



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/10522-6  
Saksbehandler Ida Kristine Steffensen

Utvalg	Møtedato
Oppvekst- og utdanningsutvalget 2019 - 2023	24.11.2020
Formannskapet 2019 - 2023	26.11.2020
Kommunestyret 2019 -2023	08.12.2020
Ungdomsrådet 2019 - 2023	23.11.2020

## Vurdering av muligheter Fjære skole

### Rådmannens forslag til vedtak

Det bygges nytt bygg til Fjære barneskole på dagens barneskoleomt. Prosjektet gjennomføres med egen finansiering i Handlingsprogram 2021-2024.

### Vedlegg

20201103\_Fjære skole 1-7 mulighetsstudie  
H-rap-01 Energivurdering av Fjære skole  
Matrise

### Sammendrag

Mulighetsstudiet viser at det er alternativene 1B eller 2 som bør vurderes, siden alternativ 1A ikke tilfredsstillende kommunestyrevedtak 080/08, den 29. 09. 2008, Arealplan for skolebygg i Grimstad kommune.

Livssyklus kostnadene(LCC) viser at man vil ha lavere kostnader, i skolens levetid eller 40 år fram, med å bygge en ny skole i dagens tekniske standard (Tek17).

Et nytt bygg gir god kvalitet og optimale undervisningsareal med den fleksibiliteten som det legges til rette for i fagfornyelsen.

Skolen vil kunne minimere gråsonerealer som gir en tryggere skolehverdag for barna.

Prosjektet gjennomføres ikke som et offentlig privat samarbeid (OPS).

### Fakta

I handlingsprogrammet 2020-2023 vedtok kommunestyret i sak PS 19/36 ble følgende vedtatt:

*«Kommunestyret ber Rådmannen prosjektere barneskole på Fjære med muligheter for fremtidig utvidelse. Det bør tas høyde for at det i fremtiden eventuelt kan etableres en 1-10 skole på Fjære.*

*Dette for å ta imot en fremtidig befolkningsvekst øst i kommunen (Fevik- og Vikområdet). I prosjekteringen av ny skole på Fjære, skal det vurderes om denne skal bygges ved et offentlig-privat samarbeid. Det må også utredes energieffektive løsninger som passivhus».*

Fjære ungdomsskole ble sommeren 2020 flyttet til Fevik skole.

Bygningsmassen til ungdomsskolen er i bedre stand enn barneskolen og man vurderer i denne saken om ungdomsskole skal bygges om til barneskole eller om det skal bygges nytt bygg til barneskole.

Ungdomskolen ble bygget i 1966, men var gjennom en oppussing i 2003 etter en brann.

### **Vurderinger:**

Alternativene som er vurdert er:

1A – Oppussing av ungdomskolen

1B (kalkyle 1) – Oppussing av ungdomsskole med tilbygg

1B (kalkyle 2) – Oppussing av ungdomsskole med tilbygg med energiltak

2 (Kalkyle 1) – Nytt bygg etter dagens teknisk standard

2 (Kalkyle) – Nytt bygg etter passivhusstandard

Mulighetsstudien viser også mulighet til å bygge ut til fremtidig ungdomsskole.

#### *Alternativ 1A, Generell oppussing av eksisterende arealer*

Alternativ 1A er en oppussing av arealer hvor vi har beholdt dagens rominndeling. Vi har gått igjennom bygningsmassen og utarbeidet en enkel omdisponering av rommene i skolen samt et romprogram som tilsvarer det. Dette er et skolebygg basert på prinsipper med korridorer og tradisjonell klasseromsundervisning. Det er foreslått noen enkle bygningsmessige tiltak med deling av rom slik at det blir flere grupperom til bruk i undervisningen.

I dette alternativet får man ikke til de fleksible arealene til undervisning som man har i en moderne skole. Inngangene til trinnene vil være felles for flere trinn noe som man ser ulemper med både med tanke på barnas trygghet og i forhold til smittevern.

Fjære ungdomsskole er fordelt på 2 etasjer. I underetasje ligger det mange rom delvis under terreng. Disse arealene kan ikke regnes som undervisningsareal. Etter summering av arealer som kan brukes ser vi at vi ligger alt for lavt i forhold til det som er kravet.

Alternativ 1A fyller ikke arealkrav og det er ikke et alternativ å gjennomføre.

#### *Alternativ 1B, Ombygging av skole med tilbygg*

Alternativ 1B er bruk av eksisterende bygg samt et tilbygg som gjør at man klarer arealkravene iht Arealplan for skolebygg i Grimstad kommune. Arealene i eksisterende bygningsmasse vil gjennomgå større ombygging og tilpasning til en moderne undervisningsform.

Kalkyle 1 viser ingen energiltak på eksisterende bygningsmasse. Dette betyr at det ikke byttes dører, vinduer og det er ingen etterisolering av eksisterende bygningsmasse. Det er en generell oppussing av eksisterende bygningsmasse og man beholder mesteparten av teknisk anlegg.

Kalkyle 2 viser tiltak etter energirapport. Dette vil gi bygget en bedre energiklasse, men den vil ikke klare passivhusstandard. Vi anser derfor oppgradering av eksisterende bygningsmasse sammen med tilbygg som Tek17.

I alternativ 1B vil hvert trinn få eget hjemmeområde med fleksible undervisningsarealer. Dette gir bedre undervisningsmuligheter samt at elevene får en bedre trygghet.

I dette alternativet får man et høyere nettoareal pr elev enn det som er anbefalt i Arealplan for skoler i Grimstad kommune. Man får også et høyere driftsareal. Dette fordi rom i under etasje har store areal som man ikke får brukt til undervisning. Arealene til hjemmeområdene til trinnene i eksisterende bygning setter også begrensninger til arealfordeling.

Bruk av eksisterende bygg har en høyere risiko ved gjennomføring enn å bygge et helt nytt bygg. Grunnen til dette er at det kommer til å komme uforutsette kostnader på utfordringer som dukker opp når man åpner overflater. Man kan oppdage skader på bygget når vegger åpnes, tegninger kan gi feil informasjon osv.

Det er påvist radon i bygget som er over tiltaksgrense. I kalkylen har vi lagt inn kost på tiltak, men vi kan ikke garantere for at det vil gi god nok effekt.

Uteområdet må opparbeides rundt hele skolen. Det er vist løsninger på dette i mulighetsstudiet.

Småtrinnene vil ha uteområdet på øvrig plan. I dag er skogen et veldig populært lekeområde.

Avstanden til skogen vil være for lang for småtrinnene og det vil bli uoversiktlig for ansatte og følge med. Det vil være behov for å øke bemanning i friminuttene med 2 personer sammenlignet med i dag. Dette vil kunne øke driftskostnadene til skole. Eventuell kostnaden til dette er ikke tatt med i LCC.

Barn med funksjonshemming på småtrinnet vil også ha vanskeligheter med å komme seg til skogsområdet. Selv etter tiltak med universell utforming vil avstanden og tiden man bruker bli for lang i friminuttene. Se utfyllende informasjon i mulighetsstudiet.

### *Alternativ 2, Nytt bygg barneskole*

Alternativet er å bygge nytt bygg til Fjære barneskole på tomten som barneskolen står i dag. I dette alternativet vil man kunne bygge effektive kvadratmeter for elevmassen, drift og resten av brukerne. Her står vi fritt til å legge opp til egne områder for trinnene, egne innganger, optimale areal på hjemmeområdet osv.

Det vil være gode og nøkterne løsninger som er holdbare.

Kalkyle 1 viser Tek17 standard.

Kalkyle 2 viser passivhusstandard.

Alternativet vil ikke gi unødvendige arealer. Hvis vi sammenligner nytt bygg mot alternativ 1B ser vi at vi får ca 830 m<sup>2</sup> mindre å drifte med å velge nytt bygg.

Uteområdene vil kunne legges optimalt etter skolens behov og man får nærhet til skogen som skolen bruker mye. Skogen er et viktig element både i undervisning og friminutt.

Nytt bygg vil sikres mot radon.

Utgifter på midlertidig skole vil man unngå i dette alternativet da man kan flytte over barneskolen til u-skole i byggeperioden.

### *Alternativ 3, Utvidelse av bygningsmasse til fremtidig u-skole*

Alternativ 3 viser en mulighet for plassering av fremtidig ungdomsskole. Det er tatt høyde for 150 elever som gir et areal på 2100 m<sup>2</sup>. Vi ser at det er mulig å plassere den der den er vist, men det er også muligheter andre steder på tomten om man skulle velge å bygge ny barneskole. I dagens situasjon er imidlertid dette ikke et aktuelt alternativ og det er ikke planlagt ny ungdomsskole på Fjære.

### *Vurdering av alternativene ihht skoledrift*

Skolene vi bygger skal vare i mange år og gjennom skolens levetid utvikles lærerplaner og undervisningsmåter. Det er viktig at vi bygger skolene våre på måter som gir skolen et god arbeidsmiljø, fleksibilitet i sin undervisning og lokaler til best mulig læring.

Den fremtidige skolen har mer praktisk læring og det må byggene våre gjenspeile. Det tradisjonelle klasserommet er på vei ut og de nye hjemmeområdene med fleksible arealer er en fremtidsrettet måte å bygge skolene på.

Vi ønsker også å drifte skolene på en smart og effektiv måte. Ikke bare gjennom tekniske anlegg, men gjennom smarte løsninger som gjør at hverdagen til lærere og andre ansatte blir enklere.

Fagfornyelsen krever arealer til fleksibilitet og ulike opplærings situasjoner.

Lærerplanen sier ikke noe om utforming av skolebygget, men gir føringer gjennom sitt fokus på tilpasset og differensiert opplæring.

Barna skal ikke bare lære på skolen. De skal føle trygghet og de skal sosialiseres.

Et bygg spiller en stor rolle her også. Egne oversiktlige områder til trinnene gir en enklere hverdag for elever og ansatte. Skolens «gråsoner» (trappeoppganger, toaletter, utganger osv.) hvor mobbing kan oppstå, skal være områder man ikke kan gjemme seg vekk.

Skolens ansatte skal også ha en god hverdag. Effektive arealer sparer mye tid til den ansatte gjennom dagen. Korte avstander, muligheter i undervisningsmåter og hyggelige arealer man kan ta en pause med andre kollegaer på skolen og bygge et godt miljø.

Det er viktig for lokalsamfunnet at skolen blir et samlingspunkt. Bygget skal ikke bare brukes i skoletid, men til lek og øving på kvelder og helger. Store begivenheter legges også til skolene som 17. mai feiring og det er et ønske fra foreldrene på skolen å ha mulighet til å bruke skolens lokaler til bursdager og lignende. Bygget bør signalisere et inkluderende og romslig miljø som setter elevens behov i fokus.

### *Energiltak*

Alternativene skal utredes med og uten energiltak. Vi har derfor sett på hva som skal til for å få eksisterende bygg opp mot passivhusstandard. Viser til vedlagt dokument Energivurdering av Fjære skole.

Energiltak som må gjøres:

- Skifte ut ventilasjonsanlegg
- Etterisolere tak
- Etterisolere yttervegger
- Skifte ut vinduer og dører
- Skifte ut belysning
- Oppgradere energiforsyningssystem

Det å få et eldre bygg opp i en passivhusstandard er krevende. Selv ved tiltak som er beskrevet i rapporten er det være vanskelig å oppfylle passivhuskravene fullt ut. Man kan derfor ikke garantere for ønsket resultat. Med de gjennomførte energitiltak og tilbygg vil derfor dette alternativet samlet sett regnes som Tek17.

#### Økonomiske kalkyler

Det er laget kalkyler på alle alternativer i mulighetsstudien med og uten energitiltak.

På alternativ med nytt bygg viser kalkyle 1 Tek17 og kalkyle 2 er med passivhusstandard.

På alternativet hvor vi bruker eksisterende bygningsmasse med tilbygg(1B) viser kalkyle 1 ingen energitiltak på gammelt bygg og kalkyle 2 viser hele bygningsmassen i Tek 17.

Viser til kalkyler i Mulighetsstudiet.

Det er også laget livssyklus kalkyler (LCC). Dette er kalkyler som viser en samlet forventet gjennomsnittlig årskostnad til investering og drift av skolen over skolens levetid.

Som det fremkommer i mulighetsstudien, vil investerings- og kapitalkostnadene være høyere i alternativ 2 enn ved alternativ 1B.

Kapitalkostnadene ved begge alternativene hensyntar kostanden med riving av gamle Fjære barneskole.

Netto investeringskostnad er beregnet til å bli ca kr 40 mill lavere ved alternativ 1B. Imidlertid er de løpende driftskostnadene beregnet å være langt lavere ved alternativ 2.

Samlet sett kommer alternativ 2 rimeligere ut.

LCC-analysene viser livssyklus kostnadene og beregner samlet årlig total kostnad over investerings levetid.

Den økonomiske forskjellen mellom alternativ 1B og 2 i LCC analysene er ikke stor og man bør derfor velge det alternativet som gir den beste kvaliteten.

#### OPS – Offentlig privat samarbeid.

I følge vedtak skal OPS vurderes. Offentlig-privat samarbeid er en måte å organisere og finansiere store offentlige utbyggingsprosjekter på. Ved OPS får et privat selskap ansvaret for å bygge, drifte, finansiere og vedlikeholde prosjektet i en lang tidsperiode fremover (25-30 år). Det offentlige er bestiller og skal bestemme kvalitet, omfang og målsettinger for prosjektet. En avtalt leie betales fra prosjektet er på plass.

Offentlig privat samarbeid bør kun velges der dette gir kvalitativt bedre prosjektgjennomføring og prosjektresultat enn ved bruk av andre gjennomføringsmodeller.

Modellen gir en spredt risiko og kan være en måte å realisere et prosjekt om det ikke er økonomi til å gjennomføre prosjektet i egen regi i perioden fremover.

Fordeler	Ulemper
Fokus på livssyklus: utbygger må også tenke på drift siden utbygger også er ansvarlig for driftsdelen etter ferdigstilling.	Store krav (bla til bestiller-kompetanse) og kostnader i planleggings og tilbudsfasen
Raskere ferdigstilling av prosjekt, dette blant annet fordi inntektene til privat utbygger kommer først etter ferdigstilling	Høyere kostnader ved bruk av privat finansiering (i motsetning til offentlig finansiering)
Bedre tjenester til brukerne gjennom langsiktige leieavtaler, som skal ha en bestemt kvalitet gjennom hele leieperioden.	Økt behov for å regulere ukjente forhold som endringer i behov.

#### Tabell hentet fra rapport 8-2014 Folkestad og Linden

Det er flere punkter som må være oppfylt for at OPS velges som gjennomføringsmodell:

1. Det bør være et nytt investeringselement i prosjektet. Prosjektet bør være et nybygg eller nytt anlegg. Dette er fordi risikobildet oftest er mer oversiktlig og lettere å avdekke ved nybygg. Ved eksisterende bygg/anlegg er det ofte flere ukjente faktorer.

2. Prosjektet bør være et lavrisikoprojekt ut fra tekniske utfordringer, for eksempel med tanke på grunnforhold og byggeteknologi.

3. Det må være politisk vilje til å velge OPS som gjennomføringsmodell. Det må avklares med politisk ledelse om det er vilje til modellen, siden oppdragsgiver binder seg til en lang kontrakt med privatfinansiering.

4. Oppdragsgiver må ha eller skaffe seg bestiller kompetanse på OPS. OPS stiller spesielle krav til bestilleren. Det er derfor avgjørende å ha rett kompetanse i prosjektorganisasjonen hvis OPS velges. I dag har ikke Grimstad kommune nok ressurser til å gjennomføre denne type kontrakt.

5. Dyrere privat finansiering bør oppveies av andre positive effekter i en helhetlig vurdering av OPS. Summen av utgiftene ved OPS vil ikke være lavere enn å gjennomføre prosjektet med egen finansiering, men kosten vil bli fordelt og bør vurderes om det ikke er nok penger i budsjett.

## **Konklusjon**

Etter en samlet vurdering av livssyklus kostnader, teknisk kvalitet og utforming på alternativene, vil kommunedirektøren anbefale å bygge ny barneskole på Fjære, det vil si alternativ 2, kalkyle 1. Det vil ikke gi økonomisk fordel å gjennomføre prosjektet som et Offentlig privat samarbeid (OPS) og kommunen mangler kompetanse i den type anskaffelse. Det anbefales at prosjektet gjennomføres med egen finansieringen.