



## Åsgård skole. Konsept. Eventuelle konsekvenser av innsigelser til reguleringsplanen

Saksbehandler: Leif Klemetrud

Saksnr.: 16/00157-15

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Plan- og byggekomiteen

26.09.2018

Hovedutvalg for teknikk og miljø

27.09.2018

Formannskapet

10.10.2018

Kommunestyret

Formannskapet

21.11.2018

### Rådmannens innstilling:

1. Planleggingen av Åsgård skole videreføres iht. vedtak i K-Sak 43/18 med følgende endringer (alternativ 2):

- Midtgard videreføres
- «Det gule huset» (Stallen) videreføres

2. Ungdomsklubben videreføres i Midtgard som i dag.

3. Hvilke kommunale virksomheter som skal benytte «det gule huset» må utredes nærmere.

5. Detaljreguleringsplanen for Åsgård skole revideres iht. dette vedtaket.

Ås, 14.09.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Etatssjef teknikk og miljø

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Plan- og byggekomiteen

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Formannskapet

Kommunestyret

### Vedlegg:

1. Brev fra Akershus fylkeskommune av 11.05.18. Administrativ innsigelse

2. Åsgård skole. Konsept. Eventuelle konsekvenser av innsigelser til reguleringsplanen. Oppfølging av vedtak i Formannskapet den 10.10.2018

3. Brev fra NMBU av 15.10.2018 - Svar på henvendelse fra Ås kommune angående mulighet for salg av deler av Søråsjordet

# Ås kommune

## **Tidligere politisk behandling:**

PBK-Sak 3/16 Åsgård skole - mulighetsstudie på Søråsjordet

PBK-Sak 20/16 Mulighetsstudie

HOK-Sak 6/17 Mulighetsstudie

HTM-Sak 1/17 Mulighetsstudie

HTM-Sak 82/17 R - 317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole - framdrift

F-Sak 80/17 R - 317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole - framdrift

K-Sak 62/17 R - 317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole - framdrift

HTM-Sak 14/18 R - 317 Detaljreguleringsplan for Åsgård skole

UR-Sak 10/18 Åsgård skole. Konsept

RMNF-Sak 10/18 Åsgård skole. Konsept

PBK-Sak 9/18 Åsgård skole. Konsept

HOK-Sak 15/18 Åsgård skole. Konsept

HTM-Sak 37/18 Åsgård skole. Konsept

F-Sak 50/18. Åsgård skole. Konsept

K-Sak 43/18 Åsgård skole. Konsept

## **Saksutredning:**

### **Sammendrag:**

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

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

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

### **Fakta i saken:**

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

*«Fylkesrådmannen fremmer en administrativ innsigelse til at bevaringsreguleringen for Midtgard og administrasjonsbygningen, som i dag er regulert til spesialområde med formål bevaring, ikke opprettholdes. Innsigelsen gjelder også det forhold at dagens hensynssone lagt over helheten av det bevaringsverdige bygningsmiljøet fjernes.»*

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

# Ås kommune

«For fylkeskommunen er det den manglende bevaringen av Åsgård skoles ulike historiske lag og mangelen på markering av skoleanleggets bevaringsverdige tunstruktur, som er det problematiske. I justerte løsning som ble skissert legges en hensynssone over det gamle skoleanlegget tilsvarende dagens hensynssone. Hensynssonen er viktig for å vise at dette er et bevaringsverdig miljø, og at det må tas særlig hensyn til helheten og tunkarakteren i forbindelse med eventuelle nye tiltak. I skissen blir også bygningen kalt Midtgaard bevart og bevaringsregulert. Bygget er oppført i 1917 som gymsal og tilbygget med en sløydsal i 1953.

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

Bebyggelse oppført etter andre verdenskrig rives mange steder, kanskje fordi byggene ennå er så unge at det er krevende å se verdien av dem. Midtgaard er en bygning som både representerer den eldste delen av anleggets historie og en videreutvikling av anlegget gjennom tilbygget fra 1953. Sann sett vil skolens ulike historiske lag bli bevart gjennom bevaring av denne bygningen. Det er ønskelig at administrasjonsbygningen også søkes bevart. Dersom bygningen likevel ikke lar seg tilpasse ny bruk, bør det sikres gjennom bestemmelser at en eventuell ny bygning får samme plassering og volum som dagens bygning. Dette vil være vesentlig for å bevare den viktige tunkarakteren. Dersom kommunen kan legge inn slike endringer, mener vi at vårt grunnlag for innsigelse med hensyn til nyere tids kulturminner bortfaller.

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

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

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

## Alternativ 2: Løsning skissert i møtet med AFK

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

## **Vurdering:**

### **Alternativ 1**

# Ås kommune

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

## Uteareal

Med forutsetningene over vil totalt gjenværende uteareal bli 16 559 m<sup>2</sup>, eller 21,1 m<sup>2</sup> pr elev (784 elever).

## Videre prosess for alternativ 1

Den videre prosessen blir omtrent som følger:

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

## Framdrift

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

## Økonomi

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

## Alternativ 2

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

## Uteareal

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

## Videre bruk av Midtgard

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

## Videre bruk av «det gule huset»

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

## Videre prosess

Den videre prosessen blir omtrent som følger:

# Ås kommune

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

## Framdrift

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

## Økonomi

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

## **Miljømessige konsekvenser:**

Det antas at en riving av Midtgard og «det gule huset» gir et dårligere CO<sup>2</sup>-regnskap enn det man oppnår ved å videreføre byggene. Byggene har en dårlig energieffektivitet, men ved å videreføre byggene unngår man riveavfall og produksjon av materialer til erstatningsbygg.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

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

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

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

## **Kan vedtaket påklages?**

Nei

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.