

Stavanger, 05.06.2014

VURDERING AV PLASSERING AV NY BARNESKOLE I BREKSTAD SENTRUM

På bakgrunn av bestilling fra kommunen har reguleringsarkitekt for områdeplan Brekstad sentrum gjennomgått og vurdert de to tomtene som i områdeplanen foreslås satt av til undervisningsformål og ny barneskole. De to tomtene er Meieritomta og Brekstad gård vest. Vurderingen tar utgangspunkt i skisse fra Dyrvik Arkitekter av Brekstad Gård og skisse fra Helen & Hard Arkitekter fra Meieritomta. Arealbehov og romprogram er foreslått på et overordnet plan.

Utgangspunkt for begge forslag:
behov for ca 2800 m² nettoareal
behov for ca 7000 m² skolegård
behov for 30 – 40 biloppstillingsplasser

Under følger kort sammenligning av de to alternativer:

Nærhet til natur:

Brekstad gård vest vil ligge i direkte tilknytning til evt aktiviteter på hovedgården og dette kan bygge opp under Brekstad som jordbrukskommune så fremt gård og noe gårdsdrift beholdes.

Meieritomta ligger med umiddelbar nærhet til sjø og fjæreområder samt planlagt tursti mot Bruholmen og verdifulle naturområder her. Skole på Meieritomta bygger opp under Brekstad som kystby.

Nærhet til andre funksjoner:

Brekstad gård vest vil få både kultursenteret og Brekstad Gård i umiddelbar nærhet med gangavstand uten krysning av større gate. I tilknytning til Brekstad gård gis det mulighet for skole med fokus på matproduksjon og dyrehold.

Meieritomta har eksisterende bygningsmasse med stort potensial både til bruk som forskningspark, kunst, lag og foreninger. Fremtidig sambruk har stort potensial. Skole på Meieritomta ligger i umiddelbar nærhet med gangavstand uten krysning av større gate til eksisterende idrettsanlegg ved ungdomsskole, bypark og sentrumsfunksjoner.

Trafikksikkerhet og trafikkflyt:

Brekstad Gård vest:

Gang og sykkelveinett:

Med oppgradering og etablering av gang og sykkelveinett langs Skolegata og etablering av gangfelter over Skolegata er området lett tilgjengelig.

For sambruk med idrettsanlegg ved ungdomsskole må Skolegata krysses.

Tilkomst med bil og trafikkflyt:

Privatbil benytter Skolegata som hovedadkomstvei og stikkvei inn til eksisterende boliger til adkomst parkering og "kiss and ride". Det er ikke behov for å anlegge ny avkjørsel inn fra Skolegata men fra stikkvei inn til boliger. Skole vil øke trafikkmengden for eksisterende boliger. I begge tilfeller vil det være mulig å evt benytte Rådhusgata videre til utkjøring.

Biladkomst HC:

Usikkert om biladkomst for HC ankommer nivå til skolegård i alternativ A. Biladkomst til nivå skolegård og inngang i alternativ B.

Parkering:

Det er ikke angitt snuplass for kiss and ride i alternativ A, men det kan la seg planlegge inn. Forslag med parkering på nordside av bygget ser derfor ikke ut til å være gunstig med tanke på trafikkflyt da det ikke muliggjør avlevering uten rygging. Parkering på østside muliggjør inn-utkjøring uten rygging. I alternativ B er det kort avstand fra inngang til bygg og sikt inn til skolegård .

Konklusjon:

Mulig å tilrettelegge for god trafikkavvikling.

Meieritomta:

Gang- og sykkelveinett:

Området er i dag lett tilgjengelig. Med noe oppgradering og etablering av gang og sykkelveinett langs Yrjarsgategata og etablering av gangfelter er tilgjengeligheten også sikrere. Maieritomtas plassering ligger svært sentralt i område for ny byutvikling og vil derfor ligge midt i fortetningsområdet til ca 800 nye boliger og næringsarealer og nye arbeidsplasser. Korte avstander vil kunne få flere til å sykle og gå.

Tilkomst med bil:

Privatbil benytter Yrjarsgate eller Havnegata som hovedadkomstvei og Meieriveien videre inn til parkering og "kiss and ride". Trafikkavvikling ift med henting og levering kan løses på egen tomt med snuareal for enkel av/påstigning i direkte nærhet til SFO og inngang. Det er ikke behov for å anlegge nye avkjørsler fra gatenett. Det er mulig å benytte både

Yrjarsgate og Havnegata til utkjøring fra Meieriveien. Med tomtas sentrale beliggenhet på relativt flatt område er det svært sannsynlig at mange velger å gå og sykle til skolen.

