

# **Forslag til reguleringsplan for R-317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole, alt. 2**

**Forslagsstiller:** Ås kommune ved Prosjektavdelingen  
Leif Klemetrud, Leif.Klemetrud@as.kommune.no

**Fagkyndig plankonsulent:** Rambøll Norge AS  
Lars Syrstad, lars.syrstad@ramboll.no

**Dato:** 07.08.2019

## **Sammendrag**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en utvidelse av Åsgård skole til en 4-parallell skole. Dette tilsvarer et elevtall på 784 elever. Planforslaget åpner for en høyere utnyttelse av området enn hva som er tillatt innenfor gjeldende regulering. Dette muliggjør utvidelse av skolen slik at det sikres nok plass for fremtidens elevvekst.

Planområdet inkluderer eksisterende skoleområde, og strekker seg fra Skoleveien i vest østover til rådhusparken. Miljøet rundt gamle Åsgård skole er inkludert i planområdet, og skolens uteoppholdsarealer skal etableres blant annet her. Skolens område må ses på som en del av rådhusparken, som en skole i parken.

Skoleprosjektet er ikke tegnet enda, og planforslaget har derfor vide byggegrenser, som gir rom for at Ås kommune og arkitekt i samarbeid kan planlegge for det beste skolealternativet. Planforslaget åpner for etablering av flerbrukshall i området, i tilknytning til skolen. Rødskolen og Bankbygget er foreslått bevart med hensynssone. Kulturhuset D6 og fritidshuset Midtgard er foreslått revet.

Planområdet foreslås regulert til formålene undervisning og offentlig eller privat tjenesteyting, samt samferdselsformål.

# Forslagsstillers planbeskrivelse

## Innhold

1.	Bakgrunn .....	4
1.1	Sakens historie.....	4
1.2	Hensikten med planen.....	4
1.3	Politiske vedtak som ligger til grunn for planen .....	4
1.4	Saksgang hittil.....	5
2.	Planstatus og rammebetingelser .....	6
2.1	Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/statlige planretningslinjer/-bestemmelser.....	6
2.2	Regionale planer/regionale planbestemmelser .....	6
2.3	Kommuneplan/kommunedelplan .....	6
2.4	Gjeldende regulering .....	7
2.5	Aktuelle politiske vedtak .....	9
2.6	Pågående planarbeid.....	9
3.	Beskrivelse av planområdet.....	10
3.1	Beliggenhet, størrelse og bruk.....	10
3.2	Omkringliggende områder/strøkets karakter.....	10
3.3	Eiendomsforhold .....	11
3.4	Landskap, natur- og rekreasjonsverdier .....	12
3.5	Bebyggelse og estetikk .....	14
3.6	Kulturminner og kulturmiljø .....	20
3.7	Trafikkforhold .....	20
3.8	Støyforhold og luftkvalitet.....	20
3.9	Lokalklima/solforhold .....	21
3.10	Grunnforhold.....	21
3.11	Teknisk infrastruktur .....	21
3.12	Sosial infrastruktur .....	22
4.	Beskrivelse av planforslaget.....	23
4.1	Planforslagets hovedidé og hovedgrep .....	23
4.2	Planavgrensning .....	23
4.3	Arealformål.....	24
4.4	Utnyttelse .....	24
4.5	Bebyggelses plassering, utforming og høyde .....	24
4.6	Estetisk redegjørelse .....	25
4.7	Utearealer.....	25
4.8	Parkering .....	25
4.9	Kjøreatkomst .....	25
4.10	Fortau .....	25
4.11	Tekniske planer.....	26
4.12	Universell utforming.....	26
4.13	Grønnstruktur.....	26
4.14	Sol-/skyggeforhold.....	26
4.15	Støyskjerming .....	26
4.16	Luftkvalitet.....	26
4.17	Bevaringsverdier .....	26
4.18	Arkeologiske registreringer .....	26
4.19	Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring .....	26

4.20	Rekkefølgebestemmelser .....	27
5.	Virkninger av planforslaget .....	28
5.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) .....	28
5.2	Barn og unge.....	34
5.3	Uteoppholdsarealer.....	34
5.4	Grønnstruktur .....	34
5.5	Skolen i parken .....	34
5.6	Naturmangfold .....	35
5.7	Universell tilgjengelighet .....	36
5.8	Kulturminner og kulturmiljø .....	36
5.9	Parkering, transportbehov og trafiksikkerhet.....	36
5.10	Vann og avløp .....	37
5.11	Forurensning.....	37
5.12	Sol-/skyggeforhold.....	37
5.13	Landskap, eksponering og fjernvirkning .....	42
5.14	Støy .....	46
5.15	Miljø.....	46
5.16	Grunnervervsbehov .....	47
5.17	Interessemotsetninger .....	47
5.18	Alternativer.....	47
5.19	Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen .....	47
6.	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet .....	48
6.1	Innkommne uttalelser ved varsel om oppstart .....	48
	Liste over vedlegg.....	54

## **1. Bakgrunn**

### **1.1 Sakens historie**

Kapasiteten ved Åsgård skole er for liten, og det er besluttet at skolen skal utvides til en 4-parallell skole. I kommuneplanen er det avsatt areal på Søråsjordet (O3) for utvidelse av Åsgård skole. Etter vedtak i Kommunestyret er det bestemt at skolen skal utvides innenfor eksisterende areal, samt området mot rådhusparken. Søråsjordet skal ikke tas i bruk.

Prosjektavdelingen i Ås kommune er oppdragsgiver, og Rambøll Norge AS er fagkyndig i saken.

### **1.2 Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en utvidelse av Åsgård skole til en 4-parallell skole. Dette tilsvarer et elevtall på 784 elever. Planforslaget åpner for en høyere utnyttelse av området enn hva som er tillatt innenfor gjeldende regulering. Dette muliggjør utvidelse av skolen slik at det sikres nok plass for fremtidens elevvekst. Planområdet inkluderer eksisterende skoleområde, og strekker seg herfra østover til rådhusparken. Miljøet rundt gamle Åsgård skole er inkludert i planområdet, og skolens uteoppholdsarealer skal etableres blant annet her. Skolens område må sees på som en del av rådhusparken, en skole i parken.

### **1.3 Politiske vedtak som ligger til grunn for planen**

Den 22.10.2014 i sak 72/14 vedtok kommunestyret i Ås kommune å igangsette arbeidet med utvidelse av Åsgård skole til 4-parallell skole på Søråsjordet.

Ved rullering av Ås kommuneplan (Kommuneplan 2015-2027 vedtatt 03.02.2016) ble område O3 (del av Søråsjordet) avsatt til framtidig område for offentlig eller privat tjenesteyting, med spesifisering i planbeskrivelsen om at arealet skal nyttes til utvidelse av Åsgård skole.

Ås kommune har fått gjennomført en skolebehovsanalyse som peker på at kapasiteten ved Åsgård skole er for liten. Analysen konkluderer med at skolen bør utvides og skolekretsgrensen justeres. Kommunestyret behandlet skolebehovsanalysen i møte 21.06.2017 i sak 30/17. I møtet ble det blant annet vedtatt at Åsgård skole bygges ut til 4-parallell skole på eksisterende tomt med tidligere vedtatte føringer. Videre ble det vedtatt at det bestilles reguleringsplan for Åsgård skole, med omgående iverksetting. Reguleringsområdet utvides vestover til området avgrenset av forlengelsen av Skogveien og Skoleveien. Byggingen av Åsgård skole skal starte i 2021 og ferdigstilles i 2023.

Etter varsling om oppstart av reguleringsplanarbeidet på utvidet skoletomt, behandlet kommunestyret 22.11.2017 i sak 62/17 mulig fremdrift for planforslaget, samt avgrensning av planområdet. Kommunestyret vedtok å opprettholde fremdriften, men innskrenke planområdet til å gjelde eksisterende skoletomt med arealer mot øst, avgrenset av Drøbakveien, Skoleveien og Bankveien.

Den 01.03.2018 ble detaljreguleringen av Åsgård skole behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø i sak 14/18. Det ble vedtatt å legge planen ut for offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Gangveien ved OSGG tas ut av plankartet.
- Tilliggende byggegrensar 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.

I sak 83/18 den 21.11.2018 vedtok kommunestyret å opprettholde vedtaket fra 20.06.2018 (sak 43/18) «det skal vurderes å etablere nedgravd parkeringskjeller på hele eller deler av skoleområdet». På bakgrunn av vedtaket er mulighetene for parkeringskjeller under hele eller deler av nye Åsgård skole vurdert.

I sak 11/19 den 27.03.2019 ble vurderingen av gjennomførbarhet og kostnadskonsekvenser av å etablere en parkeringskjeller lagt fram for kommunestyret. Det ble vedtatt å inkludere løsning med nedgravd parkeringskjeller med plass til ca. 100 biler i forprosjektet.

#### 1.4 Saksgang hittil

Oppstartsmøte ble avholdt med planavdelingen i Ås kommune 26.09.2017.

Varsel om planoppstart ble kunngjort 09.10.2017 med annonse i Østlandets blad (Figur 1), kunngjøring på kommunens nettsider samt brev til naboer og andre interessehavere. Frist for merknader til varsel om oppstart var 06.11.2017.

Planen ble 1.gangsbehandlet 01.03.2018, og deretter lagt ut for offentlig ettersyn i perioden 22.03.2018 - 14.05.2018. Høringsinnspill med kommentarer finnes i vedlegg til planen.

**VARSEL OM OPPSTART PLAN-ARBEID OFFENTLIG DETALJ-REGULERING R-317 ÅSGÅRD SKOLE**

I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-8 varsles oppstart av offentlig detaljregulering for Åsgård skole.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Åsgård skole til en 4-parallell skole. En del av Sørås-jordet er innlemmet i planområdet. Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.



Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning, men planens virkninger skal beskrives.

Spørsmål og merknader til planarbeidet kan innen 6. november 2017 rettes til:  
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås,  
e-post: [post@as.kommune.no](mailto:post@as.kommune.no).  
Merknader påføres arkivsak ID «R-317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole».

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug,  
tlf: 64 96 20 73,  
[greta.elin.lokhaug@as.kommune.no](mailto:greta.elin.lokhaug@as.kommune.no)

 Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

 RAMBOLL

Figur 1 – Varslingsannonse trykket i Østlandets blad 09.10.2017.

## **2. Planstatus og rammebetingelser**

### **2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/statlige planretningslinjer/-bestemmelser**

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 20.09.1995

Retningslinjene er en del av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon, og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging SPR BATP (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.
- Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

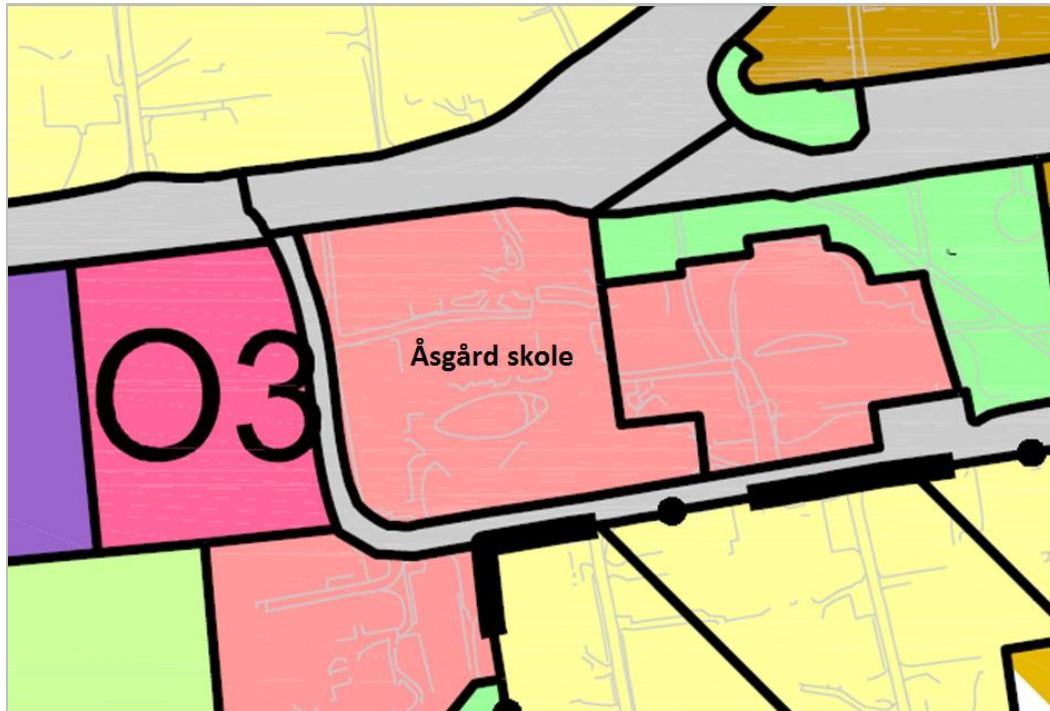
### **2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser**

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

### **2.3 Kommuneplan/kommunedelplan**

Kommuneplan 2015-2027, vedtatt i kommunestyret 03.02.2016

Planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen. Eksisterende trasé for Skoleveien er påtegnet i kommuneplanens arealkart.



Figur 2 - Utsnitt fra kommuneplanen, aktuelt planområde

#### Vei- og gateplan Ås

Planen ble behandlet i HTM 24.08.2017. Flere mål for vei og gate i Ås ble vedtatt. Videre ble det vedtatt at arbeidet med vei- og gateplan i Ås sentrumsområde forankres bedre i befolkningen gjennom høring, folkemøter og annet før saken legges frem for politiske organer.

Relevant for planområdet er følgende:

- Fv. 152 fra vei til gate, strammere og mer gatemessig utforming. Hensikten er å gjøre forbindelsen mer attraktiv for myke trafikanter med blant annet flere tverrforbindelser, samt å legge til rette for utvikling langs strekningen.
- Skoleveien er vist som sentrumsgate. Det er vist forbindelse fra Skoleveien til X-kryss med Skogveien på Fylkesveien.
- Både fv. 152, Skoleveien sør for planområdet, og eksisterende Skoleveien gjennom planområdet er vist som særlig viktige gangforbindelser og nettverk for syklende.
- Skoleveien og interne gangveier i rådhusparken er vist som nettverk for opphold og byliv.
- Fylkesveien er vist som busstrasé med holdeplass tett på planområdet.
- Ny Skoleveien (på Søråsjordet, og som en forlengelse av Skogveien) er vist som vei- og gatenett for bil. Eksisterende Skoleveien gjennom planområdet er ikke vist som bilvei.

## **2.4 Gjeldende regulering**

Planområdet er omfattet av to reguleringsplaner.

### R-114 (1991)

Eksisterende skoleområde er regulert til offentlig bygning, med spesifisering at området skal benyttes til skolebygninger med tilhørende anlegg.

Ballbanene og grøntarealene mellom fv. 152 og skolen er regulert til park, turvei og lekeplass, med spesifisering av at det tillates mindre idrettsanlegg (for skolebruk mv.).

Skoleveien er en del av reguleringsplanen.



Figur 3 – Utsnitt av R-114

R-203 (2001, rev. 2002)

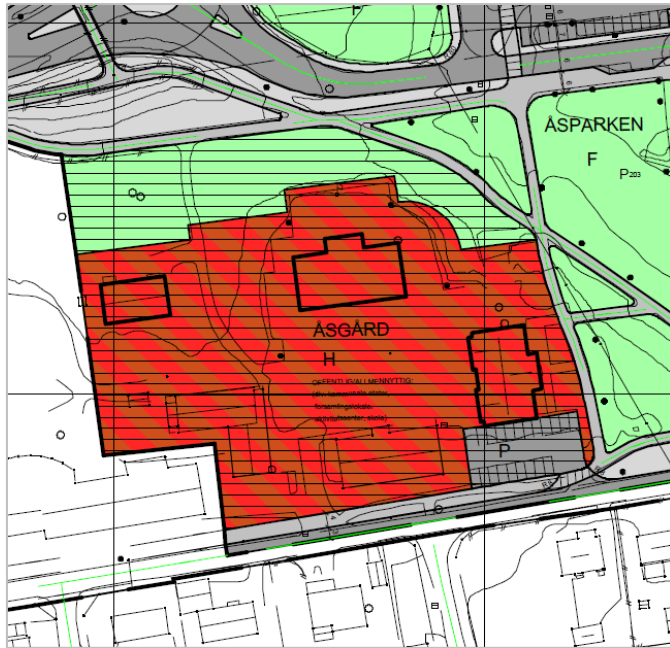
Østlige del av planområdet (Kulturhuset D6, Midtgard, kommunalt administrasjonsbygg, Røds skolen og Bankbygget) er regulert til spesialområde bevaring – offentlige/allmenntilgjengelige formål – diverse kommunale etater, forsamlingslokale, aktivitetssenter og skole. Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet.

Grøntområde mellom bygningene og fv. 152 er regulert til park.

Sør-østre hjørne av planområdet er regulert til parkering.

Skoleveien er en del av reguleringsplanen.





Figur 4 – Utsnitt av R-203

## 2.5 Aktuelle politiske vedtak

- Kommunestyret 22.10.2014: Vedtak om utvidelse av Åsgård skole til 4-parallell skole, med Søråsjordet inkludert.
- Kommunestyret 03.02.2016: Vedtak kommuneplanen
- Kommunestyret 21.06.2017: Behandling Skolebehovsanalyse. Vedtak, det settes ikke i gang utredning for alternativ lokalisering av Åsgård skole
- Kommunestyret 22.11.2017: Fremdrift reguleringsplan for Åsgård skole. Vedtak, 1. Reguleringsområdet avgrenses av nåværende Drøbakveien, Skoleveien og Bankveien. 2. Skolen skal stå ferdig til skolestart i 2021.

## 2.6 Pågående planarbeid

### Ås sentralområde, områderegulering, under arbeid

Ås kommune er i gang med en områderegulering for Ås sentralområde. Planprogrammet ble vedtatt i 2015. Forslag til områdereguleringsplan er lagt ut til offentlig ettersyn, med høringsfrist 15.08.19. Sentrumsplanen skal være retningsgivende for den fremtidige veksten i Ås tettsted.

Planområdet på Åsgård skole er en del av sentralområdet.

### Parkplan rådhusparken, under arbeid

Det er igangsatt arbeid med parkplan for rådhusparken. Østlige deler av planområdet for Åsgård skole overlapper med parkplanens areal.

### Planforslag ny gang- og sykkelvei langs fv. 152

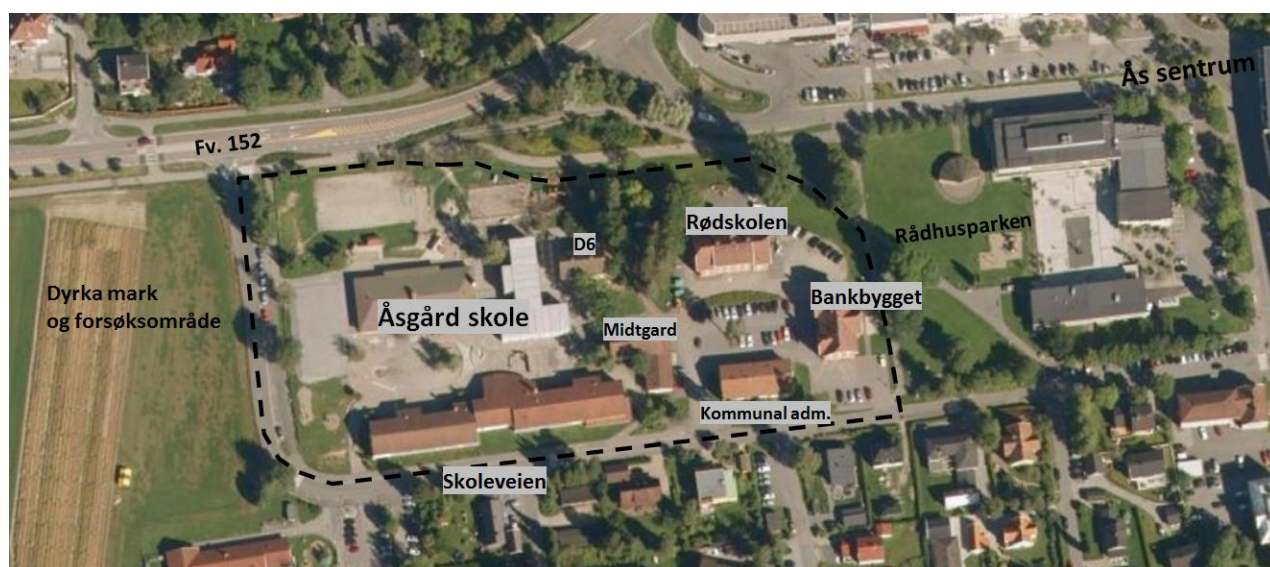
Statens Vegvesen utarbeider plan for ny gang- og sykkelvei langs fv. 152, på strekningen Meierikrysset – sentrum i Ås.

### 3. Beskrivelse av planområdet

Åsgård skole er omkranset av Skoleveien i sør og vest og fv. 152 i nord. Østlig del av planområdet inneholder gamle Åsgård skole. Her ligger de bevaringsverdige teglsteinsbyggene Bankbygget og Rødskolen som i dag blant annet brukes til kulturskole. Videre finnes et bygg for kommunal virksomhet (Skoleveien 3, blant annet holder Follo landbrukskontor til her).

Fritidsklubben/ungdomshuset Midtgard holder til i Skoleveien 5, mellom Åsgård skole og kulturskolen. Kulturhuset D6 ligger også innenfor området.

Åsgård skole består i dag av hovedbygget i Skoleveien 7, samt et bygg med blant annet gymsal lenger inne på området. I tillegg er det satt opp midlertidig brakkebygg på skolens område.



Figur 5 – Flyfoto over eksisterende situasjon i og rundt varslet planområdet

#### 3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger i/ved Ås sentrum. Det varslede planområdet er på ca. 26,1 daa.

Det er kort avstand til Ås jernbanestasjon, ca. 300 m. Det går busser både fra stasjonen og fra holdeplass i fv. 152 rett nord for planområdet.

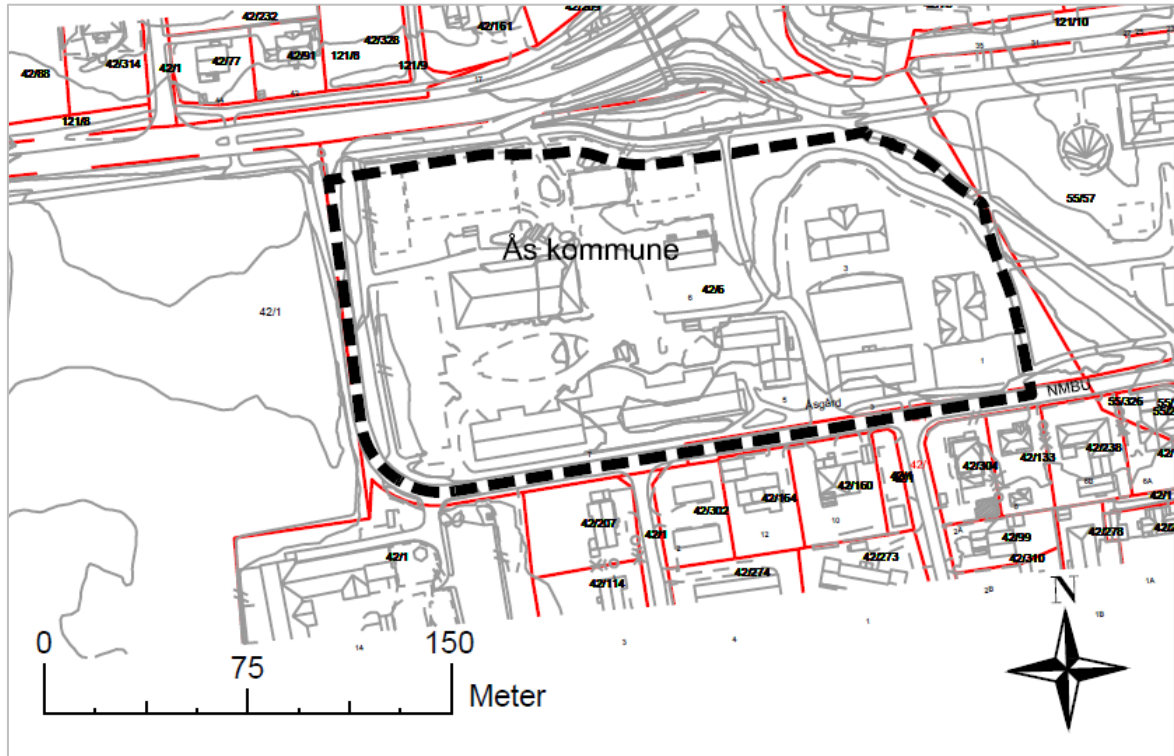
#### 3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter

Nord og sør for området finnes eneboligområder. I vest ligger Søråsjordet. Jordet brukes til matproduksjon og forskning. Øst for planområdet ligger Ås sentrum med tettere og høyere bebyggelse av sentrums karakter (blandete formål innen handel, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bolig mm.). Området grenser til rådhusparken og rådhuset i øst.

### 3.3 Eiendomsforhold

Eieropplysninger:	<b>Eiendom</b> gnr./bnr. 42/6 gnr./bnr. 42/1	<b>Eier</b> Ås kommune Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
-------------------	--	---

Ekisterende skoletomt eies av Ås kommune. Deler av Skoleveien gnr./bnr. 42/1 eies av NMBU.

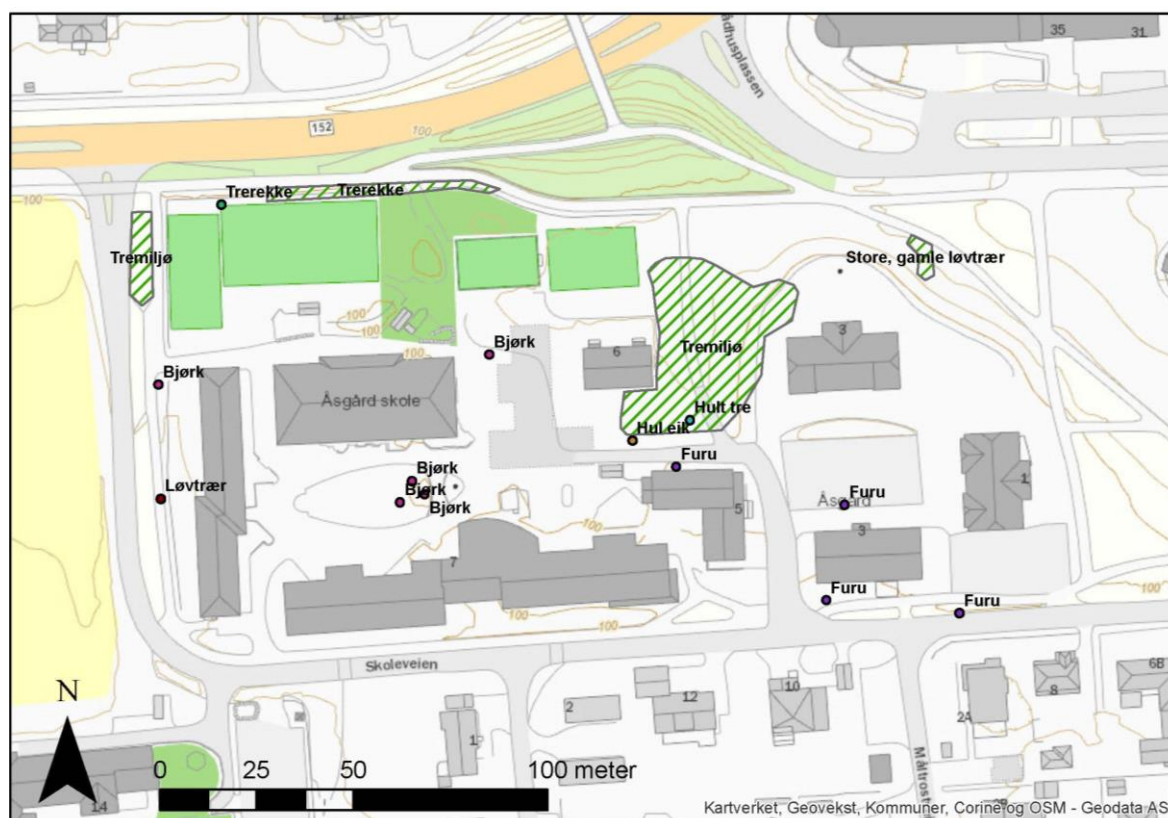


Figur 6 – Eiendomskart med foreslått planavgrensning

### 3.4 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet er flatt og opparbeidet, og det er ingen større områder med naturlig vegetasjon. Store deler av planområdet er dekket av asfalt, og har ingen økologisk betydning. Det finnes en gruppe større trær sør og øst for kulturhuset D6. Ett av trærne er en stor, gammel eik. Omkrets på eiken er målt til ca. 235 cm i brysthøyde (130 cm over bakken), og den faller dermed inn under definisjonen av hule eiker i forskrift om utvalgte naturtyper. Eika er ikke registrert som utvalgt naturtype i Naturbase, men ble målt i forbindelse med planarbeidet. Videre finnes enkeltstående trær, samt enkelte tregrupper/trerekker i planområdet. I tillegg til eika er det vurdert at store, gamle løvtrær sørøst i planområdet er av verdi. Videre står det to furuer langs Skoleveien øst i planområdet, samt en furu på tunet/parkeringsplassen mellom Bankbygget og Rødskolen. Det er ønskelig å bevare furutrærne som landskapselementer og biologisk mangfold.

Databasene Naturbase og Artsdatabankens Artskart er gjennomgått for registreringer. Det er ikke registrert naturtyper eller utvalgte naturtyper i området. Den rødlistede arten tyrkerdue (nær truet) er registrert på skoleområdet.



Figur 7 – Enkel kartlegging av større trær i planområdet





Figur 8 – Hul eik i planområdet



Figur 9 – Miljø av eldre trær i planområdet

Det er registrert flere svartelistede arter (fremmede arter med økologisk risiko) utenfor planområdet langs fv. 152, blant annet følgende arter av svært høy risiko: kanadagullris, alpegullregn og kjempebjørnekjeks, samt følgende arter av høy risiko: skjermleddved og russekål.



Området grenser til rådhusparken i øst som brukes til opphold og rekreasjon, samt gjennomgang for gående og syklende. En stor del av de gående og syklende mellom Ås sentrum og områder vest for dette, ferdes gjennom rådhusparken på tilrettelagte gangveier. Gang- og sykkelveier er vist i Figur 20.

### 3.5 Bebyggelse og estetikk

Det finnes syv eksisterende bygninger i området, samt et midlertidig brakkebygg.

#### D6, Drøbakveien 6

Kulturhuset D6 (**Feil! Fant ikke referanseilden.**) er et trehus oppført i 1913. Bygget var opprinnelig lærerbolig knyttet til Åsgård skole. I dag brukes bygningen til kulturhus, Ås Kunstforening er fast leietaker. Bygningen er regulert til bevaring gjennom gjeldene reguleringsplan R-203. Bygningen er SEFRAK-registrert.

Bygget forutsettes revet ved gjennomføring av reguleringsplanforslaget.



Figur 10 – Kulturhuset D6

#### Midtgard, Skoleveien 5

Skoleveien 5 (**Feil! Fant ikke referanseilden.**) er en trebygning som opprinnelig huset gymsal/sløydsal til Åsgård skole. I dag holder fritidsklubben Midtgard til i bygningen. Bygningen ligger innenfor felt H – bevaringsområde for bygninger og anlegg i gjeldende regulering R-203. Bygningen er SEFRAK-registrert. Bygget forutsettes revet ved gjennomføring av reguleringsplanforslaget.



Figur 11 – Fritidsklubben Midtgard

Kommunalt administrasjonsbygg, Skoleveien 3

Skoleveien 3 (**Feil! Fant ikke referanseskilden.**) er administrasjonsbygg for Ås kommune. Bygningen ligger innenfor felt H – bevaringsområde for bygninger og anlegg i gjeldende regulering R-203. Bygningen er SEFRAK-registrert. Bygget forutsettes revet ved gjennomføring av reguleringsplanforslaget.



Figur 12 – Skoleveien 3



### Bankbygget, Bankveien 1

Bankbygget (**Feil! Fant ikke referanseilden.**) ble innviet i 1914, samtidig med Åsgård skole. Bygningen inneholdt bank og fungerte som herredshus. Teglsteinsbygningen er en del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Åsgård. Arkitektonisk skiller det seg fra resten av sentrum. Utformingen er inspirert av bygningsmiljøet på NMBU.

I dag holder Ås kulturskole til i bygningen.

Bygningen er regulert til bevaring gjennom gjeldene reguleringsplan R-203. Bygningen er SEFRAK-registrert.



Figur 13 – Bankveien 1, Bankbygget





Figur 14 – Bankveien 1, Bankbygget

### Rødskolen, Bankveien 3

Bankveien 3 er gamle Åsgård skole (Rødskolen). Bygningen ble innviet i 1914. Bygningen er regulert til bevaring gjennom gjeldene reguleringsplan R-203. Bygningen er SEFRAK-registrert.



Figur 15 – Bankveien 3, Rødskolen



Figur 16 – Bankveien 3, Røds skolen

Tunet mellom Bankbygget, Røds skolen og Skoleveien 3 brukes i dag til parkering (**Feil! Fant ikke referanse kilden.**). Dette er ikke i tråd med gjeldende regulering.



Figur 17 – Tunet mellom Skoleveien 3, Bankbygget og Røds skolen brukes i dag til bilparkering



### Åsgård skole, Skoleveien 7

Åsgård skole ligger i dag i Skoleveien 7 (**Feil! Fant ikke referanseilden.** og **Feil! Fant ikke referanseilden.**). Bygget er langt (ca. 100 m) og smalt, og skjermer skolegården for den moderate trafikken i Skoleveien. Bygget er to etasjer høyt og har saltak. Bygget forutsettes revet ved gjennomføring av reguleringsplanforslaget.



Figur 18 – Åsgård skole, Skoleveien 7. Foran på bildet sees skoleveien og fortau på nordsiden av denne. Det er relativt smalt mellom fortauet og skolebygningen, omtrent 4 m på det smaleste.

Omtrent midt på skoleområdet ligger gymsalbygget (gymsal, klasserom, mm.), oppført i 1972. Bygget planlegges revet i forbindelse med oppføring av nytt skolebygg. Bygget er én etasje høyt. Det finnes tilfluktsrom i bygget i dag. Bygget forutsettes revet ved gjennomføring av reguleringsplanforslaget.



Figur 19 – Åsgård skole, bygg for gymsal og klasserom

### 3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen fredete bygninger i planområdet, men teglsteinsbygningene Bankbygget og Rødskolen, Skoleveien 3, Fritidsklubben Midtgard og Kulturhuset D6 er alle SEFRAK-registrerte bygninger. Hele bygningsmiljøet knyttet til gamle Åsgård skole er regulert til bevaring i gjeldende regulering R-203.

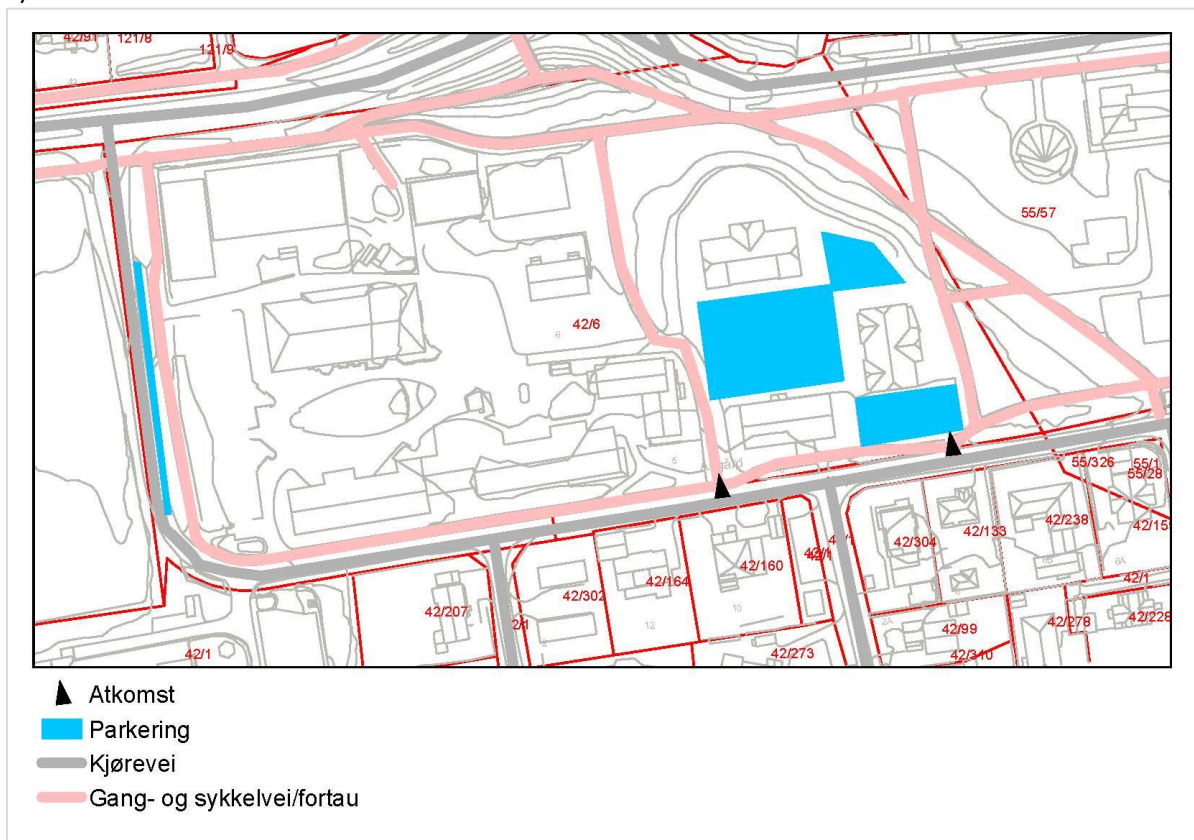
Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet.

### 3.7 Trafikkforhold

Planområdet har i dag atkomst fra Skoleveien, mellom kommunalt administrasjonsbygg og Midtgard. Parkering skjer langs vei i Skoleveiens vestlige del og inne på planområdets østre del. Her parkeres det på regulert parkeringsplass langs Skoleveien, samt på tunet mellom bygningene, og i hjørnet mellom teglsteinsbygningene. Det er ikke innkjøring på skoletomta, men i østre del av planområdet. Eksisterende veisituasjonen er skissert på kart i Figur 20.

Det er fortau langs Skoleveien på nord- og østsiden av denne. Videre går det gang- og sykkelvei langs fv. 152 nord for planområdet, samt gjennom rådhusparken. Sykkel- og gangforbindelsene i området er gode.

Det er utarbeidet trafikkanalyse til planforslaget. For ytterligere detaljer vises det til denne (vedlegg 7).

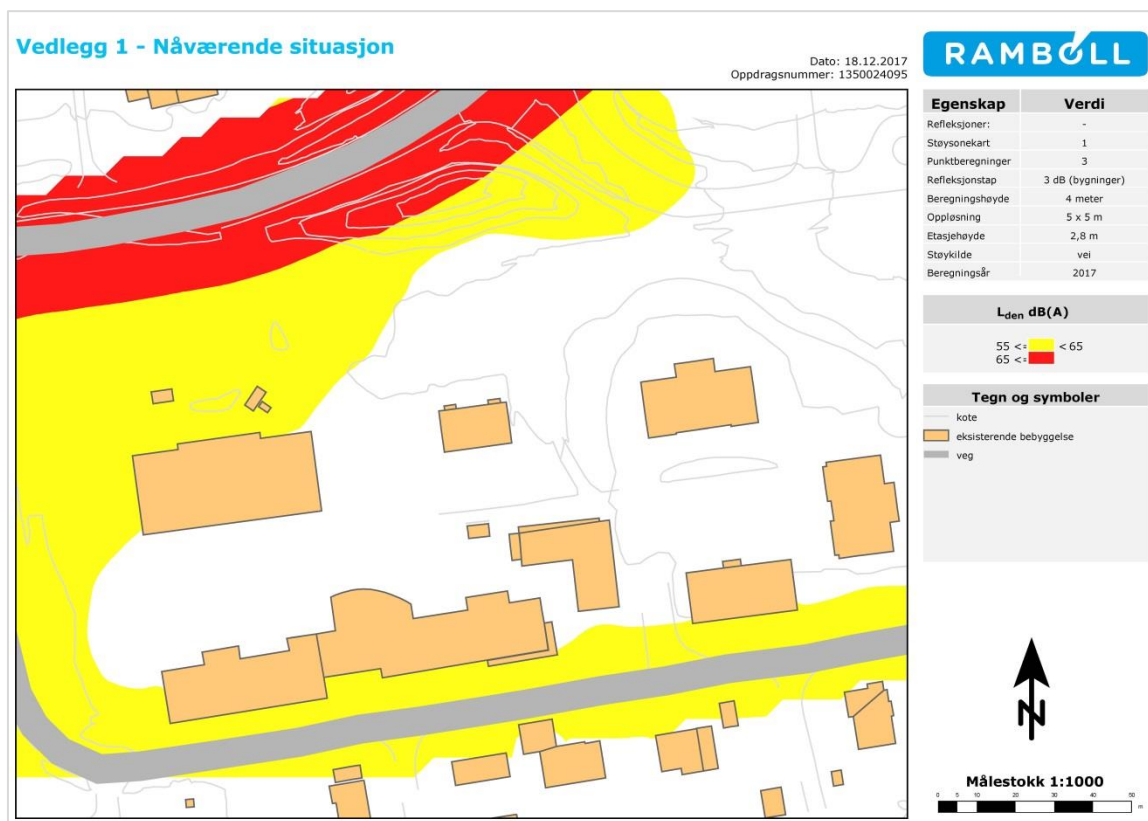


Figur 20 – Veiforbindelser, atkomst og parkering i området i dag.

### 3.8 Støyforhold og luftkvalitet

Rambøll har utarbeidet støyanalyse til reguleringsplanforslaget. Analysen beregner rødt og gul støysone i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Figur 21 viser støysoner i eksisterende situasjon. Kartet viser at store deler av skolens uteoppholdsarealer i dag

ligger i gul støysone, påvirket av støy fra fv. 152. Skolegård skal ifølge retningslinjene ikke ligge i gul eller rød støysone. For ytterligere informasjon vises det til vedlagt støyanalyse (vedlegg 6).



Figur 21 – Støyvarselkart i henhold til T-11442

### 3.9 Lokalklima/solforhold

Det er ikke registrerte kartlagte flomhendelser eller aktsomhetsområde for flom i planområdet i NVEs database (NVE Atlas).

Planområdet har gode solforhold. Området er flatt, og det er relativt lav og åpen bebyggelse i sør.

Det antas at det er normale vindforhold. Området ligger noe åpent til ved vind fra vest og sør-vest.

### 3.10 Grunnforhold

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet. Geoteknisk notat er vedlagt planforslaget. Arbeidet er gjennomført som en skrivebordsstudie. NGUs kart indikerer at løsmasser i planområdet består av tykk havavsetning og marin strandavsetning. Basert på kartstudie og terrengeanalyse konkluderes det med at området har tilfredsstillende områdestabilitet etter TEK17 § 7-3. Planområdet vurderes også å ha tilfredsstillende sikkerhet mot steinsprang, steinskred og snøskred. Lokal stabilitet må ivaretas ved prosjektering.

### 3.11 Teknisk infrastruktur

Ås kommune har opplyst om at det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsledninger.

Skolen er knyttet til fjernvarme. Det finnes høyspenningskabel langs Skoleveien og Drøbakveien.

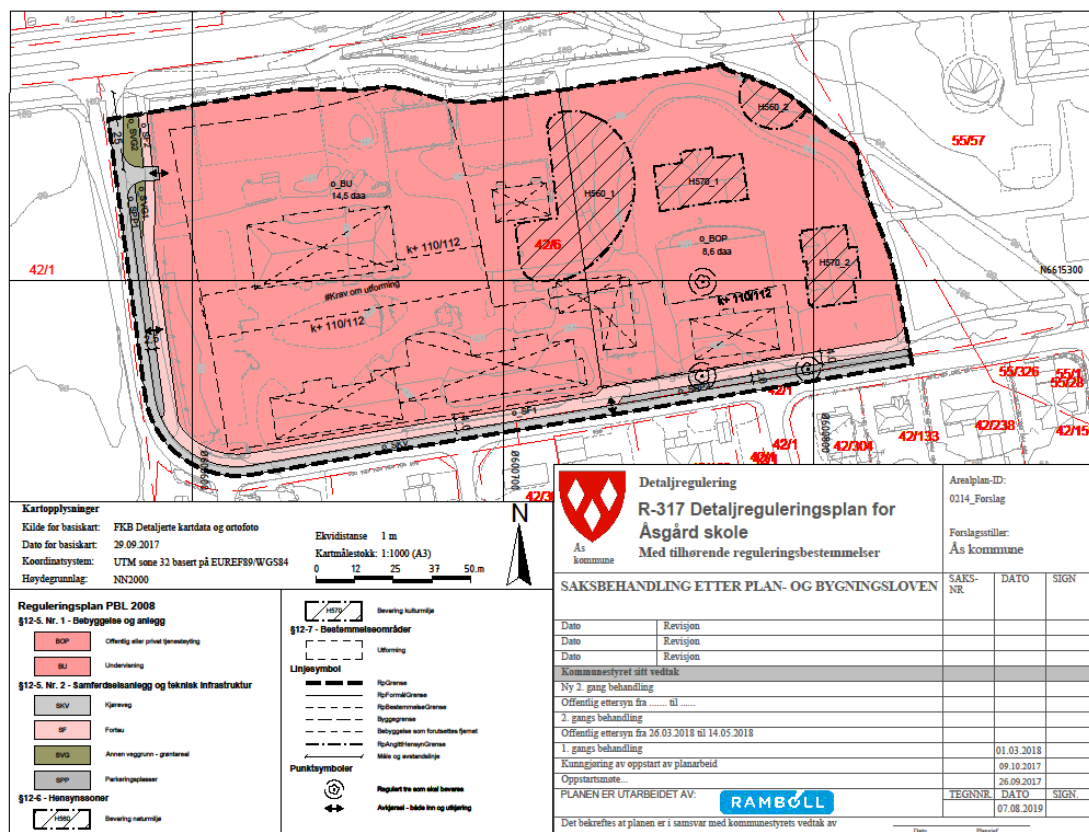
### **3.12 Sosial infrastruktur**

Søråsteigen barnehage ligger ved siden av planområdet, på sørsiden av Skoleveien.



## 4. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til formålene undervisning og offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal sees under ett, og hele området foreslås benyttet til skoleareal (med unntak av veiareal). I tillegg tillates andre funksjoner i østlige del, og flerbrukshall i vestlige del.



Figur 22 – Forslag til plankart

### 4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planforslaget åpner for en større utnyttelse av Åsgård skoles område, slik at utbygging til en 4-parallell skole er mulig. For å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal er skolens areal utvidet til å inkludere gamle Åsgård skole med arealer østover til Bankveien. Skolen blir liggende som en del av rådhusparken. Feltene o\_BU og o\_BOP skal ses i sammenheng, og utgjør samlet skolens areal. Det er satt av tilstrekkelige arealer innenfor foreslåtte byggegrenser til å sikre opparbeidelse av en flerbrukshall i området. Rødskolen og Bankbygget er foreslått bevart med hensynssone. Kulturhuset D6 og fritidsbygget Midtgard er foreslått revet.

Det foreligger ingen konkrete planer for utforming av skolen. Planforslaget er derfor en relativt åpen plan, som sikrer arealer uten å legge strenge føringer. Det er opp til Ås kommune i samarbeid med arkitekt å utforme området innenfor gitte rammer.

### 4.2 Planavgrensning

Området er avgrenset av Bankveien i øst, fv. 152 i nord, og Skoleveien i sør og vest. Avgrensningen er en naturlig avgrensning som inkluderer eksisterende skoletomt, samt miljøet rundt gamle Åsgård skole. Skoleveien, til midtlinjen, er inkludert i området. Mot nord forholder planforslaget seg til planforslag for ny gang- og sykkelvei fra Statens vegvesen. Planavgrensningen er sammenfallende med grense for annen veggrunn – grøntareal i SVVs plan.

### 4.3 Arealformål

Tabellen under viser foreslåtte arealformål med areal for hvert formål.

Tabell 1. Arealtabell

	Formål	Areal (daa)
<b>Bebyggelse og anlegg:</b>	Undervisning	14,5
	Offentlig eller privat tjenesteyting	8,6
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur:</b>	Kjøreveg	1,1
	Fortau	1,4
	Annen veggrunn – grøntareal	0,1
	Parkeringsplasser	0,4
<b>Totalt areal planområde:</b>		26,1

### 4.4 Utnyttelse

For felt o\_BU er maksimal tillatt utnyttelse satt til % -BYA = 40 %.

For felt o\_BOP er maksimal tillatt utnyttelse satt til % -BYA = 25 %.

Utnyttelsen i planområdet må tilpasses uteoppholdsarealene. Maksimal tillatt utnyttelse kan kun opparbeides dersom kravene til uteoppholdsareal blir ivaretatt (se punkt 4.7). Hvis det ikke lar seg gjøre, må utnyttelsen vike for uteoppholdsarealene, og det må ses på løsninger der man bygger i høyden.

### 4.5 Bebyggelses plassering, utforming og høyde

Plankartet viser foreslåtte byggegrenser. Utenfor byggegrensene tillates det oppført gangbro mellom bygg, sykkelparkering, renovasjonsanlegg og nettstasjoner.

#### o\_BU

Feltet er regulert til undervisning.

For felt o\_BU er maksimal tillatt byggehøyde satt til kote + 110 m, med mønehøyde kote + 112 (dersom saltak). Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates, inntil 3 m over maksimal gesimshøyde, og kan utgjøre et areal på maksimalt 200 m<sup>2</sup>. Takoppbygg skal trekkes minimum 2 m inn fra fasade.

Det tillates etablert skolebygg med tilhørende funksjoner (herunder helsestasjon og fritidsklubb) og flerbrukshall innenfor feltet.

#### o\_BOP

Feltet er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting med presisering om at det tillates skole med tilhørende funksjoner, kontor og administrasjon.

For felt o\_BOP er maksimal tillatt byggehøyde satt til kote + 110 m, med mønehøyde kote + 112 (dersom saltak).



#### **4.6 Estetisk redegjørelse**

Det er gitt krav om at all bebyggelse, frittstående konstruksjoner og utomhusanlegg skal gis en arkitektonisk god og helhetlig utforming. Dette må sikres gjennom prosjektering og utomhusplan. Det skal tilstrebtes å opprettholde/etablere en siktlinje gjennom planområdet i retning øst-vest, fra rådhusparken til Søråsjordet. Byggegrensene er med på å sikre dette.

#### **4.7 Utearealer**

Det er svært viktig at skolen sikres gode uteoppholdsarealer. Det er gitt bestemmelser som sikrer at det opparbeides minimum 15 700 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Dette tilsvarer 20 m<sup>2</sup> per elev (784 elever), som er normen i Ås kommune. Uteoppholdsarealene skal etableres innenfor o\_BU og o\_BOP. Bebyggelsen i området skal tilpasses slik at tilstrekkelig, gode uteoppholdsarealer sikres. Det skal utarbeides utomhusplan før igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet illustrere utforming av lekeområdene, vegetasjon og sammenhengen med rådhusparken.

#### **4.8 Parkering**

Eksisterende parkering ved kulturskolen foreslås fjernet. Eksisterende parkering (kiss-and-ride) i Skoleveien opprettholdes, og det åpnes for noe gateparkering langs Skoleveien sør i planområdet.

Innenfor o\_BU og o\_BOP tillates det etablert parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjeller fra fv. 152 er vist i plankartet. Avstand fra Fylkesvei 152 til nedkjøring er 25 meter. Det bør legges opp til både sykkelparkering og ladestasjoner for el-bil i p-kjeller. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-bil, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Sykkelparkering skal være innenfor o\_BU og o\_BOP. Totalt skal det etableres minimum 400 sykkelparkeringsplasser. Plassene skal utformes slik at syklene kan låses.

#### **4.9 Kjøreatkomst**

Det er sikret kjøreatkomst for renovasjon og varelevering ved kryssing av fortau og er vist med atkomstpiler i plankart. Det samme gjelder kjøring til parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Atkomstene skal utformes slik at den er trafiksikker for myke trafikanter, som beskrevet i vedlagt trafikkanalyse datert 20.12.2017 revidert 20.06.2019. Varelevering og renovasjon er ikke løst internt i området, da dette krever et høyere detaljeringsnivå.

Dersom kommunen velger å opparbeide parkeringsplasser i kjeller og ev. overflateparkering på skoleområdet, i tillegg til parkering langs vei, er disse sikret atkomst fra Skoleveien i vestlig del av planområdet. Hvis parkering langs Skoleveien velges som eneste parkeringsareal, vil det ikke være behov for denne atkomsten. Det eventuelle behovet for interne kjøreveier løses i neste fase.

#### **4.10 Fortau**

Planområdet er omgitt av fortau i øst og nord, samt fortau langs Skoleveien i vest og sør. Planforslaget viderefører dette. Det går i dag en gangforbindelse gjennom planområdet i retning nord-sør. Fortauet sammenfaller med innkjøring til området fra sør. Fortauet foreslås regulert og strammet opp, slik at det blir en rett forbindelse gjennom planområdet.

Det legges opp til en breddeutvidelse av fortauet langs Skoleveien. Fortauet er foreslått i 4 m bredde, som sikrer god plass for gående, samt elever og andre som sykler på fortauet. Deler av fortauet kan med fordel beplantes og/eller møbleres, men det er ikke gitt bestemmelser til dette.

#### **4.11 Tekniske planer**

Det er utarbeidet VA-rammeplan til planforslaget. Grunnet detaljeringsnivået på planforslaget, er rammeplanen lite detaljert. Det er derfor gitt bestemmelser som sikrer at det utarbeides overvannsplan før igangsettingstillatelse.

Det kan være behov for nettstasjon i området. Det er gitt bestemmelser som sikrer at dette kan la seg gjøre, med bestemmelser tilpasset krav satt av netteier. Det er ikke satt av egne arealer til nettstasjon.

#### **4.12 Universell utforming**

Planområdet og ny bebyggelse i området skal være universelt utformet, jf. gjeldende retningslinjer.

#### **4.13 Grønnstruktur**

Det er foreslått to hensynssoner bevaring – naturmiljø i planområdet. Innenfor hensynssonene finnes et miljø av gamle trær og en hul eik. Bestemmelser til hensynssonen sikrer at bevaring av eksisterende trær etterstrebes, og at den hule eika med rotsone og krone ivaretas. For øvrig forutsettes det at planforslaget sees i sammenheng med rådhusparken og planer for denne. Det skal utarbeides og godkjennes utomhusplan før igangsettingstillatelse. Utomhusplanen skal blant annet redegjøre for eksisterende og ny beplantning i planområdet.

#### **4.14 Sol-/skyggeforhold**

Planområdet har i dag gode solforhold. Planforslaget legger opp til mulighet for utbygging som sikrer gode solforhold etter utbygging. Det er opp til detaljeringsfasen av prosjektet å sikre dette.

#### **4.15 Støyskjerming**

Det er gitt bestemmelser som sikrer at gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging ivaretas. Tilfredsstillende støynivåer skal dokumenteres før igangsettingstillatelse, og eventuelle støyskjemmende tiltak etableres ved behov. Støyanalysen foreslår plassering av bygg på en måte som kan være med på å skjerme skolearealet mot støy fra Fylkesvei 152.

#### **4.16 Luftkvalitet**

Det er ikke ventet at tiltak etter planen vil endre luftkvaliteten i området. Byggenes plassering i området kan eventuelt være med på å skjerme skolearealet mot luftforurensning fra fv. 152.

#### **4.17 Bevaringsverdier**

De bevaringsverdige bygningene Rødskolen, Bankbygget, Midtgard og Kulturhuset D6, er omtalt i kapittel 3.6. Rødskolen og Bankbygget er foreslått regulert med hensynssone bevaring – kulturmiljø. Det er gitt bestemmelser som sikrer at byggene ikke rives, og at ved eksteriørmessige endringer skal det gamle stilpreget fortrinnsvis tilbakeføres. Kulturhuset D6 og Midtgard foreslås revet.

#### **4.18 Arkeologiske registreringer**

Det er ikke gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet. Fylkeskommunen har ikke krevet arkeologiske registreringer på skoleområdet.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1979 nr. 50, § 8.

#### **4.19 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring**

Det er ingen hindringer for at tiltak etter planen kan gjennomføres når planforslaget er vedtatt og ferdig detaljplanlagt. Skolen er planlagt å stå ferdig til skolestart 2023.

#### 4.20 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er foreslått:

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor BU skal det foreligge:

- Godkjent revidert VA-rammeplan.
- Godkjent utomhusplan, jf. bestemmelsene punkt 5.1.1 f.
- Dokumentasjon på trygge grunnforhold mht. geoteknikk og ev. fare for forurensete masser i grunnen.
- Dokumentasjon på tilfredsstillende støynivåer for ny og omkringliggende bebyggelse.
- Dokumentasjon på at tiltaket er sikret tilfredsstillende infrastruktur (kraftforsyning mm.)
- Miljøoppfølgingsplan

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BU skal følgende være etablert:

- Skolens utearealer skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan for o\_BU og o\_BOP, jf. bestemmelsene punkt 5.1.1 f.
- Fortau o\_SF1 skal være opparbeidet.
- Avbøtende tiltak mot støy jf. punkt 5.1.2 e

## 5. Virkninger av planforslaget

### 5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB samt reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet.

Mulige uønskede hendelser er vurdert. Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?". Aktuelle temaer er videre vurdert.

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

1. Lite sannsynlig/ingen tilfeller: Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
2. Mindre sannsynlig/kjenner tilfeller: Kjenner ett tilfelle i løpet av en 10-års periode.
3. Sannsynlig/flere enkelttilfeller: Skjer årlig/kjenner til tilfeller med kortere varighet.
4. Meget sannsynlig/lengre varighet: Skjer månedlig/forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
5. Svært sannsynlig/kontinuerlig: Skjer ukentlig/forhold som er kontinuerlig til stede i området.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

1. Ubetydelig/ufarlig: Ingen person- eller miljøskader/enkelte tilfeller av misnøye.
2. Mindre alvorlig/en viss fare: Få/små person- eller miljøskader/belastende forhold for enkeltpersoner.
3. Betydelig/kritisk: Kan føre til alvorlige personskader/belastende forhold for en gruppe personer.
4. Alvorlig/farlig: (Behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
5. Svært alvorlig/katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig mén, mange skadd, langvarige miljøskader.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i Tabell 2.

Tabell 2 – Samlet risikovurdering

		KONSEKVENNS				
		1. Ubetydelig/ ufarlig	2. Mindre alvorlig/en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig/ingen tilfeller					
	2. Mindre sannsynlig/kjenner tilfeller					
	3. Sannsynlig/flere enkelttilfeller					
	4. Meget sannsynlig/lengre varighet					
	5. Svært sannsynlig/kontinuerlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak må iverksettes for å redusere denne ned til gul eller grønn.
- Hendelser i gule felt: Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Hendelser i grønne felt: Akseptabel risiko.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 3 – Sjekkliste med mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
<b>Natur- og miljøforhold</b>					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Nei				Geotekniker har vurdert områdestabiliteten. Området er å regne for stabilt. Se vedlegg til reguleringsplanen.
2. Snø/isras	Nei				Området er flatt.
3. Flomras	Nei				Området er flatt, og uten vassdrag.
4. Elveflom	Nei				Ingen vassdrag i/ved området.
5. Tidevannsflom	Nei				Området ligger ikke ved havet.
- Havnivåstigning	Nei				Området ligger ikke ved havet.

6. Radongass	Ja	3	3		Moderat til lav aktsomhetsgrad for radon (NGU). Grovt kart.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				Området er ikke spesielt vindutsatt.
8. Nedbørutsatt	Nei				Området er ikke spesielt nedbørutsatt.
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Ja	3	3		Det finnes en hul eik i planområdet.
10. Sårbar fauna/fisk	Ja	3	3		Det er ofte knyttet sårbar fauna til hule eiker og andre gamle trær.
11. Verneområder	Nei				Det er ingen verneområder i eller nær planområdet.
12. Vassdragsområder	Nei				Ingen vassdrag.
13. Fornminner (fredet)	Nei				Det er ikke registret automatisk fredet kulturminner i planområdet. Akershus Fylkeskommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med arkeologiske registreringer i området.
14. Kulturminne/-miljø	Ja	5	2		Det finnes flere bevaringsverdige bygninger i planområdet. Disse sikres bevart gjennom planen med hensynssoner.
<b>Menneskeskapte forhold</b>					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
15. Veg, bru, knutepunkt	Nei				Ingen endringer på veisystemer ol.
16. Havn, kaianlegg	Nei				Ingen i nærheten.
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				Ingen i nærheten.
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Ingen i nærheten.
19. Kraftforsyning	Nei				Ingen konflikt.
20. Vannforsyning	Nei				Ingen konflikt.
21. Forsvarsområde	Nei				Ingen i nærheten.

22. Tilfluktsrom	Ja	5	1		Det er tilfluktsrom i gymsalbygget på Åsgård skole. Tilfluktsrommet må søkes slettet ved riving av bygget.
23. Områder for idrett/lek	Ja	3	1		Eksisterende skolegård og idrettsbaner blir endret. Ny skolegård gir nye lekeområder.
24. Park, rekreasjons-områder	Ja	3	1		Planen overlapper med område for parkplan.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				Ingen i nærheten.
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				Ingen i nærheten.
27. Permanent forurensning	Nei				Ingen i nærheten.
28. Støv og støy; industri	Nei				Ingen i nærheten.
29. Støv og støy; trafikk	Ja	3	3		Området er påvirket av støy fra fv. 152. Store deler av planområdet ligger i dag i gul støysone.
30. Støy; andre kilder	Nei				Ingen i nærheten.
31. Forurenset grunn	Nei				Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet.
32. Forurensning i sjø	Nei				Ikke sjø i nærheten.
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				Ingen i nærheten.
34. Risikofylt industri	Nei				Ingen i nærheten.
35. Avfallsbehandling	Nei				Ingen i nærheten.
36. Oljekatastrofeområde	Nei				Ingen i nærheten.
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				Utbygging av skole medfører ikke fare for akutt forurensning.
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				Planforslaget medfører ikke økt støy og støv fra trafikk.
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				Ikke aktuelt.
40. Forurensning i sjø	Nei				Ikke aktuelt.
41. Risikofylt industri	Nei				Ikke aktuelt.
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				Ikke aktuelt.
43. Vær/føre begrensninger tilgjengelighet til området	Nei				Ikke aktuelt.
<i>Trafikksikkerhet</i>					

44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	2	4		Det vil være en viss trafikkrisiko ved av- og påkjørsler. Se planforslagets trafikkanalyse.
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	4		Det vil alltid være en viss risiko for ulykker, og spesielt rundt barneskoler med mange gående og syklende. Se før øvrig planforslagets trafikkanalyse.
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				Det er ikke grunn til å tro at det er spesiell risiko for ulykker ved anleggs-gjennomføring.
47. Andre ulykkespunkter	Nei				Ikke aktuelt.
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Ja	1	5		En skole kan være et potensielt terrormål. Intern sikkerhet i området er viktig. Det er lite som er aktuelt å gjøre på reguleringsplannivå for å senke risikoen.
49. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				Det er ingen vannmagasiner i nærheten.
50. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				Planområdet er flatt.
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				Det er ingen gruver e.l. i nærheten.
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				Ingen spesielle forhold.



Tabell 4 – Oppsummering

		KONSEKVENNS				
		1. Ubetydelig/ ufarlig	2. Mindre alvorlig/en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
<b>SANNSYNLIGHET</b>	1. Lite sannsynlig/ingen tilfeller					<b>48</b>
	2. Mindre sannsynlig/kjenner tilfeller				<b>44, 45</b>	
	3. Sannsynlig/flere enkelttilfeller	<b>23, 24</b>		<b>6, 9, 10, 29</b>		
	4. Meget sannsynlig/lengre varighet					
	5. Svært sannsynlig/kontinuerlig	<b>22</b>	<b>14</b>			

Analysen viser at det er følgende hendelser er aktuelle:

- Radongass (6)
- Sårbar flora (9)
- Sårbar fauna/fisk (10)
- Kulturminne-/miljø (14)
- Tilfluktsrom (22)
- Områder for idrett/lek (23)
- Park, rekreasjonsområder (24)
- Støv og støy; trafikk (29)
- Ulykke i av-/påkjørslar (44)
- Ulykke med gående/syklende (45)
- Sabotasje og terrorhandlinger (48)

Ingen av hendelsene ligger i rød risikokategori. For hendelser i gul risikokategori er det vurdert avbøtende tiltak:

**Hendelse**

Radongass (6)

Sårbar flora (9)

Sårbar fauna/fisk (10)

Kulturminne/miljø (14)

Tilfluktsrom (22)

Støv og støy; trafikk (29)

**Foreslått tiltak**

Tiltak på bygg jf. TEK 17, som sikrer at maksimal tillatt grense for konsentrasjonen av radongass ikke overskrides.

Hensynssone bevaring naturmiljø sikrer hul eik og andre trær.

Hensynssone bevaring naturmiljø sikrer hul eik og andre trær som kan være leveområde for andre truede arter.

Hensynssone bevaring kulturmiljø sikrer bevaringsverdige bygninger

Rommet skal søkes slettet. Ingen tiltak i reguleringsplanen. Bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støynivåer. Bygg kan plasseres slik at uteoppholdsarealer skjermes for støy. Ved behov må det suppleres med støyskjermer. Eventuelle tiltak på fasade vurderes i detaljeringsfase.

Ulykke i av-/påkjørsler (44)	Vurdere behovet for frisisiktsoner.
Ulykke med gående/syklende (45)	Ingen
Sabotasje og terrorhandlinger (48)	Ingen, det er lite som er aktuelt å gjøre i planområde for å senke denne risikoen.

## 5.2 Barn og unge

Planforslaget er med på å sikre nødvendig utvidelse av skolekapasitet for å dekke det voksende behovet i Ås kommune. Uteoppholdsarealene knyttet til skolen vil være åpne for barn og unge utenfor skolens åpningstider. Områdene utvides østover sammenliknet med dagens arealer, og det er mulighet for å skape flotte lekeområder for barn og unge.

## 5.3 Uteoppholdsarealer

Ås kommunes norm for uteoppholdsarealer ved skoler krever minimum 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per elev. For nye Åsgård skole gir dette et behov på 15 680 m<sup>2</sup>. I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til minimum 15 700 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Det er ikke gitt nærmere føringer til områdene, dette skal løses gjennom utomhusplanen. Det foreslåtte skoleområdet er på ca. 22 800 m<sup>2</sup>. Av dette opptar eksisterende bygg som ikke planlegges revet ca. 3 020 m<sup>2</sup>. Dermed gjenstår ca. 19 800 m<sup>2</sup> til skolebygg, flerbrukshall, sykkelparkering, ev. bilparkering med interne kjøreveier, renovasjon, uteoppholdsareal m.m.

Det lar seg løse å bygge både skole og flerbrukshall i området samtidig som man sikrer nok uteoppholdsareal. For å få best mulig uteoppholdsarealer anbefales det at skolen bygges noe i høyden slik at fotavtrykket minsker. Samtidig bør plassering av skolebygg og flerbrukshall ta hensyn til støy- og solforhold på uteoppholdsarealene. Så langt det lar seg gjøre bør overflateparkering i området forhindres, ev. legges på områder som ikke er egnet til annen bruk.

## 5.4 Grønnstruktur

Planforslaget sikrer bevaring av grupper av trær, inkludert en hul eik, innenfor hensynssone bevaring – naturmiljø. I tillegg sikres bevaringen av tre eldre furuer med punktsymbol for bevaring av eksisterende trær. Den ene furuen står på tunet mellom Bankbygget, Rødskolen og administrasjonsbygget. De to andre furuene står langs Skoleveien sør-øst i planområdet, i områder som foreslås regulert til fortau og parkeringsplasser. Det er ønskelig å bevare trærne, og dette vil kreve at detaljplanleggingen av fortauet og parkeringsplassene tar hensyn til dem.

Det skal lages utomhusplan som redegjør for eksisterende og ny beplantning i området. Skoleområdet er utvidet østover og overlapper med parkplan for rådhusparken, slik at området som helhet må sees under ett. Det er ventet at konsekvensene for grønnstruktur vil være positive ved gjennomføring av tiltak etter planen, gitt at bevaring av trærne blir prioritert.

## 5.5 Skolen i parken

Åsgård skole skal være en skole i parken. Den nye skolebygningen og flerbrukshallen plasseres vest i planområdet, mens uteoppholdsarealene strekker seg østover forbi Rødskolen og Bankbygget. Her er det i dag ingen skarp grense mot rådhusparken, og det bør det heller ikke være i framtiden. Skolens områder må være åpne mot øst slik at parken oppleves som en samlet park, og områdene er tilgjengelige for allmenheten. Det er gitt bestemmelser forhindrer inngjerding av denne delen av planområdet. Dette sikrer mulighet for tilgang og gjennomgang i området.

Utarbeidelse av utomhusplanen må ta hensyn til de eksisterende planene for rådhusparken, og bygge videre på disse, slik at sammenhenger og kvaliteter sikres. Som en forlengelse av parken skal skolens område rammes inn av vegetasjon, hovedsakelig i form av trær.

Byggelinjene i plankartet er plassert slik at det er mulig å etablere/opprettholde en siktlinje fra Rådhuset til Søråsjordet. Topografien i området med Bankbygget og Rødskolen på en bakketopp gjør at man ikke vil få direkte sikt hele veien. Dersom man står ved Bankbygget vil man derimot ha siktlinje både ned til Rådhuset og vestover til Søråsjordet, når vi ser bort fra vegetasjonen sommerstid. Siktlinjen kan fungere som en visuell forbindelse gjennom parken og skolen i parken.

## 5.6 Naturmangfold

Planen er vurdert etter naturmangfoldloven § 8-12:

### *§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*

*Alle avgjørelser skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan det planlagte tiltaket påvirker naturmangfoldet. Naturmangfoldloven (nml) § 8 setter derfor krav om at det skal hentes inn, og gjøres rede for, kunnskap om landskap, økosystemer, naturtyper og arter i det aktuelle området.*

Artskart, Miljøstatus og Naturbase er sjekket. I tillegg er det gjennomført enkel befaring, men ikke naturkartlegging, i planområdet. Planområdet har lite naturlig vegetasjon, og er sterkt bearbeidet. Ytterligere informasjon er gitt i kapittel **Feil! Fant ikke referanseilden..**

### *§ 9 Førre-var-prinsippet*

*Når det er usikkerhet knyttet til kunnskapsgrunnlaget, skal førre-var-prinsippet tillegges stor vekt, for å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.*

Eksisterende kunnskap er vurdert til å være tilstrekkelig. Det er derfor ikke nødvendig å tillegge førre-var-prinsippet stor vekt.

### *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

*For å hindre gradvis forvitring og/eller nedbygging av områder, skal hvert utbyggingsprosjekt sees på i et helhetlig perspektiv, og summen av tidligere, nåværende og framtidig påvirkning på naturmangfoldet skal vurderes samlet.*

Planområdet er svært modifisert, og innehar, med unntak av eldre trær, få kvaliteter for naturmangfold. Verdifull eik og andre trær er foreslått sikret med hensynssone bevaring – naturmiljø. Omkringinggende områder er jordbruksareal, boligområder, park og sentrumsområder. Ingen verdifulle økosystemer vurderes å bli påvirket, og den samlede belastningen på naturmiljøet i området er begrenset til det som skjer innenfor planområdet. De landskapsøkologiske forbindelsene blir i liten grad endret.

### *§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

*Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skadende tiltaket vil påføre naturmangfoldet, dersom det ikke er urimelig i forhold til karakter og omfang av tiltaket. Det forutsettes at tiltaket vil medføre skade på naturmangfoldet, og er i utgangspunktet mindre aktuelt dersom det ikke er snakk om skade.*

Gjennomføring av planen vil, for naturmangfoldets del, trolig ikke føre til skade. Det finnes naturmangfold av verdi, eldre trær inkludert en hul eik. Det er foreslått hensynssoner for bevaring av disse, som vil gi trærne en større sikkerhet enn i dagens situasjon.

### *§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

*Det skal tas utgangspunkt i en type teknikker og driftsmetoder, og en slik lokalisering, som ut i fra en samlet vurdering gir de beste samfunnsmessige resultatene.*

Det forutsettes at tiltak i planområdet gjennomføres på en slik måte at forurensning til omgivelsene hindres. Det er gitt bestemmelser til utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan i neste fase av prosjektet.

### **5.7 Universell tilgjengelighet**

Planområdet skal ha universell utforming, slik at det blir tilgjengelig for alle. Dette er sikret i bestemmelsene. Området er relativt flatt, og dette bør kunne gjennomføres uten større komplikasjoner.

### **5.8 Kulturminner og kulturmiljø**

De bevaringsverdige bygningene Bankbygget og Rødskolen er foreslått regulert med hensynssone bevaring – kulturmiljø. Dette er det samme vernet som bygningene har i gjeldende regulering, og planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser for bygningene.

I tillegg til de to bygningene som foreslås regulert med hensynssone bevaring – kulturmiljø, finnes det tre SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet (Skoleveien 3, Midtgard og D6). Midtgard og D6 er foreslått revet. For Skoleveien 3 er det ikke foreslått spesielle bevaringstiltak.

Byggene ligger innenfor spesialområde bevaring i gjeldende regulering.

### **5.9 Parkering, transportbehov og trafiksikkerhet**

Det er ventet at utvidelse av skolen vil generere ca. 150 flere bilturer per døgn enn dagens skole. Antall foreldrekjøringer i makstimen (på morgenen) antas å øke fra 20 til 40 biler. Ansattkjøring antas å øke fra ca. 60 kjt/døgn til ca. 100 kjt/døgn. Det vil også være en mindre økning i vareleveringer o.l.

Det vil bli færre parkeringsplasser i planområdet. I dag finnes mulighet for å parkere over 50 biler inne på planområdet i tillegg til 12 biler i Skoleveien. Planforslaget begrenser antall parkeringsplasser til maksimalt 20 plasser internt på skoleområdet. I tillegg kommer utvidet gateparkering i Skoleveien, totalt ca. 30-32 plasser.

Atkomst til eventuelle parkeringsplasser inne på området er plassert i den nordvestre delen av Skoleveien. Det vurderes enten parkering på markplan eller i parkeringskjeller. Det kan også vurderes å leie parkeringsplasser i nærliggende parkeringshus/områder. Dette ville gi en mer fleksibel løsning som fører til mindre biltrafikk nærmest skolen og at man ikke må sette av areal til parkering i skoleområdet.

Planbestemmelsene sikrer at det opparbeides minimum 400 sykkelparkeringsplasser i området. Dette er lavere enn Statens vegvesens norm for sykkelparkeringsplasser (0,5 per ansatt og 0,7 per elev), som gir et totalt antall sykkelparkeringsplasser på ca. 580-590 plasser. Normen skiller ikke mellom skoletrinn, så en barneskole vil få like mange plasser som en ungdomsskole eller videregående skole. Ås kommune har ingen norm for antall sykkelparkeringsplasser ved skoler. Det antas at det er få elever på de laveste trinnene som sykler til skolen, og det er derfor vurdert at 400 plasser vil dekke behovet.

Det er ikke gitt føringer for hvor sykkelparkeringsplassene skal opparbeides. Det anbefales å spre plassene i området, og å bruke utearealer som ikke egner seg til oppholdsareal. Dette kan være arealer mellom bygninger og vei, f.eks. mellom Skoleveien 7 og Skoleveien, skyggefulle arealer, støyuutsatte arealer m.m. Ved parkeringskjeller bør det legges til rette for sykkelparkering også her.

Varelevering o.l. har atkomst i sørøstlige delen av skoleområdet, via gangvei. Her er det viktig å tilrettelegge for trafiksikre forhold bl.a. ved utforming av atkomst, og ved å unngå unødvendig rygging.

Tiltaket ventes å ha liten innvirkning på kollektivtrafikk, gående og syklende.

For ytterligere opplysninger om trafikkforholdene i området vises det til vedlagt trafikkanalyse.

### 5.10 Vann og avløp

Det er oppgitt fra Ås kommune at det trolig er kapasitet på VA-systemet.

I neste fase av prosjektet skal det utarbeides og godkjennes VA-rammeplan.

### 5.11 Forurensning

Det er ikke ventet at tiltak etter planen vil medføre forurensning til luft, vann eller jord.

### 5.12 Sol-/skyggeforhold

Da reguleringsplanforslaget har vide byggegrenser og høyder, åpner det for mange muligheter for høyder og plassering av bygg. Det er utarbeidet sol-/skyggediagrammer for tre mulige plasseringer av bygg. I alle alternativene er det illustrert en flerbrukshall på 3 etasjer og et fotavtrykk på 60 m x 35 m nord-vest i planområdet. I alternativ 1 er skolebygget lagt inn med 3 etasjer og fotavtrykk på 28 m x 55 m. I alternativ 2 har skolebygget 4 etasjer og fotavtrykk på 25 m x 48 m. I alternativ 3 har skolebygget 6 etasjer og fotavtrykk på 20 m x 40 m. Etasjehøyde er 4 m.

Alternativene er kun ment som illustrasjoner på hvordan solforholdene *kan* bli. Det presiseres at det er mange muligheter for plassering og høyder på byggene, og dermed mange løsninger for solforhold. Illustrasjonene viser at uteoppholdsarealene på Åsgård skole kan løses med gode solforhold på skolens uteoppholdsarealer. Plassering av byggene mot fv. 152 vil gi en solfylt skolegård. Bebyggelse på nordsiden av fv. 152 blir i liten grad berørt sommerstid, men kan få noe skygge i den mørkeste årstiden når sola står lavt.

Alternativ 1 (3 etg. skolebygg):



Figur 23 – Alternativ 1, sol-/skyggeforhold 21. desember kl. 12



Figur 24 – Alternativ 1, sol-/skyggeforhold 21. mars kl. 12



Figur 25 – Alternativ 1, sol-/skyggeforhold 21. juni kl. 12

Alternativ 2 (4 etg. skolebygg):



Figur 26 – Alternativ 2, sol-/skyggeforhold 21. desember kl. 12



Figur 27 – Alternativ 2, sol-/skyggeforhold 21. mars kl. 12





Figur 28 – Alternativ 2, sol-/skyggeforhold 21. juni kl. 12

Alternativ 3 (6 etg. skolebygg):



Figur 29 – Alternativ 3, sol-/skyggeforhold 21. desember kl. 12





Figur 30 – Alternativ 3, sol-/skyggeforhold 21. mars kl. 12



Figur 31 – Alternativ 3, sol-/skyggeforhold 21. juni kl. 12

### 5.13 Landskap, eksponering og fjernvirkning

Det er ikke ventet vesentlige landskapsendringer i planområdet. Planforslaget åpner for høyere utbygging enn gjeldende regulering. Byggene vil kunne bli synlige fra større avstand enn i dag. Spesielt fra fv. 152 i vest vil byggene bli synlige, men man må også regne med større eksponering mot boligfeltene i nord.

Illustrasjonene under viser mulige fjernvirkninger av utbygging etter planen. Som nevnt tidligere, er det stor romslighet i planforslaget, og utformingen av skolen er ikke bestemt. Illustrasjonene under viser de samme alternativene som er vist og beskrevet i kapittel 5.12.

Figur 32 viser de to standpunktene hvor planområdet er sett fra. Punkt 1 er fra borggården ved Rådhuset og punkt 2 er langs fv. 152 et stykke vest for planområdet. Figur 33 – Figur 38 viser fjernvirkningene. Illustrasjonene er basert på 3D-modell av terreng og bygg. Det presiseres at detaljer som gjerder o.l. ikke er med i illustrasjonene. Det samme gjelder vegetasjon. Trær i området vil skjerme bebyggelsen, og gjøre den mindre synlig fra nærområdene, men dette er ikke vist i illustrasjonene.

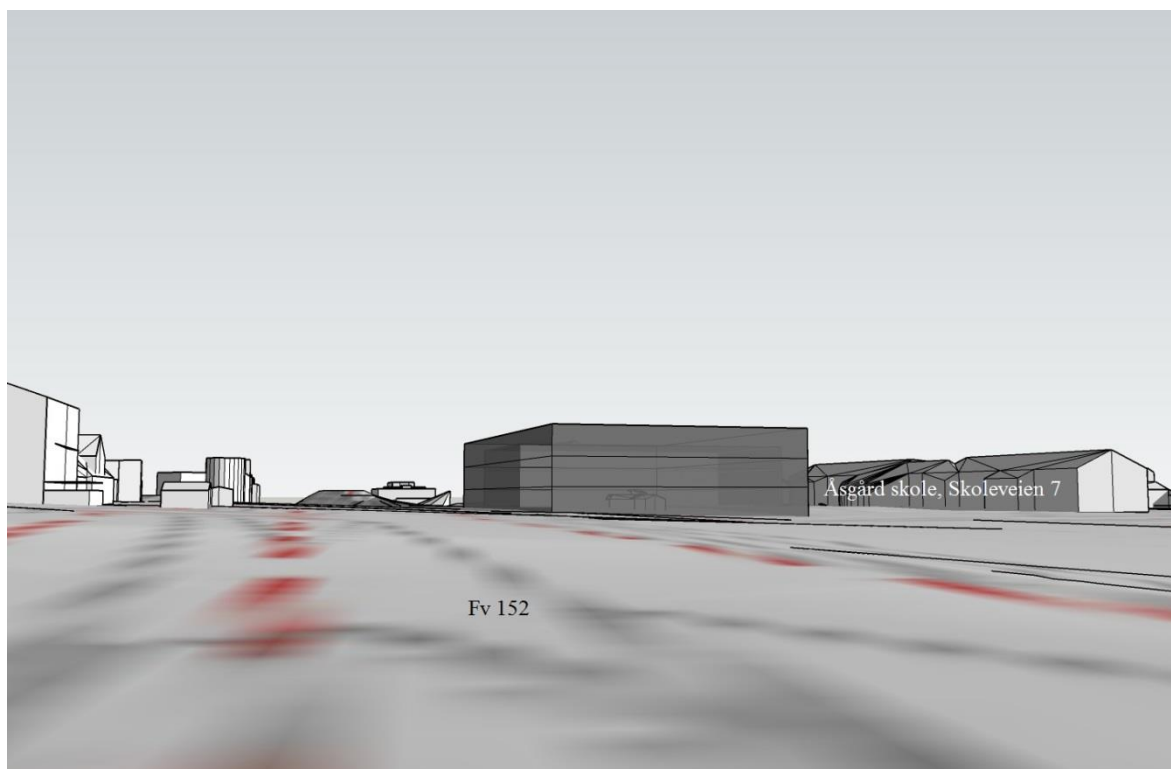


Figur 32 - Standpunkt for fjernvirkningsillustrasjoner. Punkt 1 er fra borggården ved Rådhuset, punkt 2 er fra fv. 152 vest for planområdet

## Alternativ 1

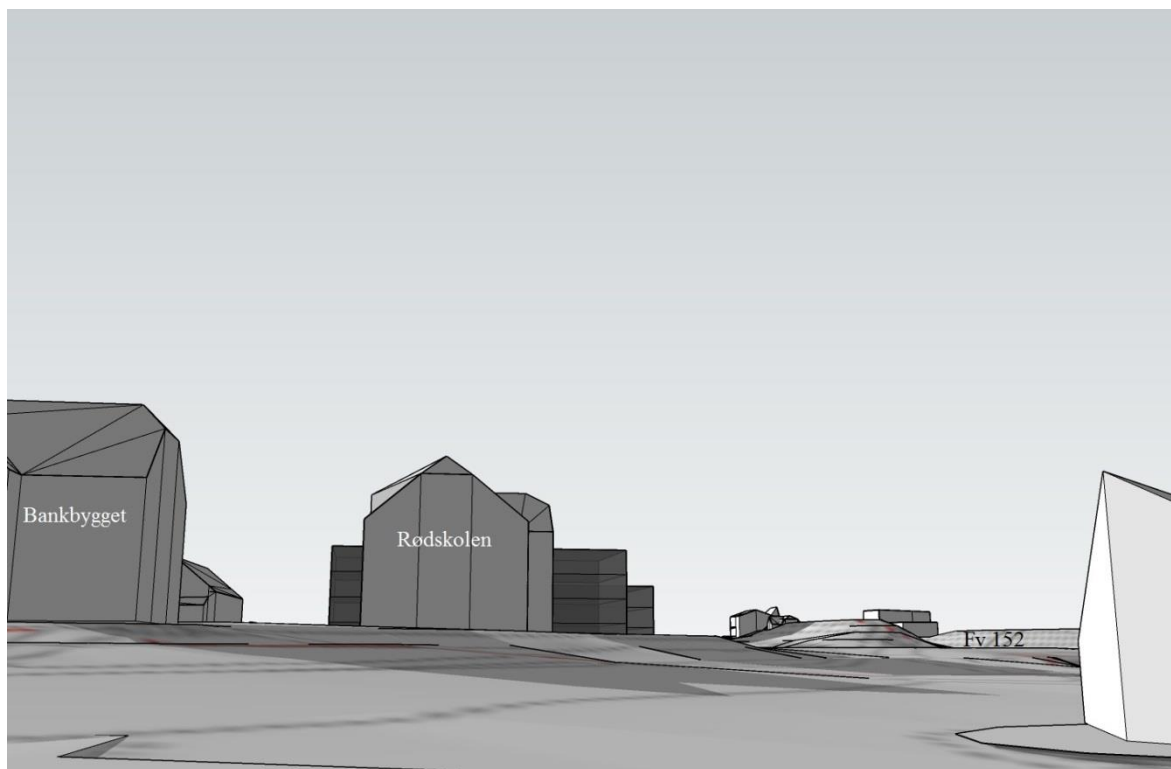


Figur 33 – Alternativ 1 sett fra standpunkt 1

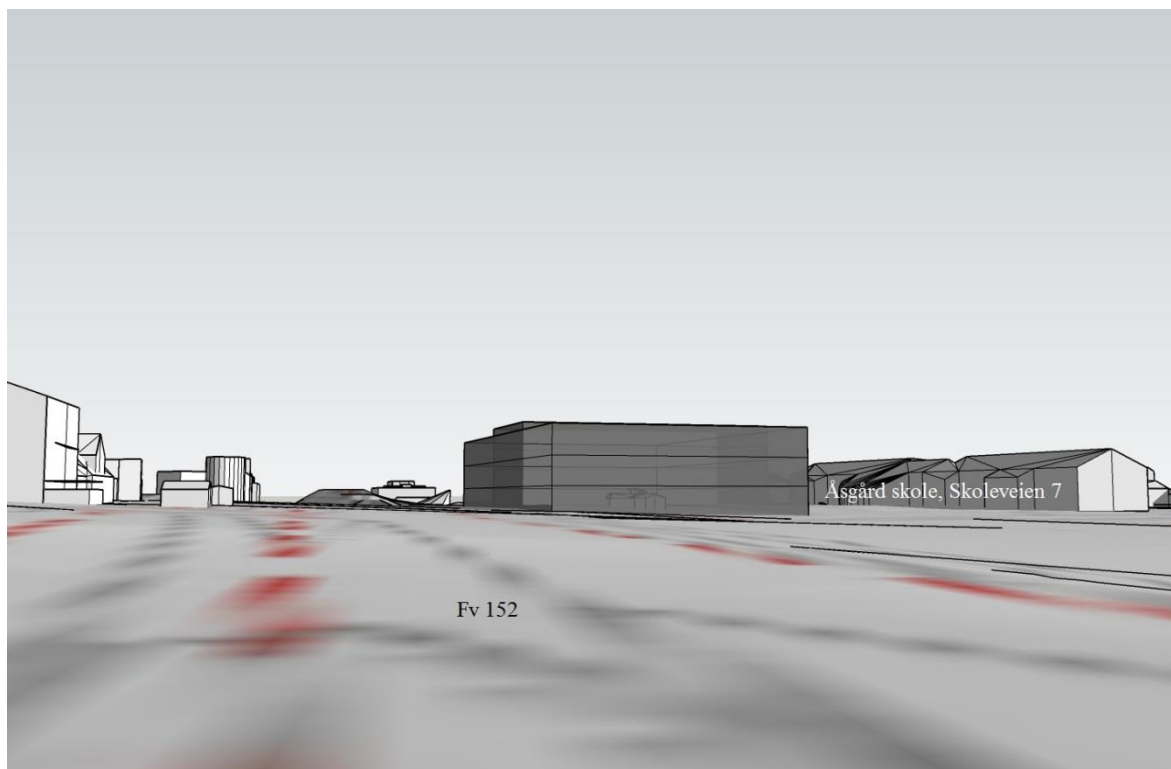


Figur 34 – Alternativ 1 sett fra standpunkt 2

Alternativ 2



Figur 35 – Alternativ 2 sett fra standpunkt 1

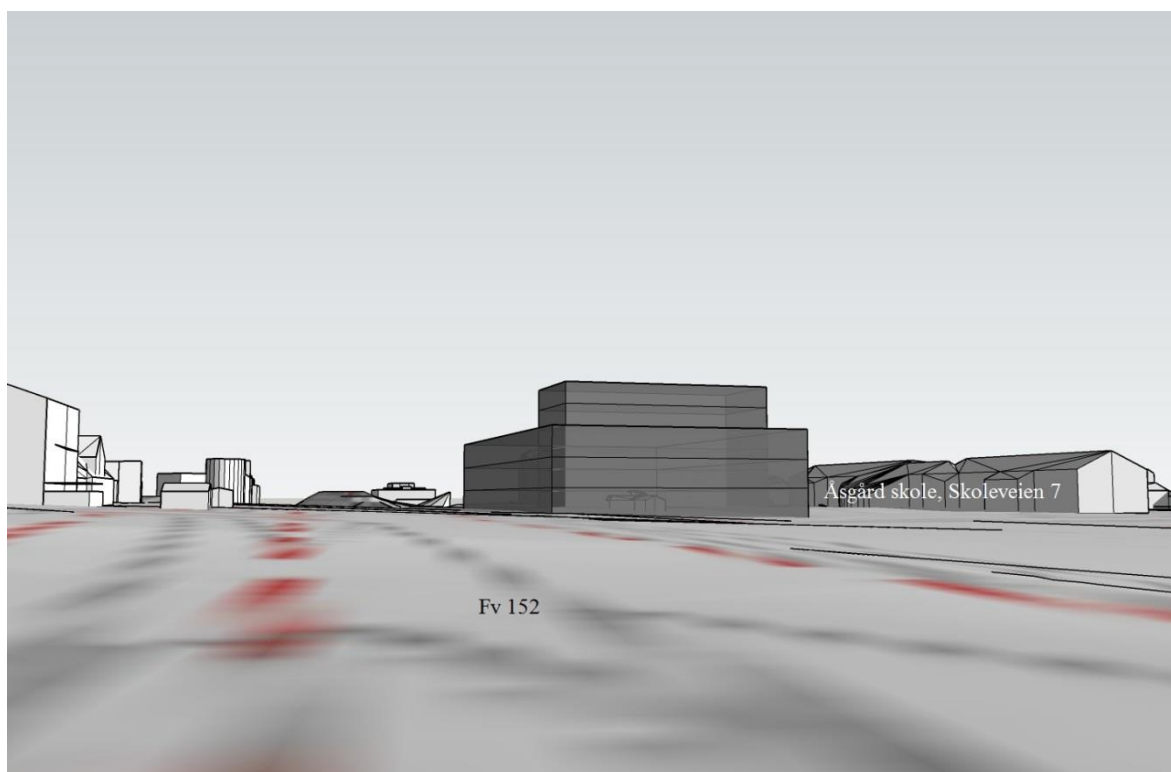


Figur 36 – Alternativ 2 sett fra standpunkt 2

Alternativ 3



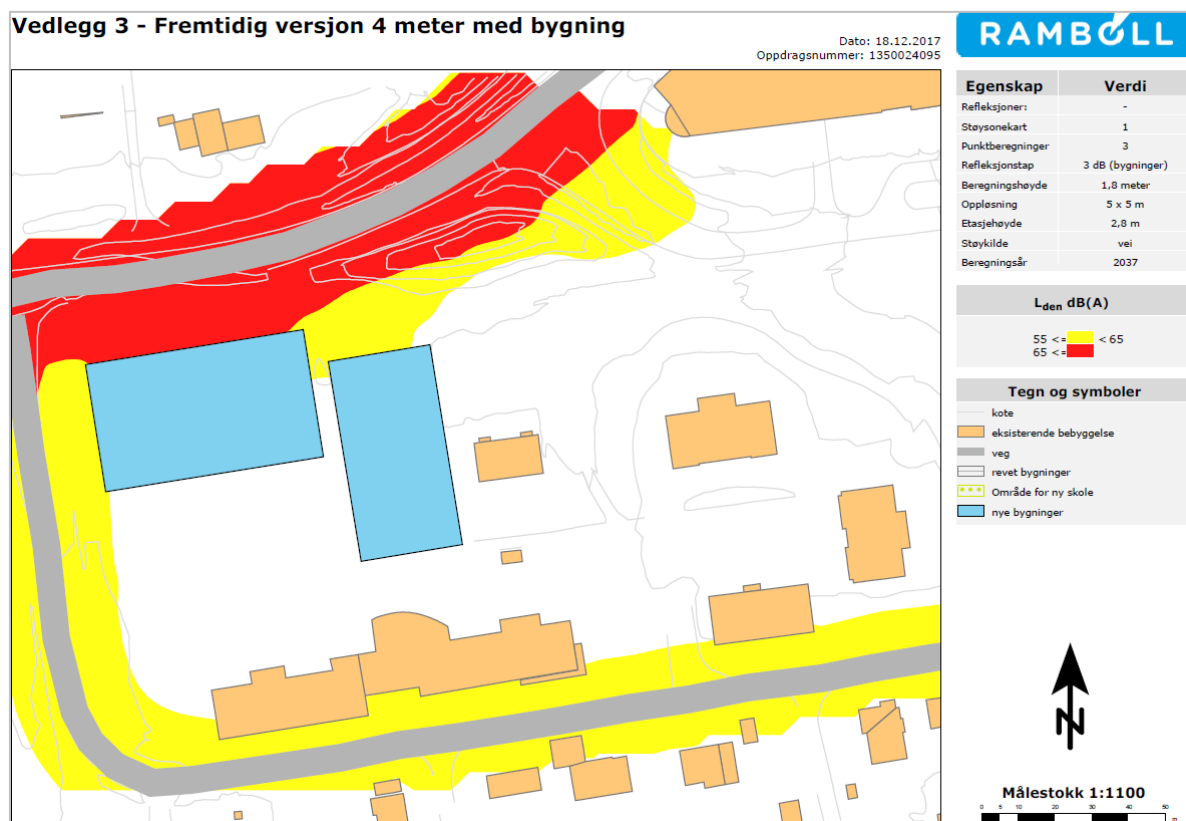
Figur 37 – Alternativ 3 sett fra standpunkt 1



Figur 38 – Alternativ 3 sett fra standpunkt 2

## 5.14 Støy

Planområdet er påvirket av støy fra fv. 152, og store deler av eksisterende skolegård ligger i gul støysone. Plassering av byggene kan være med på å skjerme skolegården for støyen. Figur 39 viser beregnede støysoner ved plassering av bygg nordvest i planområdet. Ved en slik plassering er det trolig ikke behov for mer skjerming. Det kan bli krav til konstruksjoner i fasade for å sikre gode innendørs lydnivå for undervisningsrom, kontorer og møterom.



Figur 39 – Mulig plassering av flerbrukshall og skolebygg som gir god støyskjerming for uteoppholdsarealene

Dersom nye bygg plasseres slik at de ikke har en støyskjermende effekt, vil det være behov for andre tiltak, f.eks. støyskjermer.

For øvrige detaljer vises det til vedlagt støyutredning.

## 5.15 Miljø

Det er ikke satt spesielle miljøkrav i planforslaget, utenom krav til utomhusplan og VA-rammeplan. Det er ikke anledning til å gi krav utover teknisk forskrift i reguleringsplanen. Det er likevel mye som kan gjøres i neste fase av prosjektet for å sikre at byggene i planområdet holder en høy miljøprofil. Ås kommune er selv utbygger, og bør være et godt eksempel på miljøvennlig utbygging.

For å bidra til reduksjon av klimagassutslipp er det ønskelig at bygningsmassen holder en høyere miljø- og klimastandard enn det som er påkrevd gjennom gjeldende TEK-krav. Verktøy og standarder som i dag brukes for å få ned klimagassutslipp fra bygg, er blant annet vurdering av utslipp i et livsløpsperspektiv, null- eller plussenergivå, byggematerialer med lave klimagassutslipp i produksjon og avhending (for eksempel trevirke), og at helse- og miljøfarlige stoffer skal unngås. Oppnåelse av lavere utslipp kan etterprøves med Statsbyggs klimagassregnskap eller ved bruk av miljøsertifiseringsverktøy for bygninger.

Forbildeprosjekter i Norge har vist at krav om utslippsreduksjon på 50 % sammenlignet med referansebygg kun gir merkostnad på 2-5 %. Det finnes i tillegg ulike tilskuddsordninger som bidrar til å dekke inn slike merkostnader.

Det bør stilles krav om at utbygger dokumenterer lavere utlipp enn referansebygg gjennom klimagassregnskap, BREEAM – NOR sertifisering eller livsløpsanalyse (LCA) i prosjektering og utførelse.

#### **5.16 Grunnerversbehov**

Ås kommune er grunneier av gnr./bnr. 42/6, og det er ikke behov for grunnerverv i forbindelse med gjennomføring av planen.

#### **5.17 Interessemotsetninger**

Ved varsling om oppstart av planarbeidet kom det inn negative uttalelser til utvidelse av Åsgård skole på deler av Søråsjordet. Denne utvidelsen har man gått bort i fra. Det har kommet få andre negative uttalelser til utbygging av skolen.

#### **5.18 Alternativer**

Opprinnelig varslet planområdet inkluderte østlige deler av Søråsjordet. Det kom inn mange negative uttalelser til varslingsområdet. Det var skepsis mot å bygge ned dyrket mark, samt komplikasjoner rundt flytting av Skoleveien. Kommunestyret behandlet problemstillingen i møte 22.11.2017, og bestemte at planområdet skulle innskrenkes, og avgrensnes av Skoleveien. Øvrige alternativer har ikke vært vurdert i forbindelse med planarbeidet. Det er gjort vurderinger tidligere, blant annet i skolebehovsanalysen Ås kommune har fått utarbeidet.

#### **5.19 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen**

Før tiltak etter planen kan gjennomføres skal det foreligge godkjent VA-rammeplan, utomhusplan, dokumentasjon på trygge grunnforhold, dokumentasjon på tilfredsstillende støynivåer, dokumentasjon på at tiltaket er sikret tilfredsstillende infrastruktur (se bestemmelsene) og miljøoppfølgingsplan. Det er gjort undersøkelser for disse temaene så langt det lar seg gjøre i planfasen, men det vil kreves ytterligere detaljering når det foreligger et mer detaljert forslag.



## 6. Medvirkning/forhåndsuttalelser/innsspill til planarbeidet

### 6.1 Innkomne uttalelser ved varsel om oppstart

Følgende uttalelser har kommet inn ved varsel om oppstart av planarbeidet:

	<b>Avsender</b>	<b>Dato</b>
1	Akershus Fylkeskommune	06.10.2017
2	Fylkesmannen i Oslo og Akershus	31.10.2017
3	Statens vegvesen	03.11.2017
4	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, eiendomsavdelingen	31.10.2017
5	Hafslund Nett	06.10.2017
6	Statkraft Varme As	24.10.2017
7	Åsgård FAU	u.d.
8	Ås vel	15.11.2017
9	Fredrik Ystehede	05.11.2017
10	Anne-Britt Pedersen	20.10.2017

#### **1. Akershus Fylkeskommune, 06.10.2017**

Det opplyses generelt om Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

For forhold som gjelder fylkesveien vises det til uttalelse fra Statens vegvesen.

Topografi og beliggenhet tilsier at det er stort potensiale for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner i området. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet. Budsjett og informasjon om bestilling er vedlagt.

Planområdet omfatter flere nyere tids kulturminner (Herredshuset Åsgård og Åsgård skole er regulert til bevaring).

Fylkesrådmannens vurdering er at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

#### Forslagsstillers tilsvær:

Planområdet har blitt begrenset siden varsling om oppstart, slik at Søråsjordet ikke lenger er inkludert. I e-post fra Akershus Fylkeskommune til Ås kommune 01.12.2017 frafaller Fylkeskommunen sitt krav om arkeologiske registreringer:

*Viser til telefonsamtale samt din epost fra 29.11.2017 vedr endret plangrense for detaljregulering av Åsgård skole. Siden planområdet ikke lenger omfatter dyrket mark frafaller fylkeskommunen kravet om arkeologisk registrering.*

Bevaringsverdige bygg sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø i planforslaget.

Øvrige deler av uttalelsen fra Fylkeskommunen tas til orientering.

#### **2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 31.10.2017**

Fylkesmannen mener planen må konsekvensutredes fordi den vil kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen bør inneholde en vurdering av alternative lokaliseringer som ikke innebærer nedbygging av matjord.



Ny forskrift om konsekvensutredning innebærer at det skal utredes alternativer til bygging på dyrket mark. Bruken av naturressurser skal utredes, og det skal redegjøres for avbøtende tiltak. Det må foreligge et klart og reelt arealbehov.

Området dekker 49 daa, men det er ikke oppgitt hvor mye av dette som er dyrket mark. Det antas ca. 11 daa dyrket mark. Det har kommet nye nasjonale og regionale føringer for nedbygging av dyrket mark etter at kommuneplanen for Ås ble vedtatt. Disse har betydning for nedbygging av arealet. Blant annet er det gitt et maksimumstak for nedbygging av dyrket mark i Norge, maksimalt 4000 daa fram til 2020. Dette tilsvarer et gjennomsnitt på 9,4 per kommune. Det må tas med i vurderingene at matjorden vår region er spesielt verdifull og fruktbar.

Videre nevnes Regional plan for areal og transport som legger opp til at kommunene utarbeider grønne grenser rundt prioriterte vekstområder. Dette har Ås kommune ikke gjort enda. Prinsippene gjelder likevel.

Fylkesmannen anbefaler at det gjennomføres en tilleggsutredning for alternativ lokalisering av skolen som unngår eller minimerer nedbygging av matjord.

#### Forslagsstillers tilsvær:

Planområdet er innskrenket, og inneholder ikke lenger arealer med dyrka mark. Hele området er i dag i bruk til skole, kulturskole, teknisk etat mm. Det vurderes at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Fylkesmannens krav om konsekvensutredning og utredning for alternativ lokalisering vurderes dermed ikke å være relevant lenger.

### **3. Statens vegvesen, 03.11.2017**

Byggegrense må tas inn og målsettes i plankartet, for å sikre tilstrekkelig areal langs offentlig vei.

For utbyggingsprosjekter som berører riks- og fylkesveinettet skal tiltakshaver utarbeide teknisk plan som grunnlag for reguleringen. Teknisk plan skal godkjennes av Statens vegvesen før endelig planvedtak.

Statens vegvesen er i dialog med Ås kommune for om kryssløsning fv. 152 x Skoleveien. Det forutsetter at det er enighet for krysset før planen legges ut til offentlig ettersyn. Planen må inneholde rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av krysset. Skoleveien bør anlegges slik at tilgrensende næringsområde i kommuneplanen kan benytte samme avkjøring til fv. 152.

Det anbefales at det tas inn bestemmelse om antall og kvalitet på sykkelparkering. En illustrasjonsplan bør vise tilkomst til sykkelparkeringen.

Frisiktsoner må reguleres i plankartet, og det må gis tilhørende bestemmelser til disse. Det gjelder også interne avkjørslar i planområdet.

Støy må utredes til i planarbeidet, og ev. avbøtende tiltak må innarbeides i planen. Det forutsettes at aktuelle retningslinjer benyttes.

Det gis generell informasjon om trafikksikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden.

Det må fremgå hvordan området betjenes med kollektivtransport.

Det er viktig at området ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantergrupper.

Det informeres generelt om viktigheten av tilrettelegging for gående og syklende.

Universell utforming skal ligge til grunn for planarbeidet, og sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Det bør angis i planbestemmelsene hvor mange parkeringsplasser som avsettes i planområdet, angitt som et maksimumsantall. Det må begrunnes hvordan antallet kan bidra til å nå de nasjonale målene om økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport.

Vedlagt notat om orientering om krav til teknisk plan.

Forslagsstillers tilsvær:

Langs fv. 152 gjelder en generell byggegrense på 50 m, lagt inn som hensynssone i Ås kommuneplan. Tettbygde områder, herunder planområdet, er unntatt fra hensynssonen. Det er ikke entydig hvor byggegrensen bør ligge. Byggegrensen har vært diskutert på telefon mellom Statens vegvesen og Rambøll 30.11.2017. Det ble opplyst at vegvesenet ikke har noe endelig krav til byggegrense, men at det er individuell sak i hvert tilfelle. Statens vegvesen er i gang med planprosess for regulering av ny gang- og sykkelvei langs fv. 152. Denne blir liggende mellom planområdet og fylkesveien. En fremtidig utvidelse av fylkesveien mot sør er derfor lite sannsynlig. For å sikre best mulige uteoppholdsarealer (skjermet for støy og med gode solforhold), samt sikre fleksibilitet i reguleringsplanen er byggegrense mot fylkesveien foreslått i planavgrensningen.

Utbyggingsprosjektet berører ikke riks- og fylkesveinettet, og vi kan ikke se at det er behov for å utarbeide teknisk plan.

Skoleveien planlegges ikke lenger flyttet, og eksisterende x-kryss i Skoleveien fv. 152 opprettholdes. Dialogen rundt utforming av nytt kryss er derfor avsluttet.

Det er tatt inn bestemmelse om antall sykkelparkeringsplasser, samt utformingen av disse. Det er tatt inn bestemmelser om maksimum antall parkeringsplasser.

Støy er utredet i forbindelse med planarbeidet. Se støyrapport som eget vedlegg. Det er utarbeidet bestemmelse som sikrer at tilfredsstillende støynivåer oppnås.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter forutsettes sikret i anleggsfase og beskrevet i miljøoppfølgingsplan i neste fase.

Området har god kollektivdekning. Dette er beskrevet i trafikkanalysen og tidligere i planbeskrivelsen. Det er generelt godt tilrettelagt for gående og syklende i området.

Universell utforming er sikret gjennom bestemmelsene.

**4. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, eiendomsavdelingen, 31.10.2017**  
NMBU er grunneier på Søråsjordet.

Ås er i sterk vekst, og NMBU ser at det er nødvendig å øke kapasiteten på flere av kommunens grunnskoler. Åsgård skole blir en sentral del i denne utviklingen.

NMBU har i tilbakemelding til mulighetsstudie for Åsgård skoleforutsatt at kommunen jobber videre med en løsning innenfor egen eiendom. Det anbefales å se området fra rådhusparken til Åsgård skole under ett, og bygge i høyden (4-6 etasjer) langs Drøbakveien.

Varslet planområde vil berøre matjord og forskningsareal som er viktig for NMBU. En ev. rundkjøring ved Skoleveien/Skogveien-krysset vil ta mye areal. Det bes om at dette utredes grundigere, og sees i sammenheng med ny gang- og sykkelvei.

Ås kommune og NMBU har ansvar for å utvikle Ås og Campus Ås til et forbilde for bærekraftig tettstedsutvikling.

Dersom det etter nærmere utredninger skulle vise seg at Åsgårds behov ikke kan løses innenfor kommunens egne arealer, er det ønskelig å se på en løsning der et leke- og oppholdsareal med fokus på dyrking og fysisk aktivitet, på del av gnr./bnr. 42/1 kan etableres uten å ramme forskningsvirksomheten og/eller bygge ned dyrka mark i større grad.

Forslagsstillers tilsvær:

Planområdet er innskrenket, og berører ikke lenger Søråsjordet. Utvidelse av skolen kan løses innenfor kommunens egne arealer.

Planforslaget gir mulighet for bygging i høyden. Det er opp til neste fase av prosjektet å utforme skolen.

**5. Hafslund Nett, 06.10.2017**

Hafslund Nett (HN) har elektriske anlegg i planområdet. Disse må det tas hensyn til. Atkomst må ikke forringes. HN har høyspenningsanlegg innenfor planområdet. Det opplyses om nødvendige avstander til slike anlegg. Det må bestilles kabelpåvisning for lokalisering.

Det kan bli behov for arealer til ny nettstasjon. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet, og HN ber derfor om at dette oppgis. Det er i dag en frittliggende nettstasjon innenfor området, samt to utenfor. Det opplyses om nødvendige arealer, avstander og plassering for ny nettstasjon. Videre gis det forslag til nødvendige bestemmelser dersom det ikke settes av spesifikke arealer.

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket.

Det opplyses om tegneregler for inntegning av nettanlegg på plankart.

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers tilsvær:

Tas til orientering.

**6. Statkraft varme AS, 24.10.2017**

Statkraft har leveranse av fjernvarme til eksisterende skole, og fjernvarmenettet ligger nær utvidelsesområdet

Forslagsstillers tilsvær:

Tas til orientering

**7. Åsgård FAU, u.d.**

Åsgård FAU er opptatt av gode uteoppholdsarealer, som bør være så store som mulig innenfor rammene som finnes. Hensynet til eksisterende bygninger bør være underordnet hensynet til en helhetlig og funksjonell skolegård. Det må tilrettelegges for bruk av skolen og uteområdene på kveldstid og i helgene. Det bør legges til rette for kultur, idrett og store og små arrangementer.

- FAU ønsker å innlemme Søråsjordet for å sikre et stort uteoppholdsareal.
- Det bør tilrettelegges for egne uteoppholdsarealer for de yngste elevene.

- Utbyggingen må sees i sammenheng med planer for rådhusparken. Det er behov for skatepark i sentrum. Lekeapparater i skolegården kan brukes av skolen på dagtid og småbarnsfamilier etter skoletid og i helgene.
- Annen aktivitet som skaper trafikk på skolens område i skoletiden bør unngås. Eksisterende bygninger innenfor planområdet (D6 og teknisk etats lokaler) bør tilfalle skolen.
- Plassering av skolebygget må tilpasses skolegård, solforhold og nærhet til eksisterende skolebygg.
- FAU stiller seg positiv til ny skolebygning med mer enn 2 etasjer.
- Parkering og interntrafikk prioriteres ikke innenfor skolens areal.
- Skoleveien bør vurderes stengt ved Søråsteigen barnehage.
- Det må etableres god av- og påstigningssone.
- Det er ønskelig med en fullverdig flerbrukshall.
- Det er ønskelig med et område innendørs der man kan samle et stort antall elever.
- Representanter for lag og foreninger som kan utnytte skolebygningen på kveldstid og i helgene bør inviteres inn tidlig i prosessen.
- SFO bør ha gode kjøkkenfasiliteter.

#### Forslagsstillers tilsvaer:

Søråsjordet er ikke lenger en del av planområdet. Kravet til uteoppholdsareal kan løses innenfor kommunens egne arealer. Der er opp til neste fase av prosjektet å sikre en god utforming av skolen og uteoppholdsarealene. Planen sikrer fleksibilitet i mulighetene. Vestre del av rådhusparken er innlemmet i skolens arealer. Det er ikke gjennom reguleringsplanen sett nærmere på mulig bruk av Kulturhuset D6 m.m. til skoleformål, men planen er heller ikke til hinder for dette.

Planforslaget muliggjør noe overflateparkering, men dette er begrenset. For å få best mulig uteområder, anbefales det at skolens areal ikke brukes til overflateparkering. Dette kan legges i kjeller, langs vei eller utenfor planområdet.

Skoleveien blir liggende slik den er i dag. Kiss-and-ride plaser er lagt til eksisterende gateparkering i Skoleveien.

#### **8. Ås vel, 15.11.2017**

Uttalelsen er felles for denne reguleringsplanen og planen for rådhusparken.

- Planene må sees i sammenheng, og det må være enkelt å bevege seg fra øst til vest.
- Skoleområdet bør trekkes inn mot rådhusparken, og arealene på Søråsjordet bør i størst mulig grad være åpne utearealer.
- Aktivitetsarealer i parken må ha gode overganger mot skolen, og tilpasses ulike aldersgrupper.
- Uteområdene må kunne brukes etter skoletid.
- Alle bygninger innenfor skoleområdet bør benyttes til barne- og ungdomsaktiviteter.
- Nytt bygg bør bygges i høyden.
- Parkering bør ligge under bakkenivå.
- Velforeningen støtter at dagens utescene fjernes, men det bør finnes en form for utescene i området.

#### Forslagsstillers tilsvaer:

I planforslaget er en del av rådhusparken også benyttet til uteoppholdsareal for skolen. Dette sikrer god overgang mellom park og skolearealer.

Den videre utformingen av området må sikre gode gjennomganger øst-vest.

Se svar til øvrige uttalelser over.

#### **9. Fredrik Ystehede, 05.11.2017**

Kommunen har brukt betydelige ressurser på utredninger, og det virker derfor unødvendig at et nytt firma begynner på nytt uten å bruke tidligere arbeid.

Søråsjordet er ikke frigitt av eier. Det kan bety at det kun kan benyttes til uteplasser og lekeområde. Det anbefales å vurdere bygninger på jordet, da bygninger på eksisterende tomt vil bli for massivt. Bygninger bør maksimalt ha tre etasjer, av hensyn til naboer.

Ved bruk av arealer nær fylkesveien må det settes av plass til planer om fremtidig veiutbygging med blant annet sykkelfelt og støyskjermer.

I krysset Skoleveien/Skogveien/fv. 152 anbefales lysregulering.

Når Skoleveien forlenges vestover må det holdes av tilstrekkelig avstand til barnehagen, slik at det blir plass til støydempende tiltak.

#### Forslagsstillers tilsvare:

Det er sett på tidligere mulighetsstudier ved utforming av reguleringsplanen, men det har ikke vært ønskelig å regulere for ett bestemt forslag. Reguleringsplanen er derfor en fleksibel plan som sikrer mange muligheter for fremtiden.

Søråsjordet inngår ikke lenger i planområdet. Skoleveien blir liggende der den er i dag, og eksisterende kryss Skoleveien x fv. 152 opprettholdes.

Planforslaget tilpasser seg Statens vegvesens planer for utbygging av ny gang- og sykkelvei langs fv. 152.

#### **10. Anne-Britt Pedersen, 20.10.2017**

Undertegnede bor nederst i Skogveien, ved Fylkesveien, og er bekymret for konsekvenser for eiendommen. Det forventes at grunneier holdes underrettet om planarbeidet. Det vil bli mye trafikk i det nye krysset (Skogveien x Skoleveien x fv. 152) som følge av bygging av nye studentboliger nord i Skogveien og utbyggingen på Åsgård. Grunneier uttrykker bekymring for luftforurensning på eiendommen ved kjø. Det anbefales lyskryss i krysset. Grunneier ønsker å få rede på konsekvensene for sin eiendom.

#### Forslagsstillers tilsvare:

Planområdet er innskrenket siden varsel om oppstart. Skoleveien blir liggende der den er i dag. Det legges ikke opp til nytt kryss for Skoleveien x fv. 152.

Planforslaget gir ingen direkte konsekvenser for den aktuelle eiendommen. Skolebyggene vil kunne komme tettere på fv. 152, og det legges opp til en mulighet for å bygge høyere enn i dag.



## 6.2 Innkomne uttalelser ved offentlig ettersyn

Følgende uttalelser har kommet inn ved høring og offentlig ettersyn:

	<b>Avsender</b>	<b>Dato</b>
1	Follo brannvesen	25.04.2018
2	Statens vegvesen	09.05.2018
3	Fylkesmannen i Oslo og Akershus	11.05.2018
-	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, eiendomsavdelingen. Ingen merknad	09.05.2018
4	Åsgård FAU	13.05.2018
5	Søråsteigen barnehage FAU og SU	14.05.2018
6	Akershus fylkeskommune	11.05.2018
7	Christine Pehrson	11.05.2018

### 1. Follo Brannvesen

Follo brannvesen forutsetter at planen følger Tek 17, og at analyseløsninger blir dokumentert.

#### Forslagsstillers tilsvare:

Bemerkningen tas til orientering. Brannsikkerheten følges opp i videre planlegging og prosjektering av skolen, i henhold til gjeldende lovverk.

### 2. Statens vegvesen

Statens vegvesen påpeker at det er et uklart forhold mellom planforslaget og områderegulering av Ås sentrum siden detaljreguleringsplanen for Åsgård kommer før områdereguleringensplanen er ferdig.

#### Forslagsstillers tilsvare:

Detaljreguleringsplanen for Åsgård er under tidspress og planprosessen gjennomføres derfor selv om områdereguleringensplanen for sentrum ikke er ferdig.

Statens vegvesen fremmer også innsigelse med grunnlag i at planforslaget mangler samordning med gang- og sykkelvei som planlegges nyanlagt langs fv152. De legger vekt på at infrastruktur som planlegges nær planområdet skal være på plass før skolen tas i bruk, eller i det minste at det er prosjektert ferdig før byggingen igangsettes. Innsigelsen kan frafalles dersom samordningen er tilstrekkelig ivaretatt i bestemmelsene.

#### Forslagsstillers tilsvare:

Vi mener at situasjonen for gående og syklende i planområdet er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget og at det er små konflikter mellom skolens interesser og de myke trafikantenes behov. Det trengs imidlertid en samordning av gang- og sykkelveisystemet i og utenfor planområdet, slik Statens Vegvesen påpeker. Dette skjer gjennom dialog med det planarbeidet som Statens Vegvesen selv utfører med ny gang- og sykkelvei gjennom sentrum.

Siden Statens Vegvesen varsler innsigelse mot planen på dette temaet foreslår vi at kommunen går i dialog med veimyndigheten og kommer fram til en løsning som innebærer en tilfredsstillende samordning av infrastruktur for gående og syklende i området.

Øvrige bemerkninger fra Statens vegvesen tas til orientering.

### 3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen etterlyser konkrete planbestemmelser om støy, og hvilke grenseverdier som må overholdes. I tillegg belyser de mangler i planens vurdering av støy på byggets fasader og krav til avbøtende tiltak.

#### Forslagsstillers tilsvaer:

I kommuneplanens bestemmelser blir det fastsatt retningslinjer for støy som reguleringsplanen skal etterfølge, jf. Pkt 12.6. I planforslaget blir det foreslått krav om at dokumentasjon på tilfredsstillende støynivåer skal foreligge før igangsettelsestillatelse blir gitt jf. Pkt 4.20. Foreliggende støyberegninger er utført på et teoretisk bygg, siden det ikke foreligger et fastlagt bygningsalternativ. Det vil derfor være nødvendig med nye støyberegninger når endelig plassering og utforming av skolen er bestemt.

Vi foreslår at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) gjøres bindende for prosjektering av Åsgård skole, ved å tas inn i bestemmelsene.

#### **4. Åsgård FAU**

Åsgård FAU legger frem ønske om riving av bygninger, bevaring av vegetasjon, at bruk tilpasses skolens behov, og at all trafikk på skolens overflatearealer bør unngås. Det foreslås at planbestemmelse 4 pkt d, fjernes, da den kan være til hinder for plasseringen av skolebygget.

#### Forslagsstillers tilsvaer:

Bemerkningene tas til orientering. Planforslaget legger opp til kun 20 parkeringsplasser. Det er nødvendig å tillate noe bilkjøring i planområdet for å drifte skolen og tilrettelegging for bevegelsehemmede. Vedrørende riving av bygg vil revidert planforslag åpne for riving av Skoleveien 7, eksisterende skolebygg, jf. vedtak i HTM, i tillegg til Skoleveien 3 og 5.

#### **5. Søråsteigen barnehage FAU og SU**

Barnehagen utviser bekymring for støy og støvnivå i anleggsfasen.

#### Forslagsstillers tilsvaer:

Vi er enige i at Søråsteigen barnehage må ivaretas i byggeperioden. Vi foreslår at bestemmelsene tilføyes et krav om en plan for å sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn.

#### **6. Akershus fylkeskommune**

Akershus fylkeskommune slutter seg til statens vegvesens innsigelse vedr samordning av veier for gående og syklende i området.

#### Forslagsstillers tilsvaer:

Se kommentar om samordning av gang- og sykkelveinettet tidligere i dette notatet.

Fylkeskommunen retter også innsigelse mot at bevaringsregulering ikke er videreført i planforslaget, da de mener at bygningene i Skoleveien 3 og 5 utgjør en vesentlig del av det bevaringsverdige miljøet ved Åsgård skole, sammen med Bankveien 1 og 3, samt Drøbakveien 6.

#### Forslagsstillers tilsvaer:

Vi mener at verneverdiene ved de aktuelle byggene er små og at Skoleveien 3 og 5 må vike for nødvendig utbygging av skole og andre samfunnsnyttige funksjoner. Planområdet ligger svært sentralt i Ås tettsted, som er utpekt som by i den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus. Høy utnyttelse til utbyggingsformål må derfor prioriteres foran vern i dette tilfellet, slik også HTM har vedtatt. Vi mener Ås kommune her må ta en konflikt med fylkeskommunen og ikke imøtekomme innsigelsen.

#### **7. Christine Pehrson**

Christine Pehrson ønsker at Skoleveien 3 og 5 ikke rives, og bevares som en helhet.

Forslagsstillers tilsvaer:

Se kommentar til Akershus fylkeskommune over.

## **Liste over vedlegg**

- **Forslag til reguleringsplankart**
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**
- **Geoteknisk notat – vurdering av områdestabiliteten**
- **VA-rammeplan**
- **Støyutredning**
- **Trafikkanalyse**