



Saksutskrift

R-317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole

Arkivsak-dok. 17/02591-58
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	22.08.2019	50/19

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 22.08.2019:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende tilleggsforslag til rådmannens innstilling:
«Krav om utforming» i pkt 4.e utgår og fjernes fra reguleringskartet.

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende forslag som følger saken:

Endringer av reguleringsbestemmelsene punkt 5.1.1 *Fellesbestemmelser til feltene o_BU og o_BOP*:

- Punkt a endres til:
Det skal etableres minimum 15 700 m² uteoppholdsareal til skolen. Som uteoppholdsareal regnes ikke-bebygde, egnede områder innenfor o_BU og o_BOP. Bebyggelse i området skal tilpasses, slik at tilstrekkelige, gode uteoppholdsarealer kan etableres. Naturmaterialer, som for eksempel tre og stein, skal benyttes i utstrakt grad. Eksisterende trær på hele området skal registreres, også slike som ikke inngår i hensynssone for bevaring av naturmiljø. De trærne, som ikke direkte står i veien for nytt skolebygg, skal sikres til bruk for lek (klatretrær).
- Punkt e endres til:
All bebyggelse, frittstående konstruksjoner og utomhusanlegg skal gis en arkitektonisk god og helhetlig utforming. Naturmaterialer, som for eksempel tre og stein, skal benyttes i utstrakt grad. Uteområdene må planlegges for bruk hele året, eksempelvis mulighet for skøytebane og akebakke om vinteren.
- Punkt f: «Arealer for lek» endres til «Arealer for lek – materialbruk, terrengendring/-variasjon»
- Nytt avsnitt på slutten:
Uteoppholdsarealene skal ha et tydelig naturpreg med avsatte arealer for fri lek i kontakt med naturlig grunn og naturlig vegetasjon. Bruken av kunstmaterialer i uteoppholdsarealene skal minimeres.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Frps forslag ble nedstemt 8-1 (FrP)

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 22.08.2019:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan(er) for Åsgård skole, som vist på kart (alternativ 1 og 2) med reguleringsbestemmelser (alternativ 1 og 2) datert 07.08.2019.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 28. august 2019

Kim Madsen Pham
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan(er) for Åsgård skole, som vist på kart (alternativ 1 og 2) med reguleringsbestemmelser (alternativ 1 og 2) datert 07.08.2019.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 08.08.2019

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder Samfunnsutvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	09.10.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	01.03.2018
Offentlig ettersyn:	22.03.-14.05.2018
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	22.08.2019
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 3. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. Plankart - alternativ 1, revidert 07.08.2019
2. Plankart - alternativ 2, revidert 07.08.2019
3. Reguleringsbestemmelser - alternativ 1, revidert 07.08.2019
4. Reguleringsbestemmelser - alternativ 2, revidert 07.08.2019
5. Planbeskrivelse med ROS-analyse - alternativ 1, revidert 07.08.2019
6. Planbeskrivelse med ROS-analyse - alternativ 2, revidert 07.08.2019
7. Trafikkanalyse, revidert 20.06.2019
8. Saksutskrift fra 1. gangs behandling i HTM 01.03.2018

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for en ny/utvidet 4-parallell barneskole, med plass til 784 elever. Skolen skal utformes og framstå som en del av rådhusparken, med en grønn innramming, en skole i parken.

Forslag til reguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn og har blitt bearbeidet, etter innkomne bemerkninger fra overordnede myndigheter og andre berørte parter, samt etter behandling/vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) 01.03.2018. I tillegg har det, i ettertid, blitt fattet ulike vedtak i kommunen som påvirker innholdet i planforslaget. Det er for eksempel blitt vedtatt at også Paviljong 4 og 5 skal rives.

De endrede forutsetningene for planarbeidet, etter at opprinnelig planforslag ble lagt ut til offentlig ettersyn, tilsier en ny behandling i HTM og et nytt offentlig ettersyn før saken kan sluttbehandles.

Det legges ved to alternativer til plan, bestemmelser og planbeskrivelse. Det som skiller alternativ 1 fra alternativ 2 er at D6 bevares i første alternativ, mens det tillates at det rives/flyttes i andre alternativ.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS, på vegne av Prosjektavdelingen i Ås kommune.



Forslag til reguleringsplan for Åsgård skole, alternativ 1



Forslag til reguleringsplan for Åsgård skole, alternativ 2

Fakta i saken:

Nytt forslag til reguleringsplan for Åsgård skole skal erstatte gjeldende reguleringsplaner for området. Planforslaget er på ca. 26,1 dekar.

