



Arkiv: PLANID-
20210003,
GBNR-110/2, FA-
L13
Arkivsak: 22/37827 - 76
Saksbehandler: Roar Rabbevåg
Dato: 12.05.2023

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
	Ungdomsrådet	
073/23	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	24.05.2023
109/23	Formannskapet	31.05.2023
	Kommunestyret	

Detaljregulering for ny skole på Vesterøya - Gbnr 110/2 m.fl. Sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering for ny Vesterøya skole med tilhørende reguleringsbestemmelser, begge sist revidert 03.04.2023 vedtas i henhold til plan og bygningslovens § 12-12.

Samtidig varsles oppheving av overlappende deler av tidligere vedtatte reguleringsplaner som listet opp nedenfor:

- Vindal – vedtatt: 20.11.1973 – PlanID: 19730006
- Jotun industriområde – vedtatt 07.03.1977 – PlanID: 19770002
- Vesterøya Idrettspark - Kariåsen – Vedtatt: 05.05.1982 – PlanID: 19820004
- Vindal, Gnr. 111, bnr. 116 og 286. – Vedtatt 20.09.1992 – PlanID: 19920006
- Industriveien 34 – Vedtatt: 03.04.2008 – PlanID: 20070008
- Industriveien gang-/ sykkelvei – vedtatt 12.02.2015 – PlanID: 20110001

SAKSUTREDNING

Behandling:

Behandling:

Saken legges frem for hovedutvalg for miljø- og plansaker som gir sin uttalelse til formannskapet. Formannskapet behandler saken og innstiller til kommunestyret, som fatter endelig vedtak.

Faktaopplysninger:

Bakgrunn:

Høsten 2017 fattet kommunestyret i Sandefjord vedtak om gjennomgang av skole- og barnehagestrukturen (KST sak 88/17). Norconsult ble leid inn for å gjøre denne gjennomgangen, og i november 2018 ble Norconsults andre delrapport med forslag til modernisering, fornying og innsparing i skolestrukturen lagt frem for råd og hovedutvalg. Rapporten hadde flere alternative forslag til fremtidig organisering av skolestrukturen. I forbindelse med behandlingen av rammesaken for budsjettet 20.06.2019 – sak 065/19, fattet kommunestyret følgende vedtak:

Arealer for ny skole til erstatning for Ormestad-, Framnes- og Vesterøy skoler gis prioritet i forbindelse med arbeidet om skolestruktur. Grunnlaget for dette er frigjøring av skolebygg til barnehageformål i et område med utfordrende kapasitet. Det bør fokuseres på arealer rundt Kariåsen, og med innfartsmuligheter både fra Vesterøyveien og Industriveien. Rådmannen legger frem en sak som viser kommunens investeringsevne og hva som skal til for å kunne finansiere en ny skole.

I ettertid av dette har administrasjonen jobbet mye med å klargjøre forutsetninger og finne en god plassering av en ny felles skole på Vesterøya. Den 10.03.2022 – sak 11/22 fattet kommunestyret vedtak om at en ny skole skulle etableres på «Tomt Syd». Samtidig som «Tomt Syd» ble valgt, fastsatte kommunestyret planprogrammet for reguleringsplanen. Planprogrammet gir en oversikt over de forhold som skal utredes i det videre planarbeidet.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet av hovedutvalg for miljø- og plansaker i møte 14.12.2022 – sak 209/22, og vedtatt lagt ut på høring. Saken fikk følgende behandling og vedtak:

HMP- 209/22 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for ny Vesterøya skole med tilhørende reguleringsbestemmelser, begge datert 01.11.2022 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningslovens § 12-10. Samtidig varsles oppheving av overlappende deler av tidligere vedtatte reguleringsplaner som listet opp nedenfor:

- *Vindal – vedtatt: 20.11.1973 – PlanID: 19730006*
- *Jotun industriområde – vedtatt 07.03.1977 – PlanID: 19770002*
- *Vesterøya Idrettspark - Kariåsen – Vedtatt: 05.05.1982 – PlanID: 19820004*
- *Vindal, Gnr. 111, bnr. 116 og 286. – Vedtatt 20.09.1992 – PlanID: 19920006*
- *Industriveien 34 – Vedtatt: 03.04.2008 – PlanID: 20070008*
- *Industriveien gang-/ sykkelvei – vedtatt 12.02.2015 – PlanID: 20110001*

Intensjonene i visjon boken skal hensyntas i utviklingen av nye Vesterøya skole.

Saken ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn med 11 mot 2 stemmer (Folkvord, SP og Langeland, MDG).

