

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for [Vesterskaun skole](#), gnr/Bnr 266/42



Figur 1 Oversiktsbilde

Utarbeidet av: [A38 arkitekter AS](#)

Dato: [28.04.2023](#), Revidert [05.12.2023](#)

1 Ansvarlige

Fagkyndig	A38 Arkitekter AS
	Sarbuvollveien 38
	915891284
	Rune Ramfelt
	rr@a38arkitekter.no
Forslagsstiller	932 55 726
	Lillestrøm kommune, Eiendomsavdelingen
	Jonas Lies gate 18
	820710592
	Eva Kihle Hammeren
Hjemmelshaver	evakihle.hammeren@lillestrom.kommune.no
	97472392
	Lillestrøm Kommune
	post@lillestrom.kommune.no

Fakturaadresse for plansaksgebyr: EHF Faktura, Lillestrøm kommune.no, EHF adresse: 820 710 592

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å etablere ny 1,5 parallell skole med kapasitet til totalt 308 elever. Planene skal inkludere muligheten for utvidelse på et senere tidspunkt til en 2-parallell skole. (Vedtatt i kommunestyre 01.03.2023)

2.2 Planområdet

Planområdet ligger nord i Lillestrøm kommune langs fylkesvei 171 (Haldenveien). Adkomst til tomten skjer fra Vilbergveien. Tomten ligger landlig til med mye jordbruksområder og noe spredt småhusbebyggelse omkring seg.



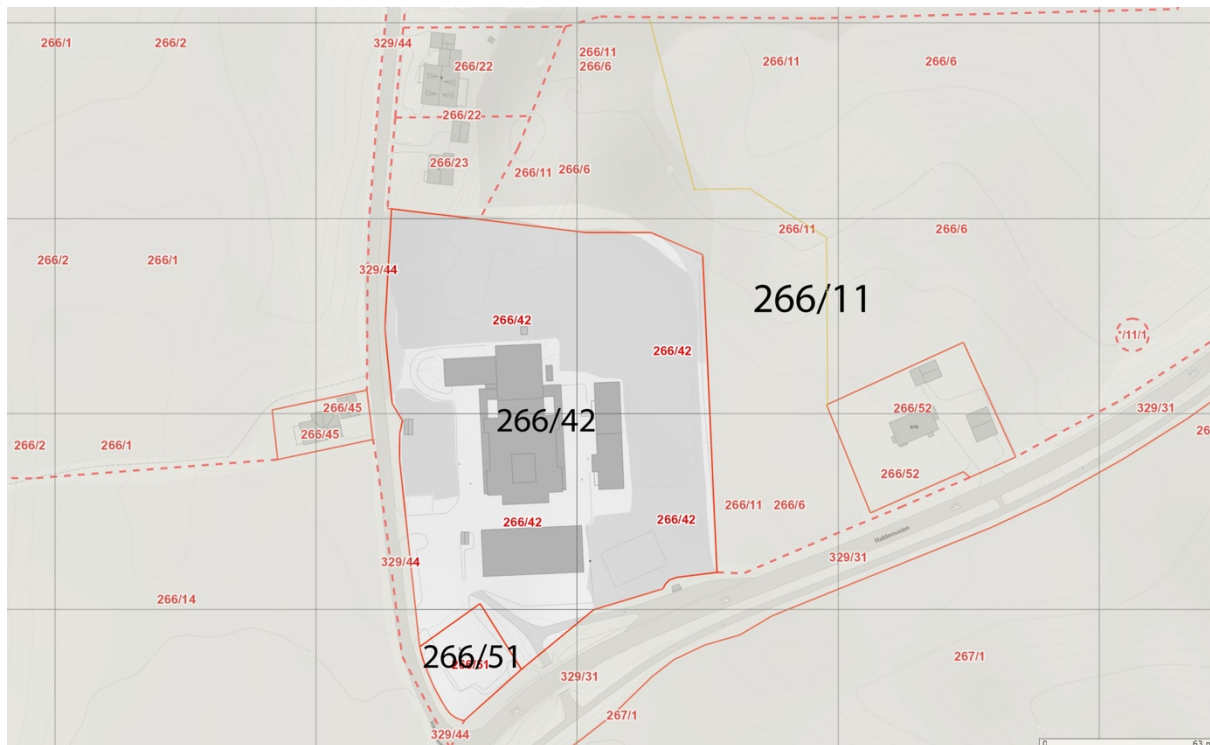
Figur 2; Planområde

Eiendom gnr/bnr 266/42 = 20 283 m²

Eiendom gnr/bnr 266/51 = 984 m²

+ Ca. 12 800 m² av eiendom 266/11. (Total areal for 266/11 er på 44 719 m²)

Totalt areal for planområdet er på ca. 34 070 m²



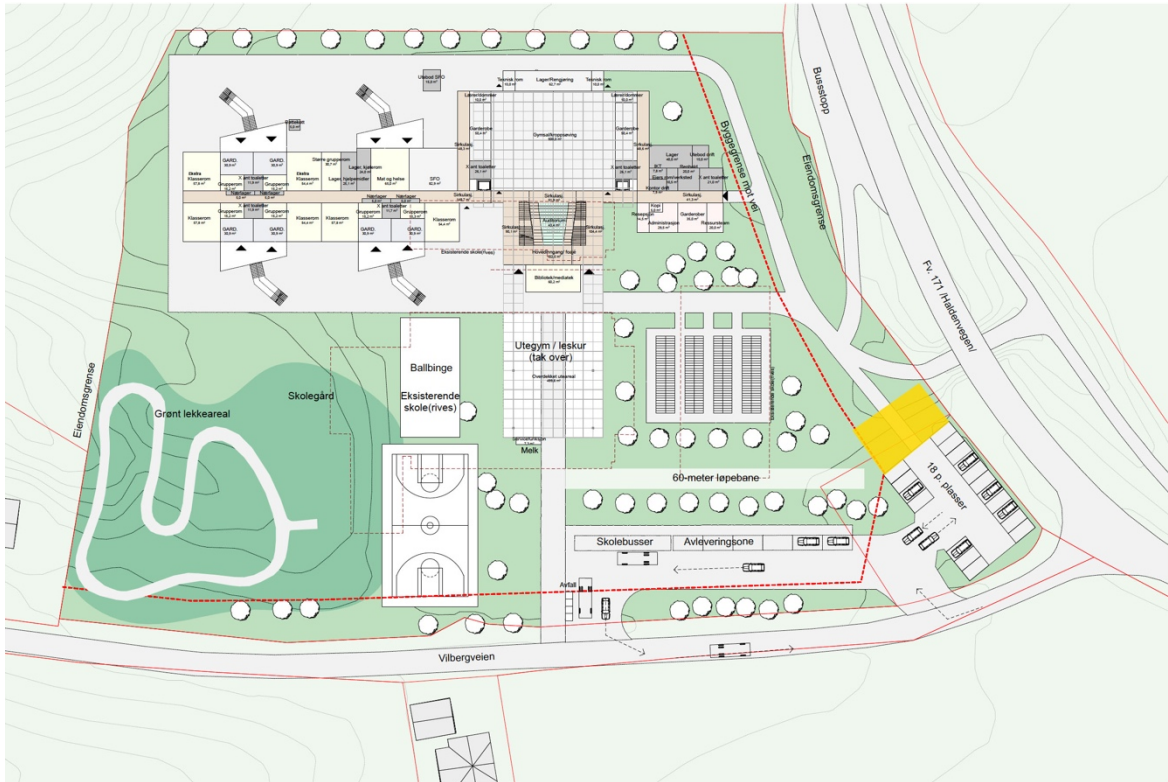
Figur 3 Eiendomsversikt

Forslag til planavgrensning følger grensene i eksisterende reguleringsplan. Det er i hovedsak de ytre tomtegrensene til tilstøtende eiendommer i sør, vest og nord samt deler av eiendom 266/11 i øst og nord. Adkomst med kjøretøy til tomten vil fortsatt skje fra Vilbergveien.

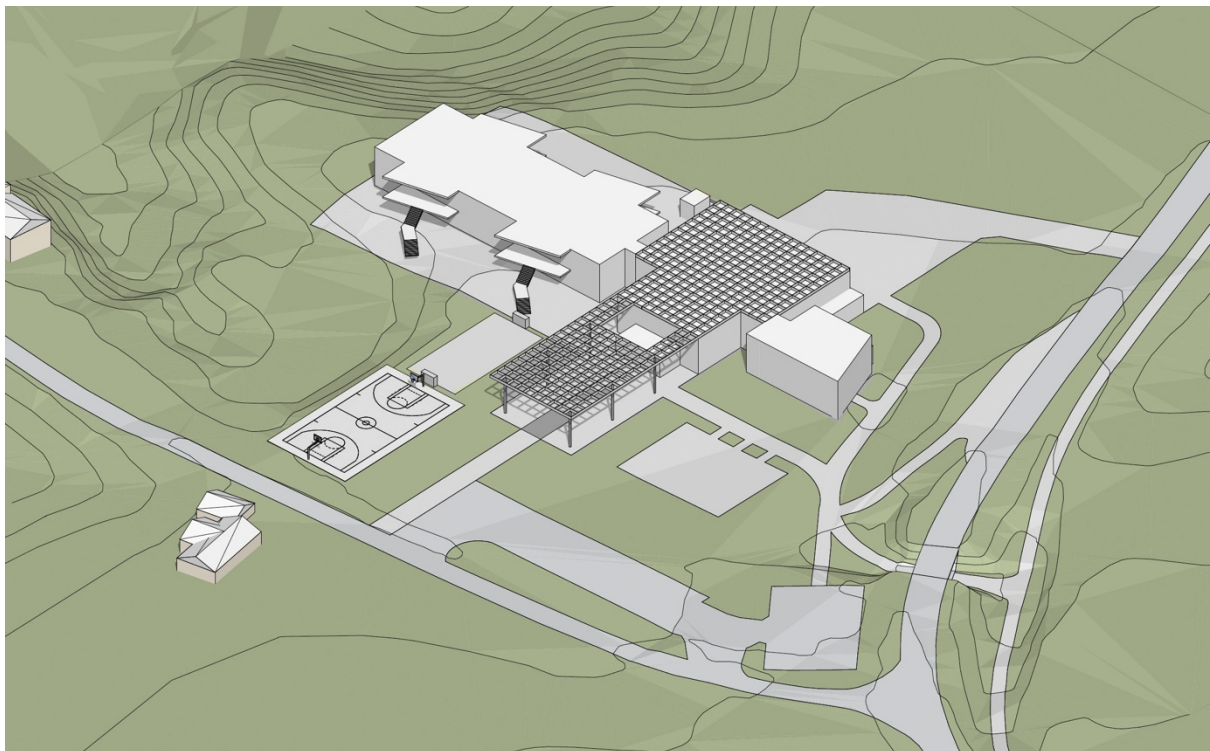
3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eksisterende skole med tilhørende paviljongbygg ønskes revet og erstattet med en ny 1,5 parallell skole. I 2021 ble det gjennomført en mulighetsstudie der ett alternativ ble valgt ut til videre bearbeiding. Det er med utgangspunkt i det aktuelle alternativet at det nå planlegges en ny skole på den aktuelle tomten.



