

Saksprotokoll

Utvalg:	Kommunestyret	
Møtedato:	07.09.2011	
Arkivsak:	10/5268-30 - 26573/11	Arkiv: PLA 264
Sak:	41/11	

REGULERINGSPLAN FOR IDRETTSHALL OG SKOLEFORMÅL I OTTESTAD

Behandling:

Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 12 stemmer, 2 BL, 4 Frp, 2 H, 2 Krf, 2 V.

Vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 reguleringsplan for idrettshall og skoleformål i Ottestad med tilhørende bestemmelser, datert 5.4.2011.

Rett utskrift:

Stange kommune, den 15.09.2011

Saksprotokoll sendes:

%%%Trykk F11 for å plassere markøren der du skal begynne å skrive%%%

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sturla Skancke

Arkiv: PLA 264

Arkivsaksnr.: 10/5268-25

Saken skal sluttbehandles av: Kommunestyret

REGULERINGSPLAN FOR IDRETTSHALL OG SKOLEFORMÅL I OTTESTAD

Rådmannens innstilling:

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 reguleringsplan for idrettshall og skoleformål i Ottestad med tilhørende bestemmelser, datert 5.4.2011.

Stange, den 27.7.2011

Stein Erik Thorud
rådmann

Jørn A Haugen
kommunalsjef

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

SAKSOPPLYSNINGER

Sammendrag:

Sweco AS på vegne av eiendomssjefen i Stange kommune, fremmer forslag til reguleringsplan for idrettshall og skoleformål i Ottestad. Planforslaget er en oppfølging av kommunestyrets vedtak fra 16.6.2010 om utbygging av Ottestad ungdomsskole etter alternativ 1 med idrettshall.

Planforslaget avklarer rammene for en utvidelse av dagens uteområde ved Ottestad ungdomsskole samt oppføring av idrettshall (flerbrukshall) som primært skal nyttes til kroppsøvningsundervisning i skoletiden samt andre kultur- og idrettsaktiviteter etter skoletid.

Planforslaget omfatter et areal på litt over 18 daa hvorav ca. 12 daa foreslås regulert til undervisningsformål og ca. 1 daa avsettes til grønnstruktur i overgangssoner mellom eksisterende bolig og undervisningsformål og mot kulturlandskapet. Ca. 6 daa foreslås regulert til landbruksformål.

I gjeldende arealdel (2006) omdisponeres ca. 16 daa dyrket mark til byggeareal for offentlig formål. I foreliggende forslag er dette redusert til ca. 13 daa.

Saksopplysninger:

Planarbeidet ble initiert av Stange kommune ved eiendomsavdelingen som tiltakshaver og igangsatt detaljregulering ble varslet 3 juni med frist for merknader 1 august 2011.

Merknader til oppstartsvarsel med tiltakshavers kommentarer:

Kari Nordstad / Jan Johansen

Eli N Johansen / Bjørn Erland Johansen

Viser til tidligere uttalelser i fbm. kommuneplanens og senere kommunedelplanens arealdel, og opprettholder disse. Mener idrettshall kan bygges på dagens skoleområde, skissert 3 alternativer. Bør unngå nedbygging av matjord, vil skade næringsgrunnlaget for grunneiere. Hall vil ødelegge Nordstadvillaens tilknytning til Nordstad gård samt forringe verdien på eiendommene. Påpeker at området er en viktig del av kulturlandskapet i nordre del av Stange Vestbygd. Ønsker at evt. hall bygges et annet sted i Ottestad.

Tiltakshavers kommentar:

Reguleringsarbeidet vil fortsette som varslet med bakgrunn i vedtak i kommunestyre 16.06.2010 (Sak 47/10), senere stadfestet ved ny behandling i kommunestyre 02.02.2011 på bakgrunn av innbyggerinitiativ mht. plassering av idrettshallen.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Hensyn til UU må ivaretas iht. lover og forskrifter.

Tiltakshavers kommentar:

Vil bli ivaretatt både i reg.plan og den videre prosjektering.

Kommuneoverlegen v/ miljørettet helsevern

Ingen merknad til varsel, men ønsker å bli holdt orientert om framdrift videre i fht. relaterte saksforhold.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Statens vegvesen

Mener dagens fortau / gang- sykkelveg langs Gubberudvegen må forlenges fram til planområdet. Bør inngå i plankartet og sikres med rekkefølgebestemmelse, slik at dette blir bygd ut samtidig med hallen.

Tiltakshavers kommentar:

Det er i ettertid (11.02.11.) varslet oppstart av planlegging av gang- sykkelveg/fortau langs Gubberudvegen forbi og innenfor vårt planområde.

Forventet byggestart 2012. Denne plan vil bli hensyntatt og innpasset i vårt videre planarbeid.

Hias IKS

Viser til tinglyst rettighet i fbm. overføringsledning for vann (ø 500mm) som går over/ på området. Påpeker spesielt byggeforbudet på 4 meter til hver side av lednings midtlinje eller kant kummer, samt varslingsplikt for visse type arbeider innenfor en avstand av 10 meter senest 2 uker før.

Tiltakshavers kommentar:

Ledningstrasse med byggeforbudsgrense vil bli lagt inn i reg.plan.

Varslingsplikt beskrives i reguleringsbestemmelser.

Stange kommune, miljøavd

Artsdatabank og naturbase sjekket. Ikke registrert noen naturtyper, men observert en rekke fuglearter knyttet til tre-/ buskvegetasjon i grensen til planområdet. Denne grøntstruktur anbefales opprettholdt/ tatt vare på.

Tiltakshavers kommentar

Tas til etterretning, jfr. planbeskrivelsen vedr. Naturmangfoldloven.

Mer tre-/ buskvegetasjon vil bli tilført/ plantet på området i fbm. nye grøntstruktursoner.

Fylkesmannen i Hedmark

Planen skal ha en redegjørende planbeskrivelse. Viser til rapport "Skolens utearealer" (IS 1130) vedr. arealkrav og innhold. Bør planlegges som møteplass for de som ikke driver organisert aktivitet, og derfor innby til egenorganisert aktivitet og samvær. Viktig med UU for tilgjengelighet for alle.

Det må planlegges gode forbindelseslinjer for gående og syklende til/ fra og gjennom området, samt kollektivbetjening. Jordbruksinteressene må ivaretas i videre planarbeid ved effektiv og god arealutnyttelse innenfor gjeldende krav. Planforslaget skal synliggjøre en langsiktig utbyggingsgrense mot dyrka mark.

Planen må ivareta og synliggjøre samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold på grunnlag av vurderinger og ROS-analyse.

Tiltakshavers kommentar

Fylkesmannens uttalelse tas til etterretning, og innarbeides i plandokumentene.

Stein Håvard Fjæstad

Gjør oppmerksom på at flere gårder i/ inntil planområdet samarbeider i driftssammenheng, og ber om at dette blir hensyntatt slik at fortsatt gode driftsforhold kan ivaretas.

Tiltakshavers kommentar

Tas til orientering.

Hedmark Fylkeskommune Fylkesdirektøren

Planfaglig:

Forutsetter at planarbeidet tar hensyn til det omkringliggende landskapet i god dialog med de berørte parter.

Kulturvernfaglige merknader:

Området inngår i Stange vestbygd med status nasjonalt verdifullt kulturlandskap som tilsier særlig hensyn ved planlegging av nye tiltak.

Hensynet til kulturlandskapet forventes nedfelt i planbestemmelsen. Det er ikke kjent noen eksisterende enkeltminner i området/ omegn. Må melde/ varsle evt. ting som har verneverdi til Hedmark Fylkeskommune.

Tidligere foretatt en mindre registrering innenfor området uten at det er påvist noen kulturminner. Potensiale for automatisk fredede kulturminner i området anses begrenset, og befaring ikke nødvendig. Dersom slike ting oppdages, må arbeider stanses, sikres og varsles.

Tiltakshavers kommentar

Fylkeskommunens uttalelse tas til etterretning, og innarbeides i plandokumentene.

Rådmannens kommentarer til 1. gangsbehandlingen i planutvalget:

Rådmannen har kommentert problemstillingene som har framkommet i merknader til varsel om oppstart av planprosess slik:

Det ble gjennom de innkomne merknadene synliggjort følgende hovedproblemstillinger i forbindelse med planarbeidet:

- Omgivelsene omkring planområdet:
 - Forholdet til jordvern; herunder krav om en effektiv arealutnyttelse og synliggjøring av en langsiktig utbyggingsgrense mot dyrka mark
 - Hensynet til eksisterende boligbebyggelse herunder Norstadvillaen
 - Hensynet til kulturlandskapet Stange vestbygd
 - Trafikksikre forhold til/fra området
- Forhold i planområdet/skoleområdet

Uteoppholdsareal skole og idrettshall, adkomst og parkering

Forholdet til jordvern

Området er avsatt til offentlig formål i godkjent kommuneplan, ca 16 daa. I all hovedsak omfatter dette dyrket mark fordelt på gårdene Norstad, Arstad søndre og Arstad Nordre.

I forslag til reguleringsplan er byggeområdet (grønnstruktur iberegnet) redusert til ca. 13 daa. Planområdet er ca. 18 daa og utvidet noe mot sør sammenliknet med kommuneplanen, bl.a. annet for å anlegge en grønn buffersone mot jordbruksarealene sør for hallen og mot nabo i nord. Areal som ellers ikke tas i bruk til byggeformål, foreslås regulert til landbruk. Beslag av jordbruksarealer er dermed redusert med ca. 3 daa sammenliknet med kommuneplanens arealdel. Gjennom reguleringsplanen markeres en utbyggingsgrense mot dyrket mark ved regulering til landbruksformål. Utbyggingsarealet omfatter nå i hovedsak Norstad gård med noen mindre arealer fra Arstad nordre og Arstad søndre.

Hensynet til eksisterende bebyggelse

Norstadvillaen blir belastet med et fra eiernes synspunkt, uønsket naboskap. I planarbeidet har også idrettshallens plassering på tomta blitt vurdert.

I forbindelse med uttale til oppstartsvarsel av reguleringsplanen, ble det fra eierne av Norstad gård i fellesskap med eierne av Norstadvillaen, lagd først to, siden tre skisser på forslag til alternativ plassering av idrettshall på kommunens egen eiendom, dvs. dagens skoletomt(er). Ingen av disse alternativene hensyntar ungdomsskolens behov for større uteområde, og beslaglegger derfor et allerede for lite uteareal, der foruten selve idrettshallen, hele vestsiden og tildels sørsiden av dagens ungdomsskole blir rene trafikkarealer med adkomst og parkering for idrettshallen. Det østre alternativet tar dessuten den eneste ballplassen som Arstad skole disponerer, en ballplass som bør ligge nærmest mulig opp til denne skolen. Forslagene er vurdert til ikke å tilfredstille de behov som skal ivaretas med denne reguleringsplanen.

Det er likevel et poeng at idrettshallen ses i sammenheng med skoleområdet og framstår i en helhet med dette. Idrettshallens forslag plassering på tomta er derfor veid opp mot flere begrensende forhold. Dette dreier seg om jordvern (kommentert over), behov for tilstrekkelig uteoppholdsarealer i tilknytning til skole og idrettshall i tillegg til forholdet til Norstadvillaen. Det er videre sannsynlig at grunnen kan inneholde alunskifer i området syd for dagens ungdomsskole og som hvis det påvises, setter grenser for endelig plassering av hallen. Det eksisterer videre en byggeforbudssone nær HIAS ledningstrasè som går over tomta mellom Norstadvillaen og området for ny idrettshall.

I planforslaget er det angitt en byggegrense hvor den for Norstadvillaens del, er forsøkt trukket slik at utsyn mot Stange vestbygd dels kan ivaretas og for å skape avstand til idrettshallen. Reguleringsplanens bestemmelser angir en høydebegrensing på idrettshallen. Norstadvillaens uteoppholdsareal på vestsiden med utsikten mot Mjøsa vil ikke påvirkes av idrettshallens plassering. Minste avstand til byggegrense fra Norstadvillaen er i reguleringsplanen satt i en avstand på drøye 35 meter målt fra Norstadvillaens sørøstre hjørne til byggegrense. Avstand fra formålsgrænse grønnstruktur og fra reguleringsplanens grense mot Gubberudvegen til byggegrense, framgår ikke av plankartet. Dette bør inntas i forbindelse med offentlig ettersyn.

Vedlagte illustrasjoner er basert på en 3D-modell som er utviklet på grunnlag av illustrasjonsplanen. Byggegrensen som er angitt på plankartet og omtalt over, strekker seg

lenger østover enn det framgår av illustrasjonene. Illustrasjonene er likevel egnet til å illustrere forhold mellom volumer og høyder.

Det er imidlertid ingen tvil om at eiendommen berøres særskilt da den i praksis vil bli omsluttet av offentlig /almennyttige formål med større bygningsmasse og tilhørende trafikk til/fra området. Rådmannen anmoder derfor tiltakshaver gjennom videre planlegging og prosjektering å forsøke å avbøte hallens virkning i størst mulig grad. Plassering av hallen i forhold til villaen og beplantning kan være avbøtende virkemidler.

Hensynet til kulturlandskapet Stange vestbygd

Kulturlandskapet er viktig, og Stange vestbygd er et kulturlandskap av nasjonal verdi noe som tilsier at det skal tas særlige hensyn ved planlegging av nye tiltak. Selve hallen som planlegges er imidlertid ikke mye større enn mange av landbruksbyggene vi finner i nærheten, og funksjonen gjør at hallen vil framstå med et annet uttrykk i arkitekturen enn tradisjonelle landbruksbygg. Reguleringsplan og bestemmelser gir ikke noen fasit, men bestemmelsene gir føringer på at utforming, materialbruk osv. skal tillegges stor vekt og at bygget skal framstå med kvalitet i alle henseende.

Trafikksikre forhold til/fra planområdet

Hovedatkomst til idrettshallen er i reguleringsplanen vist fra Gubberudvegen. Det pågår som nevnt et planarbeid for bygging av fortau/gang- og sykkelveg på strekningen forbi Ottestad ungdomsskole til Gubberud. Anleggstart er forventet i 2012. Bygging av gang- og sykkelveg vil sikre gående og syklende til/fra skole/idrettshall.

Uteoppholdsareal skole og idrettshall, adkomst og parkering

Plassering av bygget og hvor inngangspartiet skal ligge, må avgjøres nærmere gjennom prosjekteringsfasen, men det er viktig at innganger plasseres logisk, lett synlig og tilgjengelig i forhold til skolens bruk og for andre brukere på ettermiddag - og kveldstid.

Ved plassering av bygget og utforming av uteområdene er det viktig at helheten og sammenhengen med skolen blir ivaretatt ikke bare for skolebruk, men at det også legges til rette for annen ikke organisert fritidsbruk og samvær. Uttalelsen fra barn og unges talsperson er lagt ved i sin helhet og rådmannen anbefaler at de mange gode innspill fra barn og unges kommunestyre vurderes når prosjektet skal detaljprosjekteres og at det legges opp til en god dialog i det videre arbeidet med idrettshallen og uterområdene.

Det er vedlagt en illustrasjonsplan til reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen går ut over reguleringsplanens begrensninger og viser hele skoleområdet i sammenheng.

Illustrasjonsplanen synliggjør også tilbygg til Ottestad ungdomsskole som er under prosjektering. Illustrasjonsplanen er ikke gjort juridisk bindende. Det er imidlertid viktig at utomhusarealene samlet blir effektive med tanke på ivareta både forhold knyttet til skolene og idrettshallen og at de ses i en sammenheng funksjonelt og estetisk. Reguleringsbestemmelsene sikrer at dette ses i sammenheng ved utarbeidelse av utomhusplan i tilknytning til rammesøknad/byggesøknad.

Offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn etter planutvalget vedtak i møte 28.4.2011 sak nr. 30/11. Planforslaget lå ute i perioden 3. juni til 1. august 2011. Det kom inn i alt 6 merknader. Hovedinnhold i merknadene med tiltakshavers og rådmannens kommentarer er gjengitt nedenfor:

Fylkesmannen:

Medvirkning – har merket seg positivt at barn og unges talsperson og BUK har uttalt seg til saken. Støtter uttalelsen når det gjelder hvor involvert barn og unge på skolen har vært i prosessen. Viser til et prosjekt ved ungdomsskolen i Rendalen hvor elevene var med på å planlegge, prosjektere og bygge utearelene. Mener det er viktig å få delta blant annet med tanke på å få et uteområde som vil bli brukt og for å unngå hærverk.

Energi- merker seg positivt at bygningen skal planlegges med tanke på lavt energiforbruk.

Jordvern- arealet som er avsatt i kommuneplanen er redusert i reguleringsplanen. Ser positivt på at kommunen har lagt vekt på å lage en arealeffektiv plan.

Trafikksikkerhet- av trafikksikkerhetshensyn er det viktig at gang/sykkelvegen langs Gubberudvegen kommer på plass før ny idrettshall tas i bruk.

Universell utforming- planformålet er offentlig og retter seg mot barn og unge og det er derfor av stor betydning at prinsippene om universell utforming legges til grunn slik kommunen legger opp til. Det gjelder for både bygning og uteareal at brukerrepresentant må involveres og at det må innhentes fagekspertise. Anbefaler at det tas inn en setning i bestemmelse 1.1

Undervisning om universell utforming.

Samfunnsikkerhet og beredskap- Fylkesmannens sjekklister er benyttet og det er ikke avdekket risiko- og sårbarhetsforhold.

Tiltakshavers kommentar:

Medvirkning:

Tiltakshaver tar ønsket/ anbefalingen om brukermedvirkning i prosjekteringsfasen, spesielt av uteområdet, til etterretning.

Trafikksikkerhet:

Forlengelse av gang- og sykkelvei langs Gubberudvegen er et samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen og Stange kommune med en antatt byggestart i 2012. Oppstart med bygging av idrettshall forventes også å kunne skje i 2012. Dersom forlengelse av gang- og sykkelvei ikke skulle være ferdig før ferdigstillelse av idrettshallen, føler vi allikevel at trafikksikkerheten for myke trafikkanter i stor grad vil være ivarettatt, da hovedtyngden av brukere vil komme nord- og østfra og naturlig komme via ungdomsskolens nåværende hovedadkomst og uteområde som blir direkte knyttet opp til idrettshallen. Kun et mindre antall myke trafikkanter vil komme sørfra fra Gubberud og Stange vestbygd. Vi ønsker ikke at en evt. forsinkelse av opparbeidelse av gang- og sykkelvei skal forsinke ferdigstillelse av idrettshallen, da dette også vil kunne få konsekvenser for planlagte ombygginger og rehabilitering av Ottestad ungdomsskole. Ungdomsskolen står nå rett foran utførelse av disse arbeidene med forventet oppstart med tilbygg høsten 2011. Idrettshallen inngår i disse vedtatte planer framdriftsmessig, og er derfor viktig i denne sammenheng.

Universell utforming:

Dette er i sin helhet tatt inn i bestemmelse 1.4 Utforming og plassering av bebyggelse.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ser det positive i at barn og unge kan delta i prosessen med utforming av utearelene. Det er viktig å involvere elevene som brukere som Fylkesmannen sier særlig med tanke på bruk i og etter skoletid.

Universell utforming er en selvfølge og planene for både bygning og utearealer vil bli lagt fram for rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Henvvisning til krav om UU er flyttet til generell del i bestemmelsene.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

Hedmark fylkeskommune:

Tilrettelegging for utvidelse og skoleområdet og bygging av idrettshall ansees å være i tråd med overordnet arealplan. Forutsetter at viktige miljø- og samfunnsinteresser blir ivaretatt og at barn og unge blir med i det videre arbeidet med innhold og utforming av uteområdene. Forutsetter at planens bestemmelser om utforming og plassering av bebyggelse blir fulgt opp slik at forholdet til kulturlandskapet og nære omgivelser blir ivaretatt.

Tiltakshavers kommentar:

Svarbrevet tas til etterretning i det videre arbeid med titaket.

Rådmannens kommentar:

Det må være en forutsetning i all arealplanlegging av miljø- og samfunnsinteresser blir ivaretatt så godt som det er mulig. Rådmannen vil også anmode tiltakshaver om at barn og unge blir tatt med i planleggingen av uteområdene så langt det er aktuelt.

Planens bestemmelser om utforming og plassering av bygg skal følges opp og legges til grunn for den videre planlegging og prosjektering.

Statens vegvesen:

Adkomst er vist direkte fra fylkesvegen. Mener adkomsten med fordel kan slås sammen med skoleadkomst eller på annen måte reguleres som felles avkjørsel. Adkomstene til Rikets sal (spesielt) og Nordstadvillaen må også være med i vurderingen.

Krav til frisikt.

Det er viktig at gang- og sykkelvegen blir etablert innen hallen tas i bruk. Det bør inntas som en rekkefølgebestemmelse.

Tiltakshavers kommentar:

Atkomst:

Vi ønsker ikke felles avkjørsel/ atkomst for idrettshallen og Ottestad ungdomsskole slik den er i dag, da dette vil medføre kjøretrafikk tett inntil skolen og over dens uteområde for å komme til hallen. Dagens parkeringsområde for skolen vil være for lite for idrettshallen ved spesielle arrangement, og bør heller være et supplement til nye parkeringsplasser ved hallen. Vi ønsker heller å få fjernet kjøring og parkering helt inntil skolen, og ser for oss at dagens kjøreatkomst blir tilrettelagt kun for avlevering og henting av elever med bil og buss, felles for Arstad skole og Ottestad ungdomsskole. Dagens parkering for ansatte ved ungdomsskolen ønskes lagt til idrettshallens parkeringsområde. (Arstad skole har eget parkeringsområde for ansatte helt i nord- øst på sin eiendom, gnr 17/237.)

Når det gjelder ønske om evt. felles atkomster også med Rikets sal (17/63) og Nordstadvillaen (15/11), så synes vi dette burde ha vært ytret tidligere ved uttalelse til utsendt oppstartsvarsel. Mht. Rikets sal, så er man i den situasjon at menigheten i nær framtid skal avhende eiendommen for å bygge nytt forsamlingslokale et annet sted (Furnes). Kommunen har innledet forhandlinger med sikte på å kjøpe eiendommen 17/63, og i en slik situasjon kan det også være mulig/ ønskelig å se på atkomst via dagens atkomst til ungdomsskolen, men dette må vurderes endelig etter en evt. overtakelse. Norstadvillaen er en privat boligeiendom som naturlig har hatt sin atkomst direkte fra Gubberudvegen. Vi føler ikke noe behov for å endre dette, men kan om eiere også ønsker det velvillig la denne eiendom få atkomst via nytt omsøkt regulert område. Det må på dette tidspunkt for begge disse eiendommenes del tas forbehold om evt. topografiske utfordringer og hindringer som vanskeliggjør mulige nye atkomster.

Frisikt:

Sørover Gubberudvegen er frisisikravet innfridd (det er over 100 meter til bakketopp), mens det nordover ikke er tilfredstilt pr. d.d. Dette vil imidlertid bli innfridd når gang- og sykkelvei blir utbygd på østsiden av Gubberudvegen.

Rekkefølgebestemmelse mht. gang- og sykkelvei:

Forlengelse av gang- og sykkelvei langs Gubberudvegen er et samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen og Stange kommune med en antatt byggestart i 2012. Oppstart med bygging av idrettshall forventes også å kunne skje i 2012. Dersom forlengelse av gang- og sykkelvei ikke skulle være ferdig før ferdigstilling av idrettshallen, føler vi allikevel at trafikksikkerheten for myke trafikkanter i stor grad vil være ivaretatt, da hovedtyngden av brukere vil komme nord- og østfra og naturlig komme via ungdomsskolens nåværende hovedadkomst og uteområde som blir direkte knyttet opp til idrettshallen. Kun et mindre antall myke trafikkanter vil komme sørfra fra Gubberud og Stange vestbygd. Vi ønsker ikke at en evt. forsinkelse av opparbeidelse av gang- og sykkelvei skal forsinke ferdigstilling av idrettshallen, da dette også vil kunne få konsekvenser for planlagte ombygginger og rehabilitering av Ottestad ungdomsskole. Ungdomsskolen står nå rett foran utførelse av disse arbeidene med forventet oppstart med tilbygg høsten 2011. Idrettshallen inngår i disse vedtatte planer framdriftsmessig, og er derfor viktig i denne sammenheng.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

Stange kommune, kommunalteknikk:

Kapasitet på kloakk- og spillvannsledninger må vurderes og evt dimensjonsøkning på spillvannsledning kan bli nødvendig. Overvann må løses lokalt eller ledes til nærmeste bekk. Kommunal vannledning skal omlegges fra vestsiden av Gubberudvegen til østsiden, gang/sykkelvegsiden. Det skal være sikringssone på 4 meter til hver side av ledning. Det er viktig å ta hensyn til terreng i området når det skal kobles nytt ledningsnett til eksisterende og tilknytningspunkter må avklares og nødvendige VVA tegninger for alle tekniske anlegg vedlegges.

Tiltakshavers kommentar:

Tiltakshaver er klar over at det ikke finnes overvann- eller spillvannsledninger der idrettshallen skal bygges pr. d.d. Vi er inneforstått med at dette må planlegges i fbm. prosjektering av hallen, og at dette vil skje i nært samarbeid med kommunalteknikk mht. løsninger som velges.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

Adv Johnsrud, Sanderud og Skjærstad AS på vegne av Eli Nordstad Johansen og Bjørn Erland Johansen, eiere av Nordstad gård:

Nordstad gård er av de som blir sterkest berørt av det fremlagte planforslaget. Eier et 40 daa stort jorde på østsiden av Gubberudvegen som tiltaket tar 13 daa av og bygges ned i strid med grunneiers og drivers tydelig uttrykte ønske. Mener at det ikke bør skje uten at det er strengt nødvendig.

Det finnes alternativer som er påpekt gjentatte ganger ovenfor kommunen og som dessverre ikke har fått gjennomslag. Det er også innhentet om lag 400 underskrifter mot en hall-løsning som innebærer nedbygging av deres jorde.

Oppfatter at planforslaget har vært forutbestemt og at de alternative forslagene ikke har fått noen reell vurdering.

Arealet ble lagt inn i kommuneplanen for 5 år siden for å sikre rom for utvidelse av Ottestad ungdomsskole. Ved å bruke dette som tomt for idrettshall slipper man å avstemme arealbruken mot det innskjerpede jordvernet og de regionale jordvernmyndighetene er rett og slett spilt ut på sidelinjen og har ikke lenger formell innsigelsesmyndighet.

Mener videre at tidligere foreslåtte løsninger ved Hoberg skole og ved HIAS er vel så gode løsninger hvor også grunneiere er velvillige. Påstår at kommunen er tilbudt tomteareal på udyrket mark fra Tokstad gård, men har gitt en negativ tilbakemelding.

Viser til to forslag hvor idrettshallen er plassert inne på selve skoletomta og framholder at løsningene er tenkt ut av grunneierene selv og at en ved å engasjere arkitekt ville man med stor sikkerhet også funnet andre og kanskje bedre løsninger. Erverv av Rikets sal, fra Jehovas vitner kunne også bidra til å løse skolens behov for utearealer.

Å utnytte skolearealene til å bygge idrettshallen ville også være i samsvar med departementene som skriver 19.11.2010: ”viktige stikkord er utbyggingsmønster og alternativvurderinger, arealutnyttning og fortetting.”

Mener at kommunen bruker radon som motargument.

Mener at den endelige plassering i stor grad er bestemt bla ved at det kun er arealet der bygningskroppen skal plasseres som er regulert til offentlig formål.

Hevder det ikke er gode motargumenter mot en alternativ plassering av hallen, kun velbegrunnede og vektige argumenter for. Ber derfor kommunestyret anerkjenne dette og ta ansvar for at hallen plasseres på en gunstigst mulig måte for både samfunnsinteresser og private grunneiere.

I tillegg er det innvendinger mot den foreslåtte adkomsten fra Gubberudvegen.

Trafikkbelastninger er allerede i største laget og dersom hallen skal bygges ved Ottestad ungdomsskole bør det etableres en ny adkomstveg inn fra rv 222 slik at en unngår økt trafikk langs Gubberudvegen og forverring av situasjonen i krysset med rv 222.

Ber om at planforslaget stemmes ned. Ønsker at idrettshallen bygges et annet sted, ved Hoberg skole, ved Hias eller på tomta fra Tokstad gård, eller at idrettshallen plasseres på eksisterende skoletomt.

Tiltakshavers kommentar:

Idrettshall har aldri tidligere vært foreslått ved Hoberg skole eller HIAS. Disse områdene har kun vært alternative områder for ny idrettspark for Ottestad IL dersom denne skulle flyttes fra dagens plassering. En idrettshall vil kun ha de nødvendige driftsfordeler direkte knyttet opp mot skolebruk på dagtid, og i denne sammenheng er det Ottestad ungdomsskole som er naturlig bruker og har behov for hall i sin kroppsundervisning. Dette er utredet og vedtatt i sammenheng med tilbygg, ombygging og rehabilitering av ungdomsskolen.

Nevnte alternative tomt som skal være tilbudt, har vært ukjent for Eiendomsavdelingen, men kommenteres under av Rådmannen.

Alternativ bygging av idrettshall på dagens skoletomt som det er vist til, har tidligere blitt tilbakevist med at dette ikke løser ungdomsskolens behov for større uteområde. Det er også påpekt at det må skilles mellom uteområdet for Arstad skole og Ottestad ungdomsskole, slik at en ikke kan se på disse som et fellesområde. Tiltakshaver har lagt til grunn Sosial- og helsedepartementes rapport IS-1130 (11/2003), som angir/ anbefaler et minimumskrav på 50 m² netto aktivitetsareal pr. elev. At det er liten bruk av ungdomsskolens utearealer i dag,

skyldes mer at dagens arealer ikke innbyr til aktivitet, noe som er viktig sett både i et lærings- og et folkehelseperspektiv.

Det har ikke vært noe argument fra tiltakshaver om at det kan være radon i grunnen syd for skolen. Tiltak mot radon lar seg lett utføre i dag. Det som imidlertid er sagt er at det er usikkerhet omkring utbredelse av alunskifer i grunnen her, noe som kan medføre problemer med svelletrykk/ svelling i byggegruben med påfølgende bygningsskader i ettertid. Dette er det nok av eksempler på i området, og en vil prøve å unngå slike skader på framtidige bygg. Visshet om evt. alunskiferutbredelse kan man først få etter å ha foretatt nødvendige grunnundersøkelser.

Statens vegvesen har ingen innvendinger mot atkomst fra Gubberudvegen. En evt. ny atkomstveg inn fra rv. 222 vil også, slik vi ser det, medføre en enda større båndlegging av dyrket mark, men da berøre andre grunneiere.

Rådmannens kommentar

Alternative plasseringer er kommentert av rådmannen i forbindelse med merknader til planoppstart. Det vises til departementene som skriver: "viktige stikkord er utbyggingsmønster og alternativvurderinger, arealutnyttning og fortetting". Rådmannen vil peke på at dette er nettopp noe Stange kommune legger til grunn for arbeidet med arealplaner og ligger også til grunn for SMAT planens intensjoner med tettstedsutviklingen i de områder SMAT planen omfatter.

Fortetting er et viktig og nødvendig grep når det gjelder å økonomisere med tilgjengelige arealer til byggeformål, men fortetting må ikke bli et mål i seg sjøl, resultatet må stå i forhold til det man ønsker å oppnå og til de krav som må legges til grunn for spesifikke tiltak.

Kari Nordstad og Jan Johansen:

Gjengir definisjonen (pbl?) på reguleringsplan og fortsetter med sine umiddelbare reaksjoner: Synes det er villedende kart som følger planen. Ikke samsvar mellom forslag til reg plan og illustrasjonsplan. Idrettshallen er plassert lenger mot vest og nærmere Nordstadvillaen på reg planen.

3D – illustrasjonene viser ikke riktig plassering av idrettshallen i forhold til forslag i reg planen.

Det er sendt ut elendige kopier.

Navn og eiendomsnavn er feil skrevet.

Ser at barn og unge ønsker seg mye rundt idrettshallen/skoleområdet. Noe hører vel med, men det er vel ikke meningen at det skal være en lekeplass.

Viser videre til innspill vedr varsel om oppstart og framholder at deres mening om saken fortsatt er den samme.

Viser også til klagen fra adv Knut Westrum datert 7.7.10 med en oppfordring om å lese innholdet.

Mener det er liten vits i å uttale seg, blir ikke hørt uansett.

Peke på at Jehovas vitner skal bygge nytt menighetshus og da kjøper vel Stange kommune eiendommen, da vil skolearealet øke.

Nordstadvillaen blir fullstendig inneklemt. Stange kommune er i ferd med å ødelegge alt for oss som bor her, all idyll blir borte. Vis litt medfølelse, Nordstadvillaen betyr mye for oss! Siden tidligere forslag til alternative plasseringer er forkastet foreslås areal mellom drivhus og jordvoll. Og ungdomsskolen har allerede gymsal så idrettshallen kan like gjerne plasseres et annet sted.

Stange kommune har valgt Neshallen som modell og sett seg "blind" på det. Mener den vil ruve som en kloss på jordet og tar seg heller ikke pent ut fra Gubberudvegen da baksiden av hallen vil vende ut mot veien. Mener Løtenhallen er en bedre modell.

Mener det bør være en tankevekker at over 300 skrev under på at Stange kommune burde finne en annen plassering for idrettshallen.

Tiltakshavers kommentar:

Byggegrense for hallen viser et større område enn det hallen dekker. Dette er for å kunne ha noe spillerom på eksakt plassering av hallen, bla. mht. usikre grunnforhold i form av evt.alunskiferforekomster. Byggegrense er derfor også trukket tilsvarende lenger østover og noe nordover. Det er vanlig å kun vise hovedformålet for reguleringen slik det er gjort her. De nevnte elementer som ikke er detaljregulert ligger naturlig innenfor hovedformålet.

3-D modellen er en visualisering av illustrasjonsplanen slik den er framlagt, og illustrasjonsplanen er dessuten ikke gjort juridisk bindende.

Barn- og unges ønsker til uteområdet er nok for omfattende. Kun elementer som naturlig hører til i et uteområde for en ungdomsskole vil bli vektlagt.

Øvrig argumentasjon mot hallplassering har vært kommentert i tidligere saksprosess, og vi henviser til dette. Det henvises videre til fattede vedtak i kommunestyre 16.06

Rådmannens kommentar:

Rett skal være rett og navn bør skrives riktig. At vi har sendt ut elendige kopier skyldes dårlige originaler.

Når det gjelder klagen fra adv Johsrud, Sanderud og Skjærstad/adv Westrum, på vedtak om plassering av idrettshall er den og de problemstillinger den omhandler kommentert tidligere og omtales ikke ytterligere her.

Hvorvidt Stange kommune vil gå til oppkjøp av Jehovas vitners menighetshus er ikke avklart, men det vil i så fall være et nyttig arealmessig tilskudd til skoleområdet.

Ungdomsskolen har en gymsal som vil bli ombygget til andre skoleformål i fm utvidelsen av skolen som følge av økning i elevtallet.

Neshallen er valgt av tiltakshaver som en modell for å illustrere størrelse og volum og sier for så vidt ikke noe om den endelige utformingen av hallen. I den videre prosessen vil det bli utlyst tilbudskonkurranse og ut fra den valgt prosjekteringsgruppe.

Vurdering:

I forbindelse med oppstartsvarsel kom det inn merknader som rådmannen har oppsummert og kommentert i saksframlegget for 1 gangsbehandling. Det har etter rådmannens syn ikke framkommet nye og avgjørende momenter ved offentlig ettersyn.

Rådmannen kan forstå at det er motstand mot nedbygging av dyrket mark og at naboer kan føre at de blir innebygget. Like fullt er denne situasjonen av og til uungåelig.

Tettstedsutviklingen kan ikke bare basere seg på at naboer er velvillige og at grunneiere vil avstå jord. Lokaliseringen av flerbrukshallen må legge til grunn flere valgkriterier som gjenspeiler bla behov og nytteverdi for lokalsamfunnet. Stedsutvikling er en sammensatt prosess hvor mange interesser må vurderes opp mot hverandre og her legges en bit i puslespillet som skal bli det framtidige Ottestad.

I reguleringsbestemmelsene er krav til opparbeidet uteareal flyttet fra pkt 1.1 til rekkefølgebestemmelsen. Krav til universell utforming er flyttet fra pkt 1.4 til generelt.

Selve reguleringsplanen er enkel, men samspillet mellom eksisterende og nytt, kulturlandskapet og tiltakets utforming er krevende og må tillegges stor vekt under prosjekteringen.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar planen med tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan

Utrykte vedlegg:

Merknader til offentlig ettersyn

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)