



MØTEINNKALLING

Plan- og byggekomiteen

Dato: 26.09.2018 kl. 16:30
Sted: Moerveien 10, 3. etasje

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes iht. lovverk. Møtedokumenter ligger til gjennomsyn på servicetorget og www.as.kommune.no.

Saksliste

	Side
Orientering Orientering om pågående byggesaker	
Saker til behandling	
12/18 16/00157-15 Åsgård skole. Konsept. Eventuelle konsekvenser av innsigelser til reguleringsplanen	2
13/18 16/00170-23 Modulskole Ås stadion - Sluttrapport	7
14/18 16/00215-1 Solfallsveien spesialboliger. Statusrapport etter evaluering av innkomne tilbud - <i>ettersendes</i>	9
15/18 17/02359-19 Nordby barnehage. Statusrapport etter evaluering av innkomne tilbud - <i>ettersendes</i>	10

Ås, 18.09.2018	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 922 49 771 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no
Bjørn Leivestad leder	Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet. Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Ås kommune

Saker til behandling

PBK-12/18

Åsgård skole. Konsept. Eventuelle konsekvenser av innsigelser til reguleringsplanen

Saksbehandler:	Leif Klemetrud	Saksnr.:	16/00157-15
Saksgang		Møtedato	
1 Plan- og byggekomiteen		12/18	26.09.2018
2 Hovedutvalg for teknikk og miljø		68/18	27.09.2018
3 Formannskapet			
4 Kommunestyret			

Rådmannens innstilling:

1. Planleggingen av Åsgård skole videreføres iht. vedtak i K-Sak 43/18 med følgende endringer (alternativ 2):
 - Midtgard videreføres
 - «Det gule huset» (Stallen) videreføres
2. Ungdomsklubben videreføres i Midtgard som i dag.
3. Hvilke kommunale virksomheter som skal benytte «det gule huset» må utredes nærmere.
5. Detaljreguleringsplanen for Åsgård skole revideres iht. dette vedtaket.

Ås, 14.09.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatssjef teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Plan- og byggekomiteen
Hovedutvalget for teknikk og miljø
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg:

Brev fra Akershus fylkeskommune av 11.05.18. Administrativ innsigelse

Tidligere politisk behandling:

PBK-Sak 3/16 Åsgård skole - mulighetsstudie på Søråsjordet
PBK-Sak 20/16 Mulighetsstudie
HOK-Sak 6/17 Mulighetsstudie
HTM-Sak 1/17 Mulighetsstudie

Ås kommune

HTM-Sak 82/17 R - 317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole - framdrift
F-Sak 80/17 R - 317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole - framdrift
K-Sak 62/17 R - 317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole - framdrift
HTM-Sak 14/18 R - 317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole
UR-Sak 10/18 Åsgård skole. Konsept
RMNF-Sak 10/18 Åsgård skole. Konsept
PBK-Sak 9/18 Åsgård skole. Konsept
HOK-Sak 15/18 Åsgård skole. Konsept
HTM-Sak 37/18 Åsgård skole. Konsept
F-Sak 50/18. Åsgård skole. Konsept
K-Sak 43/18 Åsgård skole. Konsept

Saksutredning:

Sammendrag:

Kommunestyret vedtok den 20. juni 2018 (K-Sak 43/18) et konsept for Åsgård skole.

Det har kommet innsigelser til reguleringsplanen fra Akershus fylkeskommune (AFK), Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Statens vegvesen. AFK har fremmet innsigelse til mulig riving av Midtgard og administrasjonsbygget (stallen), jf. vedlagte brev fra AFK datert 11. mai 2018. Etter som innsigelsene fra AFK er i strid med kommunestyrets vedtak er konsekvenser av den spesifikke innsigelsen utredet særskilt.

De øvrige innsigelsene har mindre konsekvenser og vil bli kommentert og utkvittert i forbindelse med den videre behandling av reguleringsplanen.

Fakta i saken:

AFK har i sitt brev datert 11. mai 2018 angående administrativ innsigelse til detaljreguleringsplanen for Åsgård skole konkludert med blant annet følgende:

«Fylkesrådmannen fremmer en administrativ innsigelse til at bevaringsreguleringen for Midtgard og administrasjonsbygningen, 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.»

