



Saksframlegg

PlanID 311820240008 - Detaljregulering av Hovin skole i Spydeberg - gbnr. 411/51 m.fl - 1. gangsbehandling
Behandling før høring og offentlig ettersyn

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Mari Høgås Steen Dalhus	PLANID-311820240008, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-411/51	24/3301

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
041/25	Plan- og bygningsutvalget	PS	04.06.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering av Hovin skole i Spydeberg - gbnr. 411/51 m.fl , datert 08.05.2025, bestående av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse og med tilhørende dokumentasjon og utredninger, legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Plan- og bygningsutvalget i sak 041/25 04.06.2025

Behandling:

Representanten Marit Ness Kjeve (SP) var erklært inhabil og fratrådte under behandlingen av saken. Ronny Aukrust (AP) tiltrådte i hennes sted.

Plansjef Kristian Larsen redegjorde for saken.

Ingen forslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Forslag til detaljregulering av Hovin skole i Spydeberg - gbnr. 411/51 m.fl , datert 08.05.2025, bestående av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse og med tilhørende dokumentasjon og utredninger, legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Om planforslaget

Plankonsulent er Østre Linje Arkitektur og landskap. Forslagsstiller er Indre Østfold kommune, som er hjemmelshaver til hoveddelen av planområdet på gnr/bnr. 411/51 og 411/81. Planområdet utgjør omtrent 25 daa, og planen omfatter også gnr/bnr. 532/1 (del av Lyserenveien, fylkesvei 122) og gnr/bnr. 411/2 som eies av privat grunneier.



Planområdet omfatter dagens barneskole «Hovin skole» som ligger i Spydeberg sentrum, like nord for Spydeberg stasjon.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende barneskole (1.-7.klasse), fra en 2-parallell skole til en 3- parallell skole. Dette er iht. skolebehovsplanen, som ble revidert i i kommunestyret i sak 032/23 den 14.mars 2023. Se saken [her](#). Reguleringsendringen innebærer en økning av elevantallet fra 366 elever til 540 elever. Antall ansatte forventes økt fra 55 til 60 stk. Planen sikrer rehabilitering av eksisterende skolebygninger, oppføring av et nytt skolebygg i eksisterende skolegård, en ny flerbrukshall på dagens parkeringsplass og en trafiksikker drop-off sone for elever.

Valg av konsept og fremdrift ble vedtatt i kommunestyret sak 084/23 den 13. juni 2023. Se saken [her](#). Den 17.september. 2024, sak 115/24 ble det vedtatt en utvidet investeringsramme for rehabilitering og nybygg på Hovin skole. Se saken [her](#).

Dagens bebyggelse i området er oppført fra 1956-1997 og er utformet i opptil 2-3 etasjer og saltaksform. Planen regulerer inn hoveddelen av dagens bebyggelse slik den er i dag, men brakkene og deler av eksisterende bygningsmasse mot sør-vest skal rives og frigjøres til skolegårdsareal og ansattparkering. I tillegg åpnes det opp for at deler av eksisterende gymsal kan fjernes for å gjøre plass til en ny, større flerbrukshall lengst nord i området. Gymsalkapasiteten på skolen er allerede for liten, og det reguleres derfor en flerbrukshall



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

som kan benyttes i skolesammenheng, men også til konkurranser og breddeidrett utenom skoletid. Hallen planlegges med fri gulvplass på 45 x 25 m og minimum 7 m takhøyde. Byggehøyden er 8-10 m målt fra laveste og høyeste punkt på terrenget. Planen åpner for at flerbrukshallen kan bygges iht. spillemiddelkrav.

Hovedhensikten med planen er å regulere inn et nytt, frittstående skolebygg i 2 etasjer og med grunnflate på ca 1100 m² og med byggehøyde med 9-11m målt fra laveste og høyeste punkt på terrenget. Bygningen plasseres i dagens skolegård, som en 60 m langt bygg langs fylkesveien. 3D-modellen av tiltakene som planen legger opp til kan sees her: [Reguleringsplaner | 3D Prosjekter](#). Her kan man rotere seg rundt bygningene.



Skolegården skal oppgraderes iht. vedlagt landskapsplan datert 5. mai 2025, vedlegg 7 som vist i bildet overfor. De fleste av de eksisterende trærne skal bevares iht. vedlegg 24 foreløpig naturkartleggingsrapport. Disse er regulert inn i plankart og bestemmelser. Trærne benyttes idag til klatrelek. Det er også sikret at det vil oppføres nye trær og vegetasjon i skolegården, i tråd med ønsker fra elevene selv. Vegetasjonsskjermen i syd skiller skolen fra dagens næringsområde. Næringsområdet i syd er regulert til et større boligområde i 2022 gjennom «detaljregulering av Lyserenveien 2 – Spydeberg dampsg», men planen er enda ikke realisert.



