



Notat

Til

Formannskapet

Saksbehandler Leif Klemetrud

Vår ref. 16/00157-24

Dato 29.10.2018

Åsgård skole. Konsept. Eventuelle konsekvenser av innsigelser til reguleringsplanen. Vurdering av vedtak i Formannskapet den 10.10.2018

Bakgrunn

Formannskapet vedtok på sitt møte den 10.10.2018 å utsette behandlingen av sak «F-79/18 Åsgård skole. Konsept. Eventuelle konsekvenser av innsigelser til reguleringsplanen». Det ble vedtatt at følgende punkter skulle vurderes nærmere:

1. Mulighet for å erverve grunn på Søråsjordet. Mulighet for å justere Skoleveien.
2. Sjekke alternative løsninger for mer begrenset vern av bygningene i området.
3. Er det behov for å øke utover 3 etasjer?

Fakta i saken

Rådmannen har med utgangspunkt i formannskapets vedtak foretatt en ny vurdering av de aktuelle punktene. Det er lagt til grunn en løsning som vist på skissen under.



Vår ref.: 16/00157-24

Postadresse

Postboks 195

1431 Ås

post@as.kommune.no**Besøksadresse**

Moerveien 10

1430 ÅS

www.as.kommune.no**Telefon**

64 96 20 00

Telefaks

.

Org.nr.

964 948 798

Bankgiro

1654.07.99605

Mulighet for erverve grunn på Søråsjordet

Det er foretatt en ny henvendelse til Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) angående et mulig salg av deler av Søråsjordet. Arealet det er forespurt om vil gi skolen et økt uteareal på ca. 5 000 m².

NMBU ga sitt svar på henvendelsen i brev av 15.10.2018, vedlagt. NMBU viser i brevet til sin uttalelse til mulighetsstudiet for Åsgård skole, der anbefalingen var å bygge i høyden (4-6 etasjer) innenfor kommunens egen tomt.

NMBU skriver videre at dersom ytterligere utredninger skulle vise at behovet ikke kan løses innenfor kommunens egne arealer, ønskes en dialog om hvorvidt det er mulig å etablere leke- og oppholdsarealer med fokus på dyrking og fysisk aktivitet uten å bygge ned dyrket mark med veiareal.

Mulighet for å justere Skoleveien

Den foreløpige tilbakemeldingen fra Statens vegvesen (SVV) er at en omlegging av Skolevegen som vist på skisse over, i utgangspunktet er uproblematisk men at denne må vurderes nærmere ifm. med reguleringsplanen. Det er særlig tilknytningen til fylkesvegen som det er viktig å få vurdert.

Omlegging/flytting av Skolevegen må ikke utsette gående og syklene for trafikkfarlige situasjoner. Utforming av vegen må planlegges slik at den bidrar til en trafikksikker løsning langs fv. 152 og Skoleveien.

SVV minner om at det må utarbeides en teknisk plan for den nye løsningen. Teknisk plan må være godkjent av SVV før forslag til reguleringsplan skal sendes ut til offentlig ettersyn.

Alternative løsninger for mer begrenset vern av bygningene i området

Det er foretatt en henvendelse til Akershus fylkeskommune (AFK) med den hensikt å undersøke muligheten for et mer begrenset vern av bygningene ved Åsgård skole. Dette gjelder først og fremst riving av hele eller deler av Midtgard.

AKF har kommet med følgende uttalelse i e-post datert 24. oktober:

«Vi viser til vårt møte 31.8.2018 og fylkeskommunens uttalelse i etterkant på e-post av 5.9.2018, om Ås kommunes forslag til detaljreguleringsplan for Åsgård skole i Ås sentrum. Akershus fylkeskommune har fremmet en administrativ innsigelse til planforslaget, men har den 5.9.2018 beskrevet hva som skal til for å trekke den administrative innsigelsen. Ås kommune ber nå om ytterligere vurdering vedrørende Midtgard og administrasjonsbygget. Hele eller deler av Midtgard ønskes revet for bedre uterom og sikt, mens administrasjonsbygget vil kunne bevares. Innsigelsen er ikke politisk behandlet, men vil kunne bli behandlet i fylkesutvalgets møte 10. desember.

Ås kommune har bedt om dialog om innsigelsen, før saken legges frem for politisk behandling. For fylkeskommunen er det den manglende bevaringen av Åsgård skoles ulike historiske lag og mangelen på markering av skoleanleggets bevaringsverdige tunstruktur, som er det problematiske. I justerte løsning som ble skissert legges en hensynssone over det gamle skoleanlegget tilsvarende dagens

hensynssone. Hensynssonen er viktig for å vise at dette er et bevaringsverdig miljø, og at det må tas særlig hensyn til helheten og tunkarakteren i forbindelse med eventuelle nye tiltak.

Midtgard ble oppført i 1917 og tilbygget med en sløydsal i 1953. Administrasjonsbygget ble oppført i 1943 og siden tilbygget på 1950-tallet. Bebyggelse oppført etter andre verdenskrig rives mange steder, kanskje fordi byggene ennå er så unge at det er krevende å se verdien av dem. Midtgard er en bygning som både representerer den eldste delen av anleggets historie og en videreutvikling av anlegget gjennom tilbygget fra 1953. Administrasjonsbygget representerer også videreutviklingen av anlegget. Forutsatt at administrasjonsbygningen bevares, vil det være mulig å rive tilbygget til Midtgard fra 1953 og tilbakeføre bygningen til opprinnelig utseende. Dette vil skape mer rom og sikt i skolegården, samtidig som skolens ulike historiske lag blir bevart gjennom bevaring av administrasjonsbygningen. Administrasjonsbygningen med sin plassering og sitt volum utgjør også en viktig del tunkarakteren. Dersom kommunen kan legge inn slike endringer, mener vi at vårt grunnlag for innsigelse med hensyn til nyere tids kulturminner bortfaller.»

Øke utover 3 etasjer

Det er sett på arealkonsekvensene av å bygge skolebygget/ene med mer enn tre etasjer. Det er teknisk mer komplisert og fordyrende å bygge skolearealer oppe på flerbrukshallen. Vurderingen tar derfor utgangspunkt i å bygge skolen i ulikt antall etasjer. Arealene framgår av tabellen under:

	Areal skole (m ² BTA)	Areal fl.br.hall (m ² BTA)	Samlet grunnflate (m ² BTA)	Uteareal (m ² BTA)	Uteareal pr elev (m ² BTA/elev)
Skolebygg i tre etasjer	2600	2300	4900	15954	20,3
Skolebygg i fire etasjer	1950	2300	4250	16604	21,2
Skolebygg i fem etasjer	1560	2300	3860	16994	21,7
Skolebygg i seks etasjer	1300	2300	3600	17254	22,0

Arealene er basert på tidligere vedtatt konsept, med den endringen at kun den nyeste delen av Midtgard rives. Det er ikke gjort noen vurdering om hvordan skolearealene best kan løses innenfor et ulikt antall etasjer, antall bygg og plassering på tomte. En optimalisering av arealene, både undervisningsarealene og utearealene, må gjøres ifm. den videre planleggingen av prosjektet. Plassering av skolebygget over flerbrukshallen vil kunne øke utearealet ytterligere. Løsningen antas å være dyrere enn å bygge skolebygget/ene ved siden av flerbrukshallen.

Økonomi

Kostnadene ved en omlegging av Skoleveien som vist på skissen over, er grovt anslått til 5 mill. kroner. Det er ikke gjort noen vurdering av en ev. kjøpesum for arealet på Søråsjordet.