Formålet med ny reguleringsplan er å bygge en ny 4-parallell barneskole på Åsgård, inkludert en ny flerbrukshall til bruk for skolen og andre. Skolen skal utformes og framstå som en del av rådhusparken, en skole i parken.

Planen har vært til 1. gangs behandling og har ligget ute til offentlig ettersyn. I ettertid har det blitt fattet nye vedtak i kommunen som gir nye/endrede forutsetninger for planforslaget. Planforslaget må derfor til en «ny 1. gangs behandling» og offentlig ettersyn før planen er klar for «endelig behandling» i HTM og Kommunestyret.

Det legges ved to alternativer til reguleringsplanforslag. I alternativ 1 er det foreslått at D6 bevares, mens i alternativ 2 foreslås det at D6 rives/flyttes.

Det redegjøres for planforslagene i vedlagte reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Tidligere behandling av saken:

Forhåndsvarsel

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 09.10.2017.

Behandling i HTM 1. gang

Planen ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 01.03.2018 og utvalget fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Åsgård skole, som vist på kart datert 11.01.2018, med reguleringsbestemmelser datert 18.01.2018, med følgende endringer/tillegg:

- *Gangveien ved OSGG tas ut av plankartet.*
- *Tilliggende byggegrenser langs Skoleveien sammenføres.*
- *Mulighet for gangveier ivaretas i bestemmelsene.*

- *Den historiske skolegårdstrukturen med bygningene (de som skal bevares og de som skal erstattes) og parkelementene må søkes bevart.*
- *Reguleringsformålet på det stripete området skal vurderes.*
- *Bygningens høyde vurderes.*
- *Antall overdekkede sykkelplasser reduseres til 0.*

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.03.-14.05.2018. Det ble mottatt 8 bemerkninger som er gjengitt og kommentert nedenfor.

Innkommne høringsuttalelser:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (08.05.2018)

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til planforslaget grunnet vesentlige mangler til planens bestemmelser om støy, manglende vurdering av støy på byggets fasader og krav til avbøtende tiltak.

Området er støyutsatt, både fra Fylkesvei 152 og fra Skoleveien. Planen mangler konkrete planbestemmelser som må stille krav til hvilke grenseverdier som skal overholdes. Det regnes som en vesentlig mangel ved planforslaget. Grunnskoler bør ikke etableres i rød støysone. I denne planen ønsker man å benytte skolebygget som støyskjerm, slik at fasaden vil ligge i rød og gul sone, uten at det er vurdert hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres for å sikre tilfredsstillende støyforhold i skolebygget. Dersom det viser seg nødvendig må også krav til avbøtende tiltak som støyskjerming av bygget innarbeides i planens bestemmelser.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Planforslaget er endret og innsigelsen er imøtekommet. Det er inntatt et nytt punkt e under reguleringsbestemmelse 5.1.2 (for både alternativ 1 og 2) som stiller krav til grenseverdier og foreslår avbøtende tiltak for å begrense støy.

2. Akershus fylkeskommune (11.05.2018)

Fylkesrådmannen fremmer **innsigelse** til planforslaget inntil samordningen med gang- og sykkelveiprojektet langs Fylkesvei 152 er tilstrekkelig ivaretatt i planbestemmelsene.

Fylkesrådmannen fremmer **innsigelse** til at bevaringsreguleringen for Midtgard og administrasjonsbygningen (Det gule huset), som i dag er regulert til spesialområde med formål bevaring, ikke opprettholdes. Innsigelsen gjelder også det forhold at dagens hensynssone lagt over helheten av det bevaringsverdige bygningsmiljøet fjernes.

Herredshuset i Ås (Ås kulturskole), Gamle Åsgård skole, den gamle lærerboligen i Drøbakveien 6, Midtgard, som opprinnelig huset gym- og sløydsal, samt administrasjonsbygningen i Skoleveien 3, er alle SEFRAK-registrert og regulert til spesialområde med formål bevaring med tilhørende bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. I DIVE-analysen for Ås sentrum (2016) heter det blant annet at: *Bygningene rundt Åsgårdstunet som gamle Åsgård og banken, Midtgard og «Det gule huset» samt D6 har både samlet og enkeltvis stor lokal/regional verdi.*