Mange elever blir i dag avlevert på dagens ansattparkering nord i planområdet, og delvis i snuplassen på området som i hovedsak er forbeholdt skolebusser. Trafikksituasjonen er uoversiktlig. På grunn av skolens plassering like nord for jernbanen er det regulert inn en trafiksikker drop-off sone for elever langs Lysernveien som tilsammen gir plass til 3 busser og 10 parkeringsplasser (hvorav 1 HC) samtidig. Løsningen er utformet som en lang snulomme langs fv. 122 Lysernveien og skal også kunne benyttes av både varebil og renovatør. Antall avkjøringer til fylkesveien endres ikke som følge av tiltaket, men to av avkjøringene flyttes i forhold til dagens situasjon. Ansattparkeringen plasseres vest for skolen. Parkeringsdekningen er satt til 0,7 parkeringsplasser pr. ansatt og maksimalt 35 p-plasser. Fremføring av adkomstvei til ansattparkeringen medfører at tiltaket kommer i konflikt med arealer på dyrket mark.

Dagens sykkelparkering for omtrent 40-45 sykler er lite funksjonell. De fleste parkerer sykler langs gjerdet mellom skolegården og fv. 122 Lysernveien. Det reguleres derfor inn en sykkelparkering langs fortauet i nord og en større sykkelparkering lengst syd i planområdet. Sykkelparkeringsplassen skal dimensjoneres for minimum 0,3 sykkelplasser pr elev og minimum 1 sykkelplasser pr. 5. ansatt. Tilsammen utgjør dette 172 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringene vil skille skolegården fra fylkesveien og legges i tilknytning til skoleveien i området.

Eksisterende gang- og sykkelvei syd i skolegården, plankartets felt o_GS5, er i dag regulert langt inn på skolegården gjennom «detaljregulering av Lysernveien 2 - Spydeberg dampsg». Denne gang- og sykkelveien skulle stimulere til økt bruk for myke trafikanter, og som en forlengelse av en regulert undergang under jernbanen i vest (ved Hyllibekkestien). I planforslag for Hovin skole er det foreslått å regulere gang- og sykkelveien i skolegården (felt o-GS5) tilbake slik den er i dag, som følge av romprogrammeringen i skolegården, samt som følge av at det er begrenset med skolegårdsareal pr. elev. Gang- og sykkelveien skal fortsatt utformes som et attraktivt førstevalg med belysning og trevegetasjon, slik at den stimulerer til bruk.

Medvirkning:

Det ble gjennomført varsel av oppstart av planarbeid med brev til berørte parter og offentlige myndigheter, samt ved annonsering i Smaalenenes avis og på kommunens nettsider 4. juli 2024. Varsel om oppheving av de gjeldende, eldre reguleringsplanene ble også varslet med brev til berørte parter og offentlige myndigheter, samt annonsert i Smaalenene og på kommunens nettsider 31.01.2025.

Det kom inn 16 uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid fra:

- Bane Nor
- Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
- Elvia
- FAU Hovin skole
- Fortidsminneforeningen
- Østfold fylkeskommune
- Indre Østfold idrettsråd
- Indre Østfold kulturråd
- NVE



- Småbyen Spydeberg
- Spydeberg Brass
- Spydeberg Dampsag
- Spydeberg skytterlag
- Statens vegvesen
- Statsforvalteren
- Vegforvaltningen Indre Østfold kommune

Det kom inn 7 uttalelser til varsel om oppheving av plan fra:

- Bane Nor
- Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
- Østfold fylkeskommune
- NVE
- Spydeberg Dampsag
- Statsforvalteren

Forslagsstillers sammendrag og kommentarer til innspillene framgår av vedlegg 25.

“Merknadsbehandling av innspill til varsel om oppstart” og vedlegg 26:

“Merknadsbehandling av innspill til varsel om oppheving av planer”. For innspillene i sin helhet, se vedlegg 27 og 28; Innspill mottatt ved varsel om oppstart og innspill mottatt ved varsel om oppheving av planer.

I uttalelsene er man opptatt av:

- Arkitektur og saltak, identitet
- Medvirkning, også blant elever. Involvering må synliggjøres. Barn og unges interesser må ivaretas
- Universell utforming
- Trafikksikkerhet og gode løsninger for trafikkavvikling
- Frivillighet og området som funksjon som nærmiljøanlegg, utforming av flerbrukshall og ivareta lokaler til frivilligheten og fritidsaktiviteter.
- Hjertesone rundt skolen
- Naturfarer
- Samhandling med andre aktører i området, eksempelvis for renovasjon, sykkelstativer, grunnforhold, energi og oppvarming.
- Åpen og tilgjengelig skole, sambruk og å knytte Lysernveien og Hyllibekkestien sammen
- Støy
- Jordvern – Statsforvalter fraråder tiltak som går utover jordvern og viser til jordvernstrategi
- Viktige føringer fra gjeldende eldre planer som foreslås opphevet må videreføres.

I planprosessen er det avholdt brukermøter med lærere, grunneier, miljørettet helsevern, vernombud og FAU. Det er også avholdt en workshop med elevrådet i planprosessen, der elevenes ønsker og behov ble gjennomgått. I skolegården ønsker elevene trær og vegetasjon, nok sitteplasser, huskestativ, klatrelek og fotball m.m. Når det gjelder skolebygg



ønsker elevene trygge toaletter, stillesoner med mulighet for å koble av og få ro og pc på biblioteket m.m

Krav til konsekvensutredning uten planprogram

Planen utløser krav om konsekvensutredning uten planprogram. Tiltaket faller inn under forskrift om konsekvensutredning §8a, vedlegg II pkt 11). Tiltaket anses å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, fordi planområdet omfattes av faresone for ras- og skredfare, samt flomfare. Det er vurdert at tiltaket må konsekvensutredes som følge av fare for «alvorlig ulykke som følge av risiko for naturfarer som ras, skred eller flom», jf. forskriftens § 10h). Konsekvensutredningen er vedlagt, se vedlegg 4 - "Konsekvensutredning sammenstilt". Konsekvensutredningsrapportene er vedlagt, se vedlegg 5 og vedlegg 16 - 23.

I konsekvensutredningen er de relevante og realistiske alternativene vurdert opp mot hverandre. Det er ansett at utbyggingen som vist i planforslaget (alternativ 1) og ingen utbygging (0-alternativet) er de relevante og realistiske alternativene for området. Tabellen nedenfor viser hvilke temaer som er konsekvensutredet. I tillegg viser tabellen forskjellen mellom konsekvensene for miljø og samfunn for utbygging kontra ingen utbygging.

1.7 Samlet vurdering

Vurderinger av konsekvens	Null-alternativet	Alternativ 1
Støy	Noe miljøskade (-)	Noe miljøforbedring (+)
Luftkvalitet	Ubetydelig miljøskade (0)	Ubetydelig miljøskade (0)
Klimagass, energi	Noe miljøskade (-)	Noe miljøskade (-) *
Jordvern	Ubetydelig miljøskade (0)	Noe miljøskade (-)
Trafikk	Ubetydelig miljøskade (0)	Ubetydelig miljøskade (0)
Beredskap og ulykkesrisiko	Noe miljøskade (-)	Ubetydelig miljøskade (0)
Risiko for flom, skred, erosjon	Noe miljøskade (-)	Noe miljøforbedring (+)
Barn og unges oppvekstvilkår	Noe miljøskade (-)	Stor miljøforbedring (+++)
Samlet konsekvens	Noe negativ konsekvens	Ubetydelig konsekvens

*utgjør differansen mellom 0-alternativet og alternativ 1.

Konsekvensutredningen viser at utbyggingen har negative konsekvenser for klimagass og jordvern, som følge av økt transport og energibruk. For resterende temaer rangeres utbyggingen likt eller mer positivt enn ingen utbygging. Resultatet i konsekvensutredningen har medført at det er sikret avbøtende tiltak for jordvern og klimagass i reguleringsbestemmelsene. Det kreves at matjorden skal ivaretas iht. matjordplanen. Klimagassregnskap skal utarbeides og legges ved søknad om tillatelse til tiltak, og de anbefalte tiltakene for å redusere klimapåvirkning skal følges.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

[Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, vedtatt 06.02.2024](#)



Kommuneplanens arealdel avsetter hoveddelen av planområdet til «nåværende offentlig eller privat tjenesteyting». Mindre arealer berører felt avsatt til friområde (635 m²), landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR) (129 m²), samt hensynssone for ras- og skredfare (felt H310_12) og flomfare (felt H320).

Gjeldende reguleringsplaner i planområdet foreslås opphevet innenfor planavgrensningen for Hovin skole.

Følgende gjeldende reguleringsplan foreslås opphevet i sin helhet gjennom reguleringsbestemmelsene:

[Reguleringsplan for Barnehave - Hovin skole, vedtatt 26.04.1990](#) Planen omfatter Hovin skole. Planen har kun et plankart og ingen reguleringsbestemmelser.

Følgende gjeldende reguleringsplaner foreslås delvis opphevet. Det vil gjelde kun arealer innenfor planforslagets planavgrensning for Hovin skole:

[Detaljregulering for Lyserenveien 2 - Spydeberg dampsg - gbnr 411/16 m.fl](#) Dette gjelder kun areal som er avsatt til undervisning og gang- og sykkelvei gjennom skolegården.

[Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs fv. 202, Hovin skole - Granodden, vedtatt 22.04.201](#) Dette gjelder gang- og sykkelveiarealer nord for eksisterende snuplass i planforslaget. Bane Nor sitt behov for driftsatomst til stasjonsområdet berøres ikke av oppheving av denne delen av planen. Beredskapsvei for Hylligårdene er også ivaretatt på samme måte gjennom den delen av planen som ikke oppheves.

[Reguleringsplan for Spydeberg Mølle, vedtatt 15.06.1981](#) Dette gjelder kun veiarealer i fv. 122.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 legges fram for plan- og bygningsutvalget. Utvalget skal avgjøre om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med pvl § 12-10. Det politiske handlingsrommet består av fire alternativ:

1. Vedta kommunedirektørens forslag. Det innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget legges da uendret ut til høring og offentlig ettersyn
2. Foreslå mindre endringer i planen (f. eks endre ordlyd i bestemmelser) og legge planen ut til høring og offentlig ettersyn. Endringene skal foreligge før høring og offentlig ettersyn.
3. Sendte planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger e.l.
4. Avvise planforslaget. Planforslaget vil da ikke bli sendt på høring og offentlig ettersyn.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Bærekraftsmål nr. 11 – bærekraftige byer og lokalsamfunn. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.



Ved utvidelse av skolekapasitet på den sentrale tomta, vil det unngås at andre, uberørte arealer tas i bruk og bygges ned. Hovin skole ligger sentralt i Spydeberg med kort avstand for alle skoleelever i Spydeberg sentrum.

Bærekraftsmål nr 17 – Stoppe klimaendringene innen 2030.

Planområdet er godt tilknyttet kollektivtransport med korte gåavstander til bussholdeplass og togstasjon. Både ansatte og elever bør bli oppfordret til å gå, sykle eller ta kollektivt. Sykkelparkeringsplassene på skolen oppgraderes for både ansatte og elever.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Behandling av forslag til reguleringsplaner belegges med gebyr fastsatt av kommunestyret. Gebyret beregnes i henhold til regulativet for det året planforslaget ble mottatt, dvs. 2025.

Detaljreguleringsplanen medfører økonomiske konsekvenser for kommunen, da tiltakene i planforslaget er offentlige. Planlagt kiss and ride/dropsone for elever vil medføre behov for å flytte gang- og sykkelveien langs fv.122 Lysernveien. I tillegg vil det være nødvendig å opparbeide teknisk infrastruktur, eksempelvis skal det legges ny slukkevannsledning med brannkummer inn på skoleområdet, da det i dag er få slukkevannsuttak. Overtakelse av offentlige arealer etter ferdigstilt anlegg, innebærer en konsekvens for kommunens driftsøkonomi.

Planforslaget medfører også erverv av grunn på gnr/bnr. 411/2, til sammen 883 m2 for flerbrukshall/parkering i tillegg til 515 m2 til skolegård. Pr idag er eksisterende leieavtale fornyet på gbnr 411/2, slik at arealet fortsatt kan benyttes til parkering. Ved oppføring av flerbrukshallen må grunnen erverves eller den privatrettslige avtalen fornyes på nytt. Det er i tillegg inngått privatrettslig leieavtale på gbnr. 411/2 for å benytte deler av eiendommen til skolegård. Leieavtalen for bruksrettighetene gjelder for 25 år, og forlenges automatisk for 1 år av gangen, dersom det ikke er oppsagt senest ett år før forfall.

Kommunedirektørens vurderinger:

Kommunedirektøren anser at konsekvenser av planforslaget er tilstrekkelig utredet og anbefaler at forslag til detaljregulering for Hovin skole i Spydeberg - gbnr. 411/51 m.fl fremmes ved å legges ut på høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Naturmangfoldrapporten er kun foreløpig, men potensiale for funn anses som liten. Ferdig naturmangfoldrapport skal ferdigstilles før sluttbehandling av planforslaget. Plan- og bygningsutvalget kan velge å ta reguleringsforslaget opp til behandling ved å legge det ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10. .

Forslaget er i stor grad i tråd med kommuneplanen for Indre Østfold kommune og bygger opp om følgende arealstrategier i kommuneplanen for Indre Østfold.

- Nr. 2: Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelse, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig
- Nr. 5: Opprettholde naturmangfold,
- Nr. 6: Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.



- Nr. 9: Satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet, herunder bygging av gang- og sykkelveier og bedre busstilbud mellom tettstedene og på pendlerrutene ut av kommunen
- NR. 16: Lokale særpreg, som kulturminner og kulturmiljø, skal ivaretas og brukes i by- og stedsutviklingen for å styrke identitet, tilhørighet og attraktivitet
- Nr. 17: Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange. Vi skal legge til rette for et inkluderende samfunn, og systematisk arbeide for å tilpasse det offentlige rom og funksjoner
- Nr. 18: Vi skal sikre tilstrekkelig areal for framtidig kommunal tjenesteyting.

Planforslaget bygger også opp under arealstrategiens prinsipper om gjenbruk av areal før nytt areal tas i bruk.

Det er likevel avvik fra overordnet plan. Følgende forhold avviker fra kommuneplanens arealdels arealformål, bestemmelser og/eller arealstrategier:

- Deler av skolegårdsarealer er avsatt til friområde i overordnet plan
- Deler av adkomstvei til parkeringsplass er avsatt til landbruks-, natur og friluftsområde i overordnet plan. Det innebærer omdisponering av ca. 142 m² dyrka mark og 129 m² berørt LNF formål. Dette er i strid med nullvisjon for nedbygging av matjord.
- Byggegrense langs fv. 122 Lysernveien er plassert nærmere enn 50 m fra senterlinje vei.

Omdisponering av lekeareal eller areal egnet for lek krever i tillegg fullverdig erstatning jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Avvikene er nærmere vurdert og beskrevet i vedlagt planbeskrivelse, vedlegg 3. En samlet vurdering av planforslaget er avhengig av vektning av forskjellige interesser mot hverandre. Selv om det er negative konsekvenser av tiltaket, vil de positive effektene av tiltaket ha stor vekt for barn og unge og lokalmiljøet.

Disse problemstillingene har vært sentrale i planarbeidet etter varsel om oppstart:

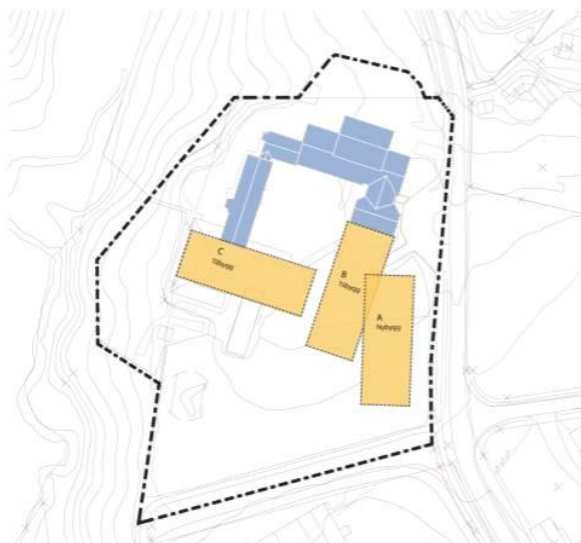
- Planlagt bebyggelse
- Støyforhold
- Dyrket mark og friområder
- Barn og unges interesser og oppvekstvilkår
- Naturfare mht flom og skred
- Trafikksikkerhet og hjertesone
- Resultater fra konsekvensutredninger (iht. redegjørelse om konsekvensutredning overfor)
- Merknader fra representanter for barn og unge, samt miljørettet helsevern

Planlagt bebyggelse:

Innledningsvis i planarbeidet ble det vurdert 3 ulike konsepter for utbygging av skolen, som vist i bildet nedenfor.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet



Et frittstående nytt skolebygg, alternativ A, ble det endelige alternativet som er ansett som relevant og realistisk og derfor utredet i konsekvensutredningen sammen med flerbrukshallen. Alternativet ble vurdert opp mot 0-alternativet (dagens situasjon). Kommunedirektøren mener hovedgrepet er godt. Plasseringen av nytt skolebygg skjermer planområdet for vegtrafikkstøy, man unngår å skyggelegge skolegården og bygningen plasseres utenfor faresone for ras- og skredfare på eiendommen. Skolegården blir noe utvidet og vil utformes som et sammenhengende uteområde og plasseringen langs veien bidrar til gatestruktur. Flerbrukshallen plasseres på baksiden av skolen mot nord, som i dag er gruslagte parkeringsarealer. Bestemmelsene i planen sikrer at de lange fasadene og store volumen skal brytes opp for å motvirke monotomi og at farger skal være en integrert del av planleggingen. I tillegg er det gitt bestemmelser om at fjernvirkningen og uttrykket mot fylkesveien må vektlegges. Eksisterende skolebygning og omkringliggende bebyggelse er regulert med saltaksløsning. Ideelt sett burde også det nye skolebygningen og flerbrukshallen utformes med saltak for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, men forslagsstiller foreslår flate tak på nybygget og flerbrukshallen. Planen sikrer likevel at det gjøres arkitektoniske grep på bygningene ved at de skal formes med «parapet» (dvs. en forlengelse av veggen over taket), som illuderer saltaksløsning fra omgivelsene. Det visuelle uttrykket forsterkes også gjennom beplantning av trekker langs Lysernveien, som en forlengelse av bjørketrærne som er regulert i tilstøtende reguleringsplan i syd, og som også preger sentrumbildet i Stasjonsgata. Bebyggelsen og uteareal skal oppføres i tråd med prinsippene som vist i planens vedlegg og illustrasjonstegninger. Iht. anbefaling i overvannsrapport skal bygningen utformes med blå tak (overvannsløsning på tak). VA-enheten i kommunen påpeker at grønne tak også bør innarbeides på flerbrukshallen, dersom grunnforholdene ivaretar dette. Dette reguleres foreløpig ikke gjennom reguleringsbestemmelsene.

Midlertidig skolelokaler skal løses utenfor skoletomten, og er ikke en del av planforslaget.

Støy

Planområdet er støyusatt, da det ligger like ved fylkesveien. Vegtrafikkstøy, støy fra jernbanen og støy fra mølla er utredet i planforslaget og vurdert ytterligere i



konsekvensutredningen. Utredningene viser at det kun er støy fra vegtrafikk som gir utslag av gule støysoner i planområdet. Støynivåene ligger hovedsakelig mellom 56-58 dB på den østvendte fasaden på nybygget, og det innebærer opp til 3 dB over anbefalt grenseverdi. Støyrapporten gjengir kvalitetskriteriene i retningslinjen:

1. Tilfredsstillende støynivå innendørs
2. Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
3. Stille side.

I kommuneplanens arealdel er det gitt nærmere føringer for kvalitetskriterier for nye tiltak i gul støyzone. Som et tillegg til punktene overfor er det satt krav til at minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk ha vindu mot stille side i den overordnede planen.

Plasseringen av nybygget langs fylkesveien innebærer at skolegården skjermes for trafikkstøyen, da nytt bygg skiller støykilden og uteområdene. Det er derfor vurdert at planen vil gi en noe positiv konsekvens for området som helhet mht. støy, ettersom eksisterende innendørs undervisningsarealer og uteområder får en bedre støysituasjon enn i dag. Bestemmelsene i planen sikrer samtidig at kvalitetskriteriene som angitt overfor vil ivaretas uten avbøtende støytiltak. Se vedlagt støyrapport, vedlegg nr. 19.

Som vist i de foreløpige etasjeplanene, jf. vedlegg 11, innebærer det at 4 klasserom (total for eksisterende og nytt skolebygg) plasseres med østvendte fasader i tillegg til rom for mat og helse, kunst og håndverk, allrom og tre grupperom. Klasserommene (2 stk) og grupperommet i den eksisterende bygningen anses likevel å få bedre støyforhold enn i dag.

Barn og unges interesser og oppvekstvilkår

Uteområde må ha en viss størrelse for å få plass til kvaliteter i utformingen, som naturelementer, variert terreng og for å sikre mangfoldig bruk og forhindre slitasje, jf. forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. Nybygget vil plasseres på arealer som er benyttet til lek og aktivitet, og skal dermed fullverdig erstattes jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Skolegården er iht. miljødirektoratets naturbase kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Gjeldende anbefaling er 50 m² skolegårdsareal pr elev, men det foreslås å endre arealnormen. Iht. gjeldende kunnskapsgrunnlag, som benyttes for å vurdere størrelse på skolegårdsarealer, er arealkravet 28,88 m² skolegårdsareal pr. elev for planforslaget på Hovin.

Pr i dag utgjør skolegården på Hovin 40 m² pr elev. Skolegården fremstår i dag med asfaltareal og en stor gressplen med enkelte lekeapparater, ballbinge og akebakke. Dagens skolegårdsarealer mot fylkesveien ligger i gul støyzone. Tiltakene i planforslaget medfører at skoletomta totalt blir noe utvidet, men at skolegårdsarealet vil reduseres til 26,6 m² pr elev, som er mindre enn anbefalingene. Samtidig må det legges vekt på at skolegården oppgraderes vesentlig, og vil ivareta forskriftens krav til kvalitet i mye større grad i forhold til dagens utearealer. Elevene har fått medvirket til utforming av skolegård og nytt skolebygg. Planen sikrer at utearealet inndeler i flere soner som skiller de eldste og yngste, området får en ny utforming og et økt tilbud for variert lek. Skolegården utvides noe mot nordvest, ut over eksisterende vegetasjonsareal/friområde. Nybygget vil i tillegg redusere støyforholdene på øvrig del av utearealet. En større flerbrukshall på skolens parkeringsplass vil gi muligheter for aktiviteter for barn og unge både i skoletiden og på fritiden. Samtidig vil enkelte fritidsaktiviteter måtte flytte som følge av rehabilitering på skolen, eksempelvis skytterlaget,



som i dag har lokaler i kjelleren i eksisterende bygg. I konsekvensutredningen er det helhetlig vurdert at barn og unges oppvekstvilkår blir forbedret. Dette er også sett i lys av at trafikksituasjonen i området blir tryggere rundt skolen og at barna får nye undervisningsarealer innendørs.

Kommunedirektøren anser derfor at området som bygges ned vil bli fullverdig erstattet og at avviket fra anbefalt skolegårdsareal er akseptabelt.

Naturfare – risiko for flom, skred og erosjon

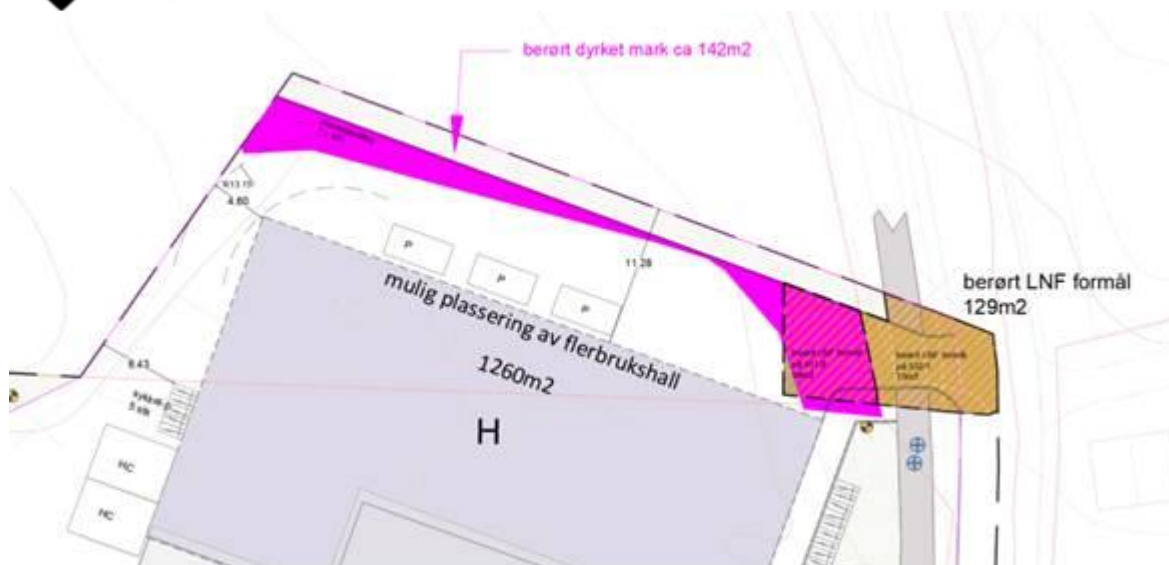
Store deler av planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt med hensynssone for ras- og skredfare, og deler av arealet langs Hyllibekken er avsatt med hensynssone for flomfare. I planarbeidet er det derfor utredet områdestabilitet og flomfaren nærmere. Gjennom grunnundersøkelser og geotekniske rapporter er det dokumentert at faresonen for ras og skred er vesentlig redusert og omfatter planforslagets skråning ned mot Hyllibekken i vest. Det er påvist kvikkleire i området, og det er behov for stabilitetsforberedende tiltak. Erosjon over tid kan også føre til ustabilitet i grunnen.

Stabiliteten i området vil bli forbedret som følge av planen, ettersom det er gitt krav til erosjonssikring av Hyllibekken og utløpspunkter for overvann. Det gjelder arealene både innenfor og utenfor planområdet. De stabiliserende tiltakene må utføres før bebyggelse tas i bruk. Flomfaresonen er også redusert og gjelder kun arealer utenfor planområdet. Bestemmelsene presiserer ytterligere at nye bygningsmessige tiltak ikke skal plasseres under flomsikker kote. Se vedlegg 17 og vedlegg 21.

Kommunedirektøren understreker viktigheten av sikkerhet for ras og skred i alle faser av utbyggingen. Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis og skal involveres i all videre planlegging av erosjonssikring og alle tiltak som medfører terrengendringer, nye bygg, riving og andre tiltak som medfører personopphold. Anbefalinger i geoteknisk rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

Dyrket mark og friområder.

Skolen utvides mot nord, og det medfører at adkomstvei rundt skolen/flerbrukshallen til ansattparkeringen omregulerer et LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det påvirkede arealet er en del av et større jorde som er registrert med svært god jordkvalitet. Deler av arealet fremstår i dag som ikke dyrket kantvegetasjon, og det er registrert floghavre der. Av den grunn er nåværende avlinger forringet. Omtrent 142 m² matjord berøres. Deler av disse arealene fremstår som randsone/kantvegetasjon, og omdisponeringen hindrer ikke til videre bruk av resten av jordet. Etalering av flerbrukshallen og vegetasjonsskjerm i nord kan gi noe økt skygge mot eksisterende jorde. Tiltaket er derfor i konflikt med jordvern hensynet. Det nasjonale jordvern hensynet er blitt kraftig innskjerpet de siste årene, blant annet gjennom oppdatering av nasjonal jordvernstrategi og nye statlige planretningslinjer. I kommuneplanens arealdel og samfunnsdel er arealstrategi nr 1. nullvisjon for jordvern.



Det er utarbeidet en matjordplan som legger opp til jordforbedring eller nyetablering av kjøkkenhage, slik at matjorden kan gjenbrukes. Se matjordplanen, vedlegg 16. For å unngå nedbygging av dyrket mark medfører det at flerbrukshallen ikke kan bebygges i området, og gymundervising vil i enda større grad måtte løses andre steder på motsatt side av jernbanen. Dette vil få konsekvenser for antall passeringer og risiko ved jernbaneovergangen. Jordvern hensynet er konsekvensutredet og det er vurdert at planen vil gi noe miljøskade for dyrket mark. .

Kommunedirektøren anser at samfunnsnyttene ved å regulere inn flerbrukshallen på skoletomten er svært høy. Det finnes ingen alternative plasseringer i nærheten av skolen og på samme siden av jernbanen, uten at dette vil være i konflikt med jordvern, skolegårdsarealet, rasfare og/eller bekk. Reguleringsbestemmelsene sikrer gjenbruk av matjord.

Trafikksikkerhet og hjertesone

Planområdet beliggenhet nord for jernbanen utløser krav til konsekvensutredningen av trafikksikkerhet for skolen. De fleste elevene som ikke tar skolebuss, kommer sydfra og må krysse jernbanen til og fra skolen. Utbyggingen vil gi noe økning i trafikkmengde på de fleste sentrale veiene i Spydeberg og rundt Hovin skole, økte antall reiser til og fra skolen og et økt antall kryssinger over jernbanen. Det er beregnet at årsdøgnstrafikken i Lysernveien ved skolen vil øke med litt under 350 kjøretøy/døgn. Økningen i trafikkmengden medfører også noe lengre kølenger ved planovergangen ved Spydeberg stasjon, men disse vil løses raskt opp etter at tog har passert. Sammenlignet med dagens situasjon vil det være en økning på ca 15 elever ved planovergangen, som isolert sett innebærer en økt risiko. I trafikkrapporten, jf. vedlegg 5, er det en oversikt over 22 registrerte hendelser siden 2014 (dvs. hendelser med tilløp eller fare for ulykke) ved planovergangen når bommene er nede. Samtidig er det få politiregistrerte faktiske ulykker i området, og alle disse er registrert nord for planovergangen. Trafikkrapporten og ROS-analysen påpeker følgende avbøtende tiltak:

- å etablere ny undergang under jernbanen,
- utbedre veimerking og belysning med planovergangen



- at det benyttes ressurser som passer på at elever ikke krysser jernbanen mens bommene er nede
- togselskapene må informere tidlig om evt. sporendring.

Undergang under jernbanen er allerede regulert vest for stasjonen, og ligger som et rekkefølgekrav for tilstøtende boligregulering på nabotomten syd for skolen. Endringen av myke trafikanter ved planovergangen er vurdert i konsekvensutredningen som en ubetydelig endring, på grunn av:

- det er tilstrekkelig med venteareal for gående/syklende
- for elever som bor i vest, kan man benytte jernbanebroa ved Hylliveien og følge grusveien som går bak dekklageret og frem til skolen.
- Det er mulig å krysse jernbanen over den eksisterende, planskilte kryssingen parallelt med kjøreveien.

Det anbefales at de avbøtende tiltakene innføres, men det settes ikke krav i reguleringsbestemmelsene. Sett i sammenheng med at det utbyggingen medfører en trygg droppsoner for elever, lite trafikale problemer på veinettet, samt at det reguleres færre plasser pr. ansatt konkluderer konsekvensutredningen at konsekvensen av transportbehov, trafikk og mobilitet medfører en ubetydelig endring.

Det foreslås ingen hjertesoner i planforslaget, dvs. mulighet for å avlevere elever et stykke fra skolen, slik at trafikken også reduseres rundt skoletomten. Nord for jernbanen finnes det ikke en naturlig plass for å etablere dette i dag. På grunn av jernbanen anbefales det heller ikke at hjertesonen legges syd for jernbanen, da det vil øke risikoen over planovergangen. I planforslaget er det derfor i større grad vurdert at det er viktigere å tilrettelegge for en sikker avlevering på skoletomten og sikre trygge ferdselslinjer og gang- og sykkelveier frem til skolen. Arealmessig ligger det godt til rette for den foreslåtte drop-off-sonen på skolen, og den er fysisk adskilt fra skolegården.

Miljørettet helsevern, barn og unges representanter og folkehelse

Miljørettet helsevern, barn og unges representanter og folkehelserådsgiver har uttalt seg til planforslaget. Deres uttalelse er vedlagt, se vedlegg 29.

Uttalelsen gjelder:

- Barnets- beste vurderinger må være belyst før politiske vedtak.
 - Kommentar: Barnets beste vurderinger er vurdert som en del av konsekvensutredningen i planforslaget. Risikoforhold knyttet til utforming og beliggenhet er også vurdert.
- Størrelse på skolegård avviker med normkravene. Kvalitet på uteområder må sikres.
 - Kommentar: Kvalitet på uteområdet er sikret juridisk iht. den vedlagte landskapsplanen. Avvik på arealer i skolegården er vurdert i planforslag og i saksframlegg.
- Universell utforming: Universell utforming må ivaretas og det må stilles krav om at behovene til barn og elever med funksjonsnedsettelse skal ivaretas. Illustrasjonstegningene viser at det ikke sikres lik tilgang for alle elever, men god tilgang for alle.



- Kommentar: Universell utforming sikres gjennom reguleringsbestemmelsene for nye tiltak . Lokaler og uteområder må også utformes iht. krav i byggt teknisk forskrift.
- Trafikksikkerhet, samt etablere hjertesoner. Det er viktig å begrense biltrafikken og med det redusere risiko for trafikkulykker. Trafikkavvikling, tilstrekkelig antall parkeringsplasser og kryssing av jernbanen er sentralt.
 - Kommentar: Forholdet er belyst i planforslag og saksframlegg. Iht. planbeskrivelsen vil det kunne være plass til omtrent 7 kjøretøyer i kiss and ride-løsningen i tillegg til bussoppstillingsplassene. Det vil også være 3 parkeringsplasser, hvorav 1 HC, like nord for kiss and ride-løsningen. Planforslaget bygger opp om at elever i stor grad skal gå og sykle til skolen eller benytte skolebuss.
- Støy: Støyforhold må planlegges for et totalt støybilde som alle elever kan tåle, og det vises til NS 8175.
 - Kommentar: Støyforhold er ivaretatt iht. kvalitetskriterier i overordnet kommuneplanens arealdel og iht. retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).
- Dagslysforhold og utsyn: De stiller krav om at det reguleres inn dagslys og utsyn i reguleringsbestemmelsene, slik at kravene ivaretas ved renovering av eksisterende lokaler.
 - Kommentar: Dagslysforhold og utsyn styres av byggt teknisk forskrift.

Videre avklaringer av disse momentene gjøres under og etter offentlig ettersyn og frem til sluttbehandling av planen.

Vedlegg

0. Oversiktskart

1. Plankart Hovin skole_08.05.25
2. Reguleringsbestemmelser_08.05.25
3. Planbeskrivelse_08.05.25
4. Konsekvensutredning sammenstilt_05.05.25
5. ROS- analyse_05.05.25
6. Brukermedvirkning fra elever
7. Illustrasjonstegning landskapsplan 05.05.25
- 8.1 Terrengsnitt A og B_05.05.25
- 8.2 Terrengsnitt C_05.05.25
9. Illustrasjonstegning - fasadetegninger, perspektiver og sol-skygge_09.05.25
10. Illustrasjonstegning fjernvirkning
- 11_ Illustrasjonstegning etasjeplaner_30.01.25
- 12.1 Redegjørelse VA-anlegg og overvann
- 12.2 VA-plan_05.05.25
- 12.3 Overvannsplan_16.12.24
13. Teknisk rammeplan vei_01.03.25
14. Teknisk veiplan_10.02.25



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

- 15 Sporingskurver vei_23.01.25
- 16 Matjordplan_22.01.25
- 17. Områdestabilitet geoteknisk rapport_23.01.2025
- 18. Uavhengig kvalitetssikring geoteknisk rapport_02.04.24
- 19. KU Støyrapport_04.04.25
- 20. KU Luftrapport 07.05.25
- 21. KU rapport_flomfarevurdering 02.12.24
- 22. KU rapport klimagass _12.12.24
- 23. KU trafikk og mobilitetsanalyse 07.05.25
- 24. Foreløpig naturmangfoldrapport_02.05.25
- 25. Merknadsbehandling av innspill til varsel om oppstart_30.08.24
- 26. Merknadsbehandling av innspill til varsel om oppheving av gjeldende planer_21.02.25
- 27 - Innspill mottatt ved varsel om oppstart
- 28 - Innspill mottatt til varsel om oppheving planer
- 29. Uttalelse fra miljørettet helsevern, folkehelserådgiver og barn og unges representanter