



Saksframlegg

Saksbehandler: Kathrine Bratlie

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
20/4	Planutvalget	05.02.2020
20/7	Kommunestyret	12.02.2020

Behandling av detaljreguleringsplan for Holt skole

Kommunedirektøren tilrår planutvalget å legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Holt skole med plankart datert 04.10.2019 og reguleringsbestemmelser datert 21.01.2020.

Saksprotokoll i Planutvalget - 05.02.2020

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som planutvalgets innstilling til kommunestyret.

Saksordfører: Simon Friis Larsen

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Holt skole med plankart datert 04.10.2019 og reguleringsbestemmelser datert 21.01.2020.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 12.02.2020

Behandling:

Innstilling fra planutvalget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Holt skole med plankart datert 04.10.2019 og reguleringsbestemmelser datert 21.01.2020.

Vedlegg

- 1 Plankart, datert 04.10.2019
- 2 Reguleringsbestemmelser, datert 21.01.2020
- 3 Planbeskrivelse, datert 21.01.2020

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 inntak 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 musikkøvingsslokale 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.

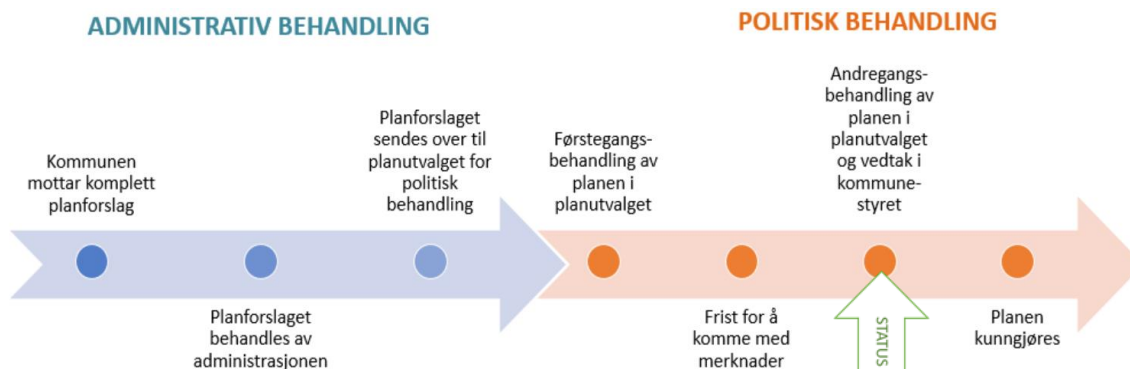
Skolen tillates blant annet ikke revet og bygningens eksteriør og fargebruk skal bevares uendret, eller tidligere dokumentert fargesetting kan benyttes. Istandsetting skal skje etter antikvariske retningslinjer. Det legges ikke opp til noen høyere utnyttelse enn dagens situasjon og det er fastsatt bestemmelse 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.

Førstegangsbehandling

Planutvalget behandlet planen første gang den 12.11.2019 i sak PS [35/2019](#) og vedtok å legge forslag til detaljreguleringsplan for Holt skole ut til høring og offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i planutvalget:

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.

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* i saksfremlegget til førstegangsbehandling av planforslaget. Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget den 12.11.2019 og det ble vedtatt at planen skulle legges ut til høring og offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20.11.2019-09.01.2020.

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 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.



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. Terrenget 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 sett gjengrodd av busker og kratt. Trialbanen er ikke lengre i bruk, men er fremdeles synlig i terrenget.

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.

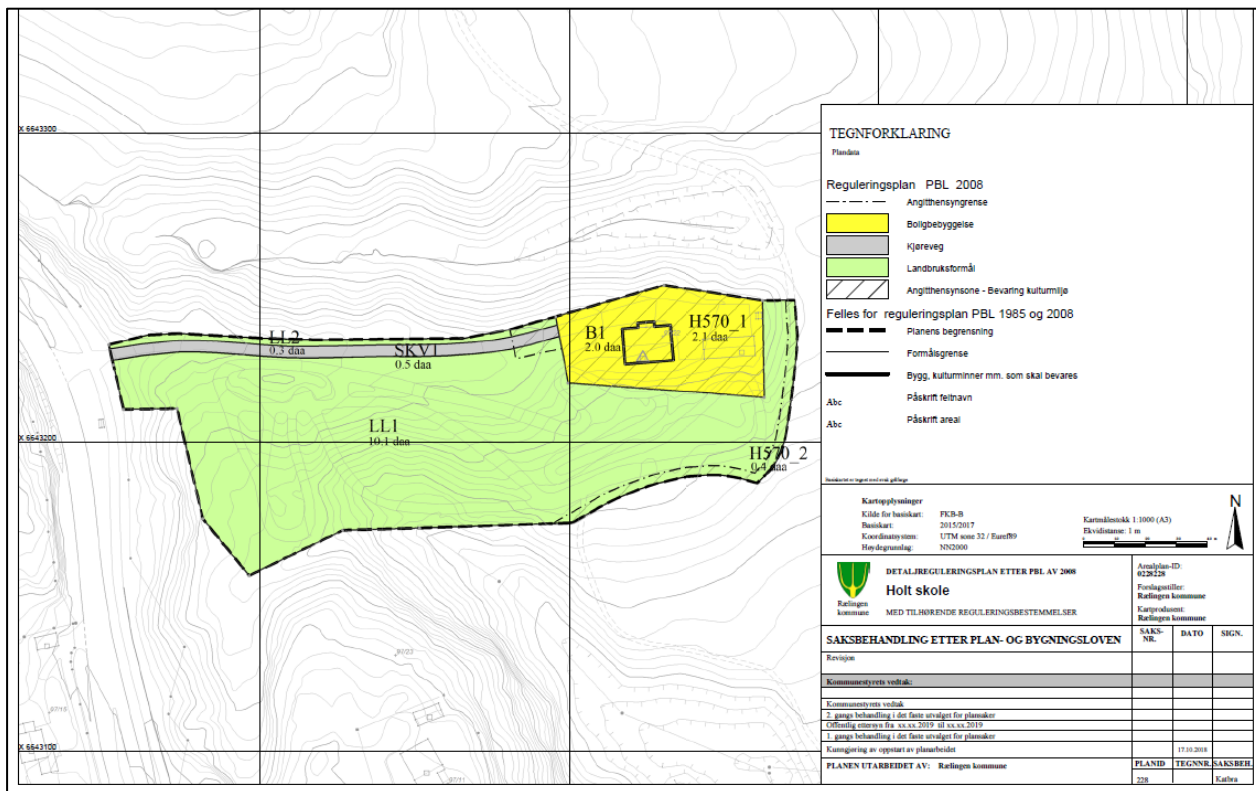
Planområdet ligger med kort avstand til skole og barnehage. Nærmeste dagligvarehandel ligger ca. 1,4 km sør for planområdet. Det ligger bussholdeplass ved Smestad skole, ca. 160 meter fra avkjørselen inn til Holt skole.

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 trialbanen 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, eller tidligere dokumentert fargesetting kan benyttes. 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 og merknader til offentlig ettersyn

Forslaget til detaljreguleringsplan lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20.11.2019- 09.01.2020. Det har kommet inn totalt 8 merknader til detaljreguleringsplanen. Nedenfor følger resymé fra uttalelser og bemerkninger, samt kommunedirektørens kommentar.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev av 13.12.2019

Fylkesmannen har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder og har ingen konkrete merknader til planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Akershus fylkeskommune, brev av 12.12.2019

Samordnet areal- og transportplanlegging

Akershus fylkeskommune viser til viktige regionale interesser, regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, hvor et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Videre fremgår det at planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Akershus fylkeskommune viser til at området ligger rundt 1,8 kilometer sør for Fjerdingby. Fylkesrådmannen mener foreslått ombygging av skolen til maksimalt to boenheter er i tråd med føringene i RP-ATP.

Friluftsliv

Fylkesrådmannen anser det som positivt at Kongeveien sikres som sammenhengende tursti, som vil ivareta gode forbindelser til nærliggende friluftsområder.

Automatisk fredete og nyere tids kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen ytterligere innspill til planforslaget når det gjelder hensynet til automatisk fredete og nyere tids kulturminner, og ser det som svært positivt at Rælingen kommune regulerer Holt skole og det omkringliggende landskapet til bevaring. Fylkesrådmannen viser til at de har hatt en god dialog med kommunen i løpet av planprosessen og at de kulturminnefaglige råd er fulgt opp i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Statens vegvesen, brev av 19.11.2019

Statens vegvesen har ingen merknader til detaljreguleringsplan for Holt skole.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 15.12.2019

NVE viser til generell uttalelse, 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. NVE gir innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. NVE angir at de ikke har noen konkrete merknader til

høringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR), brev av 20.11.2019

Brannvesenet (NRBR) mener deres tidligere innspill ikke er hensyntatt i planen om at eksisterende brannkum må erstattes med brannhydrant, for å kompensere for lang avstand til skolebygningen. Dersom dette ikke ivaretas mener NRBR at det må etableres et nytt brannvannsuttak med tilstrekkelig kapasitet som tilfredsstillende avstandskravene beskrevet i preaksepterte ytelser i VTEK § 11-17.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det tilrettelegges ikke for ny boligbebyggelse, kun bevaring av den eksisterende skolebygningen. Eksisterende situasjon blir dermed opprettholdt. På bakgrunn av det ovennevnte og tidligere svar på innspill fra NRBR ved førstegangsbehandling av planforslaget mener kommunedirektøren at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å etablere et nytt brannvannsuttak eller brannhydrant, utover det som allerede finnes i området fra før. Det er som tidligere nevnt kun ett bygg som står på eiendommen og det er vurdert som liten sannsynlighet for at dette vil innebære stor risiko for brannspredning.

Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid, epost av 27.12.2019

Viser til at grense til planområdet mot nord fremstår med et terrengfall på 1:2,88, som er over kriteriene som fremgår i NVEs veileder "Sikkerhet mot kvikkleireskred" kap. 4.5 om faresone for kvikkleireskred. Miljøorganisasjonen Grønn fremtid viser videre til tabell 5.2 og kapittel 5.3 i samme veileder om kvalitetssikring av utredninger og områdestabilitet. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid ber om at "Sikkerhet mot kvikkleireskred" følges, eller at alternativ analyse dokumenteres for tilsvarende vurdering av områdestabiliteten. I uttalelsen vises det videre til at veilederen er en preakseptert løsning til TEK17 § 7-3, og at dersom den preaksepterte løsningen ikke følges skal alternativ analyseform dokumenteres i henhold til TEK17 § 2-2.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Geotekniske forhold er vurdert i planen og vil følges opp videre ved gjennomføring av nye tiltak. 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 skal det 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.

Midtre Rælingen vel, epost av 08.01.2020

Midtre Rælingen vel har tidligere fremmet forslag om bruk av skole for ungdomsarbeid i kommunen og mener at til tross for at eiendommen skal selges at planforslaget tar gode hensyn som sikrer bevaring av bygningen og miljøet rundt. Midtre Rælingen vel mener at Kongeveien bør tegnes inn i reguleringsplankartet som en turvei med opptil 2 meter bredde og at Kongeveien må gruses opp slik at det blir bedre fremkommelighet for lokalbefolkningen. Midtre Rælingen vel mener videre at det er uproblematisk å oppgradere Kongeveien til full bredde med gruset dekke, da det er få steder Kongeveien ikke har vært berørt av tiltak og at det er mer idéen om en vei som må bevares enn den fysiske utformingen av veielementet.

Videre i uttalelse fremgår det et ønske om at kommunen skal sette av midler til å ruste opp

Kongeveien fra Hammarsvegen i nord til Skovholtvegen i sør, og mener dette er tiltak som vil føre til mer bruk av Kongeveien. Midtre Rælingen vel mener at der trasèen er i sambruk med gårdsdrift bør bæreevnen til Kongeveien oppgraderes til å tåle tyngre maskineri, men at det i andre deler av trasèen er tilstrekkelig å gjøre lettere inngrep for å sikre fremkommelighet også når det er fukt i terrenget.

Videre i uttalelsen fremgår det at kommunen må bekoste tilbakeføring til landbruksformål før eiendommen tillates solgt og Midtre Rælingen vel foreslår at det legges inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at Kongeveien rustes opp og at trialbanen fjernes før brukstillatelse til bolig kan gis.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad tas til orientering. Kongeveien sikres med hensynssone i plankartet, og det er fastsatt bestemmelse om at Kongeveien skal sikres som en sammenhengende tursti og være tilgjengelig for allmennheten. Kommunedirektøren anser det dermed ikke som nødvendig å skulle tegne inn en turvei i plankartet, da dette sikres i tilstrekkelig grad.

Når det gjelder drift og vedlikehold av Kongeveien og tilbakeføring til landbruk er dette noe som tas utenom reguleringsplanprosessen. Det er vanlig at slike forhold eventuelt fastsettes gjennom privatrettslige avtaler. Det vil derfor ikke fastsettes rekkefølgebestemmelser knyttet til dette i detaljreguleringsplan for Holt skole.

Ola og Siril Jonsson Enger - grunneiere av 97/1, epost av 05.12.2019 og 15.01.2020

Uttalelse til offentlig ettersyn, epost av 05.12.2019

Reguleringsbestemmelse om massehånderingsplan

Hjemmelshavere av gnr. 97 bnr. 1 viser til reguleringsbestemmelse om massehåndtering og stiller spørsmål ved hvorfor det ikke fremgår av reguleringsbestemmelsene hvem som er ansvarlig for dette. Hjemmelshavere av gnr. 97 bnr. 1 mener at dette kan misforstås og at det fremstår som at grunneier er ansvarlig for dette.

Kongeveien

Hjemmelshavere av gnr. 97 bnr. 1 viser til at Kongeveien i dag går fra en grusvei sør for skolen og derfra videre langs jordkanten sør og øst for skolen. Hjemmelshavere mener at Kongeveitraseen må følge den nye jordkanten når trialbanen blir tilbakeført til dyrket mark. Videre fremgår det i uttalelse at det er vanskelig på nåværende tidspunkt å vise til hvor jordkanten kommer til å gå, da området ikke er tilbakeført til dyrka mark og at det derfor er usikkert hvor det er mulig å komme til med jordbruksredskap, da det er bratt. Hjemmelshavere mener at turgåere antakeligvis vil gå langs jordkanten fremfor å gå tvers over et dyrka jorde. På bakgrunn av dette foreslår hjemmelshavere at reguleringsbestemmelsen i punkt 6 om Kongeveien bør omformuleres til at Kongeveien skal følge jordkanten av hensyn til konflikthforebygging.

Uttalelse til offentlig ettersyn, epost av 15.01.2020

Hjemmelshavere av gnr. 97 bnr. 1 viser til epost fra kommunen datert 13.01.2020, hvor kommunen har gitt et svar til vedrørende forslag til endring av bestemmelse om Kongeveien.

I uttalelsen vises det til avtale om Kongeveien fra 06.05.2003, hvor det i punkt 3.3 fremgår følgende:

«I henhold til de gamle veilovene kunne veien legges om dersom de var til ulempe for berørte grunneier. Forutsetningen var bare at det måtte bygges en minst like god vei et annet sted. Det måtte folket godta selv om den nye veien ble lengre. Stengning var derimot straffbart.

Slike omlegginger er nå foretatt på de partier hvor traseen kommer i berøring med gardsdriften,

og fremgår av vedlagte kartskisse.

Utgangspunktet er at reåpningen av Kongeveien som turvei ikke skal innebære noen nye restriksjoner eller hindringer for bebyggelse (nybygg, påbygg eller lignende) eller andre former for innskrenkninger i tilstøtende eiendommers normale drift.»

Hjemmelshavere viser videre til kartskisse i avtalen, hvor det vises til at området der stien går i dag mellom Holt skole og Smestad ikke er den gamle veitraseen. Hjemmelshavere skriver videre i uttalelsen at turstien som ble godkjent av grunneierne den gang var å gå i jordkanten innenfor dette området og at turstien som går der i dag ikke har verneverdi som Kongevei, men ble lagt slik for å unngå å berøre gårdsdriften. Hjemmelshavere mener at det ikke vil være noen ulempe for turgåere å gå ca. 100 meter lengre og at en omlegging av turstien ikke vil hindre adgang til turområder. Videre fremgår det i uttalelse at trialbanen ikke vil bli et så stort jorde fordi det er bratt, men at det er vanskelig å beregne dette på nåværende tidspunkt da området er opparbeidet som trialbane. Hjemmelshavere skriver videre at turstien i dette området ikke lengre går i et uberørt jord- og skogbruksområde.

I uttalelse viser hjemmelshavere til jordskiftesak fra 1998 om at området hvor trialbanen ligger skal falle tilbake til Holt gård og at planforslaget legger til rette for at trialbanen kan tilbakeføres til landbruksformål. På bakgrunn av dette mener hjemmelshaver at turstien må følge den nye fremtidige jordkanten når trialbanen tilbakeføres til jordbruksområde, og at det vil medføre uhensiktsmessig drift ved at det går en sti over jorden. Hjemmelshaver skriver videre at arealet på området er for lite til at det vil være hensiktsmessig å bruke til eng, beite eller annet jordbruksformål, og at det derfor må benyttes til å dyrke det samme som er på tilstøtende jorde.

Hjemmelshavere mener at som følge av driveplikten at grunneier da tvinges til å drive et uhensiktsmessig jorde og at en sti som går over jorde vil innebære en hindring for driften av jorda, og vil være i strid med avtale om Kongeveien fra 2003. Hjemmelshavere mener at en slik regulering vil kunne sammenliknes med en ekspropriasjon.

Videre skriver hjemmelshavere at da avtalen om Kongeveien ble inngått i 2003 var verken kommunen eller grunneierne oppmerksomme på at trialbanen skulle bli et jorde igjen 14 år senere, og at grunnen til dette er at avtalen er basert på frivillighet og at det ikke skulle være en hindring for driften. Hjemmelshavere mener at dette særlig må gjelde i dette området som ligger utenfor den gamle veitraseen og i et område som er preget av boligutbygging. På bakgrunn av det ovennevnte mener hjemmelshavere at reguleringsbestemmelsen i punkt 6 om Kongeveien må omformuleres til at Kongeveien skal følge jordkanten og at noe annet vil være et brudd på avtalen. Avslutningsvis i uttalelse fremgår at hjemmelshavere forbeholder seg retten om å komme med ytterligere anførsler i en eventuell klage.

Kommunedirektørens kommentar:

Reguleringsbestemmelse om massehåndteringsplan

Når det gjelder massehåndteringsplan vil ikke dette være hjemmelshaver av gnr. 97 bnr. 1 sitt ansvar. Hvem som har ansvaret avklares ikke i forbindelse med en reguleringsplanprosess. I reguleringsplan legges det inn bestemmelser og føringer for arealbruken og krav til dette (for eksempel krav om massehåndteringsplan), men det defineres ikke hvem som har ansvaret i selve reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen.

Kongeveien

Vedrørende Kongeveien vises det til tidligere tilbakemelding besvart i epost den 13.01.2020, hvor det fremgår at bestemmelsen om Kongeveien i punkt 6 vil opprettholdes. Deler av det som fremgår nedenfor er det samme som er svart ut i epost, datert 13.01.2020

Sikring av Kongeveien med hensynssone er som nevnt tidligere av hensyn til Kongeveien som kulturminne og at det er viktig at denne blir sikret som en sammenhengende tursti. Dette gjøres også for fremtiden å sikre Kongeveien som en autentisk turopplevelse og formidling av kulturhistorien i området.

Det er forståelig at det er et ønske om at Kongeveien skal følge jordkanten med tanke på jordbruksdrift, men samtidig er det ønskelig å bevare den historiske traseen til Kongeveien ved å ta hensyn til veiens opprinnelige linjeføring (retning), beliggenhet og forløp i terrenget. Med opprinnelig linjeføring menes turveiens beliggenhet, blant annet ifølge historiske kartkilder. Selv om deler av det opprinnelige veifaret ikke lengre er synlig i terrenget har traseen likevel en verneverdi. Med verneverdi menes at Kongeveien har en sammenheng med den helhetlige historiske linjeføringen.

Terrenget rundt Holt skole preges i dag av jordbruk, skog og natur. Kongeveien går derfor gjennom et landskapsrom som er delvis uendret i motsetning til de utbygde boligområdene lengre sør fra den gangen Kongeveien ble etablert, og derfor er det viktig å forbinde de opprinnelige deler av traseen i et sammenhengende element. Med delvis uendret landskapsrom menes at det har vært en lang kontinuitet i bruken av landskapet, ved at det har vært landbruksdrift over lang tid.

På bakgrunn av det ovennevnte er det derfor ønskelig å beholde Kongeveiens naturlige linjeføring og landskapstilpasning med utgangspunkt i de historiske kildene (historiske kart m.m.), og reetablere veistrekningen tilnærmet lik den historiske veien. Videre vil det heller ikke være hensiktsmessig at turgåere må gå en stor omvei, som i tillegg vil medføre dårligere forbindelse til Kongeveien både nordover og sørover, samt et større brudd på linjeføringen ved å flytte veien enda lengre vekk. For å beholde Kongeveien som en helhetlig kulturopplevelsesverdi er det viktig å ivareta en sammenhengende linjeføring. Det er ønskelig at veien skal gå som tilnærmet rett linje mellom Holt skole og den grusede stien som går mot Smestad.

I uttalelse vises det videre til at området hvor trialbanen ligger har et bratt terreng og at det er utfordrende å komme til med landbruksmaskin. Hjemmelshavere mener også at Kongeveiens nåværende beliggenhet vil være i strid med avtalen om Kongeveien, datert 06.05.2003, da Kongeveiens beliggenhet vil hindre driften av jorda.

Kommunedirektøren kan ikke se at dette vil komme i konflikt med drift på grunn av Kongeveien. Terrenget vil være like bratt uavhengig av om Kongeveien går der eller ikke, og har dermed ingen sammenheng med evnen til å kunne kjøre over med landbruksmaskin. Det anses dermed ikke som innskrenkende for den normale drift. Området hvor trialbanen ligger kan fremdeles benyttes som landbruksområde. Kongeveien (stien) vil ikke ligge som en fysisk sperre og det skal fremdeles være mulig å kjøre over med landbruksmaskin. Det finnes tilsvarende situasjoner andre steder hvor landbruksmaskiner må krysse over vei/sti, og kommunedirektøren mener dette må ses på som en tålt drift i forhold til å sikre ivaretagelse av kulturmiljøet. Her er det to ulike avveiningshensyn, hvor det vurderes dithen at bevaring av Kongeveien som et kulturminne spesielt vil være viktig i detaljreguleringsplanen for Holt skole.

På bakgrunn av det ovennevnte anses ikke dette som et brudd på avtalen om Kongeveien, da det fremdeles vil være mulig å krysse over med landbruksmaskin. Dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene i punkt 6 om Kongeveien, hvor det fremgår at det kan etableres krysningspunkt(er) for landbruksmaskin til landbruket over Kongeveien. Det er også tidligere i planprosessen avholdt dialogmøte med hjemmelshavere av gnr. 97 bnr. 1 om detaljreguleringsplan for Holt skole, den 08.10.2018, hvor det ble avklart av grunneier at Kongeveien fremdeles kan ligge der den går i dag og at dette ikke er problematisk for deres drift. Dette fremgår i møtereferat av den 08.10.2018, som tidligere er oversendt til grunneierne per epost. Det fremstår derfor noe uklart at det nå er en utfordring av Kongeveien ikke lengre kan ligge der den går i dag på grunn av drift.

Videre er det naturlig at når en bruksrett for et område opphører at det som er tilført området må fjernes og tidligere situasjon må reetableres. Utgangspunktet er og har vært at området kan tas i bruk igjen som jordbruksområde når den midlertidige bruken opphører.

Det vises også til uttalelse fra fylkeskommunen ved innspill til varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn, hvor fylkesrådmannen har uttrykt at bevaring av Kongeveien som en sammenhengende tursti er viktig å ivareta i planen. Dette er også uttrykt gjennom dialog underveis i planprosessen med fylkeskommunen.

På bakgrunn av det ovennevnte vil bestemmelsen i punkt 6 om Kongeveien opprettholdes.

4.6 Endringer etter offentlig ettersyn

Det er ikke gjort endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn.

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 på 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 drens vann.

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 tilfredsstiller 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 med tilhørende bestemmelser frem for kommunestyret for vedtak.

Rælingen, 22.01.2020

Eivind Glemmestad
kommunedirektør