



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for oppvekst og levekår	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Alternativer for utbygging av Vilberg skole

Rådmannens innstilling

For utbygging av Vilberg barneskole vedtas alternativ F – rehabilitering av eksisterende skolebygg, samt bruk av LHL-tomt og kjøp av Europristomt.

Kjøp av Europrisbygget finansieres ved økning av investeringsbudsjettet i Økonomirapport 1, mens den totale kostnadsreduksjonen i forhold til tidligere vedtatt alternativ A Trollaldalen innarbeides i handlingsplan og budsjett 2016.

SAKSUTREDNING

1. Saksopplysninger

Vilberg barneskole har i dag 350 elever og prognosen, jfr. Norconsults rapport, viser at det er behov for økt kapasitet i løpet av få år. I 2030 vil skolen ha behov for ca. 540 elevplasser.

Det har i tre ulike utredninger av skolestruktur, vært pekt på behov for utbygging av Vilberg barneskole. I den siste utredningen, høsten 2014, har skolestrukturutvalget foreslått nybygg lokalisert til Trollaldalen. Rapporten er ikke realitetsbehandlet, men Trollaldalenalternativet er lagt til grunn kostnadmessig.

Skolens opptaksområde grenser mot Langset skole i nord og Vormå i vest. Dette gjør at de fleste av skolens elever kommer fra Finnbråtengrenda/Brennhaugen/Styrigrenda og sentrum av Eidsvoll, og om lag halvparten av elevene har rett på skoleskyss.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 74/14 den 9.12.14 og presisering av protokollen i kommunestyrets møte 3.2.15, samt pkt. 10 i investeringsplanen har rådmannen utredet seks mulige alternativer for utbygging av Vilberg barneskole, fire alternativer med nybygg og to alternativer med rehabilitering/tilbygg av eksisterende skolebygg.

2. Kostnader bygging

Kostnader for nybygg av skoler vil være avhengig av markedet på det tidspunktet anbudene foreligger. På Øvre Romerike er det i løpet av de tre siste årene bygget tre ulike skoler som er sammenliknbare og som kan angi et realistisk bilde av prisnivået. Nordkisa skole i Ullensaker

ble bygget med en kvadratmeterpris på kr 34 000, Hurdal med kr 31 000 pr m² og Langset med kr 31 000 pr m². Svendby Byggconsult AS har lagd en sammenstilling av kostander på disse tre ulike prosjektene. Se vedlegg 1. Kr 31 000 pr m² er også prisen som er brukt i Norconsults rapport. Dette er imidlertid kostnader på bygg pr 2013/2014 og må derfor prisjusteres frem til 2018. Anslått pris i 2018 er kr 35 000 pr m².

For ombygging av arealer på eksisterende bygg på Vilberg er det regnet kr 22 000 pr m²

For alle de ulike alternativene vil nødvendig utstyr og inventar komme i tillegg til byggekostnadene.

I vedlegg 3 er det vist kostnadene ved låneopptak på enkelte alternativ med 1,4%, 2,7%, 3% og 4% rente.

Det er ikke medtatt kostnader til tomt og eventuelt ekspropriasjon av bygninger i noen av alternativene.

For alternativene som ikke omhandler eksisterende tomt, er det heller ikke hensynstatt salgsinntekter på den gamle skoletomta. Det er usikkerhet i hva dette vil kunne innbringe samt at det vil tilkomme relativt store rivningskostnader på eksisterende bygg for en utbygger.

3. Nødvendig areal for skoler

I vedlegg 1 er det vist arealbehov pr elev. Dette tallet varierer relativt mye og er den faktoren som har størst betydning for de totale kostnader, i tillegg til elevkapasitet. I de tre skolene varierer dette fra 11- 14 m² pr elev. Langset skole har 11 m² pr elev. I Norconsults rapport er det foreslått 11,3 m² pr elev. Som utgangspunkt for beregningen er det derfor benyttet 11,3 m² pr elev. Til sammenligning kan nevnes at Råholt ungdomsskole etter utbygging vil ha 10 m² pr elev, noe som er lavt, men arealeffektivt.