Biladkomst HC:

Parkeringsplass ligger med slak helning ned til som skolegård og hovedinngang og er lett tilgjengelig for HC.

Parkering:

Parkering er plassert på nordsiden av tomta inn fra Meieriveien. Snuareal inne på tomt muliggjør inn-utkjøring uten rygging. Det er kort avstand fra bygg til parkering og sikt inn til skolegård og SFO.

Konklusjon:

Mulig å tilrettelegge for god trafikkavvikling. Sannsynlighet for redusert biltrafikk til skole med så sentral plassering i byen.

Bygg og tomt:

Brekstad gård:

To forslag; alternativ 1: atriumsbygg. Alternativ 2: vinkelbygg

Forslagene indikerer at det er flere muligheter for disponering av areal på tomt.

Begge løsninger angir en rygg mot Skolegata i nord og åpner for sol inn fra øst, sør og vest. Noe utsikt mot sjø opprettholdes trolig også etter utbygging av sentrum.

Vindbeskyttelse trolig nødvendig i begge alternativer. Begge alternativer henvender seg mot sør og disponibelt område. Begge alternativer vender skolegård bort fra andre funksjoner.

Tomta skrår om lag 4 m. Ingen naturlig vegetasjon på tomta. Grøntområder lagt bak bygg ikke i tilknytning til skolegård

Naboer: mot vest rekke med eneboliger, disse vil trolig ønske mer skjerming fra skolegård

Utbygging:

Det er ikke angitt spesielle forhold som tilsier kostnader utover normalt for utbygging av tomta til skoleformål. Hele skolen er nybygg. Naboer i eneboliger vil påvirkes i anleggsperiode.

Konklusjon: Tomten er fleksibel og godt egnet for skoleformål spesielt med tanke på størrelse.

Meieritomta:

Forslag viser vinklebygg.

Løsning angir en rygg mot Havnegata i vest og åpner for sol inn fra øst, sør og vest.

Siktakse til sjø planlagt langs torgallmenningen. Bygg henvender seg mot bypark og

allmenning samtidig som skolegård ligger rett på andre siden av muren langs Yrjarsgate. Gymsal ligger ut mot planlagt torgallmenning, tilrettelagt for bruk utover skolen åpningstider. Skolegård i tilknytning til torg og park gir byen en fleksibel festplass.

Tomta skråer om lag 4 m. Mange flotte gamle lønnetrær på tomta vil gi deler av skolegården et naturlig grønt preg. Sambruk med bypark og bygg/Trestykkers prosjekt her mulig.

Eksisterende bygningsmasse på tomta (eksisterende deler av Meieri eller rødt hus i parken) kan med fordel vurderes benyttet til eksterne funksjoner som f.eks SFO.

Utbygging:

Det er ikke angitt spesielle forhold som tilsier kostnader utover normalt for utbygging av tomta til skoleformål. Hele skolen er nybygg. Nyere lagerbygg av eksisterende Meieribygge forutsettes revet og eksisterende trær må beskyttes for å beholdes. Det er hovedsakelig forretninger og næringsbygg i umiddelbar nærhet til byggetomt.

Konklusjon:

Tomten er godt egnet for skoleformål spesielt med tanke på muligheter for flerbruk av bygg og omliggende områder. Det bør også tas med i et regnestykke den positive synergieffekten for sentrum ved skole og skolegårdsetablering på Meieritomta. Dette er store sentrale områder som uansett bør oppgraderes iht ny sentrumsplan.

Konsekvens for byutvikling:

Brekstad Gård:

Dette området ligger innenfor sentrumsplanen, men ikke tilknyttet det sammenhengende arealet definert som sentrumsformål. Skolelokalisering på denne tomta kan trekke flere gående og syklende opp mot Brekstad gård, men arealet ligger ikke innenfor hovedbevegelsesakse gjennom sentrum. Skoleplassering på Brekstad gård vil ikke trekke flere folk og aktivitet inn i byen, men heller ut av selve sentrum.

Lokalisering til Brekstad gård er med på flytte aktiviteter og den ringvirkningen de kan gi bort fra de områdene som virkelig trenger å bygges opp under for å få til et levende Brekstad sentrum.

Læringsmiljø:

Ved plassering av skole på Brekstad Gård kan læringsmiljøet tilføres positive ringvirkninger ved kobling opp mot Brekstad hovedgård og evt aktiviteter her. Byen og sentrum vil ikke i særlig grad få ta del i aktiviteter og innsyn i hva barna lærer annet enn ved spesiell invitasjon.

Meieritomta:

Dette området ligger midt inne i fortettingsområdet for boliger og næring samtidig som det ligger direkte knyttet opp til dagens sentrumsgate; Yrjarsgata. Skolelokalisering til denne tomte vil være med på å trekke flere folk inn i, og gjennom sentrum. Det er da nærliggende å tenke at det gir ringvirkninger til handel og andre funksjoner langs Yrjarsgate spesielt siden det vil være flere folk til fots og til sykkel langs gatene. Direkte visuell kontakt mellom skolebygg, skolegård og Yrjarsgate vil styrke opplevelsen av aktivitet i sentrum på hverdager og styrke Brekstad som by.

Skolen er et naturlig samlingspunkt ved arrangementer som f.eks jul og 17. mai og lokalisering av skolen til sentrum vil bidra til mer folkeliv og bygge opp under handel og andre virksomheter. Skolebygg er gjerne attraktive for bruk på kveldstid til lag og foreninger. En skole bidrar derfor til liv både på dagtid og kveldstid i tillegg til at skolegårder er verdifulle leke- og oppholdsarealer etter skoletid.

For å redusere bilbruk og fremme helse er det et mål å få flere til å sykle og gå. Med skolen sentralt plassert mellom arbeidsplasser, kollektivknutepunkter /kystekspres og hjem er sannsynligheten størst for å få folk til å droppe bilen. Det er også en fordel å ligge i flatt terreng.

Læringsmiljø:

Ved Plassering av skole på Meieritomta kan læringsmiljøet tilføres positive ringvirkninger ved kobling opp mot funksjoner i byen som næringslivet, parken, historien til Meieriet samtidig som avstanden er svært kort til sjøen og fjæra. Byen og sentrum vil også i stor grad kunne ta del i aktiviteter på skolen og innsyn i hva barna lærer bare ved å se inn i skolebygg og skolegård fra torg, handlegate og torgallmenning. Gjensidig berikelse av både skole og by vil kunne ha svært positive synergieffekter på læringsmiljøet.

Konklusjon:

Begge tomter er isolert sett godt egnet til ny skole hvis utgangspunktet er vurdering kun ut ifra skolens premisser. Vurderes valg av skoletomt også sett i forhold til synergieffekten for byen er det en vesentlig forskjell mellom de to tomtene.

Brekstad har som målsetning å utvikle en by etter 10 bud. 8 av disse budene peker konkret i retning av plassering av skole på Meieritomta :

1: fortett og konsentrer sentrum.

- Brekstad gård ligger i ytterkant av sentrumsområdet, Meieritomta ligger midt i og bidrar derfor til fortetting og konsentrasjon av aktivitet til sentrum

2: Definer et midtpunkt og jobb ut i fra dette:

- Meieritomta er et av midtpunktene. Skole her vil få status deretter og bygge opp rundt midtpunktet

3: Prioriter klimasmarte transportmidler:

- Ved å velge skole på Meieritomta vil flest trolig velge buss, sykkel og gange i stedet for bilen til skolen

4: Legg til rette for barn og unge i sentrum:

- Meieritomta tilfører barn og unge til sentrum og bringer med seg skolegård med lekeplass og aktiviteter for både barn og unge

5: Ta vare på Brekstadfjæra:

- Fjæra kan best ivaretas gjennom læring, forståelse og hensynsfull bruk. Fjæra ligger i umiddelbar nærhet til Meieritomta og beste forutsetning for bevaring må være å lære ungene å bruke og sette pris på nærheten til naturen.

7: Sett tydelige klima og energimål:

- Plassering av en viktig funksjon som skole dit flest mulig vil gå og sykle taler til fordel for plassering på Meieritomta

9: Skap gode inne og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen og bruke vegetasjonen bevisst:

- Meieritomta ligger ved sjøen og tomta har i dag store flotte trær. Naturforholdene på tomta og sjøutsikten fra tomta vil berike både ute og innemiljø.

10: Kom kjapt i gang med synlige resultater:

- Ved å velge Meieritomta som skoletomt gis et signal om satsning i sentrum som vil ha ringvirkninger.

I tillegg vil vi påpeke viktigheten av å fremstå som attraktiv for nye familier som skal etablere seg i de 800 nye boligene i sentrum. Skole helt i nærhet til boligområdene vil være en attraksjon for å få familier til å etablere seg her.

Oppsummert vil vi si at Meieritomta utpeker seg som den skoletomta som gir flest positive ringvirkninger til byen og i størst grad er med på å bygge opp under Brekstads målsetning om å bli attraktiv, urban og bærekraftig.

Vennlig hilsen

Ane S. Dahl
saksbehandler Helen & Hard

Siv Helene Stangeland
partner Helen & Hard