



R-317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole - framdrift

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Saksnr.: 17/02591-20

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret
Formannskapet

22.11.2017
22.11.2017

Rådmannens innstilling:

Frist for ferdigstillelse av reguleringsplanen for Åsgård skole utsettes til høsten 2018. Dette får som konsekvens at ferdigstillelse av nye Åsgård skole utsettes fra skolestart 2021 til skolestart 2022.

Ås, 13.11.2017

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø: 20.11.2017
Formannskapet: 22.11.2017
Kommunestyret: 22.11.2017

Vedlegg:

1. Referat fra møte med Statens vegvesen 08.11.2017

Ås kommune

Saksutredning:

Fakta i saken:

Det er vedtatt at Åsgård skole skal reguleres (på nytt) og bygges ut til en 4-parallell skole på eksisterende skoletomt. Videre er det vedtatt at reguleringsområdet utvides vestover til området avgrenset av forlengelsen av Skogveien og Skoleveien, jfr. vedtak i Kommunestyret 21.06.2017, K-Sak 30/17. Det vil si at deler av Søråsjordet skal innlemmes i utearealet til skolen (men ikke bygges på) og at Skoleveien skal forlenges vestover og treffe Skogveien, ut mot Fylkesvei 152. I samme møte ble det vedtatt at bygging av nye Åsgård skole skal starte i 2019 og ferdigstilles i 2021.

Uteareal

Kommunestyret vedtok 16.03.2016 i K-Sak 7/16 at skolene i Ås skal ha gode og romslige arealer og anlegg for utendørs aktivitet. Veiledende minstenorm på ute- og oppholdsareal (elevenes bruksareal) skal være 20 m² per elev for skolene i Ås. Det ble vedtatt at det også skal legges vekt på tilgang og bruk av omkringliggende areal som kan bidra til utomhus funksjonene.

Alternativ lokalisering

Alternativ lokalisering av ny skole i Åsgård skolekrets er blitt fremmet som sak. Kommunestyret gjorde vedtak 21.06.2017 i K-Sak 29/17 at det ikke settes i gang utredning av alternativ lokalisering.

Trafikkløsninger

En av de store utfordringene i reguleringsarbeidet er trafikkløsningene. Derfor har kommunen flere ganger vært i kontakt med Statens vegvesen for å finne gode løsninger.

På bakgrunn av ulike signaler og forståelse av mulig kryssløsning mellom Skoleveien/fylkesveien/Skogveien ble det tatt initiativ til et møte med Statens vegvesen. Hensikten med møtet var å få klarhet i hva vegvesenet anser som mulige nye veiløsninger og hva som ikke er mulig.

Orientering i HTM 02.11.2017

I møtet i HTM 02.11.2017 ble det orientert om utfordringene med veiløsninger inkludert parkering, avgrensning av planområde og utearealene for elevene, samt framdrift. For å gjennomføre en kvalitetsmessig god regulerings- og planleggingsprosess for Åsgård skole, er det behov for tid til utredninger og vurderinger. Rådmannen er bekymret for om det lar seg gjøre å gjennomføre en forsvarlig prosess innenfor vedtatt framdriftsplan. HTM ba derfor om et ekstraordinært møte 20.11.2017, hvor sak om framdrift i reguleringsarbeidet og hvilke konsekvenser en eventuell utsettelse av ferdigstillelsesdato vil få.

Møte med Statens vegvesen 08.11.2017

Statens vegvesen presiserte at etablering av et x-kryss på FV 152 vil utgjøre en lite trafikksikker løsning og være i direkte strid med vegvesenets regler for nye kryssløsninger. Følgende alternativ ble foreslått utredet:

1. *Sideforskyvning av Skoleveien, slik at man får to T-kryss:* Skoleveien forskyves vestover, og legges i formålsgrensen mellom O3 og N4, jfr. disponeringen av Søråsjordet i kommuneplanens arealdel. Selv om det, per i dag, ikke foreligger

Ås kommune

konkrete planer om å bygge ut området N1, anser vegvesenet det som naturlig at man tilrettelegger for at Skoleveien også kan betjene et fremtidig næringsområde.

Veinormalene forutsetter i utgangspunktet en avstand på minimum 40 meter mellom kryssene. Forutsatt at trafikale hensyn tilsier det, vil man muligens kunne vurdere noe kortere avstand mellom kryssområdene. Dette er imidlertid noe som må vurderes nærmere når det foreligger et konkret skisseforslag.

2. *Stenge avkjøring fra Fylkesvei 152 mot Skogveien:*

Dersom Skoleveien skal anlegges med utkjøring i forlengelsen av Skogveien, må Skogveien stenges.

