



Kommunestyret

Saksbehandler: Solveig Wettergreen
Renestøl

Direkte telefon: 67 93 41 28

Deres ref.:

Vår ref.: 16/100 - 7/16/12810

Klassering:

Dato: 07.03.2016

Solheim Skole paviljonger - alternative plasseringer i området

Bakgrunn

Rådmannen viser til kommunestyrets sak 033/16 den 16.mars 2016 vedrørende Solheim skole – Paviljong – BP2. Ved behandling av saken i teknisk utvalg 03.03.2016 sak 030/16 ønsket utvalget en mer grundig redegjørelse for prosessen og vurderingene knyttet til valgt plassering av paviljongene.

Dette notatet er rådmannens svar på ønsket fra teknisk utvalg.

Prossessen knyttet til valgt plassering av paviljongene

Behov for etablering av midlertidige skoleplasser kommer frem i konseptvalgutredningene (KVU) for skolebehov i sentralområdet og på Fjellhamar. Anbefalingen om å etablere skoleplasser ved Solheim skole er forankret i dette KVU-arbeidet og i politisk behandling av plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog kommune (KS-sak 127/15 den 16.desember 2015).

Etablering av paviljonger på Solheim ble først vedtatt ved budsjettbehandlingen i desember 2015 (kommunestyrets sak 126/15 den 16.12.2015). Dette har gitt en svært kort planleggingsperiode når målet er at paviljongene skal stå ferdige til skolestart 2016.

Rådmannen har gjennomført en forenklet KVU-/alternativanalyse for geografisk plassering av paviljongene ved Solheim skole. Et utdrag av KVU'en knyttet til detaljert alternativvurdering følger vedlagt. Rådmannen har forstått det dithen at når geografisk plassering var avklart, var lokal plassering av midlertidig paviljong ikke av prinsipiell karakter og at det lå innenfor rådmannens fullmakt å beslutte dette. Basert på denne forenklete KVUen foretok derfor rådmannen en administrativ beslutning om plassering av paviljongene i tråd med alternativ 2. Dette er bakgrunnen for at søknad om dispensasjon fra reguleringsplan (sak 027/16 i teknisk utvalg den 3.mars 2016) kun behandlet alternativ 2.

Rådmannen innser imidlertid at slik BP2-saken som nå skal behandles av kommunestyret er fremlagt, skaper den uklarheter og det kan oppleves at den inviterer til en politisk avklaring også på den lokale plasseringen av paviljongene ved Solheim skole. I ettertid ser rådmannen også, spesielt med bakgrunn i at paviljongene må planlegges som permanent bygg, burde dispensasjonssaken i teknisk utvalg inneholdt flere av alternativene, slik at kommunestyret i BP2-saken kunne hatt et reelt valg mellom alternativer uten at det påvirket fremdriften for etableringen.

Paviljongene skal planlegges som et permanent bygg (10 år) og det stilles samme krav til planleggings- og byggesaksprosess som for andre byggeprosjekter. Det har derfor vært helt nødvendig med mange parallelle planleggingsprosesser, som f. eks. utarbeidelse av rammesøknad og søknad om dispensasjon til gjeldende reguleringsplan. Av hensyn til fremdriften har det også vært nødvendig å sette i gang arbeidet med planlegging av gjennomføringsfasen. Innhold og vurderinger



Teknisk, Prosjekt

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

som er gjort i den forenklede KVUen ble kvalitetssikret ved sidemannskontroll og valg av plassering ble godkjent av rådmannen før oppstart av planleggingsfasen.

Oppsummering hovedtrekk fra forenklet KVU

Følgende føringer var viktige for valg av geografisk plassering

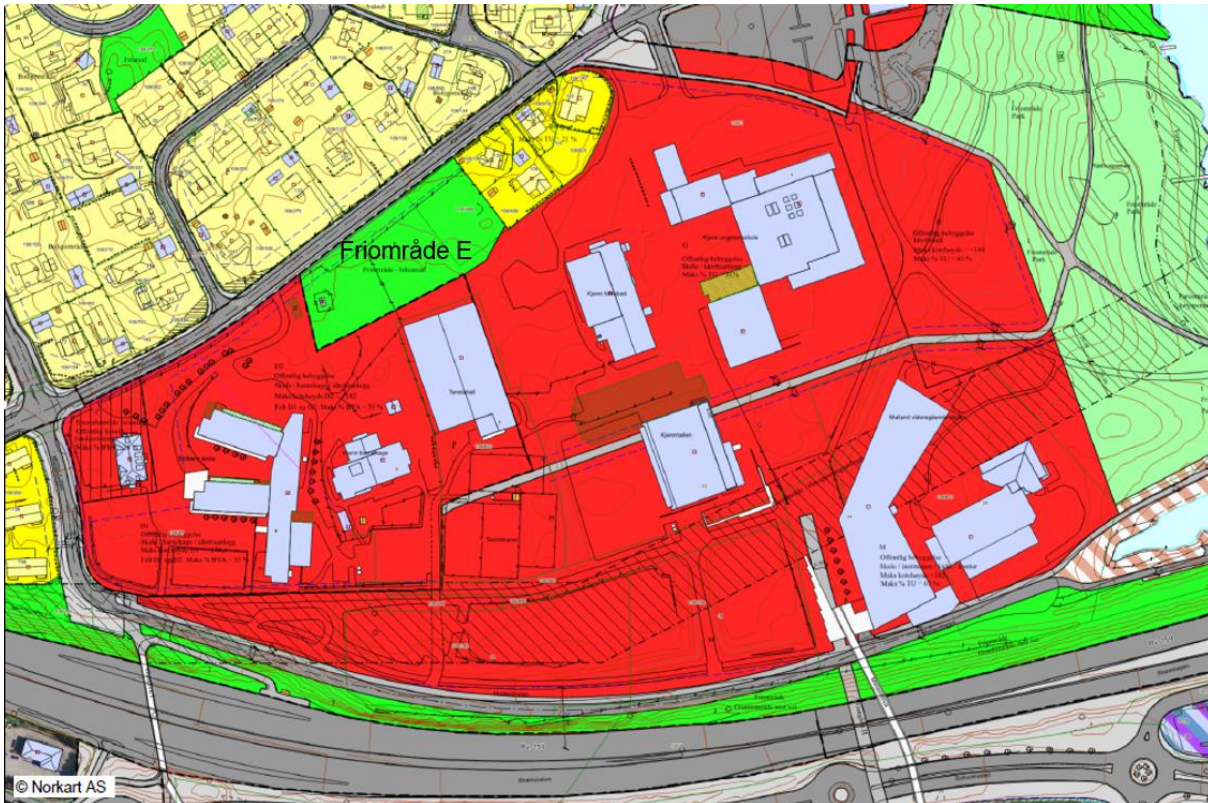
- Kapasitet
- Tid
- Kvalitet
- Kostnad

Plassering av de ulike alternativene

Figurene under viser plassering av de ulike alternativene, friområdet og støysoner:



Figur 1: Oversikt over plassering av de ulike alternativene (nullalt. A, nullalt. B, alt. 1 og alt. 2)



Figur 2: Reguleringsplan som viser friområde E (Hundremeterskogen).



Figur 3: Støysonekart.

Alternativ 0 (A og B)

Disse alternativene ligger på selve skoleområdet til Solheim skole og vil beslaglegge eksisterende leke- og friområder. Alternativ B ligger dessuten i rød støysone, noe som har betydelig konsekvenser for fremdrift og kostnader for å få realisert paviljongene da alternativet krever ytterligere støyanalyser

og etablering av støyskjerm. Begge alternativene vil komme i konflikt med en eventuell fremtidig utbygging av Solheim skole. Begge alternativene har behov for å benytte friområde E (Hundremeterskogen) for å få tilstrekkelig uteoppholdsareal. Disse to alternativene ble derfor tidlig i prosessen luket ut som uaktuelle.

Alternativ 1

Alternativ 1 innebærer at paviljongene etableres på parkeringsplassen foran Kjenn Barnehage. Dette er en god plassering for å skape et felles skolemiljø med Solheim skole. Tilgjengelig tomteareal for paviljonger er i dette alternativet begrenset til ca. 700 m² og paviljongen må derfor få 3 etasjer. Paviljongene vil i dette tilfellet ligge i rød støysone, noe som har konsekvenser for fremdrift og kostnader for realisering (alternativet krever som alternativ 0 B ytterligere støyanalyser og etablering av støyskjerm). Støynivå for klasserom vil bli for høyt (del av eksisterende skole som ligger nærmest motorveien har ikke klasserom i denne delen men har arealbruk med lavere krav til støyskjerming).

Hvis hver elev skal ha 30 kvm uteareal, må det tilrettelegges uteareal i friområdet (område E). Alternativet skaper utfordringer med løsning for varetransport herunder utrykningskjøretøy og brøyting til eksisterende Solheim skole.

For å etablere paviljongen må det flyttes noen tekniske installasjoner (2 eksisterende avfallssiloer). I tillegg må eksisterende støttemur mot gangveien sannsynligvis forsterkes/utskiftes da den ikke er dimensjonert for paviljongene.

Alternativ 2

Alternativ 2 innebærer at paviljongene etableres bak Kjenn folkebad. Tomten er relativ trang mellom folkebadet og Tennishallen, men nødvendige krav til avstander og krav til tilkomst- og rømningsveier blir ivaretatt.

Disponibelt areal i alternativ 2 er allikevel større enn i alternativ 1 og gir større fleksibilitet for plassering på tomten (for gode romfunksjoner i bygget) og i forhold til eventuell fremtidig utvidelse. Alternativ 2 er også lettere enn alternativ 1 til å kunne brukes som en eventuell separat skole i fremtiden.

Tomten til alternativ 2 er i liten grad støyuksatt.

I dette alternativet vil friområde E (Hundremeterskogen), med tilpasninger som foreslås gjennomført, bli benyttet som uteoppholdsareal. Kommunens parkavdeling anbefaler i så fall etablering av enkle turstier og tiltak for drenering. Med bruk av friområde E, vil det gi 33 m² uteoppholdsareal pr. elev.

I alternativ 2 vil det være bedre tilgang til egnet lekeareal utenfor bygget mens i alternativ 1 må elevene bevege seg et stykke bort fra bygget i hvert friminutt.

Det er for alternativ 2 nødvendig med flytting av vann- og avløpsledning før etablering av paviljongene. Dette er ledninger som er planlagt utskiftet (teknisk hovedplan for infrastruktur) uavhengig av paviljongen. Etablering av paviljongen vil imidlertid fremskynde utskifting av ledningene. For øvrig kan det være behov for å etablere en støttemur mot folkebadet for å ta opp høydeforskjeller i terrenget.

Brukermedvirkning

Utarbeidelse av løsninger for rom- og funksjonsprogram og plassering av paviljongene er gjennomført i et tett samarbeid med behovshavere (Solheim skole). Det er gjennomført felles befaringer, og skolen har deltatt i brukermøter og usikkerhetsanalyse. Alternativ 2 er det alternativet som er ønsket av rektor på Solheim skole.

Innkommne tilbud - anbudskonkurranse

Rådmannen har mottatt 4 tilbud på paviljonger. Det pågår nå gjennomgang og forhandling av tilbudene. Revidert tilbudsfrist er satt til 16.mars 2016 kl 12.

Rådmannens vurdering

Krav til fremdrift har vært viktig for valg av alternativer. Plassering av alternativer i støysone er gjennomførbart, men er krevende i forhold til krav om fremdrift og lavest mulige kostnader. For valg av alternativ 1 vil man måtte regne med ekstra tid til ny dispensasjons- og rammesøknad og det er derfor lite sannsynlig at krav til fremdrift vil kunne holdes ved valg av alternativ 1. Tomten for alternativ 1 er relativt begrenset og dette vil gi en mindre fleksibel løsning. Rådmannen vurderer det også som utfordrende at uteområdene vil ligge et stykke unna paviljongene. Alternativ 2 gir mulighet for det mest sammenhengende utearealet, og er mest fleksibelt og robust med hensyn til fremtidig bruk. Alternativ 2 er etter rådmannens vurdering det alternativet som har best mulighet til å innfri krav til fremdrift og lavest mulige kostnader. Alternativ 2 er også det foretrukne alternativet for Solheim skole, sett fra et pedagogisk og praktisk synspunkt.

På grunnlag av ovenstående vurderinger har rådmannen besluttet alternativ 2 som plassering av paviljongene.

Det har vært en viktig premiss for arbeidet at friområdets vegetasjon og karakter i størst mulig grad skal bevares som i dag (reguleringsbestemmelse i eksisterende reguleringsplan). De tilpasninger som foreslås gjennomført vil i størst mulig grad hensynta disse forholdene. Rådmannen vil vurdere ytterligere tiltak for å ivareta friområdet.

Vedlagt følger til orientering en mer detaljert alternativsvurdering.

Med hilsen

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut E. Helland
kommunaldirektør teknisk

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.