



Saksnr.: 2016/14959
Dokumentnr.: 92
Løpenr.: 256213/2017
Klassering: 303/705
Saksbehandler: Karine E. Winther

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	11.01.2018	3/18

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Gudeberg og Råkollen skole - arealplanID 01061157 - Sentrum Høring og offentlig ettersyn Forslagstiller: Fredrikstad kommune

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering.
Forslag til detaljregulering for Gudeberg og Råkollen skole, arealplanID 01061157 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Fredrikstad, 02.01.2018

Planutvalgets behandling 11.01.2018:

Carl Mathias Smittil (KrF) fremmet følgende tilleggsforslag:

Forslag til punkt 2:

Det legges til et punkt e) under reguleringsbestemmelsenes § 3.6 parkering:
e) Det legges til rette for egen avlåst sykkelparkering under tak for ansatte, det skal være 0,3 ordinære plasser per ansatt og 0,1 plass per ansatte for særlig plasskrevende transportsykler. I tillegg skal det legges til rette for at Råkollens elever skal få tilsvarende lagring av sine spesialsykler.

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Det ble enstemmig vedtatt å oversende tilleggsforslag fra Carl Mathias Smittil til rådmannen for innarbeiding i planen før sluttbehandling.

Planutvalgets vedtak 11.01.2018:

Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering.
Forslag til detaljregulering for Gudeberg og Råkollen skole, arealplanID 01061157 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Det legges til et punkt e) under reguleringsbestemmelsenes § 3.6 parkering:
e) Det legges til rette for egen avlåst sykkelparkering under tak for ansatte, det skal være 0,3 ordinære plasser per ansatt og 0,1 plass per ansatte for særlig plasskrevende transportsykler. I tillegg skal det legges til rette for at Råkollens elever skal få tilsvarende lagring av sine spesialsykler.

Rådmannen innarbeider dette i planen før sluttbehandling.

Fredrikstad, 15.01.2018
Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Karine E. Winther
kommunalsjef Bente Meinert

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder
Ingen endring.

Rådmannens kommentar
Ingen kommentar.

Rådmannens forslag til innstilling

Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til detaljregulering for Gudeberg og Råkollen skole, arealplanID 01061157 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Sammendrag

Rambøll Norge AS har på vegne av Fredrikstad kommune v/TD utarbeidet planforslag for detaljregulering med konsekvensutredning for Gudeberg og Råkollen skole.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Gudeberg barne- og ungdomsskole samt å flytte Råkollen skole, - en grunnskole med ca 50 elever med sammensatte lærevansker, fra Nabbetorp til Gudeberg skole.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 21.01.2017, samtidig som planprogrammet ble sendt på høring. Frist for uttalelser var 09.03.2017. Bystyret fastsatte i sak 69/17 den 15.06.2017 planprogrammet for utarbeidelse av detaljregulering med konsekvensutredning for Gudeberg skole. På grunn av behov for en mindre utvidelse i sydøst ble planavgrensning varslet på nytt i begrenset omfang i perioden 21.06.2017-10.08.2017.

Planen ble varslet under navnet «Gudeberg skole» og har siden endret navn til «Gudeberg og Råkollen skole» for å bedre reflektere innholdet.

Sentrale temaer i planprosessen har vært å unngå forringelse av tilliggende kulturminner og kulturmiljø ved Gamlebyen, adkomster og trafikksikkerhet, kvalitet på utearealer, erstatning av gammel lekeplass og bevaring av viktige allétrær.

I samråd med kommunenes administrasjon er tiltaket vurdert å utløse krav om konsekvensutredning. Planforslaget legges frem med konsekvensutredning av alternativene i henhold til fastsatt planprogram og innkomne innspill ved varsel om oppstart.

Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbejdes på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Plankart datert 01.12.17
3. Reguleringsbestemmelser datert 01.12.17
4. Planbeskrivelse datert 01.12.17

5. ROS-analyse datert 13.10.17
6. Trafikkanalyse datert 08.09.17
7. Støyvurdering datert 10.10.17
8. Geoteknisk notat datert 03.01.17
9. Landskapsplan datert 12.10.17
10. Referat fra møte med elevråd mellomtrinnet 12.10.17
11. Referat fra møte med elevråd ungdomstrinnet 12.10.17
12. Referat fra møte med naboer 08.06.17
13. Referat fra møte med nabo 13.12.17

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter se sak 2016/14959.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Gudeberg skole (gnr/bnr 303/705) samt flytte Råkollen skole, en grunnskole med elever med sammensatte lærevansker, fra Nabbetorp til Gudeberg skole. Fra før består Gudeberg skole av 490 elever fordelt på 1.-10. klasse og 42 ansatte (tall fra 2016). Råkollen skole vil ha ca. 50 elever og 50 ansatte. Bystyret fastsatte den 15.06.17, sak 69/17 planprogrammet for utarbeidelse av detaljregulering med konsekvensutredning for Gudeberg skole. Forslagsstiller er Fredrikstad kommune / TD og plankonsulent er Rambøll Norge AS.

I henhold til Barnehage- og skolebruksplan for Fredrikstad kommune (2015-2025) har det blitt valgt å flytte Råkollen skole. Av hensyn til integrering av elevene ved skolen er det ønskelig å plassere Råkollen skole i direkte tilknytning til en skole med 1-10 trinn. Det er også ønskelig å plassere Råkollen skole sentralt i byen. Med sentrumsnær beliggenhet er det bare skolene på Cicignon og Gudeberg som har 1-10 trinn. Cicignon barne- og ungdomsskole er bygget ut og har ikke kapasitet til mer utbygging. Gudeberg barne- og ungdomsskole har også en skolegård med begrensede arealer, men utgjør i realiteten det eneste valget for plassering av Råkollen skole ifølge planbeskrivelsen.

Til informasjon: Planen og planprogrammet ble varslet under navnet «Gudeberg skole». Planforslaget og planprogrammet har alltid hatt hensikt om samlokalisering av Råkollen skole til Gudeberg skole. Planforslaget har siden fastsettelse av planprogram derfor endret navn til «Gudeberg og Råkollen skole» for å bedre reflektere innholdet.

