



Dato 10. august 2017
Saksnr.: 17/00975-4
Saksbehandler Kay Christian Jørgensen

Saksgang
Planutvalget

Møtedato
14.09.2017

Utomhusplan Birkelid

Rådmannen anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

Planutvalget vedtar utomhusplan for området Birkelid sist datert 05.09.2017. Planen er ikke juridisk bindende, men er ment som et styringsverktøy for eksisterende og fremtidig bruk av området.

Sammendrag

I forbindelse med søknad om dispensasjon (saknr. 14/17) for nybygg og fradeling av tomt på Birkelid for Oasen skole, ble det i planutvalgsmøte 06.04.07 stilt vilkår om utarbeidelse av en detaljert utomhusplan som viser parkering og tilfredsstillende uteareal for området. Ulike fagområder på teknisk avdeling har i samarbeid utarbeidet en utomhusplan som skal være veiledende for bruken av området Birkelid. Planen inneholder en oversikt over ønsket arealbruk for området, kartet viser områder for parkering, kjøre og gangveier, uteområder, varelevering og renovasjon.

Bakgrunn for saken

Området Birkelid i Songdalen kommune er et område som tidligere har hatt og har funksjoner som skole, barnevernsinstitusjon, flyktningmottak, barnehage og voksenopplæring. Barnehageområdets bygninger leies også ut til ulike organisasjoner.

Området er utlagt til offentlig tjenesteyting i gjeldende kommuneplan, men er ikke regulert. Oasen skole har leid lokaler siden 2003 i området og har i den senere tid inngått en feste-/leieavtale med Songdalen kommune på 30 år for en større del av Birkelid. Skolen er i vekst og det har vært ønske om renovering og etablering av nybygg, for å møte dette.



Som en del av vilkåret for dispensasjon og oppføring av nybygg ble det satt krav til utarbeidelse av en detaljert utomhusplan. Prinsippene og hovedtrekkene har vært presentert og godkjent av kultur- og utviklingskomiteen og planutvalget i egne møter.

Planen som nå legges frem for vedtak i planutvalget, er ikke utarbeidet etter regler i plan- og bygningsloven av 2008, det er ingen reguleringsplan og er således ikke juridisk bindende. Planen skal være et styringsverktøy for kommunen og andre leietaker/ festeres disponering av arealene i området.

Planens innhold

Administrasjonens arbeidsgruppe har valgt at innholdet i utomhusplanens skal vise følgende formål:

PARKERING

I forhold til parkering har det vært ønskelig på bakgrunn av bruken i området til skole og barnehage å skille parkering vekk fra bygningene i størst mulig grad. Forslaget til utomhusplan viser at all parkering skal skje på sør- øst siden av hovedtilkomstvegen.

Den tidligere balløkken ved voksenopplæringen, vil i sin helhet nå brukes til parkering, snuplass og varelevering. Tidligere parkering inne ved plassen mellom byggene Kon- Tiki, Songvaar og Udvaar stenges for parkering.

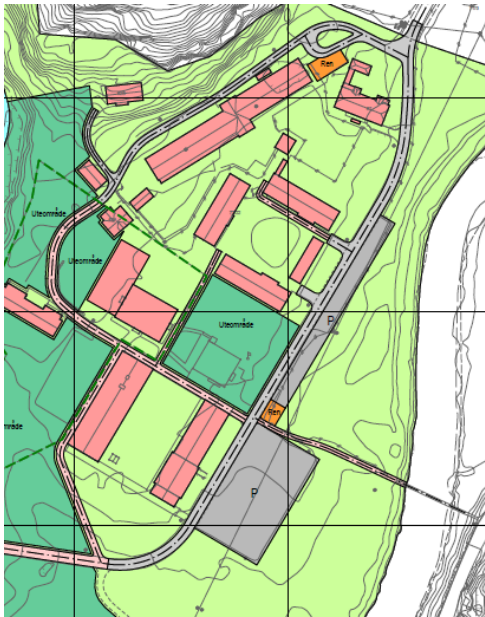
Parkeringsdekningen for området har vært vurdert, og ved en etablering slik utomhusplanen viser, vil det kunne etableres ca. 150 p-plasser. Oasen har i sitt innspill til planen beskrevet et behov på ca. 50 p-plasser. Læringscenterets ansatte, samarbeidspartnere og elever trenger inntil 50 parkeringsplasser. Dekningen vurderes som tilfredsstillende.