Figur 4; Situasjonsplan fra mulighetsstudie



Figur 5 aksonometri fra mulighetsstudie

Det valgte forslaget er et to etasjers bygg som strekker seg i nord/syd retning på tomten. Ulike undervisningsrom er orientert rundt en sentral midtkorridor i bygget. På uteområde er det foreslått ulike aktivitetsflater og frilek. Parkeringsplass ønskes etablert utenfor byggegrensene på plankartet i den sørlige enden av tomten. Avkjøringen fra Vilbergveien er foreslått som en enveiskjørt avkjøring med en vareleverings og «dropp off» sone samt adskilt p-plass. Parkeringsplassen viser 18 biler i henhold til parkeringsnormen til Lillestrøm kommune. På grunn av skolens landlige plassering kan det bli behov for å utvide p-plassen til å inneholde fler enn 18 plasser. Mulig utvidelse av p-plassen er vist med gul farge på situasjonsplanen fra mulighetsstudie.

Mulig fremtidig utvidelse av skolen er foreslått løst ved å forlenge bygningskroppen nordover på tomten.

Etterskrift

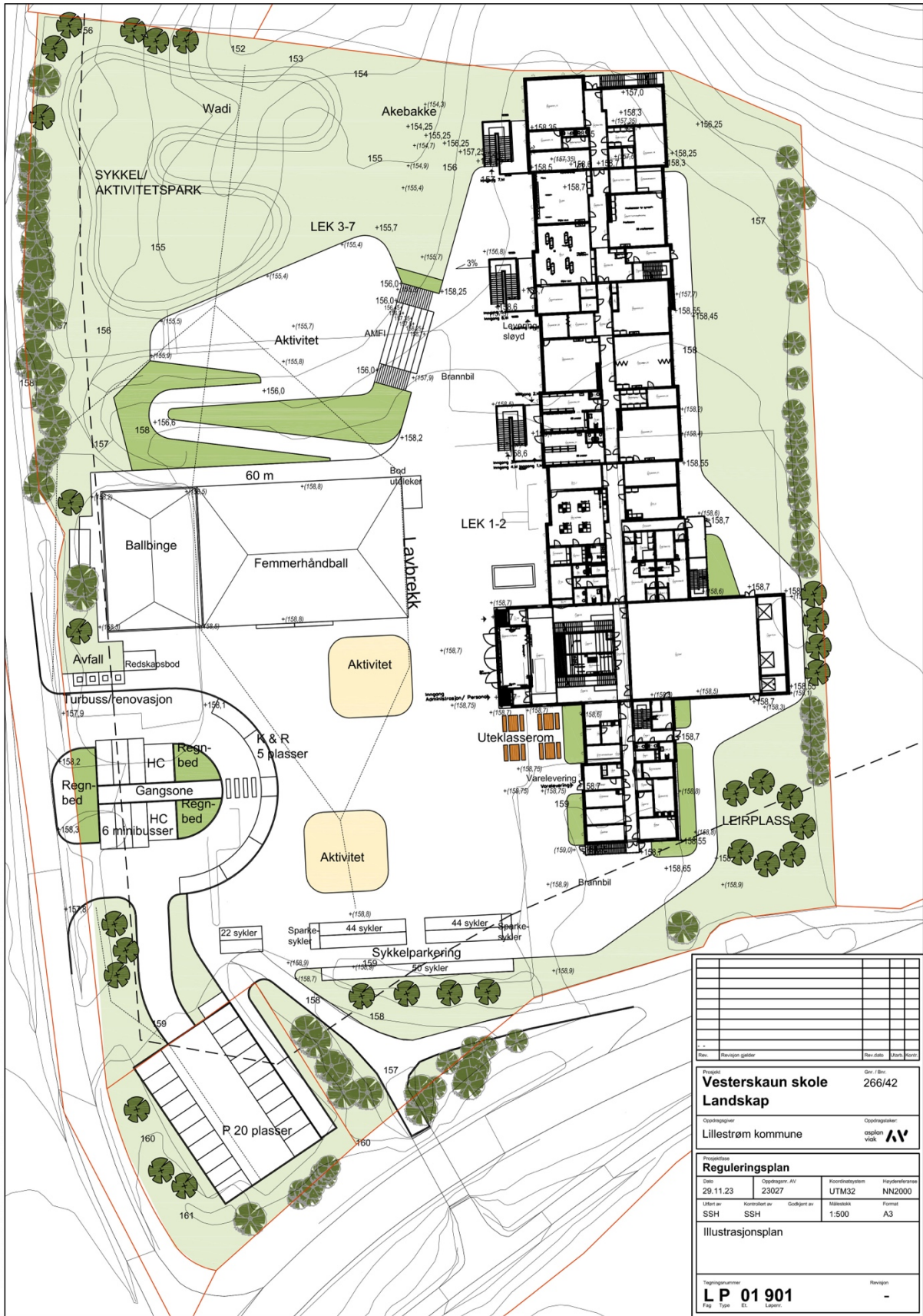
Oppdatert perspektiv og en situasjonsplan på en 2-parallell skole. To etasjers skole med tekniske rom lagt på loft under skråtak.



Figur 6 Fugleperspektiv fra vest



Figur 7 Perspektiv sett fra vest



L		Rev.		Rev. dato		Bortl.		Kont.	
Prosjekt		Oppdragsnr. / Av		Koordinatsystem		Høydereferanse		Gnr. / Bnr.	
Vesterskaun skole		23027		UTM32		NN2000		266/42	
Landskap		23027		UTM32		NN2000		266/42	
Oppdragsnavn		Målestokk		Format		Oppdragsleder			
Lillestrøm kommune		1:500		A3		ospiln vick AV			
Prosjektstatus									
Reguleringsplan									
Dato		Oppdragsnr. / Av		Koordinatsystem		Høydereferanse			
29.11.23		23027		UTM32		NN2000			
Løst av		Kontrollert av		Godkjent av		Målestokk			
SSH		SSH		SSH		1:500			
Format									
A3									
Illustrasjonsplan									
Tegningsnummer									
L P 01 901									
Rev. dato									
-									

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det samlede arealet for tomt 266/42 og 266/51 utgjør ca. 18 824 m². Mulighetsstudie viser et prosjekt på ca. 5 000 m² BTA fordelt på to etasjer + auditorium på ca. 55 m² i U. etg.

BYA i mulighetsstudiet er på ca. 3 000 m² der ca. 500m² av dette utgjør overbygget uteareal.

Utnyttelsesgrad: Bruksarealet (BRA) i prosjektet vil utgjøre ca. 27% av det samlede arealet for de to tomtene. $(5000/18824) \times 100 = 27\%$

Ved en mulig utvidelse vil det antagelig være nødvendig å legge skolen nærmere tomtegrensen enn fire meter. Fremtidig utnyttelsesgrad vil være ca: $(5300/18824) \times 100 = 28\%$. Det vil antagelig være behov for å sikre tilgang til deler av nabotomten 266/11 ved en fremtidig utvidelse av skolen.

Bygget er foreslått i 2 etasjer over planert terreng, med flatt tak. Høyden vil bli ca. 10,0 meter fra planert terreng til OK gesims. Det må tas høyde for at det kan komme takoppstikk i form av tekniske rom på tak og andre tekniske installasjoner som f.eks. solfanger/solcellepaneler.

Etterskrift;

BYA for prosjektet pr.28.11.2023 er på ca.3062 m². **%BYA = 16,3**

$(3062/18824) \times 100 = 16,3$

BRA for prosjektet = ca. 7415 (målbare arealer på loft inkludert) **%BRA = 39,4**

$(7415/18824) \times 100 = 39,4$.

Prosjektet har skrått tak med en høyde til topp møne fra terreng vil være ca. 15,8 meter på det høyeste mønet. Høyde på gesims vil være på ca. 10,4 m. Ved å velge et skrått luftet tak kan man få utvendig taknedløp + at tekniske rom med føringsveier legges på loft under skråtaket.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det tilstrebes en god miljøprofil i tråd med Lillestrøm kommunes politiske vedtatte miljømål.

Forslaget legger vekt på bruk av materialer med lite emisjon/fotavtrykk som for eksempel massivtre og andre miljøvennlige byggematerialer, samt høysolerte gulv, vegger og tak. Treverk som bygningsmateriale er kortreist og kan tilpasses mange forskjellige produksjonsløsninger, som f.eks. elementproduksjon, noe som kan bidra til å forkorte byggetiden, forutsatt at planleggingen er godt gjennomført og kvalitetssikret.

Trekledning på utvendig fasade og på innvendig overflater kan være vedlikeholdsfritt avhengig av tresort, behandling og god detaljering, som bidrar til lavere drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruk av treverk innvendig bidrar til godt innemiljø og robuste overflater. Det foreslås bruk av vinduer og dører med lavere varmeledningstall enn forskriftskravet for å holde energikostnadene så lave som mulig.

Tiltakshaver ser på mulighetene for å gjennomføre prosjektet som et Futurebuild prosjekt. Det kan påvirke materialvalg i prosjektet.

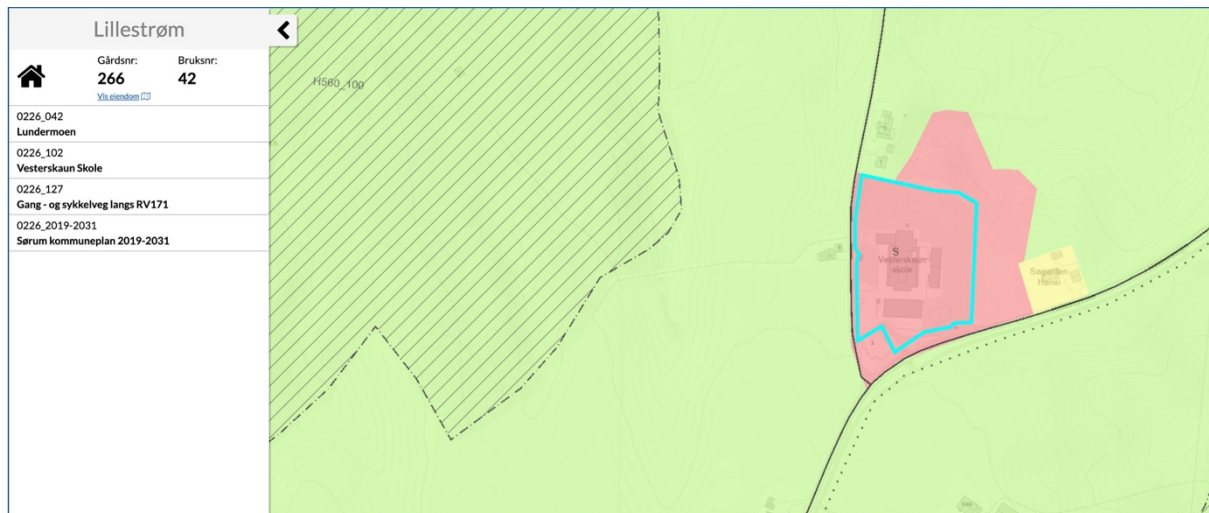
Det legges opp til at man både vurderer brønnboring og vannbåren varme som energikilder samt solceller/solfanger på deler av takflatene i det nye bygget.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnsdel for Lillestrøm ble vedtatt 17.06.2020. Inntil en ny arealdel til kommuneplanen er vedtatt, er det arealdelen for tidligere Sørums kommun som gjelder (Sørums kommuneplan 2019-2031).

Planområdet er disponert til skole.

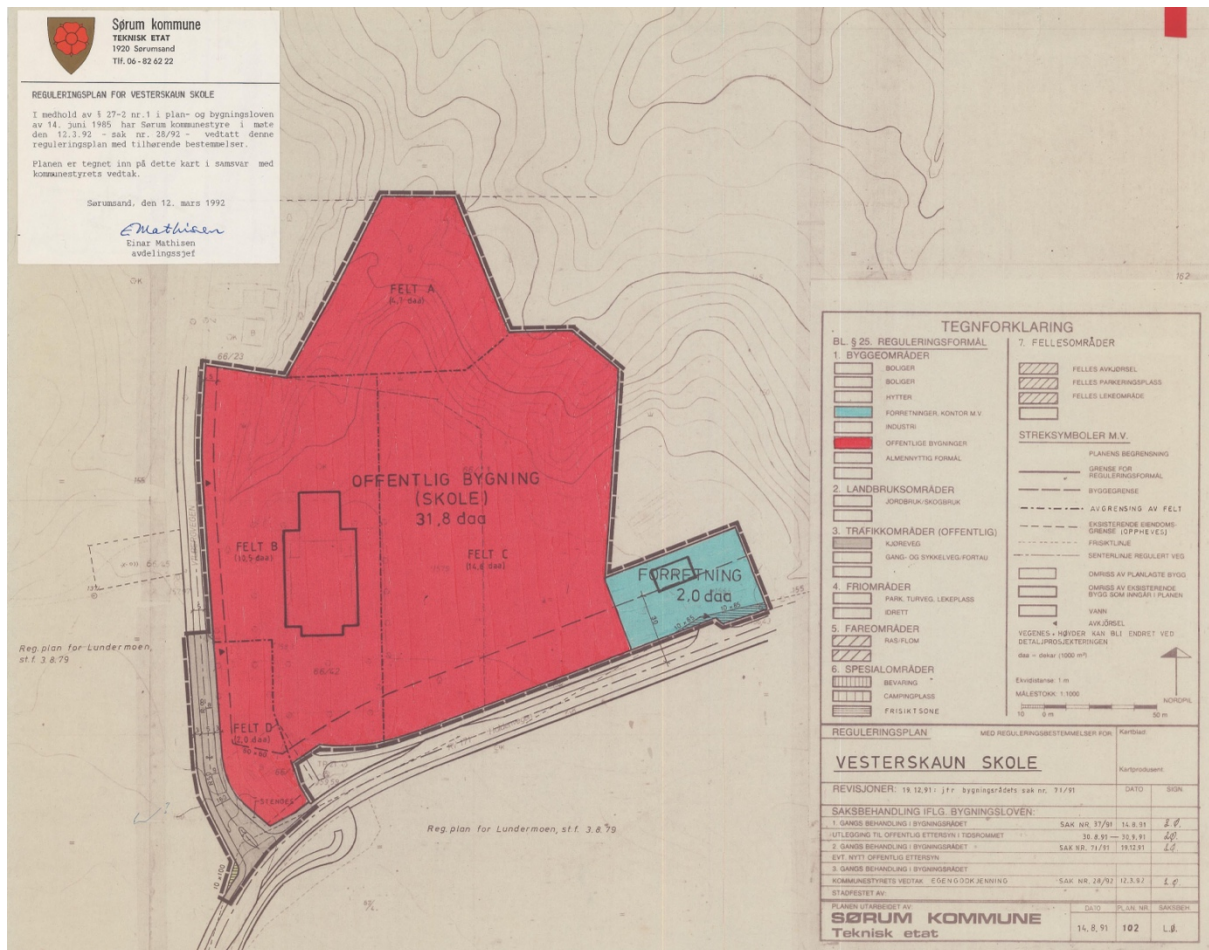


Figur 8 bilde av kommuneplan på Lillestrøm kommunes planinnsyn

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Gjeldene plan er Reguleringsplan for Vesterskaun skole med bestemmelser (vedtatt i kommunestyret 12.03.92). Plan nr. 102.

Grensene til gjeldene reguleringsplan ønskes i stor grad videreført.



Figur 9 Reguleringsplan for Vesterskaun skole (datert 12.03.92)

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015.

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og retningslinjer. Planforslaget legger opp til å ha en avkjøring med intern trafikkløsning og parkering som er i samsvar med dagens situasjon på tomten. I byggeperioden er det sikkerhetsmessige grunner søkt om midlertidig adkomst fra fyllesvei 171.



Figur 10 Oversiktsbilde av eksisterende avkjøring med parkering

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen (1995 rev 2019)
Planforslaget ivaretar retningslinjene ved å gi skolen bedre arealer til barn og unge og oppgraderte uteareal rundt skolen. Skolen har i dag god boltreplass med ski -og akebakker på vinteren, egen ballbinge og muligheter for frilek både på asfalt og gress. Disse gode kvalitetene søkes ivaretatt i det nye forslaget. Utearealene vil kunne brukes av både skolen og nærmiljøet og gi alle aldersgrupper mulighet for ulike typer lek i alle årstider. Skolen er en PALS-skole, som står for Positiv Adferd, støttende læringsmiljø og samhandling. Skolen ble i 2019 sertifisert som en dysleksivennlig skole. Andre fokusområder er IKT, inkluderende skolemiljø, klasseledelse, vurdering for læring og tilpasset opplæring.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
Planforslaget legger vekt på klimahensyn i alle ledd og oppfyller retningslinjene.
- Likestillings- og diskrimineringsloven, LOV-2017-06-16-51, § 17, Universell utforming.
Forslaget legger vekt på tilgjengelighet for alle og god visuell lesbarhet både for bruk av skolen og utearealet. Krav til universell utforming ivaretas iht. gjeldende TEK.
- Det er ikke registrert noen form for kulturminner på det aktuelle området i kulturminneplanen til Lillestrøm kommune. Forslaget ivaretar de nødvendige hensynene i kulturminneloven

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Forslaget legger opp til at den nye skolen økes fra en etasje (eksisterende situasjon) til to etasjer. Samtidig trekkes bygningsmassen lenger øst på tomten i det nye forslaget for å avsette plass for en mulig fremtidig utvidelse. Bygget vil ligge tilnærmet for seg selv i landskapet og avskjermet fra omkringliggende bebyggelse. Området oppleves som forholdsvis flatt, men noe mer kupert mot nord. Vegetasjon i form av busker og trær som naturlig avgrensning mot naboeiendommene i øst og nord. Mot vest og syd avgrenses området mot Vilbergveien og Haldenveien. Mot Vilbergveien er det også en naturlig skjerming i form av vegetasjon/trær på eiendommen mot veien. Området ligger mer åpent og eksponert mot Haldenveien. Trafikkforholdene vil forbli tilnærmet uendret, da fremtidig avkjøring fremdeles vil ligge i Vilbergveien og løsning internt på tomten også vil være i tråd med eksisterende situasjon. De opparbeidete uteområdene vil bli utformet i tråd med krav til universell utforming. Utearealer for lek og aktivitet vil hovedsakelig bli lagt nord og vest på tomten.
- Planarbeidet vil ikke ha noen vesentlige påvirkninger på området utenfor eiendommen når nybygget er etablert.

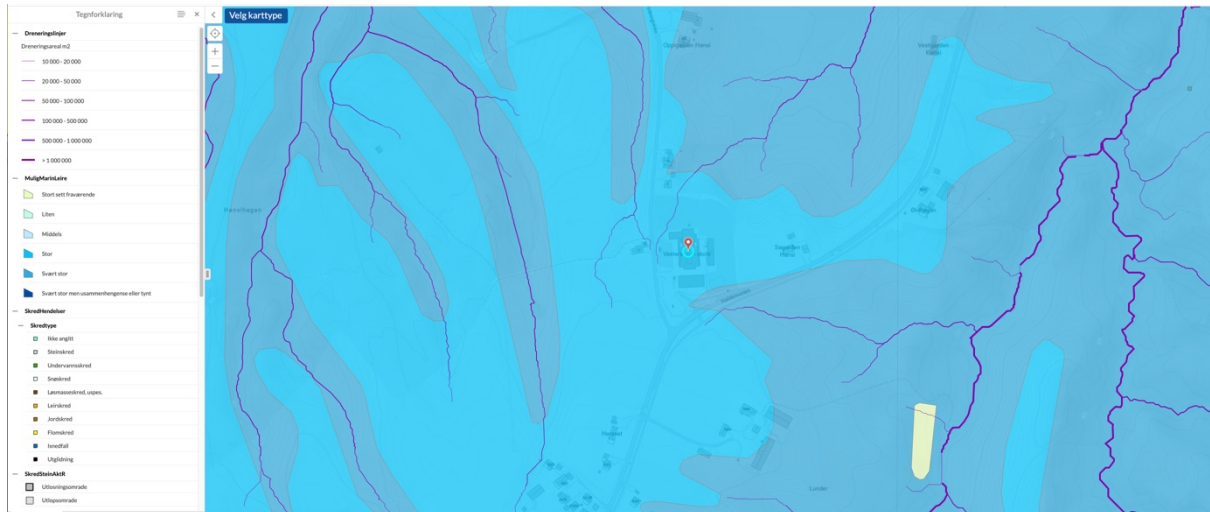
6 Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet og forebygging av risiko og sårbarhet. Det vil bli gjennomført en ROS-analyse i tråd med krav i plan- og bygningsloven. Spesielle tema tilknyttet sikkerhet for skoleplanlegging vil stå i fokus, bl.a. trafiksikkerhet, sikkerhet i forhold til arbeidsmiljø- og uteområder, vann og flom. Overvann/takvann/drensvann skal fordrøyes på tomten og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommene. Overflatehåndtering av overvann som integrert del av utomhusanlegg, permeable arealer i uteområdene og åpne grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal tilstrebes. Planforslagets arealer ligger utenfor aktsomhets område for flom.

Ras: Planforslaget ligger utenfor område for markerte skred eller aktsomhets område for ras.

Marin leire: Planforslaget ligger innenfor område der det er stor sannsynlighet for at det er marin leire. Det har blitt gjennomført geotekniske undersøkelser i 2014 og i 2021 med tilhørende geotekniske vurderinger. Eventuelle nødvendige geotekniske undersøkelser ut over disse vil bli gjennomført ved behov.

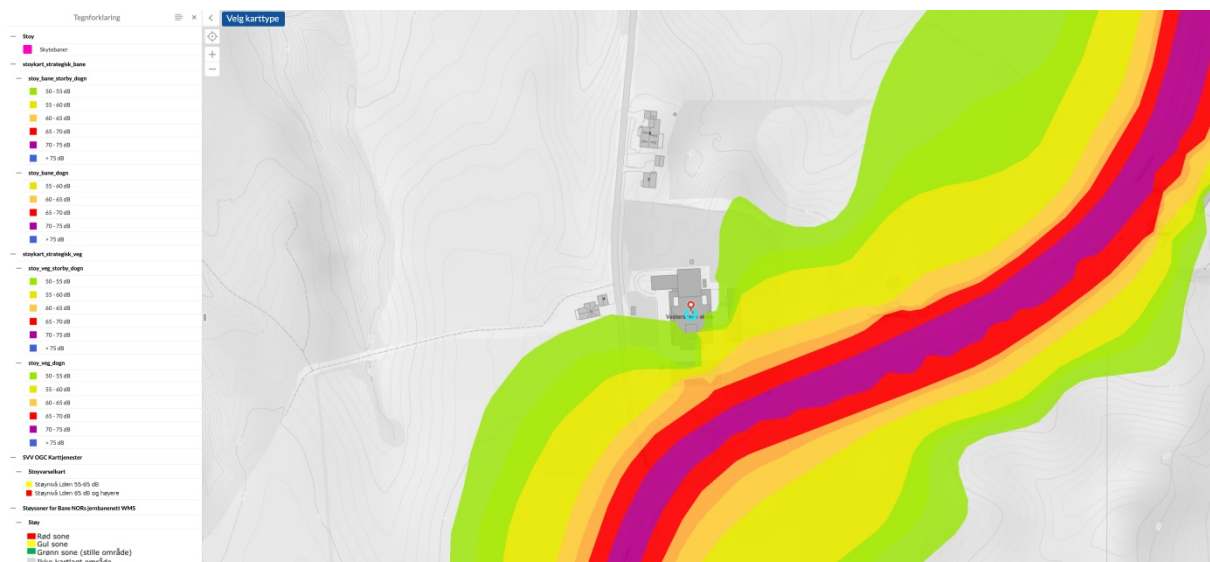
Virksomheten medfører ikke fare for brann- og eksplosjonsfare, eller utslipp.



Figur 11; Oversikt forekomst av marin leire

Trafikksikkerhet: Trafikkbildet for området blir ikke vesentlig berørt. Eksisterende adkomst for bil og buss er oversiktlig, og løsningen vil i hovedsak bli videreført i prosjektet. Elevene har en trygg tilkomst for både gående og syklende med fotgjengerundergang under Haldenveien. Det vil bli jobbet for å holde biltrafikk med parkering og eventuelt henting/levering adskilt fra gående og syklende internt på tomten. Adkomstvei for brannbil og eventuell varelevering gjennom skolens uteområde må planlegges på mest mulig oversiktlig og sikker måte.

- **Forurensning (støy og luft).** Deler av det planlagte prosjektet vil ligge innenfor grønn og gul og mulig oransje støysone. (se figur 9). Det vil antagelig bli nødvendig å sette lydkrav på fasade og vinduer på sydfasaden av bygget for å tilfredsstille forskriftene. Uteområdene med lek og aktivitet vil hovedsakelig ligge i grønn sone eller utenfor område for gul og rød støysone.



Figur 12; Oversikt støysoner

- **Massehåndtering:** Massebalanse og størst mulig grad av materialgjenvinning og gjenbruk av masser vil tilstrebes. Slik alternativene nå foreligger vil det være minimalt med massehåndtering.
- **Snødeponi:** Snødeponi for internveier på området vil bli ivaretatt i den videre prosjekteringen og i arbeidet med reguleringen.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

- Planforslaget er ikke omfattet av kravet om konsekvensutredning, da forslaget er i samsvar med eksisterende plan. Planen har heller ikke vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Vesentlige interesser og samfunnshensyn som berøres av planinitiativet kan være:

- Kommunens undervisningsfaglige interesser, skoleplanlegging og skolekretser.
- Trafikk

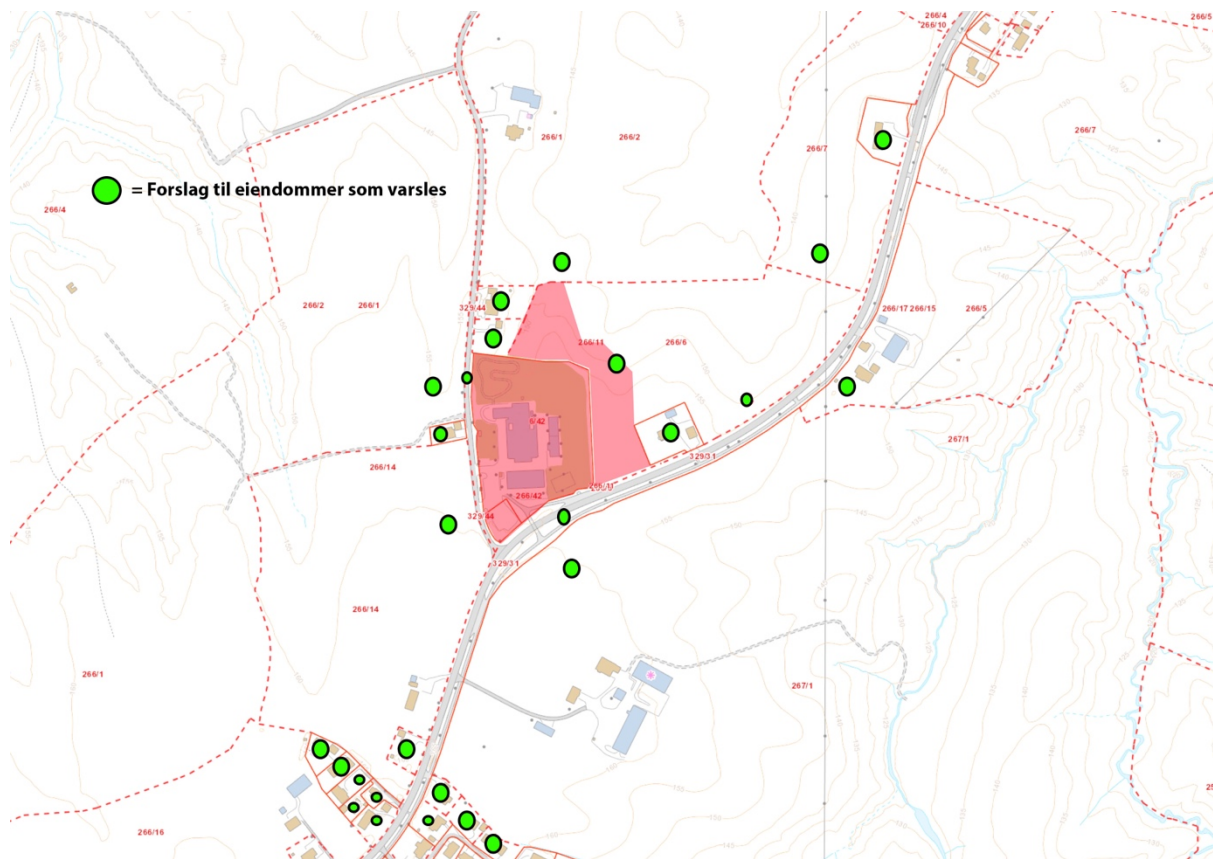
8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Alle faste varslingsinstanser blant myndigheter, interesseorganisasjoner og lokale vel og foreninger varsles. Eventuelle særinteressenter eller ikke faste varslingsmottakere kan varsles etter samråd med kommunen.

8.3 Medvirkning

Brukergruppen har vært involvert i utarbeidelsen av mulighetsstudiet gjennom flere brukergruppemøter underveis i prosessen. Brukermedvirkning videreføres i planprosessen og parallell prosess med skisseprosjektet og illustrasjonsprosjektet som i hovedsak vil følge planforslaget.

Naboer og gjenboere som blir direkte berørt varsles i forbindelse med oppstart av planarbeidet. I tillegg foreslås det å ta med eiendommer som er i visuell kontakt med det aktuelle området.



Figur 13 Forslag til eiendommer som varsles er markert med grønn sirkel

8.4 Fremdrift, revidert 05.12.23

Foreløpig ønsket fremdrift ser slik ut:

Oppstartsmøte – september 2023

Varsel oppstart – desember 2023

Arbeid med planforslag **vinter/vår 2024**

Skisseprosjekt **forprosjekt** – parallelt med utarbeidelse av planforslag - **vår/sommer 2023 til vår 2024**

Rammesøknad utarbeides parallelt med behandling av planforslag –**høst 2024/vår 2025**

Vedtatt planforslag - **våren 2025**

Rammetillatelse – **vår/sommer 2025**

Detaljprosjekt/anbudsinnhenting – **vinter 2025**

Byggefase høst 2024 til vår/sommer 2026 - **høst 2025 til vår/sommer 2027**

Ny skole til skolestart høst 2026 - **høst 2027**