Saksopplysninger:

Kort beskrivelse av planen:

Planforslaget sikrer mulighet for etablering av en ny felles skole på Gbnr. 110/2 på Vesterøya. Skolen er planlagt med en kapasitet på mellom 500 – 600 elever og ca. 95 ansatte i 1 – 7. trinn. Planforslaget gir mulighet for å bygge et bygg på inntil 11.000 m² BRA / max 35 % BYA innenfor den sentrale delen av tomta. Dette arealet er vist med formålet offentlig-/ privat tjenesteyting – skole i plankartet. Planen åpner for byggehøyder på inntil 18 – 20 meter - max kote +48 moh.

Planområdet er totalt på ca. 53 daa, og inkluderer skoletomten med skolebygg og idrettshall, uteområder, grøntstruktur, parkeringsarealer, nærliggende kollektivholdeplass og gang-/ sykkelveiadkomst frem til skolen. Deler av skogsområdene øst og vest for selve skoletomten inngår i skolens uteområder, og reguleres til kombinertformål med grøntstruktur og uteområder for skolen

Større gang-/ sykkelveitiltak som ikke allerede er regulert, reguleres gjennom separate reguleringsplaner, og dette inkluderer gang-/ sykkelveiløsning langs Veløyveien fra Industriveien til Vesterøy skole, samt slippsoner ved Vesterøyveien 159.

Planen medfører behov for omdisponering av 13,9 daa dyrka mark, og det følger en revidert matjordplan med planen til sluttbehandling, da grunneier som først hadde sagt seg interessert i å motta matjorden til nydyrking har trukket seg. Matjorden vil derfor nå bli brukt for å opparbeide nydyrkingsarealer på to tidligere regulerte massedeponier på From og på Anholt. Det jobbes med grunneieravtale for håndtering av matjorden i henhold til matjordplan for et volum på til sammen 3000 m³ matjord. Det planlegges levert 2000 m³ til From og 1000 m³ til Anholt for nydyrking på allerede regulerte massedeponier.

Parallelle prosesser:

Samtidig som en skole reguleres på Vesterøya pågår det parallelle prosesser med skole- og barnehagestrukturen i Sandefjord kommune. Det er fremmet saker om følgende:

1. Kommunedelplan for ny barnehage- og skolestruktur 2023-2031. Kommunedelplanen er på høring med høringsfrist 24.04.2023.
2. Vedtak om endring i skolestruktur - Vesterøy, Ormestad og Framnes skoler. Saken ble behandlet av kommunestyret den 16.02.2023 med følgende vedtak (37 mot 8 stemmer):

KST- 015/23 Vedtak:

1. *Vesterøy, Ormestad og Framnes skoler legges ned når ny skole på Vesterøya er klar til drift høsten 2026, jf. Handlings- og økonomiplan for 2023-26.*
2. *Dagens inntaksområder for de kommunale barneskolene videreføres. For den nye*

skolen på Vesterøya vil inntaksområdet være likt som inntaksområdene for dagens Vesterøy, Ormestad og Framnes skoler.

3. Nærmiljøutvalgene på Ormestad, Framnes og Vesterøy videreføres ved nedleggelsen av de tre skolene.

Offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering av skolen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 07.01.2023 til 20.02.2023. Dette ble kunngjort med brev til naboer og berørte, samt annonse i Sandefjords Blad den 07.01.2023.

I høringsperioden har det vært arrangert åpent møte om saken. Møtet ble avholdt på Hjertnes kulturhus den 18.01.2023, og det var ca. 70 fremmøtte i salen. Disse fikk en presentasjon av skoleplanen samt gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med ytringer knyttet til saken.

I høringsperioden har det kommet innspill fra til sammen 28- høringsparter, fordelt på 7 offentlige myndigheter, 4 lag, foreninger og interesseorganisasjoner og 17 grunneiere mv. Flere av partene har kommet med flere innspill på saken. Alle de registrerte innspillene følger saken i eget vedlegg, og de er i tillegg oppsummert i eget notat med kommunedirektørens merknader til disse.

Sentrale temaer i merknadene er:

- Grunnforhold og grunnverv
- Trafikksikkerhet, gang- og sykkelveiltak
- Tap av matjord og naturverdier
- Støyhensyn og forringelse av nærområdet
- Tilpasning og byggehøyder
- Generelle kommentarer om skolestruktur og bevaring av dagens nærskoler
- ROS- vurderinger

Endringer etter offentlig ettersyn:

Plankart:

- Revidert planforslag der det avsettes buffer mot dyrka mark i syd med 10 meters bredde.

Planbestemmelser:

- § 1.1.1 – Oppdatert i tråd med Fylkeskommunens tilbakemelding knyttet til vilkår for frigiving av kulturminne # 290029.
- §1.4.3 - Snørydding – Bestemmelsene til utomhusplan er oppdatert med tanke på å vise snøopplagsplasser innenfor planområdet.
- § 1.11 - Tatt inn bestemmelser om støy fra tekniske installasjoner, samt bestemmelser om støy i anleggsfasen i henhold til T-1442/2021 - tabell 4
- § 1.12 – bestemmelse knyttet til mulige ROS- hendelser
- § 4.4 – Tatt inn bestemmelse om buffersone/ vegetasjonsskjerm mot landbruksareal i syd

- § 5.1.3 og § 5.2.2 Fjernes, da kulturminnet skal graves ut.
- § 5.4.1. Endring av bestemmelse knyttet til frigiving av kulturminne # 2900029 jf. fylkeskommunens innspill.
- § 6.3 - Revidert i samsvar med innspillet fra Vestfold og Telemark Fylkeskommunes høringsinnspill knyttet til trafikkikkerhet.
- § 6.4 - Vesterøyveien – Bestemmelsen oppdatert med tanke på aktuelle tiltak.
- § 6.7. – Presisering med tanke på Anleggsstøy i hht. Støyretningslinjen – T- 1442/21 – Tabell 4
- § 6.9 - Matjord – Rekkefølgebestemmelser for flytting av matjord som beskrevet i saken og i revidert matjordplan.
- § 6.10 – Bestemmelser knyttet til utforming av ventilasjonsanlegg og beredskap for å ivareta ulykkeshendelser med mulig brann og utvikling av giftig gass fra nabobebbyggelse, terror mv. Krav om etablering av beredskapsplan for driftsfasen i hht. ROS- analysen er etablert før skolen tas i bruk.
- § 6.11 – Rekkefølgekrav knyttet til videre vurdering for å sikre lokalstabilitet i anleggsfasen.
- § 6.4 – 6.11 Renummerert.

Andre grunnlagsdokumenter:

- Planbeskrivelsen – oppdatert med bakgrunn i reviderte rapporter og løsninger.
- Revidert matjordplan, datert 04.05.2023.
- Oppdatert naturmangfoldkartlegging
- Klimagassregnskapet er oppdatert på bakgrunn av endret transportbehov i forbindelse med håndtering av matjorden.
- Revidert støyrapport med beregninger for anleggsstøy og anleggsgjennomføring i anleggsperioden i henhold til T- 1442/2021.
- VA- overvannsplan er oppdatert.
- Kulturminnerapport endelig – VTFK – Datert 10.01.2023
- Supplerende grunnundersøkelse for krysningspunkt i Industriveien – Grunnteknikk – 13.10.2022

Økonomiske konsekvenser for Sandefjord kommune:

Investeringer til etablering, bygging og ferdigstilling av en ny felles skole er i HØP (2023 – 2026) beregnet til 494 mill. kr. I tillegg ligger det i kommunens budsjetter allerede inne kostnader til trafikkikkerhetstiltak i området i tråd med oversikten i planbeskrivelsen.

Talspersonen for barn og unge:

Talspersonen har vurdert det fremlagte planforslaget, og har deltatt på presentasjon og diskusjoner knyttet til reguleringsplanen. Slik planforslaget foreligger og er illustrert nå, vurderes det at forslaget gir gode muligheter for lek- og opphold på solrike deler av tomten. Skolebygget illustreres tilrettelagt med flere innganger dedikert til små- og mellomtrinnet og god tilrettelegging for ulike brukerbehov, herunder universell utforming i henhold til TEK- 17.

Uteområdene er rause og tilbudet for lek, idrett og tilgang til skogsområdene er god. Størrelsen på uteområdet tilfredsstiller anbefalingen i veilederen til forskrift om miljørettet helsevern for skoler og barnehage med god margin. Trafikkarealene er plassert nær adkomsten fra Industriveien, slik at disse ikke kommer i konflikt med bruken av leke- og oppholdsarealer, og gir dermed gode løsninger for dette. Bygget har en god plassering, slik at dette også bidrar til å skjerme for støy fra Industriveien.

Det er viktig å ha fokus på opparbeiding av nødvendig trafikkikker infrastruktur rundt skolen, herunder trafikkikre krysningspunkter over/ under det trafikkerte hovedveinettet, gjennomføring av de allerede ferdig regulerte gang-/ sykkelveiltakene i Industriveien og Vardeveien samt tiltak langs Veløyveien. Talspersonen registrerer at det i revidert planforslag som fremmes til sluttbehandling er justert rekkefølgekrav (§ 6.3) i tråd med VTFK's høringsinnspill. Dette gir en mer tydelig føring for ivaretagelse av trafikkikkerhetssituasjonen langs Veløyveien. Talspersonen er kjent med at det er igangsatt arbeid med to nye reguleringsplaner for å bedre trafikkikkerheten i området. Dette gjelder plan for gang-/sykkelveiløsning langs Veløyveien samt plan for slippsoner ved Vesterøyveien 159. Arbeidet går parallelt med reguleringsplanen for skolen, og talspersonen vil gi separate uttalelser til disse planene.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til oversikten over med tanke på de aktuelle justeringer som foreslås i planen etter offentlig ettersyn. I all hovedsak er justeringene gjort for å oppdatere faktagrunnlaget basert på de innspill som er kommet inn, og redegjøre for eventuelle endringer der det har vært behov for dette. Det vises også til vedlagte oppsummering av innkomne merknader og tilhørende kommentarer fra kommunedirektøren som er vedlagt saken.

Jordvern:

Plankartet er oppdatert med en buffersone i henhold til føringene i kommuneplanen, for å redusere konfliktpotensialet mellom landbrukseiendommen i syd og fremtidig arealbruk på skoletomten. Med tanke på matjordplanen, ble forutsetningene endret som følge av at opprinnelig avtalepart (som skulle motta matjord fra planområdet) trakk seg fra avtalen etter 1. gangs behandling. Kommunen har derfor måttet skaffe til veie andre nydyrkingsarealer andre steder i kommunen for å sikre at matjorden kan ivaretas, og bidra til nydyrking. Matjordplanen er med bakgrunn i dette revidert. Kommunen har hatt dialog med fylkeskommunen og Statsforvalteren om dette, og disse har fått revidert matjordplan oversendt i april 2023, og har ikke hatt innvendinger til forutsetningene i denne. Det legges derfor til grunn at matjorden håndteres på forskriftsmessig måte, og bidrar til nydyrking på arealer egnet for dette i henhold til matjordplanen. Rekkefølgebestemmelser knyttet til matjordplanen kommer frem av rekkefølgebestemmelsene pkt 7.10.

Trafikkikkerhet og gang- sykkelveiltak:

Ved offentlig ettersyn er det i planen skissert en rekke trafikkikkerhetstiltak som er aktuelle for en ny skole. I møter med fylkeskommunen har disse tiltakene vært diskutert. Fylkeskommunen har bedt om en innstramming av reguleringsbestemmelsenes § 6.3, som er ivare tatt i det endelige planforslaget. Pågående reguleringer i Veløyveien og ved en planlagt slippsoner ved Vesterøyveien 159, samt oppgradert krysningspunkt ved Skottåker kommer i tillegg til allerede planlagt gang- sykkelveiløsning i Industriveien og Vardeveien. Samlet sett mener kommunedirektøren at planen ivaretar trafikkikkerheten rundt den nye skolen på en god måte, og i samsvar med aktuelle veinormer og fylkeskommunens anbefalinger i saken.

Grunnforhold

Flere av innspillene går på grunnforholdene i området og grunnundersøkelser som viser funn av kvikkleire i forbindelse med skoletomten. Vedlagt planen til 1. gangs behandling og offentlig ettersyn fulgte geoteknisk rapport datert 21.06.2022 og områdestabilitetsvurdering datert 04.07.2022. Begge rapportene er utarbeidet av Grunnteknikk AS, og konklusjonen er at det ikke er fare for områdestabiliteten i området. Kommunedirektøren mener

vurderingsgrunnlaget ved førstegangsbehandling var tilstrekkelig, noe fagmyndigheten i NVE har bekreftet gjennom sin høringsuttalelse. NVE viser til at de har gjennomgått rapportene med sitt fagpersonell, og at de ikke har innvendinger til de vurderinger som legges til grunn for arbeidet. Kommunedirektøren mener områdestabiliteten er dokumentert ivaretatt med de undersøkelser som er gjennomført. Samtidig poengterer kommunedirektøren at det vil være behov for ytterligere geotekniske vurderinger, for å ivareta lokalstabilitet i prosjekteringen og sikre byggingen av skolen. Vedlagt saken til sluttbehandling følger resultatene av en supplerende grunnundersøkelse for mulig krysningsspunkt i Industriveien - datert 13.10.2022. Rapporten viser relativt små avstander til fjell i krysningssområdet. Krav til prosjektering av lokalstabilitet er sikret i reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav i § 7.12.

Naturmangfold

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det flere innspill om at området ikke var tilstrekkelig kartlagt når det gjelder naturmangfold. Spesielt ble det påpekt at det var funnet flere forskriftseiker innenfor planområdet. Det ble også hevdet at det fantes naturtyper i kollen mot Jotun, som ikke kom frem av vurderingene i rapporten. Kommunedirektøren viser til at det er gjennomført en kompletterende naturmangfoldvurdering, basert på innspillene. Det er ved befaring vist til at «forskriftseika» som omtales i jordekanten mot kollen er en gammel selje, ikke en eik. Lokaliteten i den vestvendte kollen mot Industriveien er et eiketre med flere stammer. Ingen av stammene har hulheter eller er av en slik dimensjon at de tilfredsstillende forskriftskravene til utvalgt naturtype «hul eik».

Konsulentens vurdering med tanke på lågurtedelløvsskog i kollen mot Jotun er at dette er en lokalitet med stor variasjon i tretyper og stort innslag av Osp. Deler av området består av tørkeutsatte arealer med fjell i dagen. Omfang og beskaffenhet på området tilsier at dette området ikke tilfredsstillende kategorien rik edelløvsskog i omfang og kvalitet.

Kommunedirektøren anser det ikke som nødvendig å gjøre endringer i planforslaget som følge av ny kartlegging og anser hensynet til naturmangfold som ivaretatt. Den nye gjennomgangen har ikke avdekket ny kunnskap, som har avgjørende betydning for gjennomføringen av planen.

Kulturminner:

Kommunedirektøren viser til at endelig kulturminnerapport – datert 02.02.2023 – er mottatt fra Vestfold og Telemark fylkeskommune. Rapporten viser et større funnområde på jordet innenfor plangrensen. Dette funnområdet er avmerket i plankartet som lå ved saken til offentlig ettersyn. Det er i forbindelse med offentlig ettersyn søkt regionale og nasjonale kulturminnemyndigheter om frigiving av kulturminnet, og dette er innvilget på vilkår av at kulturminnet graves ut. Kommunen har akseptert vilkårene for en slik utgraving, og dette vil etter planen bli gjennomført i løpet av høsten 2023, eventuelt våren 2024, før normale anleggsarbeider settes i gang. Det vil være kulturminnemyndighetene som står ansvarlig for denne utgravingen, som bekostes av Sandefjord kommune. Endelig kulturminnerapport følger som vedlegg på saken.

Grunnerverv:

I forbindelse med regulering og erverv av grunn for gang-/ sykkelvei langs Industriveien motsatte enkelte grunneiere seg kommunens tilbud, og saken gikk til ekspropriasjon. En av disse grunneierne rammes også av reguleringsplanen for ny skole. Flere høringsparter har gitt innspill om at de ikke frivillig vil avstå grunn til tiltak innenfor planområdet. Forhandlinger

om grunnnerverv begynner først når reguleringsplanen er endelig vedtatt, med foreløpige signaler viser at det kan bli behov for ekspropriasjon, dersom avtaler om grunnavståelse med tilhørende kompensasjon ikke aksepteres.

Andre tema:

For støy, klimagassregnskap og ROS er det gjort noen mindre oppdateringer og presiseringer i rapporter og bestemmelser basert på den kunnskap som nå foreligger og de innspill som er kommet inn. Planbeskrivelsen er også oppdatert i enkelte kapitler for å ivareta vurderingene knyttet til eventuelle justeringer. VA- overvannsplanen er oppdatert med mer utfyllende opplysninger for overvannshåndtering.

Konklusjon:

Samlet sett anser kommunedirektøren saken for godt opplyst, og fremmer saken til sluttbehandling med den anbefaling som kommer frem av innstillingen

Vedlegg i saken:

Vedlegg 3 - Planbeskrivelse_KU_ny_Skole_Vesterøya_Sluttbehandling_040405

Vedlegg 11 - VAO-Notat_Vesterøya skole_280323

Vedlegg1_PlankartVesterøySkole_Rev_030423

Vedlegg2_NySkoleVesterøya_Bestemmelser_rev_030423

Vedlegg4_Mulighetsstudie_211022 (2)

Vedlegg5_Landskapsplan191022 (3)

Vedlegg6 - Naturmangfold_rev_310323

Vedlegg7 - StøymessigeKonsekvenserNySkole_Rev_190423 (1)

Vedlegg8 - Supplerende_UndersøkelserVesterøya_116775r1_131022 (2)

Vedlegg 9 - Matjordplan_Ramboll_200423

Vedlegg 10 - Arkeologisk_Registrering_VTFK_Rapport_100123.PDF (2)

Vedlegg 13 - Alle innsill samlet

Vedlegg 12 - Oppsummering av innspill med kommunedirektørens merknader - Ny Vesterøy skole - Off. ettersyn