Tunkarakteren er et vesentlig trekk ved bebyggelsen, som i sin tur skal ha inspirert utformingen av Ås rådhus. Den historiske sammenhengen og referansen fra landbrukshøgskolen til Åsgård skole og så til Ås rådhus er et viktig

karaktertrekk ved Ås som sted. Sammenhengen utgjør en bevaringsverdig akse som gir stedet identitet. Disse miljøene har høy bevaringsverdi både hver for seg og samlet som struktur i tettstedet Ås. Bebyggelse oppført etter andre verdenskrig rives mange steder, kanskje fordi byggene ennå er så unge at det er krevende å se verdien av dem.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Planforslaget er endret og innsigelsen er imøtekommet når det gjelder forholdet til gang- og sykkelvei langs Fylkesvei 152, i både alternativ 1 og 2. Se også rådmannens kommentar i punktet nedenfor. Når det gjelder bevaring av Det gule huset og Midtgard vises det til side 7 under Behandling av innsigelser.

3. Statens vegvesen (09.05.2018)

Statens vegvesen fremmer **innsigelse** til planforslaget om at det må innarbeides en reguleringsbestemmelse som sikrer nødvendig samordning av skolebygging og gang- og sykkelveibygging langs Fylkesvei 152.

Det er foreløpig usikkerhet rundt svært mange tema, herunder plassering/utforming av bygg, parkeringsforhold, varelevering og så videre. En av de største utfordringene, knyttet til samordning av skolebygging og gang- og sykkelveibygging langs Fylkesvei 152, er verken nevnt i reguleringsbestemmelsene eller i planbeskrivelsen. Dette gjør det vanskelig å gi konkrete innspill til planforslaget.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Planforslaget er endret og innsigelsen er imøtekommet. Byggegrensen på plankartet er lagt 25 meter fra Fylkesvei 152 sin midtlinje, for både alternativ 1 og 2. Det sikrer tilstrekkelig plass for utvidelse/vedlikehold av eventuell ny/utvidet gang- og sykkelvei langs Fylkesvei 152 (framdriften for SVVs plan for g/s-vei er forsinket).

4. Follo Brannvesen IKS (25.04.2018)

Brannvesenet forutsetter at deres vedlagte retningslinjer samt preaksepterte ytelser i Teknisk forskrift av 2017 følges, og at eventuelle analyseløsninger blir tilfredsstillende dokumentert. Retningslinjene er vedlagt uttalelsen.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Høringsuttalelsen tas til orientering.

5. NMBU (09.05.2018)

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Høringsuttalelsen tas til orientering.

6. Åsgård skole – FAU (13.05.2018)

Åsgård skole ved foreldreutvalget (FAU) mener at eksisterende skolebygg bør rives fordi bygget er i dårlig forfatning og for å utnytte planområdet bedre. Videre bør skolearealet utvides østover, bort til kulturskolen. Det foreslås å fjerne planbestemmelse 4 punkt d om siktlinjer. Eksisterende vegetasjon har kvaliteter og bør i størst mulig grad bevares. D6, Midtgard (ungdomsklubb) og eventuell helsestasjon bør tilpasses/begrenses til skolens behov. Hvis det skal etableres en

fullverdig flerbrukshall må det lages parkeringskjeller for å dekke behovet for parkering. For øvrig bør all parkering tas bort fra skolearealet og varelevering må skje utenfor skolegården.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Planforslaget er endret og det er blitt bestemt av Paviljong 4 og 5 også skal rives. Siktlinjen fra Søråsjordet i vest til Borggården i øst ønsker rådmannen å bevare for også å slippe inn lys i området. Det sikrer at oppbygningen i landskapsplanen for Ås rådhuspark videreføres inn i skolearealet. Formålet med planen er at skolen skal framstå som en del av parken, med en grønn innramming. Verdifull vegetasjon blir sikret i planen, blant annet gjennom en hensynssone for bevaring av naturmiljø. Det er lagt opp til parkeringskjeller for ca. 100 biler.

7. Søråsteigen barnehage – FAU og SU (uten dato)

Søråsteigen barnehage ved foreldre- og samarbeidsutvalget er positive til at skolen bygges ut og rustes opp. De frykter imidlertid at anleggsperioden kan påvirke barnehagen negativt. De ber derfor om at det legges til rette for dialog mellom utbygger og barnehage, samt gjøres spesifikke tiltak for å begrense og kontrollere støv- og støyforurensning. Dette bør gjøres før byggeperioden og ved behov underveis. Dersom beregninger viser uakseptabelt støynivå må støyskjerming komme på plass før arbeidet starter. Videre bør det stilles krav til entreprenører om rutiner for vanning og feiing under byggeperioden. To år er lenge for små barn, og det er derfor viktig at det i byggeprosessen hensyntas at en barnehage er nærmeste nabo.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Høringsuttalelsen tas til etterretning. Det er tatt inn et nytt punkt c under bestemmelse 4, om sikring mot støv- og luftforurensning i anleggsperioden. Der beskrives tiltak før og under anleggsperioden m.m.

8. Christine Pehrson (07.05.2018)

Hun mener at hele denne historiske skolestrukturen, med alle dens bygninger (Åsgård gamle skole, Ås kulturskole, D6, Det gule huset og Midtgard), bør sees på som en helhet som hører sammen. Hele kvartalet, med alle bygningene samlet, representerer og dokumenterer en side ved Ås sin historie og hva Ås en gang har vært. Både teglsteinsbygningene og de gamle trehusene er derfor en enhet som hører sammen og forteller en historie sammen. Ved at enkelte av bygningene rives, ødelegges helheten. Hun mener kvartalet, med alle sine bygninger, er et kulturminne som bør tas vare på. Det er viktig at Ås, med de raske endringene og den høye befolkningsveksten som nå skjer, tar vare på de kulturminnene og verdiene som finnes i lokalsamfunnet. Trehusene i dette kvartalet er for øvrig noen av de siste offentlige trebygningene som er igjen i Ås sentrum, og det bør også være en grunn til å bevare de. Bevaring og utvikling behøver ikke være motsetninger.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Høringsuttalelsen tas til orientering. Rådmannen har forståelse for argumentene for å bevare eldre bygninger i Ås, som er med på å fortelle stedets historie. Samtidig er det bestemt at det skal bygges en ny 4-parallell skole, og det medfører at det må gjøres noen reguleringsgrep for å få til en bedre utnyttelse av skolearealet.

Rådmannen vil imidlertid anbefale at Midtgard delvis bevares for å ta vare på noe av skolehistorien.

Behandling av innsigelser:

Fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Forslag til endret plan og bestemmelser ble oversendt fylkesmannen 08.08.2019. I planforslaget er det blant annet inntatt et nytt punkt e under reguleringsbestemmelse 5.1.2 (for både alternativ 1 og 2) som stiller krav til grenseverdier og foreslår avbøtende tiltak for å begrense støy.

Det er ikke innkommet tilbakemelding fra Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Fra Akershus fylkeskommune:

Det ble avholdt et møte mellom administrasjonen i Ås kommune og Akershus fylkeskommune 31.08.2018. Det var førstnevnte part som tok initiativ til møtet, for å se om det kunne være mulig å komme fram til et omforent forslag. På møtet ble det utdypet hva som lå til grunn for innsigelsen, og det ble diskutert hvilke justeringer av planen som kunne gjøres for at innsigelsen kunne trekkes. I justert løsning ble det skissert en hensynssone over det gamle skoleanlegget tilsvarende dagens hensynssone. I skissen ble Midtgard bevart, mens det ble åpnet for at Det gule huset kunne bli erstattet av et nytt bygg, med omtrent samme plassering og bygningsvolum for å bevare tunkarakteren. Med en slik løsning, mente administrasjonen hos Akershus fylkeskommune at hensynet til nyere tids kulturminner ble ivaretatt og at innsigelsen kunne bortfalle.

Fra møte i Kommunestyret 21.11.2018 framkommer det at de ønsker å rive Midtgard (i sin helhet) og Det gule huset. Det framkommer ikke direkte av vedtaket at hele Midtgard skal rives, men det er det som er tenkt, jf. saksframstillingen som følger vedtaket.

Ås kommune ba derfor i e-post datert 12.12.2018 om behandling av innsigelsen i Fylkesutvalget.

04.02.2019 ble saken behandlet i Fylkesutvalget og det ble fattet følgende **vedtak**:
Fylkesutvalget fraråder at man tillater riving av begge etterkrigsbygningene på Åsgård skole og anbefaler kommunen å se på mulige løsninger hvor bevaringshensynet blir ivaretatt.

I konklusjonen fra saksframlegget heter det at *fylkesrådmannen konstaterer at dialogen mellom fylkeskommunen og Ås kommune om alternative løsninger ikke har ført frem. Fylkesrådmannen vil peke på at kulturmiljøet knyttet til Åsgård skole vil være viktig å ivareta som en del av steds kvaliteten i stasjons- og universitetsbyen Ås. Ivaretagelse av etterkrigstidens kulturminner er et stadig mer presserende tema i byene og tettstedene i Akershus. Samtidig må vern veies opp mot å tilrettelegge for høy arealutnyttelse i et prioritert vekstområde. Ut fra en helhetsvurdering har fylkesrådmannen under tvil kommet til en anbefaling om å ta kommunens konklusjon til etterretning, og dermed **erstatte innsigelsen** som er fremmet administrativt med en tydelig anbefaling til kommunen om å ivareta etterkrigstidens kulturminner på Åsgård skole, og fraråde riving.*

Fra Statens vegvesen:

Forslag til endret plan og bestemmelser ble oversendt Statens vegvesen 08.08.2019. I planforslagene er blant annet byggegrensen på plankartet lagt 25 meter fra Fylkesvei 152 sin midtlinje, for både alternativ 1 og 2. Det sikrer tilstrekkelig plass for utvidelse/vedlikehold av eventuell ny/utvidet gang- og sykkelvei langs Fylkesvei 152.

Statens vegvesen har meldt tilbake at de trekker innsigelsen med de foreslåtte endringene i bestemmelsene.

Politiske vedtak/endrede forutsetninger:

Etter at planen ble 1. gangs behandlet i HTM, og etter offentlig ettersyn, er det gjort følgende vedtak som påvirker innholdet i planforslaget:

Åsgård skole. Konsept

Kommunestyret vedtok den 20.06.2018 (K-Sak 43/18) følgende:

1. Åsgård skole planlegges videre basert på følgende forutsetninger:

- a. Rødskolen videreføres med dagens virksomhet.*
- b. Paviljong 4 og 5 rives.*
- c. Det gule huset (Stallen) rives.*
- d. Det etableres et nytt skolebygg i 3 etasjer, over bakken, som dekker skolens behov inkl. flerbrukshall.*
- e. Det skal vurderes å etablere nedgravd parkeringskjeller på hele eller deler av skoleområdet.*

2. Pga innemiljø og andre forhold på Åsgård skole flytter elevene inn i modulskolene ved Ås ungdomsskole så snart elevene fra Rustad flytter ut av modulskolene, selv om utbygging av Åsgård skole skulle bli noe forsinket. Trafikksikkerhetstiltak vurderes i forkant av flytting.

3. Det tas sikte på at nye Åsgård skole skal stå ferdig innen 2022/2023.

4. Videre bruk av D6, ev. flytting eller riving, utredes samtidig som en egen sak.

5. Kommunestyret ber rådmannen utrede alternativ lokalisering av Midtgard som ivaretar ungdommens behov.

Åsgård skole. Konsept. Eventuelle konsekvenser av innsigelser til reguleringsplanen

Kommunestyret vedtok den 21.11.2018 (K-Sak 43/18) følgende:

1. Planleggingen av Åsgård skole videreføres i henhold til vedtak i K-sak 43/18.

2. Det igangsettes regulering til uteområde for skolen på areal avsatt til offentlig formål ute på Søråsjordet (avgrenset av forlengelsen av Skogveien). Dette gjøres som en egen planprosess som ikke skal være til hinder for framdrift av skoleplanleggingen.

I tillegg ble følgende presisering gjort ift. vedtak i kommunestyret den 20.06.2018 (K-Sak 43/18):

«1. Åsgård skole med 4 paralleller planlegges videre basert på følgende forutsetninger:»

Åsgård skole. Nedgravd parkeringskjeller

Kommunestyret vedtok den 27.03.2019 (K-Sak 11/19) følgende:

1. Nedgravd parkeringskjeller, med plass til ca. 100 biler, inkluderes som en del av forprosjektet for Åsgård skole.

2. Investeringsrammen for Åsgård skole tilføres 11,0 mill. kroner.

3. Hvis det ikke er ønskelig å senke flerbrukshallen ned i bakken, skal det vurderes

parkeringsanlegg også under denne.

4. Beslaglagt areal for nedkjøringen til parkeringskjelleren minimeres og utformes mest mulig estetisk.

Kommende politiske saker:

Følgende saker er planlagt framlagt for politisk behandling basert på vedtakene over:

- Videre bruk av D6, ev. flytting eller riving (jf. vedtak i kommunestyret den 20.06.2018 og 21.11.2018). Planlagt framlagt i august 2019.
- Midtgard - riving eller bevaring (jf. vedtak i kommunestyret den 20.06.2018 og 21.11.2018). Planlagt framlagt i august.
- Midtgard – ny lokalisering av ungdomsklubben. Planlagt framlagt i september.

Vurdering:

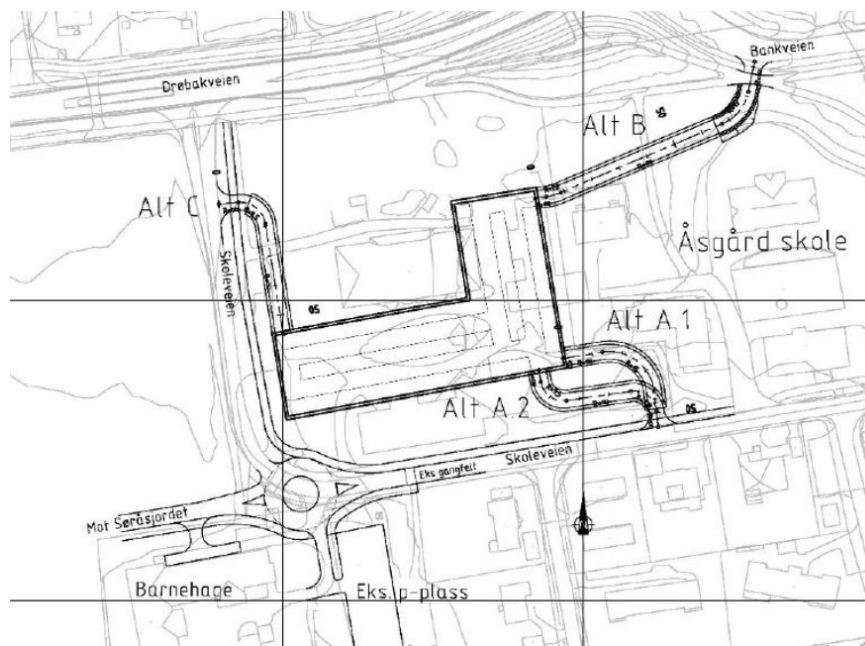
Planprosess

Detaljreguleringsplan for Åsgård skole er i tråd med gjeldende kommuneplan for Ås 2015-2027. Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn kommet med bemerkninger, derav tre innsigelser. Forslagsstiller har (delvis) imøtekommet innsigelsene og i stor grad bemerkningene, og planforslaget er blitt revidert.

Politiske vedtak/endrede forutsetninger:

- Parkeringskjeller
Kommunestyret vedtok den 27.03.19 (K-Sak 11/19) at det skal etableres P-kjeller under Åsgård skole. Følgende alternativer for hvor en nedkjøring til P-kjeller er utredet:
 - A. I Skoleveien ved Midtgard: Alternativet forutsetter at Midtgard rives i sin helhet. En løsning i dette området vil legge beslag på deler av det beste uteområdet og «dele» uteområdet i to. I tillegg vil nedkjøringen komme nær annen bebyggelse.
 - B. Ved Rådhusplassen: Det er vurdert en nedkjøring i sørenden av Rådhusplassen (på motsatt side av avkjøringen til P-huset i Ås-kvartalet). Alternativet anbefales ikke, da nedkjøringen blir lang og vil gå under hensynssone (H560_1) som ivaretar eksisterende trær.
 - C. Ved krysset Fylkesveien/Skoleveien: Dette området er det minst egnede til bruk som uteareal for skolen. En nedkjøring i dette området vil fungere både med dagens kjøremønster og ved en ev. flytting av Skoleveien mot vest.
 - D. I Skoleveien ved barnehagen: Alternativet vurderes som ikke realiserbart grunnet stigningsforhold og areal. I tillegg vil nedkjøringen komme i en sving, noe som ikke anbefales.

Anbefaling: Det anbefales at det planlegges videre med et alternativ for nedkjøring til P-kjeller ved krysset Fylkesvei 152/Skoleveien (alternativ C). I begge planforslagene (alternativ 1 og 2) er alternativ C vist som nedkjøring til parkeringskjeller på plankartet.



Alternative atkomstløsninger til parkeringskjeller

- D6
Kommunestyret vedtok den 20.06.2018 (K-Sak 43/18) og den 21.11.2018 (K-Sak 43/18) at videre bruk av D6, eventuell flytting eller riving, skal utredes som en egen sak. Saken er planlagt framlagt for politisk behandling i august 2019. Slik konseptet for nye Åsgård skole er utformet, vil D6 bli liggende midt i skolegården nær opptil skolebygget. Det anbefales derfor ikke å la D6 bli stående der den er i dag med dagens bruk. I saken som blir utarbeidet vil det bli utredet flytting eller riving av D6. I planforslagets alternativ 1 er det vist at D6 skal bevares, mens i alternativ 2 er det vist at D6 skal rives (flyttes).
- Midtgard
Kommunestyret vedtok den 20.06.2018 (K-Sak 43/18) og den 21.11.2018 (K-Sak 43/18) at det skal utredes alternativ lokalisering av Midtgard som ivaretar ungdommens behov. Det vil bli framlagt to saker til politisk behandling:
 1. Framtidig bruk av Midtgard eller riving, hele bygget eller den nyeste delen. Saken er planlagt framlagt til behandling i august 2019.
 2. Midlertidig og permanent lokalisering av ungdomsklubben. Etter som ungdomsklubben ikke trenger å flytte ut av Midtgard før ved årsskiftet 2020/21, og det er behov for bred involvering av ungdommen, vil denne saken bli framlagt for behandling noe senere.

Riving/bevaring:

Jf. HTMs punkt fra vedtak 01.03.2018 (fra 1. gangs behandling):

- *Den historiske skolegårdsstrukturen med bygningene (de som skal bevares og de som skal erstattes) og parkelementene må søkes bevart.*

I den historiske skolegårdsstrukturen danner Midtgard, Det gule huset, Åsgård gamle skole og Ås kulturskole fire vegger rundt et tun. Ved å fjerne Midtgard og Det gule huset blir to av veggene borte og det er ikke lenger et historisk tun eller en skolegårdsstruktur igjen. Ved å rive både Midtgard og Det gule huset vurderer rådmannen at den historiske skolegårdsstrukturen med bygningene og parkelementene rundt ikke kan sies å bli bevart.

- Det gule huset er ikke optimalt for bruk i framtiden, verken til skoleformål eller til kontorbygg. Blant annet er 3. etasje for lav for opphold til for eksempel kontor. Det gule huset har sin spesielle forhistorie, men bygningen utmerker seg ikke som spesiell i gatebildet og har ikke noen historie i skolesammenheng. Det gule huset har først og fremst sin funksjon som innramming av skolegården/tunet.
- Midtgard er en særpreget bygning, som framstår som spesiell og identitetsbærende. Bygningen er blitt bygd ut i to trinn og har vært benyttet til skoleformål. Den første delen (gymsalen) stod ferdig i 1918. I 1953 ble Midtgard påbygd med en sløydsal mot sør. Det førte til at inngangen ble flyttet til østsiden av bygningen. Bygningen har de siste årene vært brukt til fritidsklubb og har fungert godt til det, med sine lokaler og sentrale plassering. Rådmannen anbefaler å bevare den eldste delen av Midtgard. Klimamessig kan det også være hensiktsmessig å bevare/ta vare på noen eksisterende bygg. En analyse utført av Asplan Viak viser at energien som brukes til å produsere materialer og til å bygge et nytt bygg, er den samme energien som brukes til drift/oppvarming av et bygg i 40-50 år av byggets levetid.
- D6 ble opprinnelig oppført som lærerbolig for to familier i 1913, etter at Åsgård gamle skole ble bygd. Bygningen ble brukt til bolig fram til 1980-tallet. Deretter ble bygningen overtatt av et andelslag og Ås kunstforening har siden vært leietakere. D6 ligger «midt i skolegården», inngår ikke direkte i tunet, samt gir begrensninger på plassering/avstand til nytt skolebygg. D6 brukes ikke til skoleformål, og er lite aktuell til det formålet.
- Paviljong 4 og 5 mot Skoleveien er bygd sammen. Paviljong 4 i vest sto ferdig i 1995 mens paviljong 5 ble ferdigstilt året etter. Disse bygningene blir i dag vurdert som mindre egnet og det er bestemt at de skal rives.

Anbefaling: Det anbefales at Midtgard delvis bevares. Da vil noe av skolehistoriens bygningsmasse stå igjen og gi stedet identitet og særpreg. Siden paviljong 4 og 5 er bestemt revet vil det gi større/bedre uteareal for elevene ved at ny bygningsmasse blir mer effektiv/høyere. D6 bør flyttes/rives for å få en god og helhetlig løsning for et nytt skolebygg. Det gule huset kan rives.



Midtgard – den tidligere gymsalen med lavt sløydsal-påbygg

Foto: Nikolai Bjørneby (fra boka om Stasjonsbyen Ås)

Endringer i planforslaget

Etter offentlig ettersyn og vedtak i HTM 01.03.2018 er det gjort følgende endringer i reguleringsbestemmelsene (gjelder både alternativ 1 og 2):

- Formålet *Kombinert bebyggelse* og anleggsformål er endret til *Offentlig eller privat tjenesteyting*
- Formålet *Gangvei/gangareal* utgår og også bestemmelse 5.2.3 som omhandler formålet
- I bestemmelse 4.b er det føyd til: ...i arealplanleggingen (T-1442/2012) eller senere vedtatte retningslinjer.
- I bestemmelse 4. c er det tatt inn et nytt punkt som omhandler sikring mot støy- og luftforurensning, samt støv m.m.
- I bestemmelse 4.e er det føyd til: *Se merket bestemmelsesområde «#Krav om utforming» på plankartet.*
- I bestemmelse 5.1.1 b er det strøket at *Minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.*
- I bestemmelse 5.1.1 c er det strøket at *Maksimalt tillatt antall bilparkeringsplasser er 20. Det er tilføyd at Avstand fra Fylkesvei 152 og nedkjøring skal være minimum 25 meter fra fylkesveiens midtlinje. Det er strøket at Overflateparkering tillates, dersom det ikke er til hinder for å oppnå kravet til uteoppholdsarealer, jf. punkt 5.1.1 a. Det tilføyes at Nedkjøring til parkeringskjelleren skal utformes mest mulig estetisk.*
- I bestemmelse 5.1.2 e er det tatt inn et nytt punkt om avbøtende tiltak mot støy m.m.
- I bestemmelse 8 b (rekkefølgebestemmelser) utgår punktet om gangveien. Det tilføyes to nye punkter om at *Fortau o_SF1 skal være opparbeidet* og *Avbøtende tiltak mot støy som beskrevet i punkt 5.1.2 e* før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse/skole.
- I alternativ 1 inngår D6 med hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_3.

Etter offentlig ettersyn og vedtak i HTM 01.03.2018 er det gjort følgende endringer i reguleringsplankartet (gjelder både alternativ 1 og 2):

- Formålet *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* blir erstattet av formålet *Offentlig eller privat tjenesteyting*
- Formålet *Gangvei/gangareal* utgår og inngår i formålet *Offentlig eller privat tjenesteyting*
- Riving av Paviljong 4 og 5 (langs Skoleveien), Det gule huset (administrasjonsbygget), samt D6 i alternativ 2 (fra bevaring av kulturmiljø til riving)
- Det er inntatt en sone for krav om utforming, jfr. bestemmelse 4.d.
- Byggegrensen mot Fylkesvei 152 er trukket sørover (for framtidig mulighet for utvidelse av gang- og sykkelvei). Byggegrensen mot Skoleveien (ved innkjørselen fra Fylkesvei 152) er trukket tilbake lengst mot nord.
- Byggegrensen er sammenhengende langs Skoleveien i sør
- Det er vist atkomst til parkeringskjeller fra Skoleveien (vist med 25 meter avstand fra Fylkesvei 152)
- Kotehøyder er redusert til maks k+110/112 (dvs maks 3 etasjer høye bygninger)

Planbeskrivelsen er også endret i henhold til endringene i plankart og bestemmelser nevnt ovenfor. Det er også inntatt innkomne uttalelser fra berørte parter. Uttalelsene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Planprosessen med involvering av berørte parter vurderes som tilfredsstillende. 22.01.2019 ble det blant annet avholdt en Workshop der brukere, skoleansatte, politikere, diverse lag og foreninger og administrasjonen deltok. Endringene i plan og bestemmelser viser at mange av bemerkningene er tatt til følge.

Konklusjon med begrunnelse:

Etter offentlig ettersyn er det gjort betydelige endringer i planforslaget. Det er blant annet gjort endringer av formål og vist riving av både nyere og eldre, bevaringsverdige bygninger. Endringene vurderes som så omfattende at planen(e) må ut på et nytt offentlig ettersyn.

En av endringene i de nye planforslagene innebærer at Paviljong 4 og 5 skal rives. Det gir mulighet for en bedre utnyttelse av skolearealet. Rådmannen anbefaler derfor at Midtgards framtid bør vurderes på nytt, og anbefaler at Midtgard delvis bevares.

Rådmannen anbefaler at begge planforslagene legges ut til et nytt offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart