



## Saksutskrift

### R-317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole

Arkivsak-dok. 17/02591-34  
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	01.03.2018	14/18

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 01.03.2018:

Håvard Steinsholt (SV) foreslo følgende tillegg som ble stemt over punkt for punkt

- 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.

SV/SP foreslo følgende:

- Reguleringsformålet på det stripete området skal vurderes

FrP foreslo følgende:

- Bygningens høyde vurderes
- Antall overdekkede sykkelplasser reduseres til 0.

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

SV's kulepunkt 1 enstemmig vedtatt

SV's kulepunkt 2 enstemmig vedtatt

SV's kulepunkt 3 enstemmig vedtatt

SV's kulepunkt 4 enstemmig vedtatt

SV/Sp's forslag ble enstemmig vedtatt

FrP's kulepunkt 1 ble vedtatt med 6-3 (2H,MDG)

FrP's kulepunkt 2 ble vedtatt med 8-1 ( SV)

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 01.03.2018:

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.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 22.mars 2018

Lene Henriksen Lilleheier  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

## 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 for Åsgård skole, som vist på kart datert 11.01.2018, med reguleringsbestemmelser datert 18.01.2018.

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

Ås, 07.02.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	09.10.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	01.03.2018
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang	
Kommunestyret	

### Vedlegg:

1. Reguleringsplan, datert 11.01.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 18.01.2018
3. Planbeskrivelse, inkludert ROS-analyse, datert 06.02.2018
4. Geoteknisk notat, datert 30.10.2017
5. Støyutredning, datert 18.12.2017
6. Trafikkanalyse, datert 20.12.2017
7. VA-notat, datert 13.12.2017

### Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

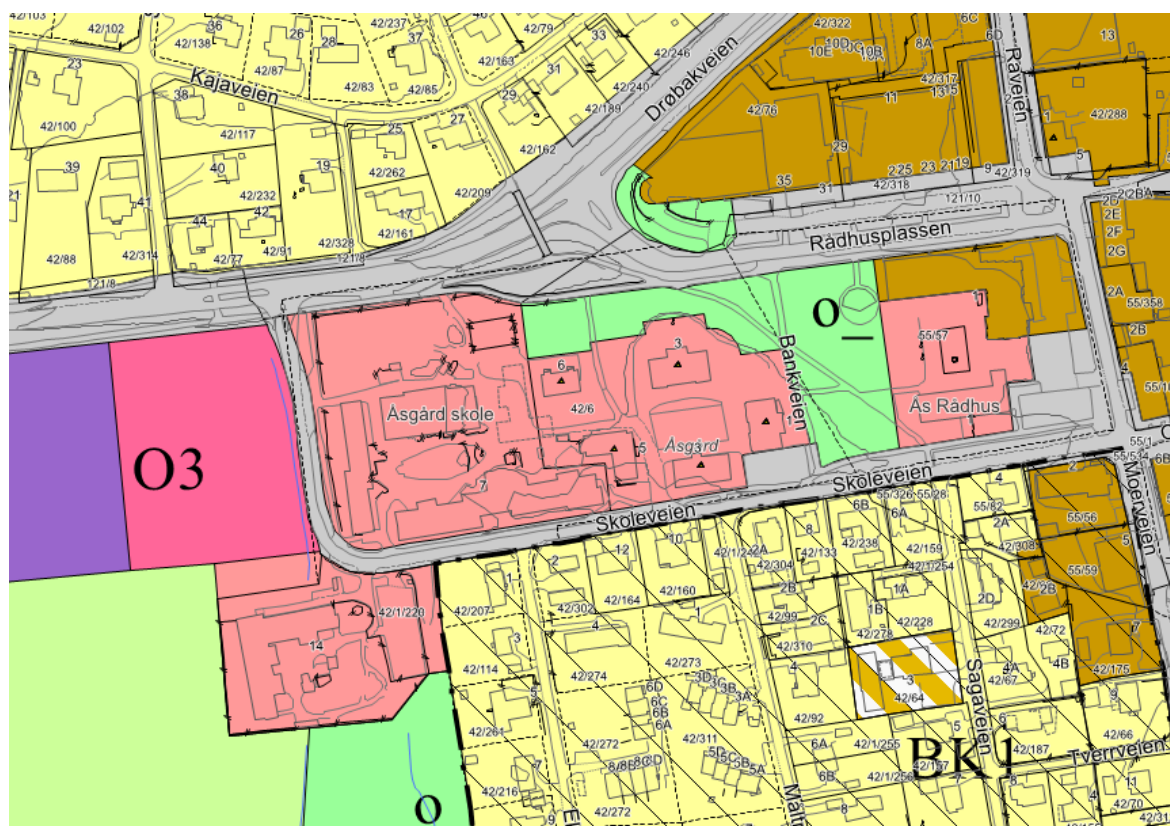
## Saksutredning:

### Sammendrag:

I gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016, er planområdet på ca. 26,1 dekar disponert til offentlig eller privat tjenesteyting, friområde og vei. Planområdet inngår i reguleringsplan for Ås sentrum (R-114) og i endret reguleringsplan for Ås sentrum (R-203) som må endres for å etablere en større skole i Ås sentrum.

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.

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



Utsnitt fra gjeldende kommuneplan – vedtatt 03.02.2016

### Fakta i saken:

Planområdet er på ca. 26,1 dekar og er lokalisert i/nær Ås sentrum. Planområdet avgrenses av Skoleveien mot sør og vest, av Fylkesvei 152 i nord og av Bankveien i øst. Det ble tidlig i planprosessen vurdert å utvide skolens areal vestover, inn på O3-området (vist over i kommuneplanens arealdel), men det ble senere vedtatt å holde seg innenfor gjeldende skoletomt.

Nord og sør for området er det eneboligområder. I vest ligger Søråsjordet, som brukes til matproduksjon og forskning. Området grenser til rådhusparken og rådhuset i øst, der Ås sentrum består av tettere og høyere bebyggelse av sentrumskarakter (handel, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger m.m.).

Planområdet inngår i reguleringsplan for Ås sentrum (R-114) og i endret reguleringsplan for Ås sentrum (R-203). I kommuneplanens arealdel er området disponert til offentlig eller privat tjenesteyting, friområde og vei.

Det er kort avstand til Ås jernbanestasjon, ca. 300 meter. Det er også bussholdeplass langs Fylkesvei 152, rett nord for planområdet, med hyppige avganger.

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet 09.10.2017 og det redegjøres for planens innhold i vedlagte planbeskrivelse (vedlegg 3).

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en ny 4-parallell barneskole, med plass til 784 elever. Skolen skal framstå som en del av rådhusparken – en skole i parken.

Det er syv eksisterende bygninger innenfor planområdet, samt et midlertidig brakkebygg som brukes til undervisningsrom. Følgende er foreslått i reguleringsplanen om bygningene:

- D6, Drøbakveien 6, er et trehus som ble oppført i 1913. Bygget var opprinnelig en lærerbolig, men brukes i dag av Ås kunstforening. Foreslått regulert til bevaring.
- Midtgard, Skoleveien 5, er en trebygning som opprinnelig var gymsal/sløydsal, men brukes i dag som fritidsklubb. Foreslått revet.
- Det gule huset, Skoleveien 3, er et kommunalt administrasjonsbygg. Skal bestå, men det åpnes opp for at det kan komme en ny og større bygning her i framtiden.
- Bankbygget, Bankveien 1, ble innviet i 1914 og inneholdt bank og herredshus. I dag benyttes bygningen av Ås kulturskole. Foreslått regulert til bevaring.
- Rødskolen, Bankveien 3, ble også innviet i 1914 og er Gamle Åsgård skole. Foreslått regulert til bevaring.
- Åsgård skole, Skoleveien 7, er fra 1990-tallet og skal bestå, som en del av nye Åsgård skole. Bygningen, som er i to etasjer, ligger langs Skoleveien i sør.
- Bygningen midt i skoleområdet, består av gymsal og klasserom m.m., er foreslått revet. Bygningen inneholder et tilfluktsrom. Et tidligere skolebygg mot vest (mot jordet) er revet.



*Ortofoto av planområdet*

### ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen (se side 28-34 i planbeskrivelsen) viser at det er 11 hendelser der risiko er til stede:

- Radongass – tiltak: Teknisk forskrift (TEK 17) sikrer at maksimal grense for radon i bygg ikke overskrides.
- Sårbar flora – tiltak: Hensynssone for bevaring av naturmiljø sikrer at hul eik og andre trær blir bevart.
- Sårbar fauna – tiltak: Hensynssone for bevaring av naturmiljø sikrer at flora, som kan være leveområde for andre truede arter blir bevart.
- Kulturminne/-miljø – tiltak: Hensynssone for bevaring av kulturmiljø sikrer de bevaringsverdige bygningene – D6, Bankbygget og Rødkolen.
- Tilfluktsrom – Rommet rives, dvs ingen tiltak i reguleringsplanen.
- Områder for idrett/lek – tiltak: Ny skolegård gir nye lekeområder.
- Park, rekreasjonsområder – tiltak: Reguleringsplanen overlapper med område for landskapsplanen for rådhusparken. Parkplanen bør legges til grunn for utformingen av utearealene innenfor skoleområdet.
- Støv og støy/trafikk – tiltak: Reguleringsbestemmelsene sikrer tilfredsstillende støynivåer. Eventuelle tiltak på fasade vurderes i detaljeringsfase.
- Ulykke i av-/påkjørslar – tiltak: Vurdere behov for frisksone i detaljeringsfase.
- Ulykke med gående/syklende – tiltak: Ingen spesielle, utover vanlig sikring av gående og syklende. Vurderes i detaljeringsfase.
- Sabotasje og terrorhandlinger – tiltak: Det er lite som er aktuelt å gjøre i planområdet (på reguleringsnivå). Vurderes i detaljeringsfase.

I tillegg er virkningene av planforslaget på en rekke andre temaer vurdert. Se side 34-47 i planbeskrivelsen.

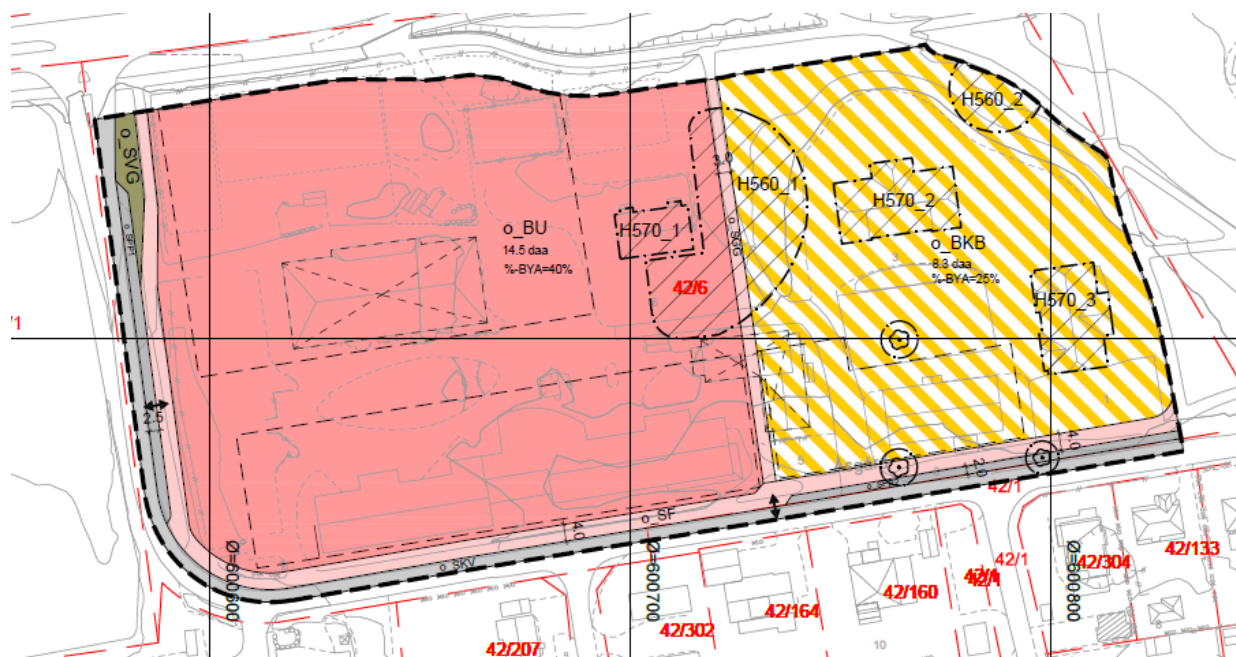
### Forhåndsuttalelser:

Det vises til planbeskrivelsen side 48-53 der innkomne bemerkninger er oppsummert og kommentert.

Følgende offentlige og private berørte parter har kommet med bemerkninger:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (31.10.2017)
- Akershus fylkeskommune (06.10.2017)
- Statens vegvesen (03.11.2017)
- Hafslund nett (06.10.2017)
- Statkraft Varme AS (24.10.2017)
- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, NMBU (31.10.2017)
- Åsgård FAU (u.d.)
- Ås vel (15.11.2017)
- Anne-Britt Pedersen (20.10.2017)
- Fredrik Ystehede (05.11.2017)

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning for denne reguleringsplanen. Virkningene av planforslaget er beskrevet i planbeskrivelsen. Formålet er i henhold til gjeldende kommuneplan.



Forslag til detaljreguleringsplan for Åsgård skole

### Vurdering med begrunnelse:

#### Planprosess

Forslag til reguleringsplan for Åsgård skole er i henhold til gjeldende kommuneplan for Ås, vedtatt 03.02.2016. Berørte og offentlige parter har i varsel om oppstart gitt bemerkninger. Det ble gjennomført et informasjonsmøte med Åsgård FAU, Ås vel, Kaja vel og NMBU, som er vurdert som sentrale parter i denne saken, i forbindelse med offentlig ettersyn.



Det har vært tett dialog mellom planavdelingen, som ivaretar planmyndigheten, og prosjektavdelingen som tiltakshaver. Vedlagte planforslag vurderes som et godt grunnlag for videre behandling av planområdet.

#### Arealformål og bebyggelse

Planforslaget legger til rette for en ny/utvidet 4-parallell barneskole med plass til 784 elever. Det foreslås å innta deler av rådhusparken i skolearealet og formålet er at skolen skal framstå som en del av parken. Det vurderes som et godt grep som kan sikre mer aktivitet i parken, også utenom skolens åpningstid.

#### Trafikkforhold

Det vil bli atkomst til skolen fra flere retninger. På grunn av sentral beliggenhet ligger det godt til rette for at de fleste kan komme gående eller syklende. Det er lagt opp til ca. 20 parkeringsplasser med «kiss & ride» på skolen, langs Skoleveien, som i dag. I tillegg er det i reguleringsbestemmelsene gitt mulighet for å etablere parkeringsplass under bakken fra vest. Det er lagt opp til ca. 400 sykkelparkeringsplasser hvorav halvparten skal være overbygd.

#### Støy

Støyutredningen (vedlegg 5) viser at det er mulig å skjerme for støy ved å plassere nye bygninger på hensiktsmessig måte i forhold til støykildene. Dette ivaretas gjennom byggegrensene på reguleringskartet. Fylkesvei 152 er den største støykilden, men det kommer også støy fra Skoleveien som går på sør- og vestsiden av skolearealet. Det kan også være aktuelt å bruke støydempende materialer i byggenes fasader, for å få tilfredsstillende lydforhold innendørs. Sistnevnte må vurderes i detaljeringsfasen.

#### Barns interesser

Området ligger sentralt i Ås sentrum med boligområder både nord og sør for skolen, og skolegården vil være åpen for bruk også utenom skoletid. Eksisterende parkeringsplasser innenfor planområdet vil bli fjernet, og det vil gjøre det tryggere og bedre, for barn og unges lek og opphold. Registreringer i Barnetrakk viser at skoleområdet blir mye brukt, både av barn og ungdommer i fritiden.

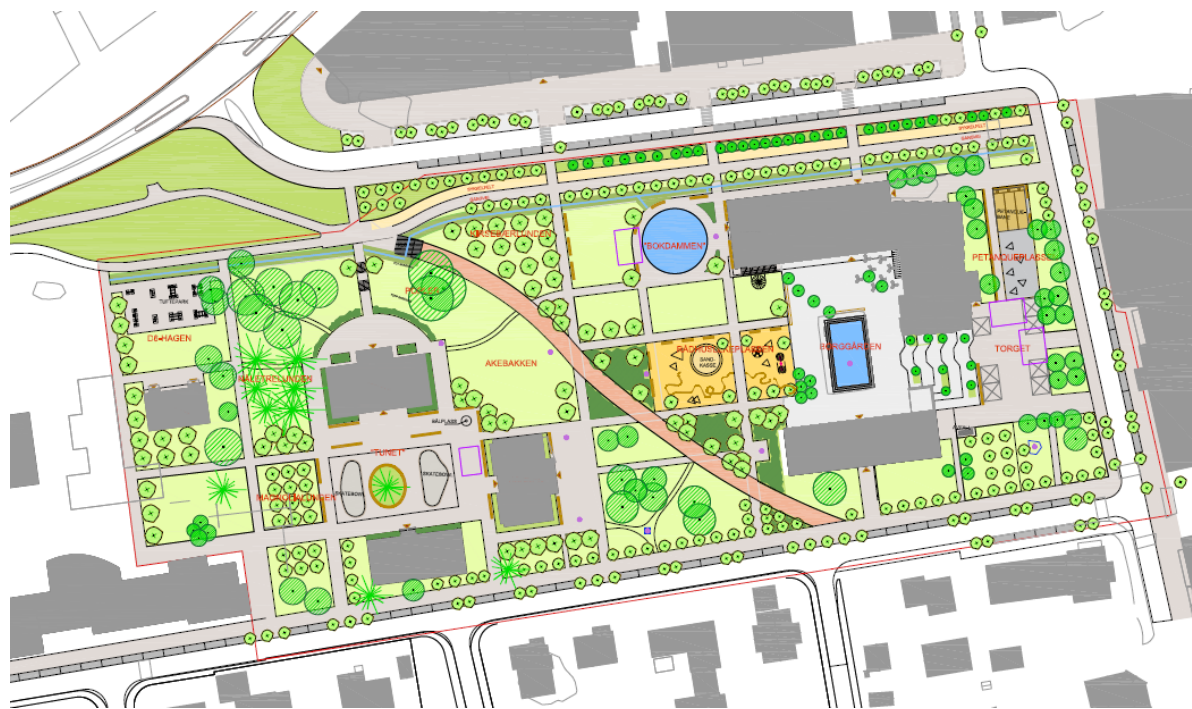
#### Grønnstruktur

Trær og vegetasjon som vurderes som verdifulle vil bli tatt vare på, jfr. hensynssoner for bevaring av naturmiljø og bevaring av tre karakteristiske furuer. Det er lite naturlig vegetasjon innenfor skoleområdet. Ekornskogen som ligger på andre siden av Skoleveien, ved Søråsteigen barnehage, er en liten nærskog med fotballøkke. Den kan egne seg både til lek og undervisning. Det er utarbeidet en landskapsplan for rådhusparken, som det er naturlig å legge til grunn i utformingen av skoleområdet.

#### Landskap (park og bygninger)

Bankbygget og Rødiskolen ligger på en høyde i parken og er godt synlig fra Ås sentrum. Sammen med rådhuset og kulturhuset er dette bygningsmiljøet en del av Ås sentrum sin identitet. De to førstnevnte byggene «gjentas» nede på Campus-området, men i større skala, både bygnings- og landskapsmessig.

Byggegrensene på reguleringsplankartet sikrer en siktlinje øst-vest fra Borggården til Søråsjordet (vist på landskapsplanen under/på neste side). Oppbyggingen i landskapsplanen for parken kan dermed videreføres inn i skolearealet.



Landskapsplan for rådhusparken (utarbeidet av Dronninga landskap)

#### **Økonomiske konsekvenser:**

I gjeldende handlingsprogram er det tatt høyde for kostnadene til bygging/utvidelse av Åsgård skole og opparbeiding av utearealene.

#### **Konklusjon:**

Planforslaget vurderes som et godt grunnlag for videre behandling, og rådmannen foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

#### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart