

Bærum Kommune - Byggesak
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Oslo, 19.12.2018

Vår ref: 609924-13

FORNEBURINGEN 300_STORØYA SKOLE_MIDLERTIDIG SKOLEPAVILJONG_SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Bakgrunn

Asplan Viak AS er engasjert av Bærum Kommune Eiendom v/ Anne Berit Lie til å søke om rammetillatelse for ny midlertidig paviljong ved Storøya Skole, Forneburingen 300.

Bakgrunnen for søknaden er at skolekapasiteten på Fornebu er sprengt. Det er allerede etablert en midlertidig paviljong på Storøya Skole som har fungert som hhv. barnehage og SFO og nå er godkjent for bruk som skole (tillatelse gitt 29.06.2018).

Denne søknaden gjelder ny paviljong som skal ivareta kapasitetsproblematikken i perioden 2019-2022 frem til ny skole blir etablert og som vil ivareta dette midlertidige behovet. Søknaden er basert på at dette er en midlertidig paviljong, men da vi allerede nå vet at den skal stå i mer enn 2 år, omsøkes den som en permanent bygning slik at det ikke vil være nødvendig å søke på nytt i 2021.

Gjeldende plan

Gjeldende planer er «Kommuneplanens arealdel 2017-2035 datert 04.04.2018» og «Bestemmelser til reguleringsplan for Fornebu, Område 9.5, Storøya Grendesenter» med plannummer 2006038 datert 13.06.2007.

Forhåndskonferanse

Det er avholdt forhåndskonferanse 15.5.2018 for å avklare forutsetninger for søknaden.

Forut for forhåndskonferansen ble det innsendt illustrasjoner for å vise plassering og utforming av paviljongen. Punkter i møtereferat fra forhåndskonferanse er fulgt opp i søknaden.

Nabovarsler

Alle bebygde eiendommer som er naboer/gjenboere til tiltaket ligger i god avstand til og nord for omsøkte paviljong. De vil i prinsipp derfor ikke berøres nevneverdig av tiltaket.

Det er 03.12.2018 sendt nabovarsel til følgende eiendommer:

- 41/143 Statsbygg
- 41/177 Statsbygg
- 41/925 Storøya B-2-2 Sameie v/ Jan Horn
- 41/873 Kokstadbukta Sameie v/ Øyvind Aassve
- 41/985 Svaletunet Boligsameie v/ Sigmund Olav Lie
- 41/1018 Statsbygg

Frist var satt til 18.12.2018. Det er pr. 19.12.2018 ikke innkommet merknader til søknaden.

Estetisk redegjørelse

Foreslått løsning for ny paviljong består i å etablere en ny bygningskropp som er identisk med eksisterende midlertidige paviljong men med speilvendt utforming. Paviljong plasseres syd for eksisterende paviljong, i en sone mellom denne og idrettsbanen.

Dette gir en plankonfigurasjon som er kjent fra før med mulighet for god fleksibilitet i bruk.

Paviljongen vil som eksisterende paviljong huse 7 klasserom.

Paviljongens størrelse vist i denne søknaden er lik eksisterende paviljong med et areal BRA på 1.390 m². Innvendig romhøyde er på 2,7 meter og total utvendig høyde fra terreng til OK utvendig tak er 7,5 meter. Disse størrelsene er basert på paviljong fra leverandøren CRAMO.

Da det ennå ikke er kontrahert leverandør av paviljong, kan det endelige fotavtrykket endre seg noe, basert på modulstørrelsene til den leverandøren som blir valgt. Det er derfor avsatt en byggegrense som ligger noe utenfor yttervegg på paviljongen som er vist på tegning AC 00 002 revisjon G-01 i denne søknaden. Høyden kan også endre seg noe avhengig av leverandør. Det er derfor vist en tilsvarende maks byggegrense i høyden på snitt AS 00 005 revisjon G-01 på 8,0 meter.

