



MØTEINNKALLING

Plan- og byggekomiteen

Dato: **23.05.2019 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.

NB!

Møtet er flyttet fra ordinær tid onsdag til torsdag 23. mai

Saksliste

Side

Orientering

Orientering om pågående byggesaker

Saker til behandling

3/19	16/00143-21	Sjøskogen skole, utvidelse. Flytting av moduler fra Åsgård skole	2
4/19	19/01391-1	Tilknytningsplikt for fjernvarme	7

Ås, 15.05.2019	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 922 49 771 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no. 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.
Bjørn Leivestad leder	

Ås kommune

Saker til behandling

PBK-3/19

Sjøskogen skole, utvidelse. Flytting av moduler fra Åsgård skole

Saksbehandler:	Leif Klemetrud	Saksnr.:	16/00143-21
Saksgang		Møtedato	
1 Plan- og byggekomiteen		3/19	23.05.2019
2 Formannskapet		37/19	05.06.2019
3 Kommunestyret			

Rådmannens innstilling:

1. Modulene på Åsgård skole er ikke egnet som grunnlag for å dekke Sjøskogen skoles arealbehov i fremtiden.
2. Leieavtalen for modulene sies opp og modulene fjernes av utleier iht. inngått leieavtale når Åsgård elevene flytter til modulskolene.
3. Behovet for nye arealer ved Sjøskogen skole vurderes på nytt når resultatet av den igangsatte skolebehovsanalysen foreligger.
4. Nødvendige endringer i bevilget budsjetttramme for utvidelse av Sjøskogen skole inntas i HP 2020-23.

Ås, 10.05.2019

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Plan- og byggekomiteen
Formannskapet
Kommunestyret

Tidligere politisk behandling:

K-Sak 23.05.2012 Skolebehovsanalysen
K-Sak 72/14, Skolekapasitet fram mot 2030, 22.10.2014
K-Sak 94/14 Handlingsprogrammet for 2015-2018
PBK-Sak 1/15 Mulighetsstudie, 10.12.2015

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Ingen

Ås kommune

Saksutredning:

Sammendrag:

I Handlingsprogram 2019-2022 er det foreslått å flytte modulene fra Åsgård skole til Sjøskogen skole. Modulene er forutsatt å dekke et langsiktig arealbehov ved Sjøskogen skole. Modulene blir frigjort sommeren 2019 når Åsgård skole flyttes midlertidig til Modulskolen ved Ås stadion.

Rådmannen har med bakgrunn i dette utredet muligheten for om modulene kan flyttes til Sjøskogen skole og om de kan dekke det langsiktige behovet ved skolen.

Fakta i saken:

Sjøskogen skole, første byggetrinn, sto ferdig i 2003, mens byggetrinn 2 med kontorer og gymsal var ferdig bygget i 2004. Elevtallet ved Sjøskogen skole var i starten rundt 125.

I henhold til vedtak K-Sak 72/14 i kommunestyret 22.10.2014 ble det igangsatt et planarbeid i forbindelse med byggetrinn 3 på Sjøskogen skole. I den forbindelse ble det utarbeidet en mulighetsstudie for Sjøskogen skole. Hensikten var å se på muligheten for å utvide skolen til en fullverdig 2-parallell skole med en kapasitet på ca. 420 elever.

Mulighetsstudien ble behandlet i PBK (PBK-Sak 1/15) den 10.12.2015. Vedtaket ble å utsette saken for videre bearbeiding.

I Handlingsprogram 2019-2022 er det foreslått å flytte modulene fra Åsgård skole til Sjøskogen skole for å dekke det framtidige arealbehovet ved skolen. Modulene blir frigjort sommeren 2019 når Åsgård skole flyttes midlertidig til Modulskolen ved Ås stadion.

Det ble inngått en leieavtale for modulbygget ved Åsgård skole våren 2015, og bygget sto klart til skolestart høsten 2015. Leieperioden er på 6 år med opsjon på ytterligere 4 år. Hvis leieforholdet ikke forlenges ut over 6 år må Ås kommune betale et restbeløp regulert i leieavtalen. Dette innebærer at Ås kommune uansett må betale for modulbygget fram til våren 2025 (10 år).

Rådmannen har med bakgrunn i dette utredet om modulene kan flyttes, og om modulene er i en slik stand og har en slik kvalitet at det kan benyttes for å dekke et langsiktig behov ved Sjøskogen skole.

Modulene

Modulbygget ved Åsgård skole består av til sammen 8 klasserom med tilhørende grupperom, gangarealer og toaletter. Hvert klasserom består av tre moduler med tilhørende grupperom i én modul. Modulene er satt opp i to etasjer ved at modulene er «stabled» oppå hverandre med et åpent sjikt mellom etasjene. Modulene er fundamentert på grunnen og åpningen mellom modulene og bakken er dekket med bord.

Innvendig er har gulvene gulvbelegg, mens det er systemhimling og modulvegger. Pga. forenklet fundamentering har flere dører satt seg slik at de ikke kan lukkes skikkelig. Hvert klasserom har separat ventilasjon.

Ås kommune

Behov

Sjøskogen skole er en 1-parallell skole med en kapasitet på ca. 250 elever. Sjøskogen skole har 239 elever dette skoleåret, og det er hittil registrert 244 elever for skoleåret 2019/2020. Ut fra tidligere prognoser og med dagens skolekretsgrense vil elevtallet ligge rundt dette i årene som kommer. Elevkapasiteten på Sjøskogen skole må sees i sammenheng med Nordby skole, som vil være Sjøskogens sekundærskole. Det vil si at ved fulle klassetrinn på Sjøskogen skole vil de få plass på Nordby skole. Nordby skole har dette skoleåret 323 elever og det er hittil registrert 324 elever for skoleåret 2019/2020. Skolen har en kapasitet på rundt 360 elever, og vil ifølge dagens prognoser ha nok kapasitet frem til ca.2025. Arbeid med en skolebehovsanalyse for Ås nord er igangsatt. Denne ferdigstilles når nye befolkningsprognoser er klare. Rådmannen vil deretter anbefale hvilke tiltak som må gjøres for skolene i Ås nord.

Vurdering:

Flytting

Modulene kan demonteres og flyttes. For å kunne flytte modulene må alle sammenføringer fjernes (gulv, vegger og tak). I tillegg må *alle tekniske anlegg kobles fra. Det er stor fare for skader på konstruksjonene ved en flytting.*

Tekniske krav

For at modulene skal kunne brukes som et permanent bygg må bygget tilfredsstillende tekniske forskrifter (TEK17). Dette gjelder forhold som blant annet:

- Krav til universell utforming
- Heis
- Brann og rømning
- Etasjehøyder
- Dagslysbehov
- Inneklima (luftmengder, temperatur)
- Støy og akustikk
- Energibruk

Flere av punktene over kan det være svært vanskelig å få til ved å benytte modulene som utgangspunkt for et permanent bygg. Dette gjelder spesielt ventilasjon og inneklima.

Modulene etter flytting

Bygningsmessige tiltak som må gjøres på ny tomt før og etter at modulene er flyttet er blant annet:

- Grunnarbeider og fundamentering
- Ny ytterkledning
- Ny takkonstruksjon
- Nytt gulv
- Innvendig oppgradering ift. støy og akustikk
- Universell utforming
- Etterisolering
- Nytt etasjeskille (åpent sjikt må tettes og isoleres)

Ås kommune

- Nytt teknisk rom
- Nytt ventilasjonsanlegg
- Ny strømforsyning
- Ny kabling (strøm, data, signalanlegg)
- Heis
- Alternativ energiforsyning

I praksis vil man måtte gjøre de samme arbeidene som ved et nybygg. Modulene er etter flytting i praksis kun et skall. Det er sannsynlig at dagens organisering av modulene ikke passer inn på ny tomt. Det er ikke gjort noen vurdering av konsekvensene av en annen planløsning.

Funksjonalitet

De nødvendige tiltakene for at modulene skal tilfredsstillte TEK17, vil bidra til en bedre funksjonalitet enn i dag. Man er like vel bundet av modulstrukturen, noe som gjør at det er vanskelig å få en mest mulig optimal planløsning ut fra et undervisningsperspektiv. I tillegg vil ikke modulene oppfylle behovet i romprogrammet. Funksjoner som ikke blir løst er garderober, bibliotek og lærerarbeidsplasser. Dette betyr at det i tillegg til selve modulbygget må etableres flere arealer, spesielt for økt antall lærerarbeidsplasser.

Økonomiske konsekvenser:

I mulighetsstudiet som er utarbeidet er det anslått et arealbehov på ca. 1 100 m² BTA. Modulbygget ved Åsgård skole har et areal på 1 104 m² BTA. Basert på erfaringspriser vil et nybygg koste ca. 40 mill. kroner (ekskl. mva.) med dagens kostnadsnivå.

Det er liten erfaring med å benytte brukte modulbygg, som opprinnelig er ment som en midlertidig løsning, som et framtidig permanent bygg. Mange av tiltakene som er nødvendige for at modulene skal tilfredsstillte kravene til et permanent bygg er de samme som for et nybygg. Dette gjelder blant annet grunnarbeider, fundamentering, ny strømforsyning, tekniske anlegg, yttertak mm. Når man i tillegg får en betydelig flyttekostnad, vurderes kostnadene ved å benytte modulene som minst like høye som for et nybygg. I tillegg er det stor risiko for at bruk av modulene ikke er praktisk gjennomførbart, og kan gi en dårlig teknisk løsning med høye driftskostnader.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen anbefaler ikke at modulene fra Åsgård skole flyttes til Sjøskogen skole som en permanent løsning. Kostnadene ved å bruke modulene vurderes som minst like høye som et nybygg og vil gi et mindre funksjonelt bygg med høyere driftskostnader.

Rådmannen anbefaler at leieavtalen for modulene sies opp og fjernes av utleier iht. inngått leieavtale.

Sjøskogen skole har en kapasitet på rundt 360 elever, og vil ifølge dagens prognoser ha nok kapasitet frem til ca.2025. Arbeid med en skolebehovsanalyse for Ås nord er igangsatt. Denne ferdigstilles når nye befolkningsprognoser er klar.

Ås kommune

Rådmannen anbefaler at behovet for nye arealer ved Sjøskogen skole vurderes på nytt når resultatet av den igangsatte skolebehovsanalysen foreligger.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Ås kommune

PBK-4/19

Tilknytningsplikt for fjernvarme

Saksbehandler:	Tone Marit Stensrud	Saksnr.:	19/01391-1
Saksgang		Møtedato	
1 Klima- og miljøutvalg	11/19	21.05.2019	
2 Plan- og byggekomiteen	4/19	23.05.2019	
3 Hovedutvalg for teknikk og miljø	39/19	22.05.2019	
4 Formannskapet	36/19	05.06.2019	
5 Kommunestyret			

Rådmannens innstilling:

Kommunen kan i større grad fatte vedtak om unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme etter pbl. § 27-5 andre ledd. Dette gjelder tiltak innenfor konsesjonsområdet når vilkårene for unntak er til stede.

Ås, 13.05.2019

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Klima- og miljøutvalg
Plan og byggekomiteen
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg:

Ingen

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Ingen

Saksutredning:

Sammendrag:

Ås kommune har i dag en tilknytningsplikt for fjernvarme for nye byggeprosjekter innenfor konsesjonsområdet. Tilknytningsplikten etter plan- og bygningsloven (pbl) § 27-5 er nedfelt i kommuneplanens § 4.1. Nærmere bestemt gjelder tilknytningsplikten etter pbl. § 27-5 første ledd når byggverket ligger innenfor konsesjonsområdet og tilknytningsplikten for tiltaket er bestemt i plan.

Statkraft Varme AS har konsesjon for levering av fjernvarme i Ås kommune. Fjernvarmeanlegget i Ås benytter i hovedsak skogsflis. I de senere årene har det imidlertid blitt utviklet energiløsninger basert på bergvarme som er energieffektive og miljømessig meget bra. Rådmannen har med bakgrunn i dette utredet om det kan gis et generelt unntak fra tilknytningsplikten når en mer miljømessig bedre løsning kan dokumenteres.

Fakta i saken:

Tilknytningsplikten i kommuneplanens bestemmelse § 4.1 lyder som følger:

«Ved nybygg, til-/påbygg og ved hovedombygging, med samlet areal over 500 m² BRA, skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt. Kravet forutsetter at konsesjonshaver kan levere fjernvarme.»

Hensikten bak kommuneplanens bestemmelser er å sikre konsesjonshaver og utbyggere forutsigbarhet og stabilitet i spørsmålet om fjernvarmetilknytning, og i drift og vedlikehold av fjernvarmenettet. Tilknytningsplikten er også et virkemiddel som sikrer konsesjonshaver et tilstrekkelig kundegrunnlag og dermed økonomisk lønnsomhet.

Pbl. gir to muligheter for fritak fra tilknytningsplikten:

- Plan- og bygningsloven § 27-5 andre ledd:
«*Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.*»
- Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd:
«*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*»

Rådmannen viser til at det er vanskelig å se at det er grunnlag for å gi dispensasjon fra tilknytningsplikten etter den generelle dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 dersom ikke vilkåret for unntak etter lovens spesielle bestemmelse om unntak i § 27-5 er oppfylt i det enkelte tilfelle. Bruk av pbl. § 27-5 andre ledd er derfor i første rekke den aktuelle bestemmelsen om unntak fra tilknytningsplikten.

Ås kommune

Både vedtak om unntak og vedtak om dispensasjon fra plikten i § 27-5 første ledd forutsetter søknad. Videre skal naboer varsles om tiltaket eller dispensasjon og saken høres før vedtak kan fattes. Dette innebærer at unntak eller dispensasjon kun kan gis i enkelttilfeller dersom vilkårene er til stede ut i fra en konkret vurdering i den enkelte sak. Et generelt unntak eller dispensasjon vil være ugyldig og ikke ha rettsvirkning.

Kommunens bruk av unntaksbestemmelsen

Økt bruk av bergvarme som alternativ til fjernvarmetilknytning har miljømessige fordeler. Samlet energibruk kan reduseres ned til en tredjedel sammenlignet med bruk av fjernvarme. Selv om fjernvarmeanlegget fyres med avfallsprodukter fra skognæringen, må brenselet produseres og transporteres til anlegget med lastebil. Bruk av bergvarme er ut fra dette sannsynligvis mer miljøvennlig.

Energibrønner kan i tillegg til oppvarming også benyttes til kjøling av bygningsmassen om sommeren. Dette medfører at man slipper å benytte kjølesystemer (tørrkjølere) som må plasseres ute, enten på tak eller utenfor bygget. Slike installasjoner er lite estetiske og avgir støy til omgivelsene. Kjøleløsninger basert på bergvarme får installasjoner i bakken og inne i bygget.

Vurdering:

Fjernvarmeanlegget i Ås har nå vært i drift i mange år, og kundegrunnlaget er godt etablert – spesielt gjennom de nye utbyggingene ved NMBU. Kommuneplanens intensjon om gjennom tilknytningsplikten å sikre et tilstrekkelig kundegrunnlag er allerede oppfylt. Fjernvarmeanleggets framtid er således ikke truet av at kommunen i større grad legger opp til å benytte energiløsninger som kan dokumentere å være miljømessig bedre innenfor konsesjonsområdene så langt plan- og bygningsloven gir anledning til dette.

Bergvarme har de siste årene blitt et svært godt alternativ til fjernvarme. En slik løsning gir betydelig lavere energibruk (ned mot en tredjedel) og produserer energien lokalt på tomten. En løsning med bergvarme gjør også at energibrønnene kan benyttes til kjøling på sommeren, slik at man slipper tekniske installasjoner utendørs som avgir støy til omgivelsene.

I tillegg viser beregninger at bruk av bergvarme er økonomisk fordelaktig sammenlignet med fjernvarme. Dette skyldes blant annet en betydelig lavere energibruk.

Økonomiske konsekvenser:

Må beregnes i hvert enkelt tilfelle. I de tilfellene hvor rådmannen har gjennomført beregninger er investeringene i bergvarme nedbetalt i løpet av 10-12 år som følge av lavere driftskostnad enn ved oppvarming med fjernvarme.

Miljømessige konsekvenser:

Må beregnes i hvert enkelt tilfelle og avhenger av plassering, tomtens størrelse og beskaffenhet, byggets størrelse, produksjon og transportavstand for flis m.m.

Ås kommune

Alternativer:

Rådmannen fortsetter en restriktiv praksis med å gi dispensasjon for tilknytningsplikten til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen anbefaler at det i større grad legges opp til at kommunen kan fatte vedtak om unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme etter pbl. § 27-5 andre ledd for tiltak når vilkårene for det er til stede.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Straks