Administrasjonen har med bakgrunn i dette avholdt et dialogmøte med AFK den 31. august 2018. Hensikten med møtet var å avklare hvilke endringer som ev. må gjøres i reguleringsplanen for at AFK kan frafalle sin innsigelse med hensyn til nyere tids kulturminner. Følgende forslag ble presentert av AFK:

«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

Ås kommune

tiltak. I skissen blir også bygningen kalt Midtgard bevart og bevaringsregulert. Bygget er oppført i 1917 som gymsal og tilbygget med en sløydsal i 1953.

Administrasjonsbygget oppført i 1943 og siden tilbygget på 1950-tallet, er ikke tenkt videreført med dagens bevaringsregulering.

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. Sånn sett vil skolens ulike historiske lag bli bevart gjennom bevaring av denne bygningen. Det er ønskelig at administrasjonsbygningen også søkes bevart. Dersom bygningen likevel ikke lar seg tilpasse ny bruk, bør det sikres gjennom bestemmelser at en eventuell ny bygning får samme plassering og volum som dagens bygning. Dette vil være vesentlig for å bevare den viktige tunkarakteren. Dersom kommunen kan legge inn slike endringer, mener vi at vårt grunnlag for innsigelse med hensyn til nyere tids kulturminner bortfaller.

Med bakgrunn i tilbakemeldingen fra AFK er det utredet to alternative konsept for Åsgård skole:

Alternativ 1: Kommunestyrets vedtak av 20.06.18 (K-Sak 43/18)

- Åsgård skole planlegges videre basert på følgende forutsetninger:
 - Rødskolen videreføres med dagens virksomhet
 - Paviljong 4 og 5 rives
 - Midtgard rives
 - Det gule huset (Stallen) rives
 - Det etableres et nytt skolebygg i 3 etasjer, over bakken, som dekker skolens behov inkl. flerbrukshall

Alternativ 2: Løsning skissert i møtet med AFK

- Åsgård skole planlegges videre basert på følgende forutsetninger:
 - Rødskolen videreføres med dagens virksomhet
 - Paviljong 4 og 5 rives
 - Midtgard videreføres
 - Det gule huset (Stallen) videreføres
 - Det etableres et nytt skolebygg i 3 etasjer, over bakken, som dekker skolens behov inkl. flerbrukshall

Vurdering:

Alternativ 1

Løsning iht. Kommunestyrets vedtak av 20.06.18 (K-Sak 43/18). Det etableres et nytt skolebygg i 3 etasjer, over bakken, som dekker skolens behov inkl. flerbrukshall. Paviljong 3, 4 og 5, Midtgard og det gule huset rives.

Uteareal

Med forutsetningene over vil totalt gjenværende uteareal bli 16 559 m², eller 21,1 m² pr elev (784 elever).

Ås kommune

Videre prosess for alternativ 1

Den videre prosessen blir omtrent som følger:

- Opprinnelig forslag må justeres etter vedtak i HTM og K-styre.
- Ny 1. gangs behandling (desember), deretter nytt offentlig ettersyn i 6 uker, 2. gangs behandling og så til endelig vedtak i Kommunestyret (våren 2019).
- Vedtak med innsigelse behandles i Fylkestinget, erfaringsmessig ca. 3 måneder etter vedtak. Hvis Fylkestinget opprettholder innsigelsen kan det ta inntil 6-9 måneder før meklings gjennomføres.

Framdrift

Med prosessen beskrevet over, kan arbeidet med forprosjektet for Åsgård skole i beste fall starte opp igjen høsten 2019 eller i verste fall våren 2020. Skolen kan da tidligst stå ferdig til skolestart høsten 2023, eller i verste fall 6-9 måneder senere.

Økonomi

Alternativet er kostnadsberegnet til ca. 350 mill. kroner (ekskl. mva). I tillegg kommer kostnader for reetablering av Ungdomsklubben og lokaler for virksomheten som i dag er lokalisert i «det gule huset».

Alternativ 2

Løsning som skissert i dialogmøte mellom administrasjonen og AFK den 31.08.18. Det etableres et nytt skolebygg i 3 etasjer, over bakken, som dekker skolens behov inkl. flerbrukshall. Paviljong 3, 4 og 5 rives. Midtgard og «det gule huset» bevares.

Uteareal

Med forutsetningene over vil totalt gjenværende uteareal bli 15 794 m², eller 20,1 m² pr elev (784 elever). Arealet «på tunet» mellom Midtgard, «det gule huset», Bankbygget og Rødskolen utgjør ca. 2 000 m².

Videre bruk av Midtgard

Det vurderes som krevende å benytte Midtgard som en del av skolearealet. Hvis Midtgard bevares anbefales det derfor at Ungdomsklubben forblir der de er i dag.

Videre bruk av «det gule huset»

Hvis det «gule huset» blir bevart, må framtidig virksomhet utredes nærmere. Det anbefales ikke å erstattes bygget med et nybygg med samme «plassering og volum».

Videre prosess

Den videre prosessen blir omtrent som følger:

- Opprinnelig forslag må justeres for å imøtekomme innsigelse(r) og ta hensyn til nye forutsetninger (riving av paviljong 4 og 5).
- Ny 1. gangs behandling (desember), deretter nytt offentlig ettersyn i 6 uker, 2. gangs behandling og så til endelig vedtak i Kommunestyret (våren 2019).

Ås kommune

Framdrift

Med prosessen beskrevet over, kan arbeidet med forprosjektet for Åsgård skole starte opp igjen våren 2019. Skolen kan da tidligst stå ferdig høsten 2022.

Økonomi

Alternativet er kostnadsberegnet til ca. 350 mill. kroner (ekskl. mva). I tillegg kommer kostnader for utvendig rehabilitering av Midtgard.

Miljømessige konsekvenser:

Det antas at en riving av Midtgard og «det gule huset» gir et dårligere CO²-regnskap enn det man oppnår ved å videreføre byggene. Byggene har en dårlig energieffektivitet, men ved å videreføre byggene unngår man riveavfall og produksjon av materialer til erstatningsbygg.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen anbefaler at planleggingen av Åsgård skole videreføres iht. alternativ 2 for å imøtekomme innsigelsene fra Akershus fylkeskommune vedrørende reguleringsplanen.

Selv om Midtgard og «det gule huset» blir bevart/stående på tomten, anses det mulig å etablere en ny skole med tilfredsstillende utearealer.

Det er økonomisk fordelaktig å la Midtgard og «det gule huset» bli stående, da dette reduserer behov for erstatningsarealer til virksomhetene som i dag benytter byggene.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Ås kommune

PBK-13/18 Modulskole Ås stadion - Sluttrapport

Saksbehandler:	Leif Klemetrud	Saksnr.:	16/00170-23
Saksgang		Møtedato	
1 Plan- og byggekomiteen		13/18	26.09.2018
2 Formannskapet			
3 Kommunestyret			

Rådmannens innstilling:

Sluttrapport for Modulskole Ås stadion godkjennes.

Ås, 14.09.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef Teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Plan- og byggekomiteen
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg:

Sluttrapport Ås modulskole september 2018

Saksutredning:

Sammendrag:

Rådmannen har med bakgrunn i Ås kommunens delegasjonsreglement utarbeidet sluttrapport for Modulskole Ås stadion. Det er rapportert på følgende punkter:

- Måloppnåelse
- Regnskaps- og nøkkeltall med budsjett/kalkyle
- Vurdering av framdrift mot opprinnelig tidsplan
- Evaluering av prosjekteringsgruppen
- Evaluering av entreprenører
- Evaluering av prosjekt- og byggeledelse
- Evaluering av entreprisreform

Fakta i saken:

Modulskole Ås stadion skal benyttes av elever og lærer ved Rustad skole i perioden når Rustad skole bygges ut til ny 4-parallell skole.

Sluttkostnaden for prosjektet ligger innenfor vedtatt kostnadsramme for prosjektet.

Byggearbeidene startet opp i februar 2017, og modulskolen ble tatt i bruk fra skolestart i august 2017.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagte sluttrapport.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Ås kommune

PBK-14/18

Solfallsveien spesialboliger. Statusrapport etter evaluering av innkomne tilbud

Saksbehandler:	Leif Klemetrud	Saksnr.:	16/00215-1
Saksgang			Møtedato
1 Plan- og byggekomiteen		14/18	26.09.2018

Saksdokument ikke ferdigstilt. Ettersendes til møtet.

Ås kommune

PBK-15/18

Nordby barnehage. Statusrapport etter evaluering av innkomne tilbud

Saksbehandler:	Leif Klemetrud	Saksnr.:	17/02359-19
Saksgang			Møtedato
1 Plan- og byggekomiteen		15/18	26.09.2018

Saksdokument ikke ferdigstilt. Ettersendes til møtet.