3. *Stenge avkjøring fra Fylkesvei 152 til Skoleveien:*

Stenge avkjøringen fra Fylkesvei 152 mot Skoleveien vil kunne medføre økt trafikk gjennom sentrum, men vil samtidig gi færre «brudd» i sykkeltraseen langs Fylkesvei 152.

Et alternativ til denne løsningen kan være å opprettholde eksisterende avkjørselspunkt fra Fylkesvei 152 som atkomst til ansattparkering for skolen. Resterende del av Skoleveien frem til Søråsteigen barnehage fjernes for å åpne for tilgang til lekearealet på Søråsjordet.

4. *x-kryss med lysregulering:*

Skoleveien forskyves vestover, og det etableres lysregulering i krysset mellom Fylkesvei 152, Skoleveien og Skogveien. Denne løsningen er Statens vegvesen negative til. Bakgrunnen for dette er blant annet at det foreligger strenge krav for etablering av lysregulering i veinormalene, og at disse kravene ikke er tilfredsstillt her. Videre er løsningen mer arealkrevende, kostbart å bygge og drifte, og vil kunne gi dårligere «flyt» for alle trafikantgrupper.

Se mer utfyllende referat i vedlegg 1.

Framdrift:

Arbeidet med reguleringsplanen for Åsgård skole er igangsatt. Kontrakt med ekstern rådgiver ble signert den 14.09.17. Etter kontrakten skal et endelig planutkast foreligge 18.12.2017. På grunn av uavklarte forhold rundt veiløsningene, er arbeidet med reguleringsplanen midlertidig stoppet i påvente av en avklaring i Kommunestyret 22.11.2017. Endelig planutkast kan tidligst foreligge i januar 2018.

For at ny Åsgård skole skal kunne stå ferdig til skolestart i 2021, må bygge- og rivearbeidene starte opp rett etter skoleslutt i juni 2019.

Dette forutsetter følgende framdrift:

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Offentlig anskaffelse - kontrakt rådgivere | desember 2017 - januar 2018 |
| • Forprosjekt | februar 2018 - juni 2018 |
| • Anbudsbeskrivelse og rammesøknad | juni 2018 - september 2018 |
| • Offentlig anskaffelse - kontrakt entreprenør | oktober 2018 - mars 2019 |
| • Detaljprosjektering | mars 2019 - juni 2019 |
| • Byggeperiode | juni 2019 - juni 2021 |
| • Overtakelse/ innkjøring/ innflytting | august 2021 |

Ås kommune

Det er lagt opp til at forprosjektet skal starte når reguleringen har vært til 1. gangs behandling. Dersom det viser seg at det er behov for vesentlige endringer eller tilleggsvurderinger vil en oppstart av forprosjektet kunne medføre behov for omarbeiding av prosjektert løsning med påfølgende forsinkelser og økte kostnader på et senere tidspunkt.

Det påpekes også at den beskrevne framdriftsplanen er svært stram, noe som også gir økt risiko for feilprosjektering og merkostnader.

Innkommne bemerkninger til oppstart av planarbeidet:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (31.10.2017) mener at planen må konsekvensutredes fordi planen vil kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen bør inneholde en vurdering av alternative lokaliseringer som ikke innebærer nedbygging av matjord. Dersom konsekvensutredningen og alternativvurderingen viser at nedbygging er uunngåelig, bør planen beskrive avbøtende tiltak, og gjennom bestemmelsene sikre ivaretagelse og alternativ bruk av jordressursene til matproduksjon. Det anbefales å foreta en tilleggsutredning som omhandler alternative lokaliseringer som unngår eller minimerer nedbygging av matjord. Lokalisering og kapasitetsbehov for nye Åsgård skole bør ses i sammenheng med utarbeidelsen av ny områderegeringsplan for Ås sentralområde, og prosessen med å få vedtatt en overordnet fortettingsstrategi.
- Statens vegvesen (03.11.2017) krever teknisk plan som skal være godkjent av Statens vegvesen før endelig planvedtak. De viser til at det er dialog med kommunen om kryssløsning for Fylkesvei 152 og Skoleveien. De forutsetter en enighet mellom partene før planen legges ut til offentlig ettersyn. Skoleveien bør anlegges slik at det tilgrensede næringsområdet i kommuneplanen kan benytte samme avkjøring til Fylkesvei 152.

Etablering av nytt kryss Skoleveien og Fylkesvei 152 forutsetter at dagens kryss saneres og at dette området tillegges samme løsning som reguleringsplanen som er under utarbeidelse «Sykkelveg med fortau langs Fylkesveg 152 Meierikrysset – sentrum Ås kommune» legger opp til.

Det bør fremgå hvordan området betjenes med kollektivtransport. Økt bruk av miljøvennlig transport vil gi bedre miljø, klima og framkommelighet. Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker atkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei. Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikk løsninger.

Det er en nasjonal strategi å øke andelen syklende. Videre har Statens vegvesen utarbeidet en nasjonal gåstrategi. Løsningen for gående og syklende bør utformes på en måte som gjør det enklere å velge å gå og sykle fremfor bilbruk.

Det bør angis i planbestemmelsene hvor mange parkeringsplasser som avsettes i planområdet. Parkeringsbegrensning (avgifter og antall plasser) bør i større grad

Ås kommune

brukes som trafikkregulerende virkemiddel. Det anbefales å utforme parkeringsarealene slik at rygging unngås.

- NMBU (31.10.2017) viser til at de tidligere har forutsatt at kommunen arbeider videre med en løsning innenfor egen eiendom. Videre anbefaler de å se hele området fra Rådhusparken til Åsgård skole under ett og at det bygges i høyden (4-6 etasjer) langs Drøbakveien. Dette for å sikre tilstrekkelig uteareal mot sør. De mener at en slik løsning vil være i tråd med og understøtte den bymessige utviklingen av Ås sentrum. Det vil således være et godt forbilde i forhold til fortetting og bærekraftig utvikling av Ås sentrum.

Dersom det etter ytterligere utredninger skulle vise seg at Åsgårds behov ikke kan løses innenfor kommunens egne arealer, ber de kommunen komme tilbake for en videre dialog om hvorvidt det vil være mulig å etablere et leke- og oppholdsareal med fokus på dyrking og fysisk aktivitet, uten å ramme forskningsvirksomheten og/eller bygge ned dyrket mark i større grad.

- Åsgård FAU (mottatt 05.11.2017) er generelt opptatt av et godt uteområde som de mener må være så stort som mulig innenfor de rammene som finnes. I tillegg må dette uteområdet være funksjonelt og tilrettelagt for ulike aldersgrupper. Eksisterende bygninger innenfor skolens område (Skoleveien 3, D6 og Midtgard) bør vurderes benyttet til skoleformål. Det nye skoleanlegget bør kunne brukes av barn, unge og voksne på kveldstid og i helger, og uteområdet bør utformes slik at det kan være møteplass og samlingssted. Det bør legges til rette for kultur, idrett og store og små arrangementer, innendørs så vel som utendørs. De ser på utbyggingen av Åsgård skole som en viktig del av utviklingen av Ås sentrum.

Åsgård FAU ønsker å innlemme Søråsjordet i skolens uteareal. Det bør tilrettelegges for egne områder for de yngste elevene, slik at de kan skjermes noe. Utbyggingen bør ses i sammenheng med planene for Rådhusparken. Aktivitet som skaper trafikk på skolens område i skoletiden bør unngås.

FAU stiller seg positive til en ny skolebygning med flere enn 2 etasjer. Parkering bør ikke prioriteres innenfor skolens areal. De mener det må vurderes å stenge Skoleveien ved Søråsteigen barnehage, dvs ingen gjennomkjøring. Det er ønskelig med en fullverdig flerbrukshall pga stort behov for det i Ås. Videre er det ønskelig med et stort innendørs område der det er mulig å samle et stort antall elever på dagtid, som også kan brukes som øvingslokaler og arrangementer på kveldstid og i helgene.

I tillegg er det kommet inn bemerkninger fra Hafslund AS og to naboer: Anne-Britt Pedersen og Fredrik Ystehede som begge ønsker/foreslår lyskryss.

Medvirking:

Det har vært avholdt et informasjons-/medvirkningsmøte med NMBU, Ås vel, Kaja vel og FAU ved Åsgård skole.

Ås kommune

Vurdering:

Trafikkløsninger

Tilbakemeldinger fra Statens vegvesen og andre berørte parter viser at det er behov for å bruke mer tid enn forutsatt på utredninger, vurderinger og medvirkning for å sikre gode veiløsninger, inkludert parkering og kiss & ride.

Søråsjordet/uteareal

Tilbakemelding fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, NMBU og Åsgård FAU tilsier at det kan være grunn til å vurdere/anbefale skolebygg høyere enn 2 etasjer. Uten bruk av Søråsjordet (O3) og med avgrensning av skolens uteområde på østsiden av Gamle Åsgård skole og Ås kulturskole er uteareal per elev beregnet til å være 20,3 m² (ved nytt skolebygg i 2 etasjer), 21,3 m² (i 3 etasjer) og 21,8 m² (i 4 etasjer), jfr. foreløpige beregninger. Det vil si at minstekravet for uteareal kan oppfylles uten å bruke Søråsjordet til skoleformål.

Åsgård skole har også Ekornskogen friområde på ca. 12,5 dekar i umiddelbar nærhet som kan brukes, jfr. Kommunestyrets vedtak 16.03.2016 om «tilgang og bruk av omkringliggende areal som kan bidra til utomhus funksjonene».

Økonomiske konsekvenser av utsettelse:

Tabellen under viser endringer i netto driftsresultat 2018-2021 ved å utsette Åsgård i ett år

B2018	B2019	B2020	B2021
0	-1 000 000	-4 500 000	-7 000 000

Utsettelse av Åsgård med ett år gir i hovedsak besparelser på årlige renter og avdrag. Besparelsen øker gradvis fra 0 kr i 2018 til 7 mill. kr i 2021.

I tillegg til renter og avdrag kommer driftskostnader som følge av at kommunen må forvalte større arealer. Det er i rådmannens forslag til handlingsprogram budsjettert med 2,5 mill. kr i økte FDV-kostnader (forvaltning, drift og vedlikehold) i 2021 til nye Åsgård skole. Dette er FDV-kostnader som følge av halvårsdrift av skolen i 2021, det vil si at det er klart for skolestart høsten 2021. Dersom skolestart utsettes til høsten 2022, reduseres FDV-kostnadene med 2,5 mill. kr i 2021. Samtidig har rådmannen lagt opp til å bruke modulscolen på Ås stadion og overkapasiteten på skolelokaler til kontorer for andre kommunale tjenester når nye Åsgård står ferdig i 2021. Dette ville gi besparelse i leieutgifter på ca. 2,3 mill. kr. Ved en utsettelse av Åsgård skole må disse leiekostnadene tas inn igjen. Det kan antas at nettoeffekten av reduserte FDV-kostnader og økte leiekostnader er omtrent 0. Med denne forutsetningen er det kun endringer i renter og avdrag som påvirker kommunens netto driftsresultat i planperioden 2018-2021.

Juridiske forhold

Det er gjennomført en anskaffelsesprosess og inngått kontrakt med reguleringsarkitekt basert på vedtatte plan for ferdigstillelse av skolen høsten 2021.

Ås kommune

Dette betyr at reguleringsarkitekten har frist til 18/12-17 på å levere komplett forslag til reguleringsplan klar for 1. gangs behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø.

Basert på statens vegvesen sine siste innspill vil det være behov for å gjennomføre flere utredninger som det ikke var tatt høyde for ved anskaffelsen, dersom Skoleveien skal flyttes.

Dersom omfanget av kontraktarbeidet øker utover ca. 15 % eller tidsfristene etter kontrakten forskyves vesentlig (5-6 mnd.) vil dette være et brudd på regelverket, dersom det ikke inngås en ny kontrakt i henhold til regelverket om offentlige anskaffelser.

Forholdet til anskaffelsesregelverket og konsekvensen av dette må derfor vurderes når omfanget av nye utredninger er klarlagt. Må det gjennomføres nye anskaffelser vil dette kunne forskyve prosessen ytterligere i tid.

Miljømessige konsekvenser av utsettelse:

Utbygging av Åsgård skole har potensial for å kunne bli et forbildeprosjekt i kommunen hva gjelder klima -og miljøvennlig bygg. Bedre tid i prosessen vil gi mulighet til å finne gode løsninger og dra nytte av statlige støtteordninger for å realisere en klima- og miljøstandard som går utover TEK17. En utsettelse vil også gjøre det mulig med et grundigere utredningsarbeid for å belyse løsninger med mer arealeffektiv bebyggelse og behovet for å inkludere deler av Søråsjordet i prosjektet.

Alternativer:

Skal framdriften opprettholdes som vedtatt må gjeldende vei- og trafikkløsninger videreføres. Det betyr at skolearealet ikke utvides vestover, men østover. Beregninger viser at minstekravet for uteareal oppfylles uten å bruke Søråsjordet til skoleformål.

Konklusjon med begrunnelse:

Det er behov for mer tid til å gjennomføre et grundig reguleringsarbeid og spesielt trengs mer tid til å utrede og vurdere ulike veiløsninger. Flytting eller stenging av veier, lokalisering av parkering over eller under bakken og eventuell plassering av kiss & ride må utredes og vurderes nøye. Det samme gjelder avgrensning av skolens areal.

Framdriftsplanen er svært stram og det vil være krevende å konkludere på disse komplekse områdene på kort tid. Rådmannen er bekymret for at den stramme framdriften vil tvinge fram løsninger som er fundert på et for dårlig grunnlag.

Åsgård skole er en viktig del av utviklingen av Ås sentrum. Reguleringsplan for Åsgård skole må sees i sammenheng med det pågående arbeidet med områdereguleringsplanen, vei- og gateplan og plan for Rådhusparken for å sikre en god og helhetlig løsning.

Rådmannen anbefaler at det settes av mer tid til utredninger, vurderinger og medvirkning for å få en god planprosess som sikrer et godt resultat. Det foreslås

Ås kommune

derfor at framdriftsplanen utvides med ett år, slik at Åsgård nye skole blir klar for innflytting høsten 2022.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart