

# NOTAT

<b>Til:</b>	Bærum kommune, Regulering v/ saksbehandler Roar Askeland
<b>Fra:</b>	Prosjekt Eineåsen ungdomsskole
<b>Dato:</b>	04.01.2021
<b>Kopi til:</b>	Jørgen Molvig, Enhetssjef Byggherre, Bærum kommune, Eiendom Lars Michelsen, Prosjektansvarlig, Bærum kommune, Eiendom
<b>TEMA</b>	Eineåsen ungdomsskole – detaljregulering – 2. gangs behandling, innspill til hoveddokument

## Eineåsen ungdomsskole – detaljregulering – 2. gangs behandling, innspill til hoveddokument:

Det vises til vedtak i Planutvalget 05.11.2020- 185/20, Arkivsak ID 19/9437:

[Eineåsen ungdomsskole - detaljregulering - 1. gangs behandling](#)

Forslagstiller, Bærum kommune Eiendom, foreslår at følgende presiseres ifm. 2. gangs behandling:

### Vedtak om økt MUA

Vedtak ifm. 1. gangs behandling, «Mua økes til minst 21 m<sup>2</sup> og har som mål 25 m<sup>2</sup> per elev», ivaretas som følger:

Innenfor AREALFORMÅL – BEBYGGELSE OG ANLEGG – Undervisning: MUA minst 11 625 m<sup>2</sup> = 21,5 m<sup>2</sup> pr. elev. (Arealet er justert etter 1. gangs behandling. Kartlegging av biologisk mangfold viser at utearealet i syd-vestre hjørne av tomten (fjell i dagen) ikke inneholder naturverdier som er til hinder for at denne del av tomten får arealformål *Undervisning* i stedet for *Naturområde*, og dermed kan medregnes i MUA).

Innenfor AREALFORMÅL – GRØNNSTRUKTUR – oN Naturområde: Tilleggsareal 2125 m<sup>2</sup>

Samlet gir dette et uteoppholdsareal på over 25 m<sup>2</sup> pr. elev

Uteoppholdsarealet planlegges med høy kvalitet og tilrettelegges for ulike aktiviteter. Bl.a. nevnes:

- Terrasser, med langbord, benker og div. sitte-elementer, solstoler, etc.
- Amfi med plass til min. 90 pers (skal kunne brukes til både lek, opphold og undervisning)
- Le-/skyggeskur med plass til min. 2 x 30 personer (med leegger, brede benker/sitte-elementer).
- Ny ballbane og ballbinge
- 2 sandvolleyballbaner
- Buldrestein, slakk line og treningspark med div. elementer
- Løpebane og lengdegrop
- 2 fugleredehusker
- 2 Bordtennisbord
- Street-basket-baner
- Areal for frisbeegolf
- Diverse beplantning

Det presiseres for øvrig at skoletomten, i tillegg til grønnstruktur innenfor tomten, også har store tilgrensende arealer med natur og idrettsanlegg. Se også følgende dokumenter vedlagt detaljregulering, 2. gangs behandling:

- Plankart 2. gangs behandling
- Arealregnskap for uteareal (MUA)
- Det vises også til TEK 17, § 5-6 med veiledning: *Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.*

Forslagene fra Planutvalget ifm. 1. gangs behandling er vurdert som følger:

*1. Redusere fotavtrykket på bygget ved å optimalisere arealbruken uten at den går på bekostning av inne arealet for barna.*

- Netto-arealer er optimalisert og forankret i samarbeid med bruker/tjenestested, tillitsvalgte, verneombud, samt forvalter ifm. utforming av byggeprogram. Arealene er nøkterne sammenlignet med hva f.eks. kommunene Oslo og Asker legger til grunn i byggeprogram for sammenlignbare prosjekter. Det legges opp til at tekniske rom plasseres i kjeller eller på tak. Redusert fotavtrykk vil da uunngåelig gå på bekostning av innendørs areal for elevene.

