks sikkerhet.

Flaggstangfundamentet skal bevares.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-3 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Holt skole, med plankart datert 04.10.2019 og reguleringsbestemmelser datert 04.10.2019 ut på offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart, datert 04.10.2019
- 2 Reguleringsbestemmelser, datert 04.10.2019
- 3 Planbeskrivelse, datert 04.10.2019

Ikke trykte vedlegg kan leses [her](#) eller klikk på de enkelte dokumentene nedenfor.

Lenke til dokumentene på kommunens nettside: <https://www.ralingen.kommune.no/reguleringsplan-for-holt-skole.510165.no.html>

[Vedlegg 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 21.10.2019](#)

[Vedlegg 5 Innledende geoteknisk vurdering, datert 04.06.2019](#)

[Vedlegg 6 Sammendrag og kommentarer til inntømte innspill](#)

Saksutredning

1. Sammendrag

Planområdet er lokalisert ca. 1,7 km sør for Fjerdingsbykrysset og ligger nord for Smestad boligfelt og Smestad barneskole. Adkomst inn til skolen er fra fylkesvei 120. Størrelsen på planområdet er på ca. 12,9 daa. Planavgrensningen omfatter gnr. 97 bnr. 22 og deler av gnr. 97 bnr. 1, det vil si området rundt Holt skole, trialbanen i sør og deler av Kongeveien mot øst.

Hensikten med planen er å sikre ivaretagelse av Holt skole, kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet før salg av skolen. Holt skole ble bygd i 1912 og er over 100 år gammel. Skolen er i dag den eneste bevarte andregenerasjonsskolen i kommunen og skolen har derfor en viktig historisk verdi. Holt skole har fungert som klubbhus for motorcrossklubben, samt musikkøvinglokal for ulike band. I tillegg har Rælingen Jeger- og fiskerforening brukt skolen til møter og ulike aktiviteter.

Området foreslås regulert til boligformål, landbruksformål, kjøreveg, samt hensynsone for bevaring av kulturmiljø. For å sikre ivaretagelse av skolen og det omkringliggende landskapet er det fastsatt ulike reguleringsbestemmelser til de ulike formål.

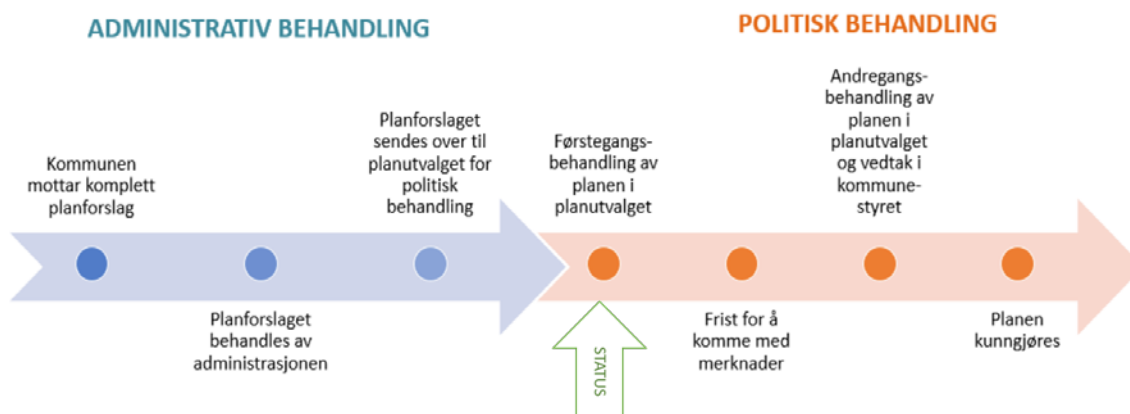
Skolen tillates blant annet ikke revet og bygningens eksteriør og fargebruk skal bevares uendret. Istandsetting skal skje etter antikvariske retningslinjer. Det legges ikke opp til noen høyere utnyttelse enn dagens situasjon og det er fastsatt bestemmelse om at bebygd areal ikke skal overstige 11% BYA. Det tillates oppføring av en garasje og innvendig tillates skolen ombygd til maksimalt 2 boenheter. Det legges opp til krav om 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Videre legger planen også til rette for at trialbanen kan tilbakeføres til landbruksformål, som kan bidra til å nå kommunens målsetting om å minimere tap av landbruksareal.

Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og skal derfor ikke konsekvensutredes.

2. Bakgrunn for at saken fremmes

Reguleringsplanarbeidet utføres av Rælingen kommune. Bakgrunnen for planarbeidet er å sikre ivaretagelse av den bevaringsverdige skolen, kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet før salg av skolen.



Figur 1 Figuren viser to av kommunens fem faser i behandlingen av reguleringsplansaker. Pilen angir status for detaljreguleringsplan for Holt skole.

3. Tidligere behandling og vedtak

I sak [PS 55/2018](#) behandlet i kommunestyret den 13.06.2018, ble følgende vedtatt om Holt skole:

Rådmannen bes om å igangsette detaljregulering av gnr 97, bnr 22, Holt skole, for å ivareta verneverdier før salgsprosessen igangsettes. Rådmannen gis fullmakt til å avhende tomten gnr 97, bnr 22 når reguleringsplanen er vedtatt og retningslinjer for salg av eiendom er vedtatt.

3.1 Forhold til relevante styringsdokumenter

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er lagt til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål med hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570), samt landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Regional plan for areal og transport

Ifølge regional plan for areal og transport ligger planområdet utenfor det som med all sannsynlighet blir et prioritert vekstområde i Rælingen. Det legges ikke opp til noen høyere utnyttelse enn dagens situasjon og det skal ikke bygges ut innenfor planområdet.

4. Sakens innhold

4.1 Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 03.09.2018. Det ble deretter varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 25.10.2018, med annonse i Romerikes Blad, kunngjøring på kommunens nettside og brev til naboer, lag og foreninger og offentlige myndigheter. Det kom inn 12 innspill til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren under *Innspill til varsel om planoppstart*.

Krav om bruksendring til bolig

Før skolebygningen kan tas i bruk som bolig er det krav om at det må søkes om bruksendring til bolig, i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1. Skolebygningen må oppgraderes i henhold til gjeldende krav (TEK17) og standard for å kunne tas i bruk som bolig. Vurderinger av hvilke krav som stilles følges opp videre ved byggesaksbehandling. Bruksendring gjøres i etterkant av at reguleringsplan er vedtatt.

4.2 Beskrivelse av dagens situasjon

Planområdet er lokalisert ca. 1,7 km sør for Fjerdingbykrysset og ligger nord for Smestad boligfelt og Smestad barneskole. Adkomst inn til skolen er fra fylkesvei 120. Størrelsen på planområdet er på ca. 12,9 daa. Planavgrensningen omfatter gnr. 97 bnr. 22 og deler av gnr. 97 bnr. 1, det vil si området rundt Holt skole, trialbanen i sør og deler av Kongeveien mot øst.



Figur 2 Flyfoto av planområdet

Skolen grenser til et jordbruksområde øst og delvis sør for planområdet. Området består av jorddekt fastmark, innmarksbeite og skog med høy bonitet. Deler av arealet der trialbanen ligger i dag, har det tidligere vært oppdyrket jordbruksareal. Terrengnet er småkupert med bratt skrånende terreng i sør, nord og øst. Fra planområdet er det utsikt mot Øyeren og jordbruksarealer i øst. Utenfor planområdet i vest går fylkesvei 120. Planområdet er stort sett gjengrodd av busker og kratt. Trialbanen er ikke lengre i bruk, men er fremdeles synlig i terrengnet.

Holt skole har fungert som klubbhus for motorcrossklubben, samt musikkøvingslokale for ulike band. I tillegg har Rælingen Jeger- og fiskerforening brukt skolen til møter og ulike aktiviteter.

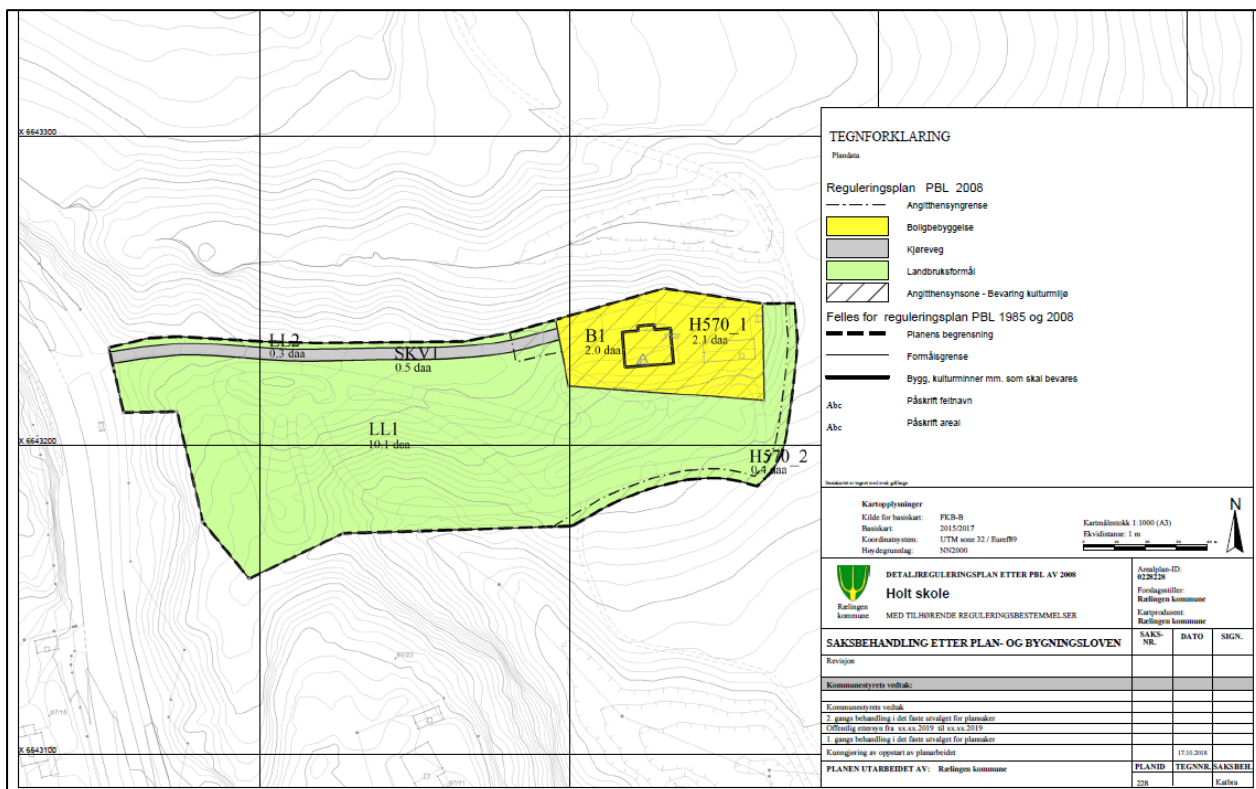
Planområdet ligger med kort avstand til skole og barnehage. Nærmeste dagligvarehandel ligger ca. 1,4 km sør for planområdet. Det ligger bussholdeplass ved Smestad skole, ca. 160 meter fra avkjørselen inn til Holt skole.

For en mer detaljert beskrivelse av planområdet vises det til kapittel 6 i planbeskrivelsen.

4.3 Beskrivelse av planforslaget

Planens arealbruk og hensikt

Området foreslås regulert til boligformål, landbruksformål, kjøreveg og hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570).



Figur 3 Utsnitt av reguleringsplankart, datert 04.10.2019

Planforslaget legger opp til ivaretagelse av den bevaringsverdige skolen, kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet. Det legges opp til at skolen kan ombygges til to boenheter og eventuell oppføring av garasje, dersom lagerbygningen rives. Planen legger også til rette for at triallbanen kan tilbakeføres til landbruksformål. Eksisterende adkomst til området beholdes slik den er i dag.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 11% BYA, jf. § 5.1 i reguleringsbestemmelsene. Dagens bygningsmasse utgjør 11% BYA, hvor skolen har et fotavtrykk på ca. 134 m², og lagerbygningen har et fotavtrykk på ca. 100 m²

Ved oppføring av garasje er det fastsatt krav om at garasjen ikke skal overstige en etasje og at maks gesimshøyde er 3 meter. Det er ikke tillatt med rom for varig opphold i garasjen, eller innredning av loftetasje/hems. Det er også fastsatt bestemmelse om at all bebyggelse må harmonere med skolebygningen og at avstand til skolebygningen skal vektlegges. Det ovennevnte sikres i reguleringsbestemmelsene § 5.1.

Estetikk, arkitektur og byggeskikk

Det legges opp til at den gamle skolebygningen skal bevares og det tillates ikke at skolen rives, flyttes eller tilbygges. Bygningens eksteriør og fargebruk skal bevares uendret. Skolebygningen er i tillegg regulert med juridisk linje for bevaring av bygg.

Bestemmelser og føringer for hvordan skolen og kulturmiljøet skal bevares er fastsatt i reguleringsbestemmelsene § 6.1. Istandsetting av bygningen skal skje etter antikvariske retningslinjer.

Dersom skolebygningen brenner ned eller blir alvorlig skadet slik at restaurering vanskelig lar seg gjennomføre, er det også gitt føringer for oppføring av ny bebyggelse i reguleringsbestemmelsene.



Figur 4 Holt skole

Minste uteoppholdsareal

Det er fastsatt krav om at minste uteoppholdsareal per boenhet skal være 250m², dersom det tilrettelegges for to boenheter. Brattere enn 1:3 tillates ikke regnet inn i minste uteoppholdsareal. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene § 5.1.

Bevaring av kulturmiljø

Det er lagt inn hensynssone for bevaring av kulturmiljø, som skal sikre bevaring av gamle Holt skole med tilhørende kulturmiljø og Kongeveien. Kongeveien skal sikres som sammenhengende tursti og være tilgjengelig for allmennheten.

Videre skal alleen med grantrær og lønnetrærne ved skolebygningen bevares. Hensynssonen er utvidet for å sikre bevaring av hele den sammenhengende granalleen. Det er også stilt krav om at større terrengendringer i kulturmiljøet/kulturlandskapet skal unngås.

Landbruksformål

Den tidligere trialbanen reguleres til landbruksformål, som kan nyttes til jordbruksformål og som beiteområde. Det tillates ikke beplantning av trær. Inngrep utover normal drift tillates ikke. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene § 5.2.

Parkering

Det legges opp til krav om 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Avfallshåndtering

Planforslaget legger opp til plassering av avfallsbeholdere nærme skolebygningen, på eiendom gnr. 97 bnr. 22. Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene § 4.4 om at renovasjonsløsning skal godkjennes av det aktuelle selskapet før det kan gis tillatelse til bruksendring.

Overvannshåndtering

Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for planområdet og overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn i dag. Det er fastsatt krav om at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak i reguleringsbestemmelsene § 4.1. Videre

skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

4.4 Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Det er vurdert at §§ 6 og 7 i forskriften ikke kommer til anvendelse for denne planen. Tiltakene faller ikke inn under tiltak i vedlegg I eller tiltak som må behandles etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven, og som omfattes av forskriften. Planområdet er også tidligere konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel. Det er ingen nye forhold som medfører vesentlige virkninger etter § 8. Det er derfor vurdert at planforslaget ikke faller inn under forskriftens virkeområde.

Følgende utredninger er utarbeidet i forbindelse med planforslaget:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Geoteknisk vurdering

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Resultatet av ROS-analysen viser at det er identifisert 4 mulige uønskede hendelser. Følgende temaer er utredet i ROS-analysen:

- Flom/overvann
- Skred
- Brann
- Trafikkulykker

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av plan på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. ROS-analysen foreslår ulike tiltak for å følge opp de ovennevnte temaene. Tiltak for hendelser tilknyttet flom/overvann og skred sikres blant annet gjennom reguleringsbestemmelsene.

Geoteknisk vurdering

Det er i forbindelse med reguleringsplanarbeidet utarbeidet en geoteknisk vurdering. Ifølge den geotekniske vurderingen er det nord for skolen observert ravine- og strømgropformasjoner. I henhold til kartmaterialet som er vurdert i den geotekniske vurderingen er det ikke fare for stein-, snø-, kvikkleire-, jord- eller flomskred innenfor planområdet. Det kan likevel ikke utelukkes at bløte masser eller kvikkleire eksisterer innenfor planområdet.

Den geotekniske rapporten konkluderer med at det ikke er behov for grunnundersøkelser, men dersom det skal graves innenfor planområdet skal graveskråningene ved gode grunnforhold være mindre enn 1:1.

Videre skal det ved funn av leire/bløte masser eller utlegging av masser foretas en vurdering av geotekniker. Geotekniker skal også kontaktes ved oppføring av nye bygninger og ved oppgradering av adkomstveien. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene til planen, jf. § 4.2.

4.5 Innspill til varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid den 25.10.2018 med annonse i Romerikes Blad, kunngjøring på kommunens nettside og brev til naboer, lag og foreninger og offentlige myndigheter. Det kom inn 12 innspill til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren nedenfor.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev av 21.11.2018

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor deres fagområder og påse at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivarettatt i planarbeidet.

Fylkesmannen viser til at planområdet omfatter dyrka jord, som er en del av et større jordbrukslandskap og anbefaler at dyrka jord ikke tas med i planområdet. Fylkesmannen forutsetter at planen ikke vil føre til omdisponering av dyrka jord eller kommer i konflikt med matproduksjon.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Planavgrensningen er endret i henhold til fylkesmannens innspill, slik at jordbruksarealer ikke ligger innenfor planområdet. Planforslaget legger ikke opp til høyere utnyttelse enn dagens situasjon og det tilrettelegges ikke for utbygging av boliger innenfor LNF-områder. Den tidligere trialbanen reguleres til landbruksformål, som kan nyttes til jordbruksformål og som beiteområde. Planen legger også til rette for at trialbanen kan tilbakeføres til landbruksformål.

Akershus fylkeskommune, brev av 22.11.2018

Samordnet areal- og transportplanlegging

Akershus fylkeskommune viser til viktige regionale interesser, regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal skje innenfor prioriterte vekstområder. I Rælingen kommune gjelder dette Fjerdingby. Fylkesrådmannen ber om at endelig bruksformål avveies i forhold til områdets lokasjon, for å bidra til å nå målene i RP-ATP.

Automatisk fredete kulturminner

Det er ingen registrerte fornminner innenfor planområdet og en nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig. Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeidet med tilbakeføring av areal gjøres oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på fornminne skal arbeidet straks stanses og Akershus fylkeskommune skal varsles. Akershus fylkeskommune viser til at Kongeveien per i dag ikke er synlig innenfor planområdet og ønsker at Kongeveiens trasè skal gjenopprettes, dersom det skal gjennomføres tiltak innenfor planområdet.

Nyere tids kulturminner

Fylkesrådmannen ser det som positivt at kommunen vil sikre ivaretagelse og bevaring av skolen, kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet.

Fylkesrådmannen anbefaler at skolen og det omkringliggende landskapet reguleres til bevaring gjennom hensynssone c) *bevaring av kulturmiljø*, og at det knyttes bestemmelser til hensynssonen som sikrer bevaringsverdiene. Fylkesrådmannen ber videre om at det må foretas en vurdering om hensynssonen bør utvides ytterligere, slik at den inneholder en større del av hagen mot sør og trerekken vest for huset. Anbefaler også at skolebygningen markeres med juridisk linje for bevaring i plankartet.

Fylkesrådmannen anbefaler at følgende bestemmelser knyttes til hensynssonen:

- *Skolebygningen er bevaringsverdig og tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller Tilbygget.*
- *Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturhistoriske og estetiske verdier.*

- *Istandsetting skal skje etter antikvariske retningslinjer. Ved restaurering eller reparasjon av bygningen skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre og med sin opprinnelige plassering. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier i tidstypisk utførelse av bygningsdelene som skiftes ut.*
- *Eventuell tilbakeføring av bygningen eller deler av den til en tidligere fase i bygningens historie skal gjøres på dokumentert grunnlag.*
- *Det bør søkes å unngå større terrengendringer i kulturmiljøet/kulturlandskapet. Eldre trær og vegetasjon skal bevares.*
- *Ved tiltak som berører kulturminneverdier skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.*

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det er i reguleringsbestemmelsene § 6.1 sikret bevaring av Holt skole, kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet, hvor de ovennevnte anbefalingene til bestemmelser er lagt inn i reguleringsbestemmelsene. Det er også ført dialog med Akershus fylkeskommune underveis i prosessen for å sikre tydelige bestemmelser knyttet til bevaring av kulturmiljøet.

Når det gjelder hagen nedenfor skolen er det kun rester igjen av denne. Det er foretatt en vurdering på om hensynssonen skulle utvides ytterligere. Kommunedirektøren har vurdert det dithen at hensynssonen ikke utvides til å ta med hagen, da hagen allerede er forringet i stor grad. Arealet har også svært god jordkvalitet og er godt egnet for dyrking. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at det er mer hensiktsmessig at det tilrettelegges for at arealet kan dyrkes opp. Det er derfor ikke lagt inn hensynssone over dette området i planen.

Når det gjelder regional plan for areal og transport legges det ikke opp til ytterligere utbygging innenfor planområdet. Det tillates at skolen innvendig kan bygges om til to boenheter, og det legges opp til krav om 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Videre er det god bussdekning med relativt kort vei til Fjerdingby og Lillestrøm. Det er også kort vei til bussholdeplass, som ligger ca. 160 meter fra avkjørselen inn til Holt skole.

Statens vegvesen, brev av 31.10.2018, samt tilleggsuttalelse, brev av 20.02.2019

Nedenfor følger en oppsummering av innspill til varsel om oppstart, samt tilleggsuttalelse gitt underveis i planprosessen.

Innspill til varsel om oppstart, brev av 31.10.2018

Statens vegvesen viser til at det må fremgå av detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelsene hvilken type bebyggelse og anlegg bygningen Holt skole kan bli brukt til.

Tilleggsuttalelse, brev av 20.02.2019

I tilleggsuttalelse, brev av 20.02.2019 fremgår uttalelse vedrørende reguleringsformål for skolen og behov for utbedring av dagens avkjørsel fra fv. 120 inn til Holt skole.

Det er i planprosessen foretatt vurderinger av hvilket formål Holt skole skulle reguleres til. Formålene som ble vurdert var blant annet boligbebyggelse og kombinert formål for bolig, forretning og kontor. I den forbindelse ble Statens vegvesen kontaktet vedrørende avklaringer av dagens avkjørsel om det eventuelt var behov for utvidelse av avkjørselen, dersom skolen ble regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

I tillegguttalelse fremgår det at dersom Holt skole blir regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor stiller Statens vegvesen krav til at eksisterende avkjørsel fra fv. 120 reguleres til kryss med venstresvingefelt. Dette av hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet langs fv. 120.

Statens vegvesen informerer videre om at dersom reguleringsplanen kun legger til rette for å bygge om den gamle skolebygningen til en eller flere boenheter, så kan regulert felles avkjørsel FA8 (dagens avkjørsel) bli brukt som avkjørsel til planområdet Holt skole. Statens vegvesen forutsetter da at reguleringsplanen for Holt skole ikke legger til rette for bygging av nye boliger innenfor planområdet, eller til formål som skaper trafikk fra kunder.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknadene tas til orientering. Det er i planprosessen avklart at Holt skole skal reguleres til boligformål. Planforslaget legger ikke opp til høyere utnyttelse enn dagens situasjon og det tilrettelegges ikke for bygging av nye boliger. Det tillates kun riving av eksisterende lagerbygning og at det kan oppføres en garasje. Innvendig tillates skolen ombygd til maksimalt 2 boenheter. I henhold til uttalelse fra Statens vegvesen vil det dermed ikke være behov for at eksisterende avkjørsel fra fv. 120 reguleres til kryss med venstresvingefelt.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 22.10.2018

NVE viser til at de er en nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon-, og skredfare, vassdrag og grunnvann, samt anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE viser til disse saksområdene og ber om at det søkes om råd og veiledning når det gjelder hvilket hensyn som skal tas i planleggingen.

Henviser videre til flere veiledere og verktøy som kan være nyttige i reguleringsarbeidet, blant annet NVEs karttjenester, NVEs veileder om nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor deres saksområder i arealplanlegging. Viser også til NVEs retningslinje om *Flaum- og skredfare i arealplanar*, samt NVEs sjekklister for reguleringsplan. Sjekklisten redegjør for hvilke vurderinger som må gjøres og hvordan det kan innarbeides i planen.

I plandokumentene som følger reguleringsforslaget må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene tilknyttet NVE er vurdert og innarbeidet i planen. Dersom planen berører de ovennevnte temaene må alle relevante fagutredninger være vedlagt oversendelsen til NVE.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det er i forbindelse med reguleringsplanarbeidet foretatt en geoteknisk vurdering av området. I henhold til kartmaterialet som er vurdert i den geotekniske vurderingen er det ikke fare for stein-, snø-, kvikkleire-, jord- eller flomskred innenfor planområdet. Det kan likevel ikke utelukkes at bløte masser eller kvikkleire eksisterer innenfor planområdet.

Den geotekniske rapporten konkluderer med at det ikke er behov for grunnundersøkelser. Ved funn av leire/bløte masser eller utlegging av masser foretas en vurdering av geotekniker. Geotekniker skal også kontaktes ved oppføring av nye bygninger og ved oppgradering av adkomstveien. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene til planen, jf. § 4.2.

NRV IKS, brev av 24.10.2018

NRV viser til at de har en VL500 gående gjennom planområdet. Denne må tas hensyn til ved eventuell utbygging.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Hafslund Nett (HN), brev av 22.10.2018

Hafslund Nett viser til at de har områdekonsesjon i kommunen etter energiloven. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). Det redegjøres for generelle forhold og krav i tilknytning til planarbeidet. Hafslund Nett har elektriske anlegg i planområdet og planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg, som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det må videre ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapets sine anlegg.

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet, som det må tas hensyn til. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøfter ikke hindres, og det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

HN har en nettstasjon (frittliggende kiosk) som er plassert på gnr. 97 bnr. 22. Nettselskapet ber om at det blir tatt hensyn til denne. Nettselskapet ber om at det oppgis hvilket effektbehov planområdet har og om det eventuelt må etableres en ny nettstasjon innenfor planområde. Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater og avstanden gjelder også til terrasser og liknende brennbare utstikk, som er direkte knyttet til bygget. Det må også tas hensyn til avstand fra veikant og nettstasjon bør plasseres sentralt i planområdet. HN anbefaler også at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse av hensyn til støy.

Nødvendig areal for nettstasjon kan reguleres i plankart ellers kan nettstasjonen etableres i egne rom i bygg. Dersom reguleringsplanen ikke regulerer eget areal til nettstasjon i plankart ber HN om at det settes bestemmelser vedrørende nettstasjon i planforslaget.

Hafslund Nett ønsker også at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm, samt planlegge nye elektriske anlegg.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det vil tas hensyn til høyspenningskabler, nettstasjon med mer innenfor planområdet og Hafslund Nett konsulteres dersom det er behov. Det tilrettelegges ikke for ny boligbebyggelse på eiendommen. Det anses ikke behov for tilrettelegging av ny nettstasjon i tilknytning til planen.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, brev av 22.11.2018

Brannvesenet (NRBR) påminner om at tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper skal ivaretas og henviser til byggteknisk forskrift, både når det gjelder tilgjengelighet til bygning og behovet for vannforsyning. Det stilles krav om brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, og avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

Det må forbindelse med reguleringen redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er eller vil bli ivaretatt. Det er viktig at det sikres tilstrekkelig slokkevannkapasitet og lett tilgjengelige slokkevannsuttak. Det bør være to uavhengige adkomstmuligheter. For å sikre vannforsyning til brannvannuttak bør hovedledningsnettet ha tosidig forsyning. Brannsikkerheten må også vurderes ved valg og plassering av avfallsløsning.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet, når det gjelder adkomstveier, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, oppstillingsplass, snuhammer med mer. Det må også sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet.

Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, lekeapparater, bomber med videre, må ikke hindre effektiv innsats for brannvesenet.

Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene om slokkevann og adkomst, dersom det er snakk om ny bebyggelse/nye tiltak:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området og i kommende byggesaker.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det er ført dialog med NRBR underveis i planprosessen om tilrettelegging for brannvesenet innenfor planområdet. NRBR ønsker at adkomstveien oppgraderes for å sikre tilgjengelighet for brannvesenet, og at eksisterende brannkum byttes ut med brannhydrant for å kompensere for lang avstand til bygget.

For å sikre tilgjengelighet for brannvesenet skal det foretas oppgradering av adkomstveien, i henhold til NRBR sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Det er også foretatt målinger, som viser at det er muligheter for snuhammer for brannbil.

Videre ligger det en brannkum vest i planområdet, ca. 155 meter unna skolebygningen. I retningslinjer for rednings- og slokkemannskap fremgår at det ikke skal være mer enn 50 + 50 meter slangeutlegg fra kum/hydrant til alle deler av fasadene. Dette vil si 50 meter fra kum/hydrant til brannbil og videre 50 meter til fasade. Når det gjelder slokkevannsmengder må det minimum beregnes et vannforbruk på 20 l/s i småhusbebyggelse og minimum 50 l/s fordelt på minst to uttak i annen bebyggelse.

Det er undersøkt kapasitet på vannledningen. Eksisterende ledning er ø250mm og har driftstrykk på 6-7 bar, og det er ingenting som tilsier at mengden er lavere enn 50l/sek. Krav i henhold til retningslinjer for rednings- og slokkemannskap om vannforbruk på 20l/sek for småhusbebyggelse er dermed oppfylt. Det tilrettelegges ikke for ny boligbebyggelse, kun bevaring av den eksisterende skolebygningen.

Kommunedirektøren mener at hensyn til brann sikkerhet og tilrettelegging for brannvesenet blir ivaretatt i planen.

Direktoratet for mineralforvaltning, brev av 24.10.2018

Direktoratet for mineralforvaltning kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har derfor ingen merknader til varsel om oppstart.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad tas til orientering.

Fortidsminneforeningen lokalavdeling Romerike og Rælingen Historielag, brev av 05.12.2018

Fortidsminneforeningen lokalavdeling Romerike og Rælingen historielag redegjør detaljert for historikken rundt skolen og den tidligere bruken av området. De anbefaler at første etasje i bygningen bør beholdes, for å vise skolen slik den tidligere var. Fortidsminneforeningen lokalavdeling Romerike og Rælingen historielag viser til at skolens verneverdi ligger i

sammenhengen mellom skolebygningen og landskapet rundt, og ønsker derfor at området rundt skolebygget, lønnetrær, granhekk, frukthage må beholdes og at det reguleres inn hensynssone. Fortidsminneforeningen lokalavdeling Romerike og Rælingen historielag anbefaler at ravinen i nord bør legges inn i planområdet og at adkomstvei, samt at Kongeveien må holdes åpen og ivaretas i reguleringsplanen.

Fortidsminneforeningen lokalavdeling Romerike og Rælingen historielag anbefaler videre at det settes restriksjoner og bestemmelser for bevaring av skolen, kulturmiljøet det omkringliggende landskapet. De viser til retningslinjene i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø, hvor det blant annet fremgår at det bør legges vekt på å opprettholde husets karakter, særtrekk og byggverkets ytre. Dette gjelder blant annet byggets form, volum, fasader, farger, vinduer med mer. Fortidsminneforeningen lokalavdeling Romerike og Rælingen historielag anbefaler at det ved istandsetting bør opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig, og at opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad bør repareres fremfor hel utskiftning. De foreslår også at det legges inn bestemmelse om at dersom det skal bygges ut nær et kulturminne/kulturmiljø bør det legges vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets og kulturmiljøets kvaliteter.

Fortidsminneforeningen lokalavdeling Romerike og Rælingen historielag viser videre til at det ikke finnes møteplasser i midtre Rælingen og at Holt skole ligger sentralt til, hvor det er muligheter for ulike bruk. De nevner en rekke eksempler på hva skolen kan brukes til i fremtiden: *Kulturkafe, kulturpub, skolehage, andelsjordbruk, undervisning, turmål for skoler og barnehager, møteplass, utleielokale, samfunnshus med mer.*

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det er i reguleringsbestemmelsene § 6.1 sikret bevaring av Holt skole, kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet, hvor deler av de ovennevnte anbefalingene og forslagene til bestemmelser er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

For at skolebygningen skal egne seg som bolig må det innvendig tillattes ombygging og tilpasninger, men trappeoppgangen skal bevares slik den fremstår i dag. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Videre legges det hensynssone over Kongeveien, for å sikre ivaretagelse av Kongeveien som sammenhengende tursti. Hensynssonen er også utvidet for å ta alleen med grantrær.

Når det gjelder hagen nedenfor skolen er det kun rester igjen av denne. Det er foretatt en vurdering på om hensynssonen skulle utvides ytterligere. Kommunedirektøren har vurdert det dithen at hensynssonen ikke utvides til å ta med hagen, da hagen allerede er forringet i stor grad. Arealet har også svært god jordkvalitet og er godt egnet for dyrking. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at det er mer hensiktsmessig at det tilrettelegges for at arealet kan dyrkes opp. Det er derfor ikke lagt inn hensynssone over dette området i planen.

Når det gjelder naturbeitemarken i nord som ligger i en ravine er denne allerede sikret med hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) i kommuneplanens arealdel. Dette området er derfor ikke tatt med som en del av planavgrensningen.

Ola og Siril Jonsson Enger - grunneiere av 97/1, epost av 21.11.2018

Hjemmelshavere av gnr. 97 bnr. 1 viser til tidligere brev av 12.05.2013 vedrørende hensynssoner på deres eiendom og fastholder fremdeles ved dette. I brevet fremgår det blant annet at hjemmelshaver ikke ønsker at hensynssonen bør utvides utover der trialbanen ligger og at hjemmelshaver ser for seg muligheten for å eventuelt planere området sør for skolen til matjord.

Hjemmelshavere av gnr. 97 bnr. 1 mener i hovedsak at planområdets avgrensning bør begrenses kun til eiendommen som skal selges (gnr. 97 bnr. 22), og mener det ikke er behov for å utvide planområdet hvor kongeveien ligger, da kommunen har en avtale om kongeveitraseen med grunneier. Viser videre til avtale av 24.06.1998, hvor det fremgår at avtalen om trialbanen opphørte i 2017, mener derfor at området skulle vært tilbakeført til LNF-område for lenge siden.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Hensynssonen utvides til å ta med alleen med grantrærne ved adkomstveien og over Kongeveien. Det legges også hensynssone over Kongeveien for å sikre at denne bevares sammenhengende. Planforslaget legger ikke til rette for at hensynssonen skal utvides til å ta med restene etter den gamle hagen som ligger nedenfor skolebygningen.

Trialbanen er i planen foreslått regulert til landbruksformål. Innenfor landbruksformål er det foreslått følgende bestemmelse: *Landbruksområde (felt L1) kan nyttes til jordbruksformål og som beiteområde. Inngrep i terreng utover normal drift tillates ikke. Området tillates ikke beplantet med trær.*

Videre tilrettelegger planen også for at trialbanen kan tilbakeføres til landbruksformål.

Rælingen Jeger- og fiskeforening, epost av 07.11.2018

Rælingen Jeger- og fiskeforening er kommunens største frivillige organisasjon med nesten 900 aktive medlemmer.

Rælingen Jeger- og fiskeforening bruker i dag Holt skole ved møter og aktiviteter, og har i lengre tid vært i dialog med kommunen vedrørende klubblokale. Viser til at Holt skole som klubblokale ikke er et optimalt valg for blant annet aktiviteter for barn- og ungdom, arrangementer, utvalgsmøter, styremøter med mer.

Rælingen Jeger- og fiskeforening stiller videre spørsmål om leieavtalen med motorcrossklubben fremdeles er gjeldende og om reguleringsplanarbeidet for området vil innebære at bygget på nedsiden av Holt skole vil bli revet. Videre lurer de også på om Rælingen kommune skal selge eller fremdeles leie ut bygget. Rælingen Jeger- og fiskeforening ser etter eget klubblokale for fremtidige aktiviteter og ønsker å bli holdt informert om den videre reguleringsprosessen.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad tas til orientering. Holt skole reguleres til boligformål og det er planlagt at skolen skal selges. Bruken som klubblokale vil derfor opphøre. Kommunen vil føre dialog videre med Rælingen Jeger- og fiskeforening vedrørende klubblokale.

Stima Bygg AS, epost av 06.11.2018

Stima Bygg AS eier av tilstøtende eiendom (gnr. 97 bnr. 23) og fremmer et forslag om å foreta et makeskifte på ca. 800 m² for at eiendomsgrensen skal bli mer ryddig og hensiktsmessig, som vist i vedlagte kart til innspillet.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad tas til orientering. Makeskifte tas i privatrettslig sammenheng og løses ikke i forbindelse med reguleringsplanprosessen. Videre foreslår Stima Bygg AS å foreta makeskifte på et areal som er regulert til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Dette vil ikke være hensiktsmessig, da arealet er foreslått regulert til landbruksformål i reguleringsplanen for Holt skole. Arealet egner seg heller ikke som boligformål på grunn av bratt terreng.

Romerike Avfallsfordeling IKS, epost av 11.06.2019

ROAF er blitt kontaktet under planprosessen, hvor det er blitt diskutert løsning for håndtering av avfall innenfor området. ROAF har foreslått følgende to alternativer til avfallshåndtering, i henhold til renovasjonsforskriften:

- *Avfallsbeholder må trilles frem til kjørbær vei på tømmedag.*
- *Skal beholderne plasseres nærmere bolig, må det etableres vendehammer på egen eiendom. Veien må da også være kjørbær etter renovasjonsforskriften. Om denne løsningen velges, må ROAF godkjenne plassering.*

Kommunedirektørens kommentar:

De ulike alternativene er vurdert og det er sett på muligheten for å benytte alternativ to, hvor avfallsbeholdere plasseres ved skolen. Dette vil være en mer trafiksikker løsning, da det første alternativet innebærer at renovasjonsbil må stå på avkjørsel ved fylkesveien, hvor det også går en gang- og sykkelvei. Det er planlagt at adkomstvei til skolen skal oppgraderes, i henhold til gjeldende retningslinjer som også vil bidra til å sikre fremkommelighet for renovasjonsbil. Det er foretatt målinger, som viser muligheter for snuhammer for renovasjonsbil.

I bestemmelsene §3.4 stilles det krav om at renovasjonsløsning skal godkjennes av det aktuelle selskap for avfallshåndtering før det kan gis tillatelse til bruksendring.

5. Kommunedirektørens vurdering

Nedenfor følger en vurdering av hvordan kommunens overordnede hensyn er ivaretatt i detaljreguleringsplanen.

5.1 God folkehelse i befolkningen

Gang- og sykkelvei langs fv. 120

Det er sikker tilgang og god tilgjengelighet til gang- og sykkelveinett, og til bussholdeplass langs fylkesveien. Det er også trygge forbindelseslinjer til skole, barnehage og dagligvarehandel sør for planområdet. Trygge og gode ferdselsmuligheter for syklende og gående kan være med å bidra til bedre folkehelse i befolkningen.

Friluftslivsområde og bruk av skolebygningen

Planområdet er i dag kartlagt som svært viktig friluftslivsområde, hvor friluftslivsområdet er beskrevet som et utsiktsområde med stort potensial og at det brukes til revejakt.

Brukerfrekvensen er definert som stor. Kartleggingen er gjort i forbindelse med friluftlivskartleggingen i Rælingen kommune i 2016.

Holt skole har også fungert som klubbhus for motorcrossklubben, samt musikkøvingslokale for ulike band. I tillegg har Rælingen Jeger- og fiskerforening brukt skolen til møter og ulike aktiviteter.

Deler av funksjonen som et svært viktig friluftslivsområde og skolebygningens funksjon som utleielokale faller bort ved regulering til boligformål. Kongeveien som ligger innenfor planområdet skal bevares som sammenhengende tursti og vil være tilgjengelig for allmennheten. Det er også kort avstand og god tilgjengelighet til turveier i marka, som kan bidra til bedre folkehelse i befolkningen.

Kommunedirektøren mener hensynet til god folkehelse i befolkningen er ivaretatt i planforslaget.

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

Risiko og sårbarhetsanalyse

Resultatet av ROS-analysen viser at det er identifisert 4 mulige uønskede hendelser, som gjelder temaene skred, flom/overvann, brann og trafikkulykker. Det ikke er identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av plan på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Tiltak for hendelser tilknyttet flom/overvann og skred sikres blant annet gjennom reguleringsbestemmelsene. De andre temaene som er vurdert i ROS-analysen følges opp gjennom andre planer og kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsanalyse.

Overvann

Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for planområdet og overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn i dag. Det er fastsatt krav om at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak i reguleringsbestemmelsene § 4.1. Videre skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Skred

Ifølge geoteknisk rapport er det nord for skolen observert ravine- og strømgropformasjoner. I henhold til kartmaterialet som er vurdert i den geotekniske vurderingen er det ikke fare for stein-, snø-, kvikkleire-, jord- eller flomskred innenfor planområdet. Det kan likevel ikke utelukkes at bløte masser eller kvikkleire eksisterer innenfor planområdet.

Den geotekniske rapporten konkluderer med at det ikke er behov for grunnundersøkelser, men dersom det skal graves innenfor planområdet skal graveskråningene ved gode grunnforhold være mindre enn 1:1.

Videre skal det ved funn av leire/bløte masser eller utlegging av masser foretas en vurdering av geotekniker. Geotekniker skal også kontaktes ved oppføring av nye bygninger og ved oppgradering av adkomstveien. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene til planen, jf. § 4.2.

Forutsatt at geotekniker kontaktes ved gjennomføring av tiltak, mener kommunedirektøren at sikkerheten vil kunne ivaretas.

Brann

Brann vil alltid være en potensiell risiko og er den største trusselen mot verneverdig bebyggelse. Det er en adkomstvei inn til planområdet, som ikke tilfredsstillende gjeldende standard i henhold til retningslinjene. For å sikre tilgjengelighet for brannvesenet skal det foretas oppgradering og utvidelse av adkomstveien, i henhold til NRBR sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkesmannskap. Det er også foretatt målinger, som viser at det er muligheter for snuhammer for brannbil på eiendommen. Det ligger en brannkum vest i planområdet, hvor det er tilgang på slokkevann med tilstrekkelig slokkevannsmengder, i henhold til retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkevannsmannskap.

Videre sikres brannsikkerhet gjennom krav i teknisk forskrift (TEK17), når skolebygningen bruksendres til bolig. Dette følges opp videre ved byggesaksbehandling.

Andre mulige tiltak for å redusere risiko for brann som ikke kan følges opp lovpålagt gjennom krav i plan eller gjennom teknisk forskrift kan eventuelt være etablering av for eksempel lynavleder.

Kommunedirektøren mener brannrisiko blir ivaretatt i planforslaget ved at det tilrettelegges for brannvesenet gjennom oppgradering av vei, og ved oppfølging av krav i teknisk forskrift videre i byggesak, ved bruksendring til bolig.

Trafikkulykker

Regulering til boligformål vil medføre at det blir noe økt trafikk ut fra avkjørselen til fv. 120 ved ulike tider av døgnet. Det er derimot ikke vært registrert ulykker nær avkjørselen til Holt skole de ti siste årene, men økt trafikk i fremtiden kan medføre større risiko for ulykker. Oppfølging av dette sikres i andre planer, gjennom blant annet tiltak i reguleringsplan for gang- og sykkelvei Smestad- Kirkebyvegen og i drift- og skjøtselsplaner for fv. 120 og gang- og sykkelveien.

Kommunedirektøren mener at hensynet til et trygt og sikkert lokalsamfunn er ivaretatt gjennom planforslaget, andre planer, samt i reguleringsplan for gang- og sykkelvei Smestad- Kirkebyvegen.

5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

Ifølge regional plan for areal og transport ligger planområdet utenfor det som med all sannsynlighet blir et prioritert vekstområde i Rælingen. Planområdets beliggenhet sør i kommunen er derfor ikke sammenfallende med regional plan for areal og transport. Det legges derimot ikke opp til noen høyere utnyttelse enn dagens situasjon og det skal ikke bygges ut boliger innenfor planområdet. Eksisterende situasjon vil dermed opprettholdes.

Naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven kapittel II §§ 8 til 12. Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8 er det foretatt søk i Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens Artskart. Det fremkommer av søket at det ikke er registrert funn av prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor planområdet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed som oppfylt.

Da det ikke er fremkommet opplysninger om at planforslaget vil berøre verdifullt naturmangfold, er det ikke relevant å vurdere planforslaget etter naturmangfoldloven kapittel §§ 9-12. De miljørettslige prinsippene vurderes å være ivaretatt i detaljreguleringsplanen.

Massehåndteringsplan

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at det skal utarbeides en massehåndteringsplan ved tilbakeføring til landbruksformål og oppgradering av adkomstveien. Massehåndteringsplanen vil hindre spredning av svartelistede arter og forurensede masser.

Kulturminner og kulturmiljøer

Planforslaget sikrer bevaring av skolebygningen med tilhørende kulturmiljø og Kongeveien, i samsvar med retningslinjer i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Det er viktig å sikre ivaretagelse og bevaring av verdifulle kulturminner i kommunen og tilrettelegge for bruk av kulturminner for å forhindre forfall. Manglende bruk er den største trusselen mot bevaring av kulturminneverdige bygg. Regulering hvor det settes konkrete krav og føringer for bevaring gjennom reguleringsbestemmelser er derfor et viktig virkemiddel for å ivareta og sikre kulturminner og kulturmiljøer. Bestemmelsene satt i reguleringsplan for Holt skole bidrar til at skolen med tilhørende kulturmiljø bevares etter antikvariske retningslinjer.

Antikvariske retningslinjer innebærer retningslinjer som følges opp ved tiltak på vernede kulturminner og kulturmiljøer. Retningslinjene kan for eksempel innebære krav om bruk av tradisjonelle materialer, utførelser, teknikker, begrensninger på hva som kan skiftes eller fjernes fra kulturminnet eller kulturmiljøet. Dette er nærmere spesifisert i reguleringsbestemmelsene. Ved tiltak som berører kulturminneverdier skal det også innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

På bakgrunn av det ovennevnte mener kommunedirektøren at ivaretagelse og bevaring av skolebygningen med tilhørende kulturmiljø og Kongeveien blir sikret i planen.

Landbruk

Landbruk er en viktig ressurs i kommunen og en oppgave i kommunens planlegging er å sikre og ivareta jordressurser og verdifulle kulturlandskap. Vern om jordbruksarealene er en viktig forutsetning for blant annet matproduksjon, utvikling og verdiskaping i landbruket.

Trialbanen reguleres til landbruksformål, som sikrer at området kan benyttes som landbruksområde. I henhold til reguleringsbestemmelsene kan området nyttes som jordbruksformål eller beiteområde. For å sikre et åpent landskap rundt skolen er det også lagt inn bestemmelse om at området ikke tillates beplantet med trær. Dette gjøres for å sikre områdets verdi som landbruksområde, samt bevaring av landskapet slik det historisk har vært i den tid det har eksistert skole der.

Videre legger planen til rette for tilbakeføring av trialbanen til landbruksformål, som kan bidra til å nå kommunens målsetting om å minimere tap av landbruksareal.

Trialbanen kan eventuelt også fungere som et potensielt erstatningsareal for dyrka mark som bygges ned andre steder i kommunen.

Mobilitet

Det går gang- og sykkelvei langs fylkesveien, både sørover til Hektnersletta og nordover til Lillestrøm. Gang- og sykkelveien fungerer som en forbindelseslinje til barneskolen og barnehagen på Smestad. Det tar ca. 10-12 minutter å sykle til Fjerdingbykrysset.

Videre ligger nærmeste bussholdeplass ved Smestad skole, ca. 160 m fra avkjørselen inn til Holt skole. Det er god bussdekning med relativt kort vei til Fjerdingby og Lillestrøm. Ifølge ruter.no går det i rushtiden busser hvert 10. min til Lillestrøm. Utenom rushtiden går det buss hver halvtime til Lillestrøm. Fra Smestad skole tar det ca. 5 minutter med buss til Fjerdingby og ca. 15 minutter med buss til Lillestrøm bussterminal. Det er ca. 3-4 minutter med bil til Fjerdingbykrysset og ca. 8 minutter med bil til Lillestrøm.

Selv om det er god kollektivdekning i rushtiden og relativ kort reisetid til Lillestrøm må planområdet likevel anses som bilbasert med tanke på beliggenheten i kommunen, hvor det antas boenhetene vil disponere bil. Det legges opp til krav om 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Kommunedirektøren mener at hensynet til bærekraftig miljø- og klimautvikling er ivaretatt i planforslaget.

5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser

Reguleringsplanforslaget innebærer at den fremtidige bruken av skolebygningen må være bolig, og før skolebygningen kan tas i bruk som bolig må det i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 søkes om bruksendring til bolig. Dette vil medføre kostnader. Det foreligger et vedtak på at skolen skal selges, som tidligere er behandlet i kommunestyret den 13.06.2018. Dersom salget gjennomføres anses det at dette ikke vil ha noen innvirkning på den langsiktige forvaltningen av kommunens ressurser.

Videre vil salg av skolen medføre salgsinntekter for kommunen.

Før skolen selges skal adkomstveien til skolen oppgraderes i henhold dagens standard og gjeldende retningslinjer. Dette vil medføre kostnader.

5.5 Prinsipielle avklaringer og avveining mellom hensyn

Vurdering av planavgrensning

Hensikten med planarbeidet er som tidligere nevnt å sikre ivaretagelse av den bevaringsverdige skolen, kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet. Planavgrensningen omfatter derfor området rundt Holt skole, trialbanen og deler av Kongeveien. For å sikre ivaretagelse, bevaring og områdets verdier som landbruksområde er planområdet foreslått regulert til boligformål, landbruksformål og hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570).

Kongeveien tas med i avgrensningen for å sikre denne som en sammenhengende tursti gjennom området.

Trialbanen tas med innenfor avgrensningen og reguleres til landbruksformål for å sikre at området kan benyttes som landbruksområde. Området kan nyttes som jordbruksformål eller beiteområde. For å sikre et åpent landskap rundt skolen, områdets verdi som landbruksområde, samt bevaring av området slik det historisk har vært i den tid Holt skole har eksistert, tillates området ikke beplantet med trær.

Utvidelse av hensynssoner for bevaring av kulturmiljø

Da Kongeveien og granalleen ved skolen er vurdert til å ha en historisk verdi, er hensynssone for bevaring av kulturmiljø utvidet til å ta med Kongeveien nedenfor Holt skole og alleen med grantrærne ved skolen.

Videre er det i planprosessen foretatt vurdering og avveining av om hensynssone for bevaring kulturmiljø også skulle utvides til å ta med hagen nedenfor skolen, da dette blant annet var foreslått av Akershus fylkeskommune, Fortidsminneforeningen lokalavdeling Romerike og Rælingen historielag i innspill ved varsel om oppstart. Hagen er også vurdert til å ha en historisk verdi i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2028.

Det er kun rester igjen av hagen som ligger nedenfor skolen. Kommunedirektøren har derfor vurdert det dithen at hensynssonen ikke utvides til å ta med hagen, da hagen allerede er forringet i stor grad. Arealet har også svært god jordkvalitet og er godt egnet for dyrking. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at det er mer hensiktsmessig at det tilrettelegges for at arealet kan dyrkes opp. Landbrukshensyn er vurdert til å veie tyngre i denne sammenheng og det er derfor ikke lagt inn hensynssone over dette området i planen.

Vurdering av reguleringsbestemmelsenes omfang for å sikre vern

Det er i planprosessen foretatt vurdering og avveining av i hvilken grad det skulle fastsettes bestemmelser for å sikre vern av skolebygningen og kulturmiljøet. I reguleringsbestemmelsene til planen legges det opp til at skolen med tilhørende kulturmiljø skal bevares etter antikvariske retningslinjer, samtidig som det også åpnes opp for ombygging tilpasninger innvendig.

Det ble vurdert at det er viktig å gi mulighet for noe fleksibilitet, som gjør det mulig å foreta tilpasninger innvendig for å kunne ta i bruk bygningen som en bolig. Dette kan også eventuelt bidra til å forhindre risikoen for at skolebygningen forfaller på grunn av manglende bruk. Ved bruksendring til bolig mener kommunedirektøren at reguleringsbestemmelsenes omfang for å sikre vern vil være overkommelig å forholde seg til for en privatperson.

Valg av reguleringsformål for skolebygningen

Ved varsel om oppstart ble det varslet at reguleringsformål for skolebygningen vil være bebyggelse og anlegg. Innunder dette formålet fremgår ulike typer bebyggelse. Aktuelle formål som ble vurdert i planprosessen var blant annet boligformål og kombinert bolig/forretning/kontor. Det ble i uttalelse fra Statens vegvesen underveis i planprosessen stilt krav om at eksisterende avkjørsel fra fv. 120 må reguleres til kryss med venstresvingefelt, dersom skolen reguleres til kombinert formål bolig/forretning/kontor. Dette av hensyn til trafikksikkerhet og fremkommelighet langs fv. 120. Dersom skolebygningen reguleres til boligformål og forutsatt at planen ikke legger til rette for bygging av nye boliger kan nåværende avkjørsel fortsatt brukes.

På bakgrunn av dette er det derfor besluttet at skolen reguleres til boligformål, da regulering til kombinert formål bolig/forretning/kontor ville medført uforholdsmessige store kostnader.

6. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Holt skole ut på høring og offentlig ettersyn.

Rælingen, 24.10.2019

Eivind Glemmestad
kommunedirektør