Paviljongen har i utgangspunktet en enkel utforming med en godt kjent arkitektur. Eksisterende midlertidige paviljong vil være en modell for omsøkte paviljong mht. plankonfigurasjon, volum og utseende. Samlet vil omsøkte paviljong fremstå som en del av et anlegg sammen med eksisterende paviljong slik at et helhetlig preg oppnås.

Krav til Universell Utforming

Det er i forhåndskonferansen stilt krav om ivaretagelse av krav til universell utforming.

Paviljongen er pr. nå ikke detaljprosjektert, men vil i prinsipp ha samme utforming som eksisterende paviljong. Her er det full tilgjengelighet til alle rom med tilstrekkelig korridorbredde. Det er ivare tatt HCWC med snusirkel iht. krav i TEK samt korridor og dørbredder også iht. krav i TEK. Det etableres rampe med tilgjengelighet til 1. etasje samt heis/løfteplattform for atkomst til 2. etasje.

Utomhusplan

Det etableres et skjermet uterom mellom bygningene. Dette gir mulighet for å skape en egen identitet for dette rommet. Det vil også kunne gi en beskyttelse mot vind fra nordøst og sørvest som er fremherskende vindretninger på Fornebu.

Det er ikke gjennomført prosjektering av konkrete løsninger her da vi mener dette må gjøres i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. I forhåndskonferansen er det nevnt i møtereferat pkt. 9 at *«Siden utearealet blir ytterligere redusert med en paviljong nr. 2 så må det vurderes å heve kvaliteten på noe av uteområdet»*.

Tiltakshaver er enig i at dette er et prioritert område. Det vil derfor i den videre prosjekteringen frem til søknad om IG bli prosjektert et uteområde mellom paviljongene som tilpasses 1.-4. trinn med både harde og myke overflater hvor det inngår grøntarealer, benker/oppholdssoner og lekeapparater. Området vil ha høy kvalitet som kompensasjon for begrensninger i areal og paviljongenes midlertidige karakter. Detaljert utomhusplan vil foreligge ved søknad om IG.

Dispensasjon

En ny paviljong skal løse et akutt plassbehov skolen har frem til ny skole står ferdig i 2022.

Dette gjelder derfor et tidsbestemt/midlertidig tiltak.

Hastebehov gjør at det ikke er tid til å igangsette planendring siden en planprosess vil ta så lang tid at en plan vil være klar først etter at ny skole står klar. En planendring vil også være unødvendig ressurskrevende. Det er derfor ikke naturlig eller hensiktsmessig å gjøre planendring i denne saken.

I forhold til gjeldende reguleringsplan er det nødvendig å søke om dispensasjon etter pbl § 19 for følgende forhold:

Regulert byggegrense på plankart

Paviljongen vil ligge utenfor regulert byggegrense, på samme måte som eksisterende midlertidige paviljong.

Det søkes om dispensasjon fra krav til plassering innenfor regulert byggegrense da dette er en midlertidig bygning som skal fjernes når skolekapasiteten på Fornebu er tilstrekkelig. Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene vurderes også til å være klart større enn ulempene da omsøkte paviljong vil fungere sammen med eksisterende skole slik at alle fellesfunksjoner/rom samt skolegård og idrettsbane mm kan benyttes av de elevene som skal bruke paviljongen. Det sosiokulturelle miljøet vil dermed kunne bevares og styrkes. Alternativet til denne løsningen ville ha vært at det ble etablert en midlertidig paviljong et stykke unna skolen med et klart større transportbehov.

Reg. best § 4.1 Krav til byggesøknad

Det søkes om dispensasjon fra krav til følgende dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse:

- Plan som viser terreng og bruk av tomtens areal med beskrivelse mm.
- Miljøplan for prosjektet utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.
- Massehåndteringsplan.
- Skiltplan som gir retningslinjer for utforming og plassering av skilt.
- Energi- og effektbudsjett for bebyggelsen.
- Plan for avfallshåndtering i det ferdige bygget.
- Redegjørelse for gjennomført opprydding av forurenset grunn, jfr. 3.1.

Det søkes om dispensasjon fra disse kravene til byggesøknad da dette er en midlertidig bygning som skal fjernes når skolekapasiteten på Fornebu er tilstrekkelig. Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene vurderes også til å være klart større enn ulempene da omsøkte paviljong vil fungere sammen med eksisterende skole slik at alle fellesfunksjoner/rom samt skolegård og idrettsbane mm kan benyttes av de elevene som skal bruke paviljongen. Det sosiokulturelle miljøet vil dermed kunne bevares og styrkes. Alternativet til denne løsningen ville ha vært at det ble etablert en midlertidig paviljong et stykke unna skolen med et klart større transportbehov.

Vedr. massehåndteringsplan: Det vil være et behov for midlertidig å fjerne noe av eksisterende voll for å kunne legge ny paviljong i nivå med eksisterende paviljong. Plan for midlertidig fjerning og lagring vil bli utarbeidet ved søknad om IG.

§ 5.1 Grad av utnyttning

Eiendommen har en størrelse på 40.241,3m² totalt.

Gjeldende reguleringsplan angir en tillatt grad av utnyttning på T-BRA = 13.800m².

Eksisterende skole har en BRA på 12.781m².

Eksisterende midlertidig paviljong har en BRA på 1390 m².

Dette gir en eksisterende utnyttelse på 14.171m² BRA.

Paviljongen i omsøkt tiltak har et areal på 1.390m² BRA. Dette vil kunne endre seg noe avhengig av hvilken leverandør som velges.

Totalt vil tomten med omsøkte paviljong få en utnyttelse på til sammen 15.561m² BRA med den usikkerheten som er nevnt ifm. valg av leverandør ovenfor.

Det søkes om dispensasjon fra grad av utnyttning da dette er en midlertidig bygning som skal fjernes når skolekapasiteten på Fornebu er tilstrekkelig. Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene vurderes også til å være klart større enn ulempene da omsøkte paviljong vil fungere sammen med eksisterende skole slik at alle fellesfunksjoner/rom samt skolegård og idrettsbane mm kan benyttes av de elevene som skal bruke paviljongen. Det sosiokulturelle miljøet vil dermed kunne bevares og styrkes. Alternativet til denne løsningen ville ha vært at det ble etablert en midlertidig paviljong et stykke unna skolen med et klart større transportbehov.

§ 5.6 Krav til bebyggelsesplan/detaljregulering

Paviljongens plassering er ikke i tråd med prinsippene i reguleringsplanen eller illustrasjonsplanen for området. Siden dette er en midlertidig bygning plassert på skolens utomhusområde for en avgrenset periode, vil ikke en bebyggelsesplan kunne belyse spørsmålet om den endelige kvaliteten på utformingen av dette området. Prinsippet er at paviljongen skal fjernes ved ferdigstilling av annen skole på Fornebu og området skal re-etableres slik det fremstår i dag og i tråd med illustrasjonsplanen.

Det søkes om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan da dette er en midlertidig bygning som skal fjernes når skolekapasiteten på Fornebu er tilstrekkelig. Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene vurderes også til å være klart større enn ulempene da omsøkte paviljong vil fungere sammen med eksisterende skole slik at alle fellesfunksjoner/rom samt skolegård og idrettsbane mm kan benyttes av de elevene som skal bruke paviljongen. Det sosiokulturelle miljøet vil dermed kunne bevares og styrkes. Alternativet til denne løsningen ville ha vært at det ble etablert en midlertidig paviljong et stykke unna skolen med et klart større transportbehov.

Økt trafikkmengde

Det vil bli økt trafikkmengde ved etablering av midlertidig paviljong.

Det er ikke mulig å øke kapasitet på hente- og bringesonen uten at det vil bli en omfattende endring med stor ressursbruk i forhold til tiltakets midlertidige karakter.

Skolen vil derfor som kompenserende tiltak lage mobilitetsplaner der det oppfordres til minimering av bilbruk og utstrakt bruk av gang- og sykkel til og fra skolen. Følgegrupper for de minste barna vil vurderes som del av arbeidet for å oppnå dette målet.

Arealdisponering

Ref. Kommuneplanens arealdel 2017-2035 04.04.2018:

Barn og Unge (pbl § 11-9 nr. 5):

«Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert».

En ny paviljong vil legge beslag på deler av eksisterende skolegård.

Arealet som skal benyttes er en grusbane til bruk for idrettsaktiviteter. Men siden det allerede er etablert en paviljong her, er bruksverdien lav som idrettsbane.

Erstatningsarealer for idrettsaktiviteter er den større idrettsbanen rett i syd, men også løkka i nord innenfor friområdet. For øvrig er det et kompenserende forhold at det finnes god tilgang på friområder med park- og landskapsmessig utforming direkte tilgjengelig fra skolegård slik at kryssing av vei ikke er nødvendig. Denne endringen i arealdisponering vil etter vår vurdering være akseptabel da den kun gjelder for en begrenset periode.

Vann- og Avløp

Det er av Bærum Vann og Avløp v/ Bodil Nevjar Martinsen stilt krav til plassering av paviljong samt avbøtende tiltak da paviljongen vil krysse eksisterende vannledninger. Det er i tillegg bedt om redegjørelse for fundamenteringsmetode slik at punktbelastninger på vannledning unngås, se vedlagte epost datert 19.09.2018.

Paviljongen er etter avtale med Vann og Avløp plassert med 2 meters minsteavstand slik vedlagte illustrasjon på tegning AC 00 002 viser. Denne viser også innplassering av stålplater to steder der paviljong krysser vannledning. Stålplatene har en bredde på 2 meter på hver side av vannledningen og dekker også et område 2 meter fra fasadeliv. Disse tiltakene er i tråd med krav fra Bærum Kommune Vann og Avløp.

Da det ennå ikke er valgt leverandør av paviljong, er det for tidlig å kunne si noe om fundamenteringsmetode. Dette vil være utredet ved søknad om IG.

Det er også stilt krav fra Vann og Avløp om utfylt erklæring om eventuell skade på eget byggverk. Signert erklæring vedlegges.

Søknad Arbeidstilsynet

Søknad til Arbeidstilsynet skal sendes inn ved søknad om IG.

Søknad Miljørettet helsevern

Søknad til Miljørettet helsevern skal sendes inn ved søknad om IG da denne søknaden bl.a. krever at det er gjennomført prosjektering av utomhusområdet samt detaljprosjektering av paviljong mm.

Andre krav

Krav til slokkevann:

Det er i forbindelse med søknad om bruksendring mm. av eksisterende paviljong stilt krav om etablering av ny slokkevannskum, VK2. Denne er så vidt vi vet etablert og trykksatt.

Se også tegning AC 00 002 revisjon G-01.

Krav til obligatorisk uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 og 3:

Det er stilt krav til obligatorisk uavhengig kontroll av følgende oppgaver i tiltaksklasse 2 og 3: Bygningsfysikk, Konstruksjonssikkerhet, Geoteknikk og Brannsikkerhet.

Disse ansvarsområdene vil først prosjekteres og da også kunne kontrolleres etter at leverandør av paviljong er valgt. Disse oppgavene vil dermed først kunne utføres ved søknad om IG.

Muligheten for å kunne etablere en midlertidig paviljong er av stor betydning for å kunne ivareta skolebehovet i en overgangsperiode. Dette ansees som et viktig samfunnsnyttig formål.

Vi ber på bakgrunn av både dette og søknadens momenter om en rask og forhåpentligvis positiv respons på vår søknad.

Eventuelle kommentarer/spørsmål kan rettes til undertegnede.

Vennlig hilsen Asplan Viak AS



Lars Oskar Ylvisåker
Sivilarkitekt MNAL

T: 98401865 | 417 99 417

E: lars.o.ylvisaaker@asplanviak.no