Planområdet omfatter skolens bygning, nye parkeringsarealer og noen utvalgte utelekområder samt at omkringliggende veier er inkludert for å bedre trafikksikkerheten for skolen samt sikre verneverdig allé. For forslagstiller er det ønskelig at planen skal gi en bedre skolesituasjon for elever og ansatte ved at det legges til rette for et tryggere og mer miljøvennlig trafikkbilde, attraktive uteområder og moderne arkitektur.

I samråd med kommunenes administrasjon ble tiltaket vurdert å utløse krav om konsekvensutredning, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2014-12-19-1726). I henhold til vedtatt planprogram skal reguleringsplanen med tilhørende konsekvensutredning utredes med 2 alternativer i tillegg til 0- alternativet for å belyse positive og negative konsekvenser for de ulike løsningene.

Overordnede planer og mål

I fastsatt planprogram er følgende planer og føringer nevnt:

- Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2022
- Kommunepens samfunnsdel 2011-2022
- Klima og energiplan Fredrikstad kommune (2013-2017)
- Sykkelhovedplan for Fredrikstad (2009)

- Trafikksikkerhetsplan for Fredrikstad (2014-2017)
- Overvannsrammeplan (2007)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- RPR for barn og unge (1995) samt rundskriv T-2/08
- Statlige planretningslinjer for klima og energiomlegging i kommunene (2009)
- T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2005-2009)
- Naturmangfoldloven (2009)
- Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2009)
- Regional transportplan for Østfold mot 2050
- Regionalplan kultur 2010-2013
- Fylkesdelplan barn og unge (2009)
- Kulturminneplan for Østfold 2010-2022
- Rapport om kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold (2015)
- Stedsanalyse – lokalsamfunnet Gudeberg (2003)
- Kommunedelplan for kultur (2018-2030) (pågående prosess)
- Reguleringsplan (pågående) for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen (ID 01061116)

Noen av disse er beskrevet mer utfyllende i planbeskrivelsens kap. 4 og i de aktuelle kapitlene om temaet. I tillegg gis en oversikt over gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet.

Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050 (2009)

Fylkesplanen beskriver befolkningsvekst som en sentral tendens i fremtidens arealutvikling av Østfold. Videre fokuserer planen på blant annet folkehelse, levekår, miljøforhold der fortetting, transport og fysisk aktivitet er pekt på som prioriterte oppfølgingsområder. For arealforvaltningen innebærer dette forsterking av eksisterende sentra og infrastruktur, fortetting, arealøkonomisering, miljøvennlige transportløsninger og minimalisering av naturinngrep. Planområdet er i fylkesplanen satt av til nåværende bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplan Fredrikstad byområde 2011-2023

I kommunedelplan for Fredrikstad byområde er planområdet vist som nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, park - nåværende med hensynssone H730_55 - båndlegging etter kulturminneloven, nåværende bebyggelse og anlegg, samt nåværende veg med samferdselslinje – sykkelveg.

Selve skoletomta er i kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2022 anvist som område for nåværende offentlig og privat tjenesteyting, arealet for parkering er avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) og veiarealer er avsatt til veg (nåværende). Innenfor areal avsatt til bebyggelse og anlegg skal bebyggelse og anlegg (omfatter ikke parkering) være det dominerende formålet (jf. pbl § 12-5 nr. 1).

Volleyballbanen og ballbingen er i kommunedelplanen avsatt til park. I tillegg omfattes de av hensynssone – båndlegging etter kulturminneloven. Kommunedelplanens planbeskrivelse legger ingen presise føringer eller retningslinjer for bruken av arealene, utover at de omfattes av en båndleggingssone. De to (volleyballbanen og ballbingen) ønskes tatt med i planen for å kunne formalisere skolens bruk av disse. Tiltakshaver har ingen intensjoner om å bygge arealene (de deler som inngår i parkformålet) utover de installasjonene som allerede er der.

Barnehage og skolebruksplan (2015-2025)

Utfordringen med relokalisering av Råkollen skole er beskrevet i skolebruksplanen. Utdrag fra barnehage- og skolebruksplanen:

«Råkollen skole har i dag store kapasitetsproblemer og arealer som ikke er tilpasset skolens behov. På grunn av kapasitetsproblemene ved skolen er det etablert en

midlertidig avdeling ved Gudeberg barne- og ungdomsskole (Basen). Det anbefales at Råkollen skole reetableres ved en 1.-10.trinn skole. Om Råkollen skole flyttes vil nåværende lokaler frigis som klasserom ved Haugeåsen ungdomsskole og øke ungdomsskolekapasiteten i sentrum.

Etter en faglig vurdering bør Råkollen plasseres i tilknytning til en eksisterende grunnskole. Dette for at elevene skal kunne ta del i et ordinært skoletilbud, men samtidig kunne ha læringsarenaer og kompetanse i en ny Råkollen skole som ivaretar den enkelte elevs behov. Det er også et ønske å legge Råkollen skole i tilknytning til en skole som ligger sentralt. Ved alle sentrumsskoler er tomtearealene begrenset og en fysisk plassering/integrering av Råkollen skole ved en av de eksisterende skolene vil medføre planmessige og organisatoriske utfordringer.

Basert på disse momentene er den beste lokaliseringen av en ny Råkollen skole vurdert til Gudeberg barne- og ungdomsskole. Både på grunn av mulighet for utvidelse av eksisterende tomt ved Gudeberg barne- og ungdomsskole og at Gudeberg barne- og ungdomsskole er en 1.-10.trinn skole.

Råkollen skole har i dag elever fra 1.-10.trinn. Behovet for inkludering i eksisterende skolemiljø, men samtidig mulighet for skjerming både ute og inne må vektas høyt i planprosessen. Ny Råkollen skole bør minimum dimensjoneres for 50 elever.»

Gjeldende og tilliggende reguleringsplaner

Det er tre planer som ligger innenfor eller grenser til det varslede planområdet:

- I nord overlapper planområdet med reguleringsplan for *del av Presteløkka* (planID 010619) vedtatt 08.5.1957. Her overlappes vegformål og bebyggelse og anlegg. Bebyggelsen rett nord for Gudeberg skole har blitt delvis utført med en annen bebyggelsesstruktur enn hva som er vist i planen.
- Reguleringsplan for *Festningsbyen med omgivelser (Gamlebyen)* (planID 0106420), vedtatt 29.01.1998, ligger sør og vest for planområdet og overlapper med deler som er regulert til formål «Festnings- og parkanlegg» og bevaringsområde.
- I sør grenser planområdet nesten til detaljregulering for *Østre Fredrikstad gravlund* (planID 01061062), vedtatt 13.10.2014. Nærmest planområdet er det i denne planen regulert formål energianlegg og hensynsone høyspenning.

I tillegg overlapper planen varslet områdeplan for *Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen* (varslet 22.10.2014 - planID 01061116). I følge oppstartsvarselet vil planarbeidet baseres på å legge til rette for et bymiljø med vern som hovedpremiss. Detaljeringsgraden i denne planen vil være som for en detaljreguleringsplan.

Konsekvensutredning

I henhold til fastsatt planprogram er det i konsekvensutredningen utredet følgende alternativer:

- *0-alternativet*: Med 0-alternativet menes at tiltaket ikke realiseres som foreslått. En utredning/beskrivelse av 0-alternativet kan omfatte konsekvensene for, eller utviklingen i området, dersom tiltaket ikke gjennomføres.
- *Alternativ 1*: Å flytte Råkollen skole til Gudeberg og fortsette å kun benytte dagens skolebebyggelse (inkludert midlertidige paviljonger), uten utvidelser, for både Gudeberg og Råkollens elever og lærere. Det forutsettes at en mer intensiv bruk av skolegården betyr en oppgradering av skolegården.
- *Alternativ 2/Planforslaget*: Å flytte Råkollen skole til Gudeberg, samt utvide Gudeberg skole for å erstatte midlertidige paviljonger og for å få plass til nye elever og lærere fra Råkollen skole.

Det vises til kap.8 planbeskrivelsen for en vurdering av hvert konsekvensutredningstema for hvert alternativ og en oversikt over konsekvensene av de ulike alternativene i en matrise.

Konklusjon på valg av alternativ

Ettersom utbygging og samlokalisering er ønskelig (ref. Skolebruksplanen), er 0-alternativet ikke aktuelt.

Konsekvensutredningen viser at de negative konsekvensene ved etablering av Råkollen skole ikke blir store. Det er riktignok arealknapphet som slår ut negativt, men sett samlet fra samfunnshensyn vil dette kunne aksepteres.

Alternativ 1, dvs. å bruke eksisterende bebyggelse, vil ha flere tydelig negative konsekvenser enn alternativ 2. Dette gjelder spesielt for trafikk og overvann. Alternativ 2, nytt tilbygg, er noe mer negativt enn alternativ 1 for temaene kulturmiljø og friluftsliv. Alternativet vil imidlertid ikke kunne ivareta elevene på Råkollen på en god måte fordi bebyggelsen og skolegården ikke er tilpasset Råkollen-elevenes behov.

Valg av alternativ 2 begrunnes av forslagstiller med at det fyller Råkollen skoles behov samtidig som konsekvensutredningen viser at etableringen er mulig å gjennomføre uten store negative konsekvenser. I alternativ 2 er de største utfordringene knyttet til temaene kulturmiljø/kulturlandskap, barn og unge, friluftsliv og støy.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet er på ca. 37 daa og omfatter selve skoletomten (gnr/bnr 303/705) og de to nevnte eiendommene i nordvest og sør (303/1421 og 303/1417), eksisterende volleyballbane i nord og ballbinge i sør samt tilstøtende veiarealer. Det er også tatt med noe ekstra veiareal i Nabbetorpveien og Prestelandet-veien, men hovedsakelig ikke selve boligtomtene som tilhører reguleringsplan for del av Presteløkka (planID 010619). Planområdet ligger i underkant av 2 km øst for Fredrikstad sentrum.

Gudeberg skole ligger innenfor bygrensen til Fredrikstad, på østsiden av Glomma. Planområdet ligger tett på og delvis innenfor kulturmiljøet med nasjonal verdi rundt Gamlebyen. Slettene, vollene og vollgraven som utgjør festningsbyens forterreng er et verdifullt og sårbart kulturlandskap. Forterrengene rundt Gamlebyen har også stor verdi for rekreasjon. Ballbingen, volleyballbanen og den eksisterende delen av skolebebyggelsen eksponeres mot kulturlandskapet.

På andre siden av Nabbetorpveien ligger lavere eneboliger og tomannsboliger fra perioden 1920-1960. Mot nord ligger Prestelandet med blokkbebyggelse i fire etasjer fra 1950- og 60-tallet. Planområdets beliggenhet oppleves allikevel som åpen og luftig mot store gressletter med enkelte store gamle løvtrær og eldre bebyggelse mot nord og øst.

Bebyggelsen innenfor planområdet består av eldre skolebygninger og paviljonger/brakkert som brukes som klasserom. De første paviljongene/brakkertene ble oppført i 2002 og var ment som et midlertidig tiltak, men har blitt beholdt pga kapasitetsproblemer. Skolen har ifølge skolebruksplanen 19 klasser hvorav 5 har skoletilbud i paviljonger som er bygget med tanke på langsiktig bruk. Musikkrom er også plassert i midlertidig paviljong. Bygningsmassen ellers er stort sett fra 1950-tallet og har til stor del datidens standard. Det betyr bl.a. mange trapper og døråpninger som ikke har universell utforming.

Hele planområdet og terrenget rundt er tilnærmet flatt. Planområdet ligger under marin grense og det er registrert tykk marin avsetning. Landskapet i planområdet består av gressletter med enkelte solitærtrær samt asfalterte flater på veiarealer og i skolegården.

Dagens skolegård er stort sett asfaltert med noen lekeapparater. Det flate området gjør at utearealene naturlig får mange kvaliteter i forhold til universell utforming. Skole med skolegård berører naturlig nok barns interesse. Det er også en tidligere lekeplass i krysset Nabbetorpveien/Prestelandet nord i planområdet.

Innenfor planområdet er det knyttet store naturverdier til de store trærne i Nabbetorpveien. Langs Nabbetorpveien ligger det en allé som danner en grønn linje i terrenget. Alléen anses som regionalt viktig på grunn av at den i sammenheng med parklandskapet i Gamlebyen bidrar til en i Østfold sjelden høy tetthet av gamle trær. Trærne blir beskrevet som store gamle eiketrær som er lokalt viktig og svært viktig naturtype i Naturbase.no.

Overvann ledes til sluk og derfra videre inn på kommunalt VA-nett. Det finnes en trafo i dagens skolebygg. Det er påkoblingsplikt i forhold til fjernvarme i området. Skolen er allerede koblet til. Fjernvarmeledningene går over østre del av skolegården.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslagets avgrensning er noe utvidet etter den andre varslingen, men dette gjelder kun veiareal i Nabbetorpveien. Utvidelsen omfatter stort sett en meter bredde langs veien (formål annen veggrunn – grøntareal) og kun kommunens eiendommer 303/719 og 303/1421. Dette er gjort blant annet for å få med seg de verneverdige allétrærne på østsiden av Nabbetorpveien og sikre fortau ved Meltzers gate.

Planforslaget overlapper deler av gjeldende reguleringsplaner for *del av Presteløkka og Festningsbyen med omgivelser*. Det videreføres stort sett eksisterende formål og nåværende bruk, med unntak av foreslått parkering og lekeplass på de kommunale eiendommene bnr/bnr 303/1417 og 303/1421.

Totalt omfatter reguleringen et areal på ca. 37 daa.

Området forslås regulert til følgende:

PBL § 12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg

Undervisning (BU)	15 987 m ²
Renovasjon (BRE)	86 m ²
Lekeplass (BLK)	1 326 m ²

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei (SKV1-7)	6 263 m ²
Fortau (SF)	26 m ²
Gang og sykkelvei (SGS1-6)	1 736 m ²
Annen veggrunn - grøntareal (SVG1-17)	3 258 m ²
Parkeringsanlegg (SPA1-4)	1 619 m ²

3. Grønnstruktur

Grønnstruktur (G)	631 m ²
Park (GP1-3)	6 033 m ²
Vegetasjonsskjerm (GV)	221 m ²

PBL § 12-6 Hensynsoner:

Sikringsone – frisikt (H140)	378 m ²
Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)	4 573 m ²
Hensynssone – båndlagt etter lov om kulturminner (H730)	6 040 m ²

Bestemmelsene til planforslaget har spesifikke krav til hva som kan tillates i planområdet. Det vises til planbeskrivelsens kap. 6 for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

Bebyggelse og anlegg - Undervisning (BU)

Innenfor planområdet BU tillates etablert skolebygg med tilhørende bebyggelse, anlegg og parkering.

Avgrensningen av byggeområdet (byggegrense) er satt 15 meter fra senter av Nabbetorpveien i nord. Ellers følger byggegrensen eksisterende og fremtidig planlagte bygg, med muligheter for noe fortetting av mellomrommene i bebyggelsen ved behov senere.

Reguleringsplanforslaget forutsetter at paviljongene/brakkene samt vaktmesterbolig og overdekning i forbindelse med denne rives/fjernes. Dette er markert med linjesymbol *Bebyggelse som forutsettes fjernet i plankartet.*

Planlagt bebyggelse er sentralt plassert på tomta med intern kontakt med eksisterende bebyggelse og overganger mellom ny og eksisterende bebyggelse. Ny reguleringsplan åpner for en høy utnyttelse – noe som er nødvendig for å få plass til Råkollen skole. Reguleringsplanen åpner for en utnyttelse på 55 % BYA, noe som tilsvarer et samlet fotavtrykk på den bebyggelsen som planlegges. I tillegg er det stilt krav om maksimalt bruksareal i første etasje for å sikre utearealer på skolegården.

Det er i bestemmelsene krav om fordrøyning av overvann på BU og dette skal kunne føres videre til vollene.

Bebyggelse og anlegg - Renovasjonsanlegg (BRE)

Det er satt av område for plassering av renovasjon ved hente-bringesløyfen i nord.

Bebyggelse og anlegg - Lekeplass (BLK)

BLK reguleres til lek. Det lå tidligere et lekeareal i krysset Nabbetorpveien/Prestelandet som nå reguleres til parkering. Lekearealet flyttes lenger vest.

Samferdselsanlegg - Kjørevei (SKV)

SKV3 omfatter den eksisterende Nabbetorpveien.

SKV1-2 regulerer tilliggende veisystem inn mot nordlig adkomst også med navn Nabbetorpveien samt vei med navn Prestelandet helt i nord. Enveiskjørt vei som går i retning nord-sør reguleres også inn i SKV2.

SKV4 regulerer hente-bringesone i nord for elever på Gudeberg skole.

SKV5 regulerer en ny snusløyfe for Råkollen skole i sør, denne vil fungere som en kiss'n'ride/hente-bringesløyfe. Denne er hensiktsmessig plassert nært på planlagte base for Råkollen skole. Dette er for å forenkle adkomst for barna som alle kommer og blir hentet med taxi hver dag. Nærhet til basen er også viktig ettersom lærerne må følge barna til og fra taxiene til skolebygningen. Kort avstand gir dermed bedre utnyttelse av lærerkapasiteten ved Råkollen ved ankomst.

Samferdselsanlegg - Fortau (SF)

Fortau etableres utenfor Nabbetorpveien 12 i krysset med Meltzers gate. Dette gjøres for å bedre situasjonen for gående skoleelever som skal krysse Nabbetorpveien. Fortauet vil også hindre at foreldre gjør en U-sving og leverer skolebarn ved adkomsten for Råkollen skole. I plankartet er det også foreslått *regulert fotgjengerfelt* over Nabbetorpveien her.

Samferdselsanlegg - Gang- og sykkelvei (SGS)

Eksisterende gang- og sykkelveisystem langs Nabbetorpveien videreføres. Det etableres nye gang- og sykkelveier inn mot skolegården både i nord og i øst ved hentebringesløyfene. Adkomst for gående og syklende sikres i plankart i tillegg til i anleggsperioden gjennom bestemmelsene.

