



Arkivsak 200405151-13
Arkivar. 171.52
Saks. Haavardtun, Helge

Saksgang	Møtedato
Opplærings- og helseutvalet	07.02.2006
Fylkesutvalet	22.02.2006 - 23.02.2006
Fylkestinget	14.03.2006 - 15.03.2006

OSTERØY VIDAREGÅANDE SKULE - VURDERING AV NYBYGG

SAMANDRAG

Osterøy vidaregåande skule har frå 1991 halde til i leigde lokale i eit forretningsbygg i Lonevåg sentrum. Skulen og omgjevnadene har endra seg mykje på desse 14 åra, og i dag stettar ikkje noverande leigebygg krava til ein moderne skule

Hausten 2005 vart skulen to gongar ramma av flaum. Begge gongane vart golvet i 1. etasje oversvømma, og siste gongen sto vatnet 30-40 cm opp på veggane. Den kommunale helsevernetaten har utarbeidd ein tilsynsrapport etter flaumskadane, og konkluderer med at det må gjerast tiltak for å hindra vatninntrenging i skulebygget. Det må også etablerast fuktsperre under golvet.

Pålegget frå helsevernetaten er gjort kjent for huseigar. Tiltaka som dei foreslår, vil berre delvis innfri krava i pålegget. For å hindre nye oversvømningar vil dei etablere ein pumpestasjon. Dei hevdar denne kan ta unna vatnet som samlar seg rundt bygget, også i samband med ekstrem nedbør. Derimot vil dei ikkje etablere fuktsperre i golvet då dette vil medføre svært høge kostnader og utflytting av lokala under arbeidet.

Dersom pålegget om å tørke ut betonggolvet og etablere ny fuktsperre ikkje kan innfriast, er det usikkert om lokala kan godkjennast etter krava i "Forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skuler mv." Dette kan få følgjar for vidare bruk av lokala til skuleformål.

På Osterøy er det starta ein lokal dugnad i form av ein komité for vidareutvikling av Osterøy vidaregåande skule. Dei har kome med eit skisseprosjekt for ein ny skule med 203 elevar basert på vedtatt struktur. Bruttoareal på 4.600 m² og kostnadsoverslaget frå ein lokal entreprenør har ein pris på 54 mill kr. eks. mva. Med basis i denne totalentrepriskalkylen har eigedomsseksjonen berekna ein prosjektkostnad på 82,5 mill kr. Det er då gjort tillegg for mva, inventar og utstyr, prosjektadministrasjon og marginar/reservar knytte til uforutsett, kvalitetsheving og prisstigning.

Dersom arealet kan reduserast til 4.000 m² som er i tråd med opplæringsavdelinga sine normtal, bør prosjektkostnadene kunne reduserast til 80 mill kr basert på eigedomsseksjonen si eiga kalkyle.

Fylkesrådmannen konstaterer:

- Osterøy vidaregåande skule har pr. i dag ikkje tilfredsstillande lokale. Skulen kan ikkje halde fram å nytte desse lokala særleg lenge.
- Skal ein greie å auke elevtalet ved skulen, må arealet aukast.
- Eit nybygg vil pådra fylkeskommunen noko høgare kostnader til rentar og avdrag på kort og mellomlang sikt enn eit framhaldande leigetilhøve.
- Skulen er ikkje med på gjeldande prioriteringsplan.

Jamvel om kostnadene med eit nybygg vert noko høgare på kort og mellomlang sikt enn leige, vil fylkesrådmannen tilrå at ein arbeider vidare med planar om eit nybygg for den vidaregåande skulen på Osterøy. Gjeldande leigeavtale går ut i 2010. Eit mål bør vere at nybygget kan stå klart til då. Dette må ein likevel kome attende til i budsjett og plansamheng.

FORSLAG TIL INNSTILLING

Fylkestinget vedtar å bygge ny vidaregåande skule på Osterøy. Fylkestinget vil ta standpunkt til framdrift for bygget i budsjett- og plansamheng.

Paul M. Nilsen

Johnny Stiansen

Vedlegg:

1. Kunnskap og kreativitet – vår framtid.
Dugnad for ny vidaregåande skule på Osterøy
2. Ny Osterøy vidaregåande skule
Skisseprosjekt ved Wiberg AS av 23.01.06
 - Beskrivelse
 - Utvalte teikningar

Bakgrunn

I samband med handsaminga av årsbudsjettet 2006 gjorde fylkestinget m.a. dette vedtaket:

”Fylkestinget ønsker en sak til fylkestinget i mars som vurderer alle sider ved de foreslåtte planene for nybygg for den vidaregåande skolen på Osterøy. Det tas kontakt med den lokale gruppen som har arbeidet med et utkast til prosjektet.”

Dagens situasjon

Osterøy vidaregåande skule held i dag til i leigde lokale i eit forretningsbygg i Lonevåg sentrum. Leigearealet er på 2.545 m² og leiga i 2005 var på ca. 1,8 mill kr. Skulen har leigeavtale til 15.08.2010 med rett til fornying. Det er i dag 125 elevar ved skulen. Skulen flytta inn i 1991 og var den gong einaste leigetakar i bygget. Lokala var tidlegare nytta til industri, men er sidan utvida fleire gonger og husar i dag fleire leigetakarar, mellom anna ein stor matvareforretning.

Skulen og omgjevnadene har endra seg mykje på desse 14 åra, og i dag stettar ikkje noverande leigebygg krava til ein moderne skule. Verkstadene er lite tenelege for utvikling av moderne undervisningstilbod. Skulen har ikkje grupperom og heller ikkje spesialrom. Det manglar naturlege møteplassar for elevane då gangane er tronge og uteareal lite tenelege på grunn av parkering. Nokre av undervisningsromma manglar også dagslys.

Hausten 2005 vart skulen to gongar ramma av flaum. Begge gongane vart golvet i 1. etasje oversvømma, og siste gongen sto vatnet 30-40 cm opp på veggane. Den kommunale helsevernetaten har utarbeidd ein tilsynsrapport etter flaumskadane, og konkluderer med at det må gjerast tiltak for å hindra vatninntrengning i skulebygget. Det må også etablerast fuktsperre under golvet.

Pålegget frå helsevernetaten er gjort kjent for huseigar. Tiltaka som dei foreslår vil berre delvis innfri krava i pålegget. For å hindre nye oversvømmingar vil dei etablere ein pumpestasjon. Dei hevdar denne kan ta unna vatnet som samlar seg rundt bygget, også i samband med ekstrem nedbør. Derimot vil dei ikkje etablere fuktsperre i golvet då dette vil medføre svært høge kostnader og utflytting av lokala under arbeidet.

Dersom pålegget om å tørke ut betonggolvet og etablere ny fuktsperre ikkje kan innfriast, er det usikkert om lokala kan godkjennast etter krava i ”Forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skuler mv.” Dette kan få fylgjar for vidare bruk av lokala til skuleformål.

Nybygg

På Osterøy er det starta ein lokal dugnad i form av ein komité for vidareutvikling av Osterøy vidaregåande skule. Eg viser til det vedlagde dokument ”Kunnskap og kreativitet – vår framtid” datert 31. mai 2005. Delmål 1 i dokumentet er nytt skulebygg på Hatland der Osterøy kommune stiller til rådvelde vederlagsfri tomt. I delmål 2 er det tatt inn tankar om nye undervisningstilbod.

I februar 2005 var Opplærings- og helseutvalet i HFK på synfaring på tomte. Dette var del av eit møte der også Osterøy kommune, Osterøy vidaregåande skule, politikarar og representantar for lokalt næringsliv var til stades. På møtet med fylkesrådmannen i august 2005 fekk ein presentert planar med kostnadsoverslag.

Den lokale gruppa på Osterøy har engasjert arkitekt til å utarbeide eit skisseprosjekt. Det var også vedlagt ein kostnadskalkyle utarbeidd av ein lokal entreprenør. Skisseprosjektet viser eit areal på

4.140 m². Dette er ca. 1.500 m² større ein det ein disponerer i dag. Grovkalkylen frå entreprenøren viser ein samla pris på ca. 51,5 mill kr inkl. mva. Dette gir kr.12.500,- pr. m², ein pris som er vesentleg lågare enn det vi normalt reknar for nye skulebygg.

Etter vedtaket i fylkestinget i desember 2005 tok opplæringsavdelinga og eigedomsseksjonen kontakt med den lokale gruppa for å kvalitetssikre det føreliggande skisseprosjektet. Den lokale gruppa vedtok å engasjere arkitekten vidare for å utarbeide eit nytt skisseprosjekt basert på dei vedtatte studieretningane og våre nøkkeltal om nødvendig areal. Opplæringsavdelingas hefte om "Skoleanlegget som pedagogisk arkitektur" vart også lagt til grunn.

Utdrag av det nye skisseprosjektet er vedlagt. Planane byggjer på vedtatt strukturplan for 2006 der ein i 2008 ser føre seg 203 elevar. I tillegg er det rekna med 30 tilsette. Totalarealet i skisseprosjektet er på 4.600 m², mot våre normtal som gir eit areal på 4.000 m². Auka skuldast i første rekkje større verkstadslokale og fleire teorirom knytte til studiespesialisert undervisning.

Med bakgrunn i det reviderte skisseprosjektet har ein fått eit nytt kostnadsoverslag på 54 mill kr. eks. mva. Inkl. mva gjer dette ein pris på kr 14.700 pr. m². For å komma fram til ein prosjektkostnad må ein leggje til for inventar og utstyr med 5 mill kr, prosjektadministrasjon med 2 mill kr., marginal/reservar/kvalitetsheving med 5 mill kr. Prosjektkostnaden vert då på 66 mill kr. eks. mva. Dette gir 82,5 mill kr. eller ca. kr. 18.000 pr. m² inkl. mva. Dette er framleis ein lågare pris enn det vi budsjetterer med for nye skular. I dette tilfellet meiner vi at ein pris på kr. 20.000,- pr. m² bør leggjast til grunn.

Eit hovudpoeng frå den lokale gruppa er at eit konsept basert på totalentreprise vil gje lågare kvadratmeterpris enn det fylkeskommunen har erfaringar med. Eigedomsseksjonen har erfaring med totalentreprisar og eit døme er Sund vidaregåande skule som vart tatt i bruk hausten 2003. Dette prosjektet enda ut med ein pris på 17.000,- pr. m². På Olsvikåsen vidaregåande skule som skal stå ferdig hausten 2006, har ein vald byggherrestyrde delte entreprisar og ein forventa pris 19.000 pr. m². For Sørås vidaregåande skule er det brukt kr. 22.000,- pr. m² i budsjettssamanheng. Sjølv om dette viser lågare kost med totalentreprise, må ein også vurdera kvalitetane som er brukte før ein får det endelege svaret. Normalt nyttar ein høgare kvalitetar i byggherrestyrte entreprisar enn det entreprenørane vel i totalentreprisar.

For eit nybygg på Osterøy kan totalentreprisevere eit godt alternativ.

Økonomiske vurderingar

Eg tek utgangspunkt i ein ny skule på 4.000 kvadratmeter til kr 20.000 pr m². Totalkostnaden vert då 80 mill. kr.

Lånefinansiering av 80 mill. kr til 4 % rente og 40 års nedskrivning gjev ein årleg kostnad på 4 mill. kr etter annuitetsprinsippet.

Det er vanskeleg å finne eit relevant samanlikningsgrunnlag. Vi betalar i dag knapt 1,8 mill. kr i årleg leige for 2.540 m². Dersom vi fekk auka dette leigearealet til same pris ville ny husleige verte om lag 2,9 mill. kr. Men som eg har gjort greie for i denne saka, er noverande lokale ikkje tilfredsstillande. Nye lokale vil ha ein heilt annan standard. Samalikning med dagens leigeforhold vert difor ikkje særleg relevant.

Ny skule på Osterøy er ikkje med i prioriteringsplanen i økonomiplanen.

Oppsummering

Fylkesrådmannen konstaterer:

- Osterøy vidaregåande skule har pr. i dag ikkje tilfredsstillande lokale. Skulen kan ikkje halde fram å nytte desse lokala særleg lenge.
- Skal ein greie å auke elevtalet ved skulen, må arealet aukast.
- Eit nybygg vil pådra fylkeskommunen noko høgare kostnader til renter og avdrag på kort og mellomlang sikt enn eit framhaldande leigetilhøve.
- Skulen er ikkje med på gjeldande prioriteringsplan.

Jamvel om kostnadene med eit nybygg vert noko høgare på kort og mellomlang sikt enn leige, vil fylkesrådmannen tilrå at ein arbeider vidare med planar om eit nybygg for den vidaregåande skulen på Osterøy. Gjeldande leigeavtale går ut i 2010. Eit mål bør vere at nybygget kan stå klart til då. Dette må ein likevel kome attende til i budsjett og plansamheng.