KJØREVEIER INTERNT I OMRÅDET

Utomhusplanen legger opp til at vanlig ferdsel med bil i området skal reduseres til et minimum, det vil for all annen trafikk enn kjøretøy med spesiell tillatelse, skiltes forbud eller avskjermes med bommer.

Barnehagen har ved forespørsel ønsket å kunne opprettholde muligheten for trafikk og drop-off sone langs bygget som tidligere. Veggen vil stoppes ved etablert rundkjøring vest for barnehagen.



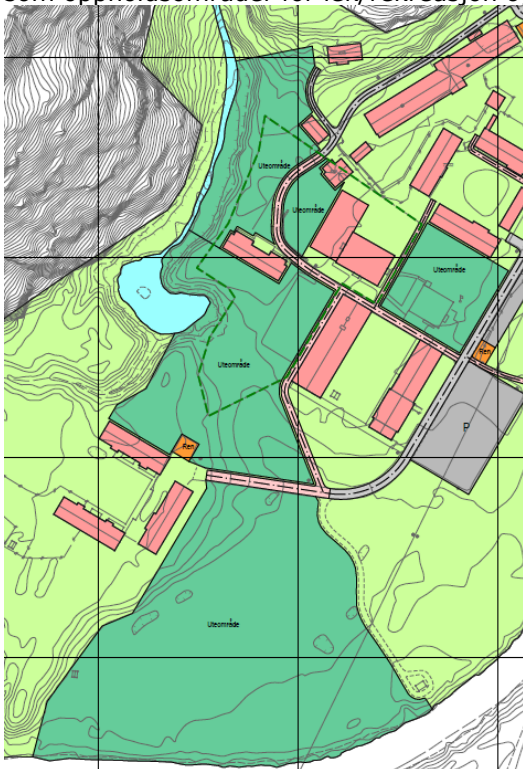
GANGVEIER

Utomhusplanens kart viser interne gangveier og vil danne grunnlaget for ferdsel internt i området. Dette vises også fra etablert parkeringsplass. Eksisterende veier som stenges for trafikk blir gangveier.

Det vil være naturlig at dette endrer seg og krever oppdatering etter som tiden går og endringer av området gir nye gangveier.

UTEOMRÅDER

Uteområder skal bevares fri for bygninger og andre permanente installasjoner, disse skal fungere som oppholdsområder for lek/rekreasjon og idrett.



VARELEVERING

Ved stengning av intern veg nord for barnehagen vil det bli behov for flytting av varelevering til Oasen skole. Varelevering vil da flyttes til nytt parkeringsplassområde sør for skolens bygninger. Oasen skole har i sitt innspill ønsket denne flyttingen av varelevering.

RENOVASJON

Planen viser tre renovasjonspunkter, disse vil kunne bli opparbeidet etter behov. Det er ønskelig at dette blir renovasjonsbuer med mulighet for innlåsing av søppeldunkene.

Medvirkning

Forslag til utomhusplan har vært fremvist og sendt på høring til områdets største leietaker som er Oasen skole. Prinsippene og forhold som påvirker barnehage har også vært diskutert med ansatte i barnehagen. Rektor på Birkelid læringscenter har hatt kommentarer forslaget, kommentarene er kortfattet fremstilt under med rådmannens kommentarer.

Som tidligere nevnt ønsket barnehagen å kunne opprettholde drop-off plassene og at rundkjøring vest for bygget skulle opprettholdes. Dette er imøtekommet i forslaget som nå legges frem.

Oasen skole hadde følgende kommentarer til forslaget:

1. **Vei på nordsiden**, fra rundkjøringen ved barnehagen mot dagens parkeringsplass: Denne veien er i utomhusplanen markert som en fremtidig gangveg. Veien går rett gjennom Oasens festetomt. Vi ser helst at veien blir fjernet fra utomhusplanen, idet vi ønsker å disponere dette området til skolegård. Det betyr at det må etableres en annen vei for varetransport til Læringscenteret og Oasen skole Birkelid.

Rådmannens kommentar: Vegen ligger der i dag og vil ikke tas ut av kartgrunnlaget, men den vil ikke lenger ha funksjon som bilveg da den går gjennom en skolegård. Varelevering vil skje ved parkeringsplass mot elva. Vegen stenges ved rundkjøring med barnehagen, dette må vurderes å gjøre med permanent bom.

2. **Fotgjengerfelt/gangsti**. Parkering på dagens "balløkke" gir en del trafikk inn på dette området som kan komme i konflikt med myke trafikanter fra gangbroen opp til skole og læringscenter. Det bør markeres et fotgjengerfelt - eller en tydelig gangsti for å sluse ut fotgjengere og syklistene på ett bestemt sted.

Rådmannens kommentar: Rådmannen er klar over den mulige konflikten som vil kunne oppstå i dette området, det vil søkes å løse dette på beste mulige måte. Kryssingen vil måtte merkes og markeres både med skilt, gangfelt eventuelt fartsdumper.

3. **Nybygg Oasen**. Nybygget til Oasen skole vil få en ny hovedinngang som vender utover mot elv/bro. Det bør gis mulighet til å etablere en gangvei fra parkeringsplassen til denne.

Rådmannens kommentar: Det vil bli mulighet for etablering av en slik gangvei.

4. **Snuplass/laste plass/dropsone skolebarn**. Planen bør vise en snuplass for større kjøretøyer - skolebuss f.eks., kombinert med en plass for av- og pålesing fra større kjøretøyer (varelevering til skole og læringscenter) samt en dropsone for skolebarn som kjøres/hentes av foreldre. Idag brukes asfalt plassen foran B-bygget til flere av disse formålene. Hvis plassen skal brukes til parkering, blir det vanskelig å håndtere de andre funksjonene. Det spørres om ikke plassen bør avsettes til disse formålene og ikke til parkering. Vi spør om også arealene inni firkanten ved Songvaar og Kontiki bør avsettes til parkering - evt. bør man finne andre steder med tilstrekkelig plass.

Rådmannens kommentar: Rådmannen vil ikke anbefale parkering nord og vest for innfartsveien.

5. **Lademuligheter**. Det bør etableres lademuligheter for strøm- og hybridbiler.

Rådmannens kommentar: Det vil ved parkeringsplassområdet vil kunne være mulighet for etablering av ladestasjoner for el-biler. Utomhusplanen tar ikke stilling til om det skal eller hvem som skal bekoste en slik etablering.

6. **Avstengning av kjøreveier**. Det er foreslått å bruke bommer. Dette blir etter vår oppfatning for tungvint, og vi foreslår kun å bruke skilting.

Rådmannens kommentar: De veiene som ønskes avstengt skal stenges enten ved bommer eller skilt, bruken og effekten av skilting vil kunne vurderes før det etableres permanente bommer i området.

7. **Fremtidige bygninger.** Festeavtalen til Oasen har en ramme på 30 år. Vi regner med at det kan bli behov for flere bygninger på festeområdet ettersom tiden går. Oasen forstår at det må søkes om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan samt foreta grunnundersøkelser dersom man ønsker å bygge. At man analyserer grunnen gjelder også ved rivning av bygg.

Rådmannens kommentar: Utomhusplanen tar ikke stilling til etablering av nye eller rivning av eksisterende hus/ bygninger. En eventuell endring av disse forholdene vil måtte følge krav satt i plan- og bygningsloven av 2008.

Birkelid læringscenter hadde følgende kommentar til forslaget:

1. Læringscenteret viser til at på ei tidligere befaring ønsket læringscenteret og Oasen skole og kunne finne gode løsninger slik at begge kan ha plass til sine aktiviteter. Dette ønsker vi fortsatt.

Rådmannens kommentar:

Utomhusplanen viser store områder satt av til aktivitet, det vil være områder store nok til alle områdets leietakere for etablering av ulike aktiviteter.

2. Gangvei fra barnehagen til læringscenteret må være i utomhusplanen selv om den ønskes av Oasen til skolegård. Voksne på læringscenteret må kunne levere og hente barna sine rask den korteste veien.

Rådmannens kommentar: Den tidligere etablerte kjøreveien som nå blir gangvei opprettholdes og tas ikke vekk fra planen, den vil kunne fortsatt brukes som gangveg, den blir stengt for biltrafikk.

3. Snuplass/lasteplass/dropsone skolebarn: Bare til læringscenteret er det ca 25 ansatte og 150 elever. Det vil bli stor trafikk ved gangfelt på snuplass. Er uenig i å bruke snuplassen til parkering.
Ønskelig med område til sykkelparkering for elever. I dag sykles det og parkeres det overalt. Læringscenteret har ombygd en garasje til sykkelparkering for ansatte. Også Oasens ansatte kan benytte denne.

Rådmannens kommentar: Rådmannen vil ikke anbefale parkering nord og vest for innfartsveien. Området for parkering/ snuplass er vurdert stort nok til parkeringsbehovet og kan eventuelt utvides mot vest ved behov. Det vil kunne etableres overbygd sykkelparkering i det aktuelle området, det vil også redusere sykkeltransport over innfartsveien til parkeringsområdet.

Andre forhold:

Det har i arbeidet med utomhusplanen også vært sett på andre forhold i området dette er:

GANGBRO/ TILKOMST

Gangbro over Songdalselva har vært vurdert med tanke på sikkerhet og behov for oppgradering, broen brukes i stor grad som tilkomst for skoleelevene. Den er vurdert tilfredsstillende etter anbefalte utbedringer. Det skal skapes sikker tilkomst til og fra gangbroen fra området Birkelid.

OVERVANNSHÅNDTERING

Flere bygninger har problemer med fukt/vann i kjeller. Det må vurderes å gjøre tiltak for avhjelp dette. Takvann og generell drenering bør analyseres nærmere.

Kulvert og kommunal overvannsledning fra «tjønna» skal sjekkes. Vannet som skaper fuktige forhold i og rundt bygningene vurderes å komme både fra regnvann, elva og bakenforliggende terreng. Tjønna bør vurderes å opprettholdes gjennom en oppgradering eller drenes ut.

NYE BYGG/KONDEMNERING AV EKSISTERENDE

Det må ikke uten grunnundersøkelser oppføres nye bygg i området.

Kommunen og andre leietakere må være innforstått med at om noen bygg rives/kondemneres, vil det ikke kunne settes opp nye bygg uten inngående vurderinger og eventuelt utarbeidelse av reguleringsplan. Dette på grunn av områdets grunnforhold med innhold av kvikkleire.

Rivning av bygg vil også kreve tilbake fylling av masser, for opprettholdes av vekt.

Takoverbygg ved gangpassasjer parallelt med eksisterende bygninger bør rives. Disse er i dårlig forfatning og lave.

Rådmannens vurdering

Rådmannen ønsker å poengtere at planen ikke blir utarbeidet etter regler i plan- og bygningsloven, det er ingen reguleringsplan og er ikke juridisk bindende.

Planen er utarbeidet for å kunne være å være et styringsverktøy for kommunens disponering av området og for å gi forutsigbarhet for andre leietakere/festere i området. Det forslaget som nå legges frem til vedtak vurderes å være et godt styringsverktøy for Songdalen kommune. Rådmannen anbefaler planutvalget å vedta utomhusplanen for Birkelid.