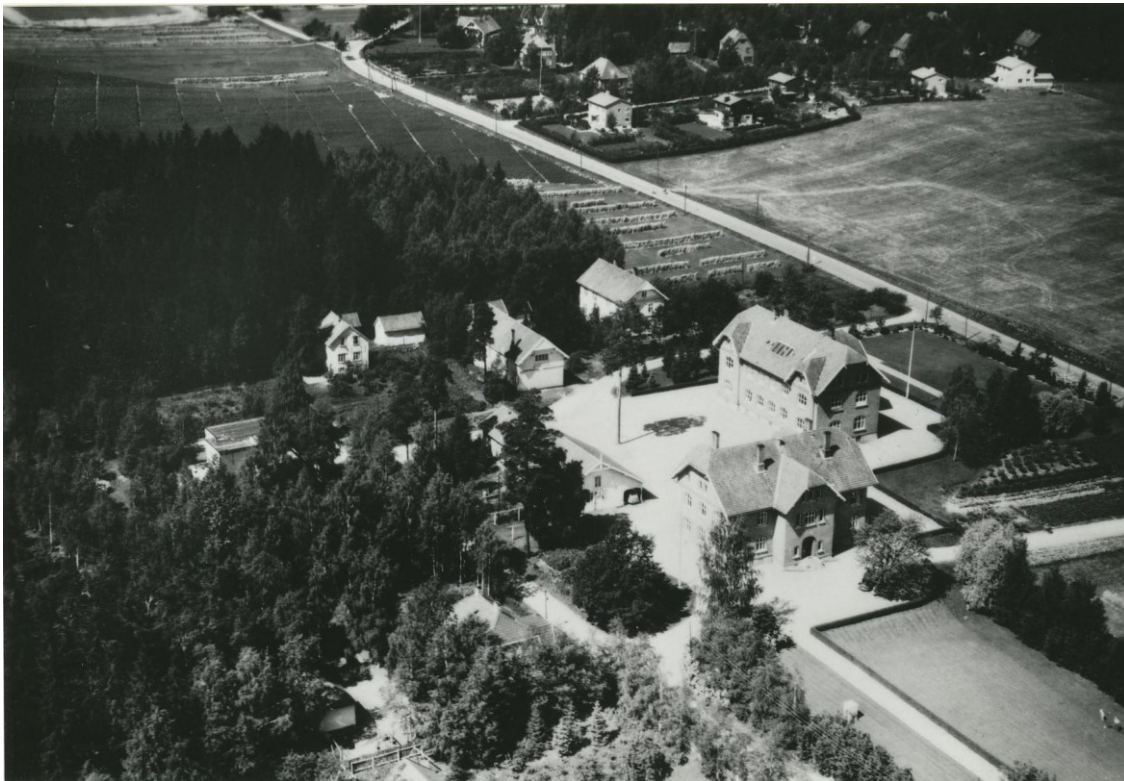
Vurdering

Det er sannsynlig at en omlegging av Skoleveien som vist på skisse er mulig å realisere, så lenge påkjøringen til fylkesveien blir uendret og sikkerheten ift. gående og syklende ivaretas. En slik omlegging av Skoleveien er imidlertid ikke i tråd med ønsket fra NMBU, som i sin uttalelse anbefaler å bygge i høyden framfor å bygge ned dyrket mark. Veiløsningen er også dårlig tilpasset gående og syklende fordi det

skapes en omvei. Hvis skolearealet utvides ut på Søråsjordet anses det som lite hensiktsmessig å benytte en såpass stor andel av uteområdene til leke- og oppholdsarealer med fokus på dyrking og fysisk aktivitet slik NMBU skriver i sin uttalelse. Bruken vil også være i dårlig overensstemmelse med den videre utbygging av området slik kommuneplanen legger opp til.

Det er ikke ønskelig at elevene må krysse Skoleveien for å komme ut på leke arealet. En stengning av Skoleveien ved Søråsteigen barnehage vil da kunne være nødvendig. Konsekvensene for kjøremønster og trafikkbelastningen over bl.a. Rådhusplassen må utredes.

Tilbakemeldingen fra AFK vedrørende et mer begrenset vern av bygningene i området, viser at innsigelsen kan bortfalle dersom Skoleveien 3 bevares og kun tilbygget til Midtgard fra 1953 rives. Forutsatt at resten av bygningen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Dette vil skape mer rom og sikt i skolegården, samtidig som skolens ulike historiske lag blir bevart. Bevares Skoleveien 3, bevares også en del av tunkarakteren.



Flyfoto over Åsgård fra 1948. Midt i bildet vises Midtgard før nord-syd fløyen (sløydsalen) ble bygget til i 1953

Som det framgår av F-Sak 79/18 vil totalt gjenværende uteareal bli 15 794 m², eller 20,1 m² pr elev (784 elever) hvis Midtgard og «Det gule huset» blir stående. Hvis den nyeste delen av Midtgard rives, vil utearealet øke med ca. 160 m². I tillegg kommer kostnadene ved å tilbakeføre bygget til opprinnelig stand. Bygget vil sannsynligvis kunne benyttes enten som spesialrom eller møterom for skolen.

Ved å beholde Skoleveien 3 og tilbakeføre deler av Midtgard til opprinnelig stand bevares historien til skoleanlegget og tunkarakteren. Tunet i øst bør kunne inngå i

skolegården selv med bevaring av deler av Midtgard. Selv om det blir noe mindre oversiktlig gir det god mulighet for variasjon i uterommet for ulike bruk.

Det er pr nå vanskelig å vurdere hvordan skolearealet og logistikken i bygget blir med ulikt antall etasjer. Ved å øke bygget fra f.eks. tre til fire etasjer, øker utearealer med 0,9 m² pr. elev.

De nye forutsetningene som kom i forbindelse med høringen av reguleringsplanen, om hvilke bygg som bør rives og hvilke som bør bevares, tilsier at reguleringsplanen bør endres og sendes ut til ny 1. gangs behandling.

Anbefaling

AFK har opplyst at dersom Skoleveien 3 og den eldste delen av Midtgard beholdes vil de kunne trekke innsigelsen. Dersom kommunen fastholder at begge bygningene skal rives vil de opprettholde innsigelsen og forberede saken for politisk behandling i Fylkesutvalget.

Rådmannen har vurdert de ulike sidene av saken, både i forhold til en rasjonell utnyttelse av tomte til skoleformål og de historiske kvalitetene og verdiene i området. Etter en samlet vurdering vil rådmannen anbefale følgende:

1. Skoleveien beholdes slik den ligger i dag.
2. Skoleveien 3 og den eldste delen av Midtgard beholdes. Tilbygget (nord-syd fløyen) rives og bygget tilbakeføres til opprinnelig utseende.
3. Antall etasjer, plassering og utforming av nye bygninger på Åsgård skole bearbeides videre og avklares i forbindelse med behandling av regulering og byggeprosjekt.

Med hilsen

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef teknikk og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Brev fra NMBU av 15.10.2018 - Svar på henvendelse fra Ås kommune angående mulighet for salg av deler av Søråsjordet