*2. Benytte deler av laveste tak til uteoppholdsareal. Hvis det fører til større behov for vannabsorberende flater så må kvadratmeter harde flater på bakken reduseres.*

- Det finnes ikke noe «laveste tak». Illustrasjonen vedlagt planforslaget er kun en illustrasjon på én mulig utforming av prosjektet. Illustrasjonen kan ikke legges til grunn i planbestemmelsene som en forutsetning for detaljutforming, kvaliteter og funksjoner. Endelig utforming av prosjektet besluttes ifm. byggesøknad.
- Uteoppholdsarealer på tak gir HMS-utfordringer og andre begrensninger mht. brukbarhet sammenlignet med arealer på bakken. Uteoppholdsarealer på tak er også svært dyre arealer pr. m<sup>2</sup>, sammenlignet med arealer på bakken. Det synes derfor mer formålstjenlig å bruke ressursene på å tilrettelegge for et utomhusanlegg av høy kvalitet og med tilstrekkelig areal på bakkeplan.

*3. Legge innkjøring/snuplassen foran skolen under bakken med lokk over som fungerer som uteareal for skolebarna.*

- Snuplass og servicesone skal betjene både avfallsbiler, vareleveranser med store biler og tilrettelagt transport for HC. Høydekrav til innkjøring og snuplass under bakken vil medføre at nedkjøringen til dette vil oppta store arealer. Det er ikke mulig å starte nedkjøringen i Stian Kristensens vei, bl.a. pga. bevaringsverdige naturverdier ved innkjøringen til skoletomten (vegetasjonsskjerm mot naboer og et stort asketre som er foreslått vernet).
- Omfanget av sprengning og anleggsarbeid forbundet med innkjøring og snuplass under bakken vil medføre langt større terrenginngrep enn hva som er planlagt. Dette vil gi svært negative konsekvenser for miljø, naboer og prosjektets fremdrift.
- Det er også risiko for at omfanget av en ovennevnte løsning vil medføre at reguleringsarbeidet forsinkes, fordi dette krever supplerende grunnundersøkelser, risikovurderinger og kartlegging av tomten. Dette vil kunne påvirke prosjektets plassering og utforming ift. hva som er varslet og gjennomgått i informasjonsmøte med naboer og interessenter.

### **Vedtak om solceller på hele høyeste bygning**

Det finnes ikke noe «høyeste bygning». Illustrasjonen vedlagt planforslaget er kun en illustrasjon på én mulig utforming av prosjektet. Illustrasjonen kan ikke legges til grunn i planbestemmelsene som en forutsetning for detaljutforming, kvaliteter og funksjoner. Endelig utforming av prosjektet besluttes ifm. byggesøknad.

Anbefaling fra både fagansvarlige hos Bærum kommune Eiendom og ekstern rådgivende elektroingeniør er at det innhentes opsjonspris på solcelleanlegg, hvor anleggets størrelse defineres ut fra et effektkrav, ikke et arealkrav. Det er flere gode grunner til dette:

- Det sikrer sammenlignbare tilbud fra entreprenører i pris- og designkonkurranse (størrelsen på «høyeste tak» er ikke definert).
- Det er elektrisiteten som produseres av solcelleanlegget man er interessert i (ikke anleggets areal). Fagrådgivere anbefaler et solcelleanlegg dimensjonert med kapasitet på 40 kWp. Et slikt anlegg vil gi et verdifullt tilskudd av elektrisitet til skolen, uten særlig overskuddsproduksjon som skolen ikke kan nyttiggjøre seg. Anlegget antas å ha en nedbetalingstid på ca. 15 år.

### Vedtak om 50% utslippsfri og 50% fossilfri byggeplass

Prosjektet anser det som fornuftig å sette tydeligere miljøkrav ifm. byggeplass og utførelse av arbeider. Både prosjektet og kommunens fagansvarlig for miljø ser imidlertid at et %-krav ikke nødvendigvis gir ønsket effekt, og i tillegg vil gi utfordringer mht. dokumentasjon og oppfølging. Det anses som like ambisiøst, og mer hensiktsmessig, at det konkret angis hva som skal være utslippsfritt og hva som skal være fossilfritt.

Prosjektets krav i byggeprogram og miljøoppfølgingsplan er derfor presisert som følger:

- Det skal benyttes utslippsfri energi til byggtørk, herding og oppvarming i byggeperioden. Energimengder og energikilde skal rapporteres i MOP (miljøoppfølgingsplan).
- Prosjektet skal i produksjonsfasen benytte fossilfritt drivstoff som energikilde til maskiner og transport inne på byggeplass. Dokumentasjon på mengder og type drivstoff skal rapporteres i MOP.

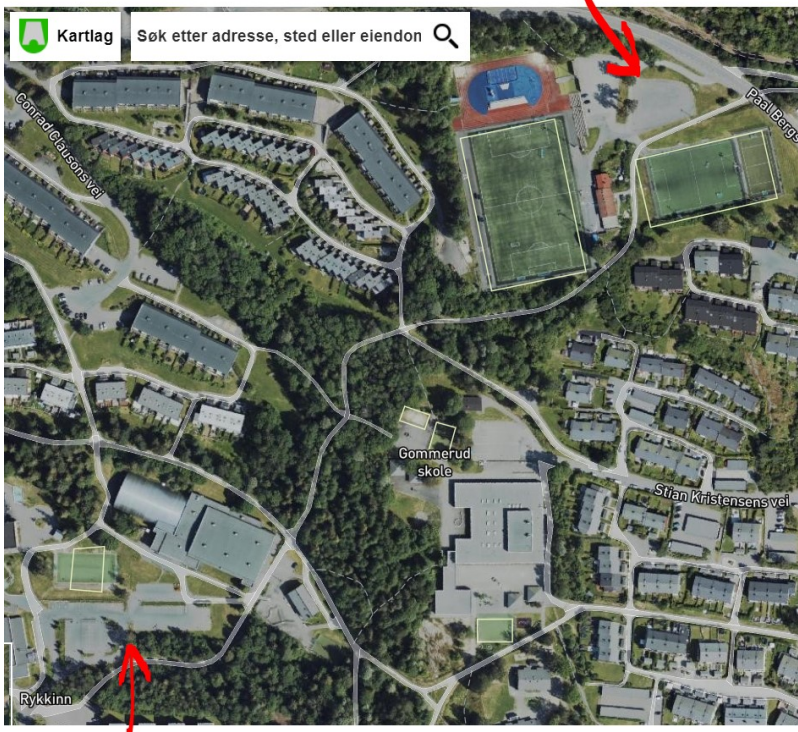
Reguleringsbestemmelser bør samsvare med disse kravene.

### Vedtak vedr. adkomst og parkering

Jf. BP2-beslutning skal parkeringsnormens nedre halvdel benyttes (Arkivsak ID: 18/27852). Normen er 0,2 - 0,6 plasser/årsverk. Det ble i oppstartmøte med regulering antydnet 10 plasser, senere justert til 13 (0,2 plasser/årsverk). Etter avklaringer med bl.a. skoleledelsen v/ rektor, tillitsvalgte og verneombud er dette justert opp til 20 plasser (0,3 plasser/årsverk). Flere parkeringsplasser på tomten vil gå på bekostning av uteoppholdsareal for elevene (MUA).

I nærområdet er det flere alternative parkeringsplasser i som er lite i bruk i skoletiden, bl.a. ved Rykkinhallen ca. 200 m vest for skolen og ved idrettsplassene ca. 200 m nord for skolen (se nedenstående kart/flyfoto). Disse plassene vil kunne benyttes av skolens ansatte i arbeidstiden.

P-plasser ved idrettsplassene ca. 200 m nord for skoletomten



P-plasser ved Rykkinhallen ca. 200 m vest for skoletomten