I dag danner skolegårdens asfaltareal forbindelse mellom stisystemet langs vollene og gang- og sykkelveien i Nabbetorpveien. Dette er en mye brukt forbindelse av gående og syklende. Derfor videreføres forbindelsen i form av regulert gang- og sykkelsti.

Samferdselsanlegg - Annen veggrunn grøntareal (SVG)

SVG annen veggrunn grøntareal er grøft og sidearealer til veiene. Deler av arealene inngår i frisktsoner for tilstøtende kjøreveier. For enkelte av områdene er SVG benyttet som utfyllingsareal mot nærmeste eiendomsgrenser eller formålsgrenser.

Det tillates å krysse SVG og SGS med bil for adkomst til boliger langs strekningen, jf. steder markert med avkjørselspiler på plankartet. Disse adkomstene er regulert som de er i dag, unntatt for nabo i Nabbetorpveien 13.

Nabo i Nabbetorpveien 13 har sin innkjørsel på kommunal grunn. Skolegården er trang og adkomstområdet til skolen fra Nabbetorpveien er også trangt. Derfor legger planen opp til at Nabbetorpveien 13 får ny adkomst rett fra Nabbetorpveien i tomtens (eiendom 303/703) sørøstlige hjørne. *Denne løsningen ble presentert sent i arbeidet med planen og er derfor ikke visualisert i dokumenter som landskapsplanen og lignende.*

Samferdselsanlegg - Parkering (SPA1-4)

SPA1 skal være parkeringsplasser for lærere. Parkeringskrav er satt til minst 0,5 og maksimalt 0,6 parkeringsplasser per ansatt. Disse parkeringsplassene vil også kunne brukes i forbindelse med aktivitet på vollene, i Gamlebyen, på skolen eller Kongstenhallen utenom skoletid. I sentrumsplanen for Fredrikstad er det ikke angitt parkeringskrav for skole. Til sammenligning har Sarpsborg parkeringskrav for skoler i sentrum på 0,08 parkeringsplasser per elev over 18 år og 0,24 parkeringsplasser per ansatt. For skoler utenfor sentrumsområder er parkeringskravet for skoler i Sarpsborg 0,6 parkeringsplasser per ansatt.

I område SPA2-4 nærmest skolene settes det av 5 HC-parkeringsplasser. Det vil tilsvare minst 7% av det totale antallet parkeringsplasser.

Grønnstruktur – Grønnstruktur (G)

Rundt SPA1 settes det av areal til grønnstruktur som grenser til lekeplassen BLK og vegetasjonsskjerm GV.

Grønnstruktur - Park (GP)

GP1-3 reguleres til park. GP1 regulerer bla eksisterende volleyballbane samt gress-slette nordvest for skolen. GP2 og GP3 regulerer areal mot «vollene», her inngår ballbinge og akebakke (som må flyttes på) sør for skolen. Formålet Park er valgt for å tydeliggjøre at det ikke er et område for bebyggelse ettersom dette er en del av det verneverdige forterrenget rundt Gamlebyen.

Grønnstruktur - Vegetasjonsskjerm (GV)

Det foreslås etablert en vegetasjonsskjerm som skjerming mot vind av lekeplass BLK og som visuell skjerming av parkeringsplassen.

PBL § 12-6 Hensynsoner:

Sikringssone – frisikt (H140)

Det er lagt inn frisiktsoner i der Nabbetorpveien krysses av Prestelandet, Herlofs Steens gate og Meltzers gate.

Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)

Alléen i Nabbetorpveien skal bevares. Utbedring av kryss er utformet slik at trærne bevares. Hensynssonens utstrekning reflekterer behov for å verne trærnes rotsone. Det er i plankartet også markert med punkt-symbol *regulert tre som skal bevares* for eksisterende trær og *regulert nytt tre* for å komplementere alléen.

Hensynssone – båndlagt etter lov om kulturminner (H730)

Båndleggingen i kombinasjon med formål park (GP) er en videreføring av hensynssone H730_55 og formål i kommunedelplan for Fredrikstad byområde (2011-2023). Søknader for tiltak innenfor sonen skal godkjennes av fylkeskonservatoren.

PBL § 12-6 nr.1 Bestemmelsesområder - Utforming #1-5

Maksimalt tillatte byggehøyder er sonedelt. Sonene er vist med bestemmelsesområder i plankartet: På den måten vil bebyggelsen få en avtrapping med laveste bebyggelse mot Gamlebyens forterreng. Planforslaget er basert på et skisseprosjekt som planlegges gjennomført. I første omgang planlegges skolen utvidet med en ny bygning på skoletomtens østside, men reguleringsplanforslaget vil også legge til rette for andre nye byggetiltak ved fremtidige behov. I planbeskrivelsen er det kun illustrasjoner med ny bygning på skoletomtens østside, ikke de andre fremtidige utvidelsesmulighetene.

Bestemmelsesområdene er delt inn i følgende høyder:

- Bestemmelsesområde #1 og #2 har *maksimal kotehøyde 17 m*, dvs. bebyggelse i to etasjer. Område #1 har eksisterende skolebygning i en etasje (ca. kotehøyde 12 m) samt litt høyere gymsal (ca. kotehøyde 15 m.) Innen #1 åpnes det dermed i en fremtidig situasjon for at bygningene delvis kan utvides med én etasje påbygg eller rives og bygges noe høyere. #2 åpner for nybygg i to etasjer.
- Bestemmelsesområde #3 og #4 har *maksimal kotehøyde 22 m* dvs. bebyggelse i tre etasjer. Område #3 åpner for nybygg i tre etasjer og har eksisterende bygning med møne ca. kotehøyde 16-17m. Det åpnes altså for at eksisterende bygning kan utvides med en etasje påbygg eller rives og bygges høyere. I område #4 kan det oppføres nybygg i tre etasjer.
- Bestemmelsesområde #5 har *maksimal kotehøyde 12,5 m*, dvs. bebyggelse i én etasje. I område #5 tillates nybygg i en etasje og eksisterende bygning, som er oppført i en etasje (ca. kotehøyde 12 m), kan dermed ikke bygges høyere.

Konsekvenser av planforslaget

Det er utført konsekvensutredning av tiltaket, se kap. 8 i planbeskrivelsen samt kap 7 for andre virkninger. I konsekvensutredningen skal eksisterende forhold og planens virkninger beskrives og det skal redegjøres for behov og omfang av aktuelle avbøtende tiltak.

Planprogrammet setter krav til at følgende tema skal utredes:

- Kulturminner, kulturmiljø og landskap
- Beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Naturmangfold jf. relevante bestemmelser i naturmangfoldloven
- Barn og unges oppvekstsvilkår

- Friluftsliv
- Trafikkforhold
- Tilgjengelighet for alle til uteområde og gang- og sykkelveinett
- Forurensing (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, støy og forurensing av vann og grunn)
- Mulige trusler som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Beredskap og ulykkesrisiko, jf. plan- og bygningsloven § 4-3

Avbøtende tiltak er tiltak som kan medføre at utbyggingen tilpasses omgivelsene og at eventuelle skadevirkninger elimineres eller begrenses. Konsekvensutredningen forslår følgende avbøtende tiltak:

Kulturminner, kulturmiljø og landskap:

- Hensynssone kulturmiljø videreføres fra kommunedelplanen til reguleringsplanen. I samme området tillates ikke område for bebyggelse som reguleringsformål.
- Bestemmelser og plankart som sikrer en gradvis opptrapping av skolebebyggelsens høyde.
- Bestemmelser om materialbruk i skolebygningene.
- Bestemmelser som begrenser «haugens» høyde.

Barn og unges oppvekstsvilkår:

- Sikre i bestemmelsene at åpent område i første etasje under andre etasje ikke tillates bygges tett i en senere fase uten av skolegårdsareal kompenseres et annet sted.
- Sikre lyssjakt ned til overbygget skolegård i bestemmelsene.

Naturmangfold:

- Trær i alléen i Nabbetorpveien sikres i planforslaget med kartfesting, hensynssone og bestemmelser.

Tilgjengelighet for alle til uteområde og gang- og sykkelveinett:

- Regulert gang- og sykkelvei sør-øst i planområdet.
- Krav i bestemmelsene om at gangvei fra vollgravene til Nabbetorpveien opprettholdes i byggeperioden.

Trafikkforhold:

- Krav om parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser i reguleringsplanen. Krav om HC-parkeringsplasser i bestemmelsene.
- Rekkefølgekrav som sikrer etablering av bedre skille mellom gående og biler i Nabbetorpveien ved skolens adkomst i sør.

Forurensing / Støy:

- Krav om skjerming med boder ved ballbane nær boligbebyggelsen i Nabbetorpveien.

Mulige trusler som følge av klimaendringer / Overvann:

- I bestemmelsene stilles krav om at Fredrikstad kommunes overvannsnorm følges og at det skal etableres fordrøyningmagasin og at overvann fra skoleområdet skal ledes til vollgraven.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse avdekket 7 forhold som faller i rød/gul sone:

- *Hendelse 3 - Fare for utglidning/geoteknisk ustabilitet (rød sone):* Kvikkleirerapporter for Fredrikstad kommune er gjennomgått og ingen skredområder med fare for utglidning berører planområdet, men ettersom området ligger på marin avsetning kan ikke fare for utglidning utelukkes. Det er gjennomført en geoteknisk grunnundersøkelse, med boringer. Analysen er vedlagt. Den geotekniske rapporten tilsier at området har tilstrekkelig områdestabilitet. I følge planbeskrivelsen er det ikke behov for å innarbeide spesielle krav i forhold til geoteknikk i reguleringsplanen, og at geotekniske forhold vil bli ivaretatt i prosjekteringsfasen og i byggefasen for å unngå setningskader.
- *Hendelse 6 - Radon (rød sone):* Aktsomhetskart for radon fra NGU viser usikker aktsomhetsgrad for hele tomta. Risikoen i forhold til radon blir ivaretatt i TEK 17.

- *Hendelse 8 – Vindutsatt (gul sone):* Fremherskende vindretning er fra sørvest. På vinterstid kommer det et kaldt vinddrag fra nord. Tiltak: Rekkefølgekrav i bestemmelsene om skjermende vegetasjon sør for ballbingen i GP2 skal være etablert av hensyn til lokalklima i skolegården.
- *Hendelse 10 – Sårbar flora (gul sone):* Allé langs Nabbetorpveien er viktig ift. biologisk mangfold og kulturminnemessig da det er en av de bevarte alléene. Tiltak: Allérekken får et vern i kart og bestemmelser.
- *Hendelse 46 – Ulykke i av- og påkjørsler (gul sone):* I tilknytning til krysset Nabbetorpveien X Gamlebyveien er det i Vegdatabanken registrert 6 ulykker siden år 2000. Tiltak: Det innarbeides frisiktkrav i henhold til SVVs normer.
- *Hendelse 47 – Ulykke med gående og syklende (gul sone):* Ved å legge til rette for lite parkering rett ved skolen og for hoveddelen av parkeringen i nordvest med atkomst i Prestelandet flyttes en del av biltrafikken bort fra atkomstene for gående og syklende. Det blir anlagt en ny drop-off sone i den sørlige atkomsten fra Råkollen skole og i nordlige adkomsten drop-off til Gudeberg skole.
- *Hendelse 48 – Ulykke ved anleggsgjennomføring (gul sone):* Det kan bli konflikter mellom anleggstrafikk og myke trafikanter. Rigg- og anleggsområder må plasseres slik at de ikke havner i konflikt med allerede etablerte traséer for gående og syklende. Det stilles krav i bestemmelsene om at gangvei mellom vollgraven og Nabbetorpveien opprettholdes i byggeperioden.

For utfyllende opplysninger om planforslaget vises det til vedlagt ROS-analyse.

Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er utført konsekvensutredning av temaet, se kap. 8.4 i planbeskrivelsen for mer utfyllende opplysninger.

Langs Nabbetorpveien står det en allé med gamle eiketrær som er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (FOR-2015-05-07-464). Noen av disse står innenfor planområdet. Det registrert 9 lokalt viktige store gamle trær innen planområdet. Hele alléen er registrert som verneverdig naturtype av typene parklandskap og store gamle trær. I tillegg er noen av trærne registret som den utvalgte naturtypen «hule eiker» og naturtypen «store gamle trær». Alléen er foreslått sikret i plankart med *hensynsone - bevaring naturmiljø* og punktsymboler for *regulert tre som skal bevares*, samt bestemmelser om at de skal skjøttes på arborist-faglig måte.

Rett utenfor planområdet ligger vollgravene rundt Gamlebyen. Dette området er registrert som den verneverdige naturtypen «dam». Overvann kan føres hit, men bare fra formål BU, ikke parkerings- eller vegarealer.

Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010 eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

Samråd og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 21.01.17 samtidig som planprogrammet ble sendt på høring, med varslingsbrev til naboer og offentlige høringsinstanser, samt annonse i Fredriksstad blad og kunngjøring på kommunens nettside. Frist for innspill var 09.03.17. Varslingen og det offentlige ettersynet av planprogrammet gav til sammen 10 innspill. Det ble gjort justeringer av planprogrammet iht. anbefalingene i innspillene. Innkomne innspill som ikke angikk selve planprogrammet, men selve planutarbeidelsen, ble tatt med videre i planarbeidet. Bystyret fastsatte i sak 69/17 den 15.06.2017 planprogrammet for utarbeidelse av detaljregulering med konsekvensutredning for Gudeberg skole.

På grunn av behov for en mindre utvidelse i sydøst ble det 21.06.17 sendt ut et nytt begrenset varsel til berørte naboer, samt regionale myndigheter. Fristen for å uttale seg var 10.08.17. Det kom tre innspill i denne runden. Innkomne uttalelser er oppsummert i planbeskrivelsen kap. 9 med plankonsulentens kommentarer.

Østfold Fylkeskommune varslet ved oppstart av planarbeidet mulighet for innsigelse dersom planen la til rette for en løsning som er skjemmende for festningsverkene eller opplevelsen fra vollene. Planen var oppe i regionalt planmøte 24.05.17 hvor blant annet dette temaet ble diskutert.

Øvrig medvirkning: Det er avholdt møter med nærmeste naboer i Nabbetorpveien 17,19, 21 og 23, samt et møte med representanter fra Presteløkka borettslag. Det er også blitt avholdt et eget møte med nabo i Nabbetorpveien 13 som får foreslått endret adkomst i planforslaget.

Det har vært møte med rektor på Gudeberg skole, rektor på Råkollen skole og skolekontorets representant vedrørende hente- og bringesløyfer. Samme tema ble diskutert i møte med Etat for kommunalteknikk. I tillegg er møter med elevrådet for mellomtrinnet og elevrådet for ungdomstrinnet på Gudeberg skole og elevrådet på Råkollen skole blitt gjennomført.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget er en kommunal plan og kommunen står for prosjektering og gjennomføring.

Konsekvenser levekår/folkehelse

I konsekvensutredningen og planforslaget er det lagt vekt på hva som er best for miljøet og befolkningen. Det er utført beregninger i forhold til trafikkforhold og støy.

Parkeringsplass med sambruk mellom skolen og helgeaktivitet ved Gamlebyen/Kongstenhallen vil være positivt. Det er også positivt at trafikken til denne parkeringsplassen ledes inn et sted der få barn går og sykler på vei til skolen for trafiksikkerheten. Samtidig vil etablering av hente- og bringesløyfe for Råkollen skole i området lede noe biltrafikk inn i det området der de fleste elevene kommer til skolen, noe som er negativt. Krav til antall sykkelparkeringsplasser og kvalitet på sykkelparkering er positivt for økt bruk av sykkel og dermed fysisk aktivitet.

Skolens arealer ligger utenfor sone for trafikkstøy, men ballbinge/ballbane kan skape støy mot naboer om ikke de foreslåtte avbøtende tiltakene gjennomføres.

Tiltakene er spesielt positive for elevene ved Råkollen skole, som vil få en sentralt plassert skole med arealer tilpasset sine behov. Det er positivt at skolegård og eksisterende skolebebyggelse også vil forbedres ved gjennomføring samt at midlertidige paviljonger/brakker vil bli erstattet med permanent bebyggelse.

Planforslaget viser mulig ny lekeplass som erstatning for den tidligere lekeplassen ved Nabbetorpveien/Prestelandet, som er positivt. Før utbygging har elevene på Gudeberg begrenset tilgang til skolegårdsareal. Dette kompenseres imidlertid i dag ved bruk av de grønne gresslettene rundt Gamlebyen. Ved å bygge et overbygget skoletorg i dagens skolegård vil mesteparten av området fortsatt kunne brukes som skolegård etter utbygging, men ha dårligere solforhold. Lekearealene vil riktig nok være mer opparbeidet og mer aktiviserende enn før, men dette kan imidlertid ikke oppveie at skolegårdsarealene blir enda mindre per elev.

Det er svært viktig at gang- og sykkelforbindelsen opprettholdes mellom vollene mot Gamlebyen og Nabbetorpveien. En forbindelse gjennom skolegården og opprettholdelse av parkformålet er positivt for å sikre allmennhetens tilgang til friluftsliv- og rekreasjonsområde ved Gamlebyen.

Ansattes medbestemmelse

Rådmannen er kjent med at det har blitt gjennomført brukermøter mellom PLUS Arkitektur og representanter for ansatte ved begge skolene i forbindelse med forprosjektet.

Vurdering

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er godt nok beskrevet i de vedlagte dokumenter. De vurderinger som er gjort i forhold til eksisterende planer og konsekvensutredningen vurderes å være gode nok.

Etter en samlet vurdering av positive og negative konsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplanen, legges det til grunn at det er flere positive konsekvenser ved gjennomføring enn ved de andre alternativene.

Gjennomføring av tiltaket innebærer fortetting av en skolegård som allerede har begrenset areal per elev. Rådmannen vurderer dette som noe uheldig, men vil likevel anbefale å legge ut planen til høring og offentlig ettersyn. Fortettingen går ut over noen kvaliteter på skolegården, for eksempel solforhold, men dette vurderes som unngåelig om man skal følge skolebruksplanens vurdering om plassering av Råkollen skole på Gudeberg. Ettersom det ikke er mulighet for utvidelse mot Gamlebyen på grunn av vern av kulturmiljø og rekreasjonsområder vurderes det som logisk å fortette på skoletomten. Foreslåtte løsning vurderes som et kompromiss for et planområde hvor det finnes flere motstridende hensyn.

Østfold Fylkeskommune varslet ved oppstart av planarbeidet mulighet for innsigelse dersom planen la til rette for en løsning som er skjemmende for festningsverkene eller opplevelsen fra vollene. Planen var oppe i regionalt planmøte 24.05.17 hvor blant annet dette temaet ble diskutert. Plankonsulent har bearbeidet forslagene som kom i møtet og rådmannen vurderer de som godt innarbeidet.

Når det gjelder trafikkforhold vurderes det at parkeringsplass med sambruk mellom skolen og helgeaktivitet ved Gamlebyen/ Kongstenhallen kan være positivt. Det vurderes også positivt for trafiksikkerheten at trafikken til denne parkeringsplassen ledes inn der et mindretall barn går og sykler til skolen. Trafikkforhold vurderes godt belyst i planforslaget.

Det har vært noe medvirkning med de nærmeste naboene som har gitt utslag i planforslaget, spesielt med tanke på utforming av uteområder. Dette vurderes som positivt. Nabo i Nabbetorpveien 13 er fester på eiendom 303/703 og får foreslått endret adkomst som konsekvens av planforslaget. Det er ikke kjent for Rådmannen på nåværende tidspunkt at det foreligger en avtale om bruk eller tinglyste rettigheter om parkering og adkomst på kommunal grunn. Denne løsningen ble presentert for planmyndighet sent i arbeidet med planen og har blitt presentert for nabo. Løsningen er vist i plankartet, men planmyndighet har ikke mottatt revidert landskapsplan ol. med denne løsningen. Dette er riktig nok ikke en stor del av planen, men kan få store konsekvenser for berørt nabo. Rådmannen forutsetter derfor at dette belyses bedre og bearbeides videre i arbeidet etter høring og offentlig ettersyn.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvensutredningen viser at planforslaget kan ha noen mindre negative konsekvenser for:

- *Kulturmiljø/kulturlandskap:* Selv om den foreslåtte nye bebyggelsen vil ligge øst i planområdet vil noe være synlig fra Gamlebyen. Eksisterende «haug» i sør må flyttes noe i planforslaget og vegetasjonsskjermer forslås plantet i overgangen fra parkarealet til bebyggelsen. Avbøtende tiltak vurderes som gode forslag for å hindre forringelse av kulturmiljøet.
- *Barn og unge:* Her vurderer rådmannen det som tilnærmet umulig å ikke få noen negative konsekvenser når det plasseres flere funksjoner inn i en eksisterende situasjon som er presset med tanke på arealbruk. Hadde man fortettet enda mer i

høyden ville dette igjen økt de negative konsekvensene for tilliggende kulturmiljø. Det vurderes også som noe negativt å etablere hente- og bringesløyfe for Råkollen skole i det området der de fleste elevene ankommer skolen gående eller til sykkel. Rådmannen ser dette som noe uheldig, men forstår avveiiingen mellom hensynet for sykkel-/gangadkomst mot behovet for en tilpasset adkomst til Råkollen skole, både med hensyn til elevene og lærerkapasitet.

- *Friluftsliv*: Gjennomgang mellom skolegården og rekreasjonsarealet ved Gamlebyen blir noe redusert ved fortetting. Adkomst for gående og syklende sikres i plankart i tillegg til i anleggsperioden gjennom bestemmelsene. Dette blir en mer formalisert tilgang enn i nåværende situasjon og vurderes som godt nok.
- *Støy*: Skolens arealer ligger utenfor sone for trafikkstøy, men ballbinge/ballbane kan skape støy mot naboer om ikke foreslåtte avbøtende tiltak gjennomføres. Støyproblematikken vurderes som ivaretatt.

Rådmannen er enig i at tiltaket kan gi positive konsekvenser for arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet ved fjerning av paviljonger/brakker og oppføring av nytt bygg. Det er også positivt med vern av alléen i Nabbetorpveien og krav til håndtering av overvann. Rådmannen vurderer at kravene til overvannshåndtering kunne vært mer detaljert i bestemmelser og med egen OV-plan på dette tidspunktet, men vil likevel anbefale å legge ut planen til høring og offentlig ettersyn. Det vurderes som positivt å regulere ny lekeplass for å erstatte lekeplass som tidligere fantes på gnr/bnr 303/1417. Denne er riktig nok ikke sikret i rekkefølgebestemmelsene, men åpner for lekeplass på kommunal grunn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

De 7 forholdene som faller i rød eller gul sone vurderes som ivaretatt gjennom tiltak beskrevet i planbeskrivelsen. For temaet *utglidning/geoteknisk ustabilitet* stiller rådmannen spørsmål ved om det er behov for bestemmelser som sikrer dette ytterligere i reguleringsplanfasen eller som setter klarere krav til prosjektering- og anleggsfasen. For hendelse *ulykker i anleggsfasen* vurderer rådmannen at det kan være behov for mer konkrete krav til anleggsfasen i kart eller bestemmelser, for eksempel for plassering av rigg- og anleggsområder. Begge tema bør vurderes nærmere etter at planen er forelagt berørte myndigheter i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ifølge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Langs Nabbetorpveien står det en allé med gamle eiketrær som er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (FOR-2015-05-07-464). Noen av disse står innenfor planområdet. Denne alléen vurderes godt sikret gjennom plankart og bestemmelser.

Det er ikke registrert andre verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010 eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

Dammene (vollgravene) rett utenfor planområdet kan kun få overvann fra formål undervisning (BU), altså skolegården og skolebygningen. Rådmannen forutsetter at dette godkjennes av Fylkesmannen.

Konklusjon

Rådmannen har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.