I tillegg til nevnte arealer kommer idrettshall eller gymnastikksal. Det er i utredningen benyttet nødvendig areal til dobbel gymnastikksal for å dekke skolens behov.

Dersom man velger å bygge en flerbrukshall/idrettshall vil arealet måtte økes. Dobbelt gymnastikksal vil være ca. 1000 m² brutto, mens flerbrukshall vil være ca. 1500m².

Kostanden pr m² på flerbrukshall beregnes til kr 22 000 pr m². Total merkostnad vil være ca. 11 millioner kroner. Dersom tippemidler på 7 millioner kroner tas med, vil dette dekke det meste av merkostnader til investeringen, men det vil medføre økte driftskostnader.

Med bakgrunn i elevtallsutviklingen, er det i alle alternativene tatt utgangspunkt i en treparallel skole med plass til 550 elever og en gjennomsnittlig gruppestørrelse på 26 elever pr gruppe. Alternativt kan skolens kapasitet økes til 28 pr gruppe dvs ca. 590 elever. En slik økning i antall elever vil koste ca. 16 millioner kroner. Dette vil gjelde for alle alternativer.

Alternativ A: Trolldalen

1. Behov for ekspropriasjon/kjøp

Eidsvoll kommune eier eiendommen.

2. Skolekapasitet

Denne skolen kan bygges som en treparallellell skole med kapasitet til 550 - 590 elever.

3. Pedagogiske forhold

- Skolen kan bygges med tilrettelegging for fleksible strukturer og tilpasset ulike læringsalternativer
- Skolen kan organiseres med 7 trinn og 7 undervisningsteam. Den vil kreve ca. 65 årsverk med maks kapasitetsutnyttelse og normalt utnyttelse av SFO
- Området ligger skjermet og det vil være lett å få til et godt tilsyn med elever
- Godt tilrettelagt for bruk av naturområder
- Det kan lages en trygg infrastruktur for levering og henting av elever
- Ikke nærhet til øvrig skolemiljø og svømmehall

4. Gymsal / hallkapasitet

Skolen krever 2 gymsaler og 4 garderober for timeplanmessig å gi alle klasser tilgang til gymsal i de uketimer fag- og timefordelingen i kroppsøving krever. 2 gymsaler bør kun åpnes til 1 for å dekke skolens behov for samlingslokale for alle elevene og ansatte.

5. Økonomi

Nødvendig areal til en skole med 550 elever med dobbel gymnastikksal vil da være 7260 m² som gir en pris på 264 millioner kroner. I tillegg må det bygges infrastruktur frem til tomta. Det er vann og kloakk, ca. 3 millioner kroner samt gangvei langs Øvre Styriveg som er stipulert til 30 millioner kroner. Total ramme blir derved 297 millioner kroner. I tillegg kommer merkostnader dersom man bygger flerbrukshall.

Ved 2,7% rente vil avdrag og renter utgjøre 17,6 millioner kroner første år. For ytterligere rentealternativer, se vedlegg 3.

6. Reguleringsforhold for eiendommen:

Området er i regulert til byggeområder – offentlig bygninger (skole og barnehage) i reguleringsplan for «Styriåsen gnr/bnr 12/19 m.fl.». Denne reguleringsplanen er vedtatt 05.09.2005 – planid 0237169.

Byggeområdet omfattes av bestemmelsen i punkt 6.1, som har følgende ordlyd:

«Område OUB skal benyttes til skole- og barnehage, og eventuelt nærmiljøanlegg, med tilhørende anlegg som trafikkområder, lekearealer, ballbaner, gangforbindelser etc. Ved utbygging av området skal rammesøknad i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en utbyggingsplan hvor følgende skal fremgå:

- *bebyggelsens plassering*
- *uteområder/ lekearealer*
- *eksisterende og framtidige terrenghøyder*
- *trafikkområder; bussoppstilling, parkering/biloppstillingsplasser o.l.*
- *interne adkomstveger og gangforbindelser*
- *eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger*
- *eksisterende vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart*
- *ny vegetasjon*

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves egen utomhusplan, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden (vår utheving.)»

Det er i bestemmelsen benyttet uttrykket utbyggingsplan. Dette er i utgangspunktet ikke en egen plantype og den videre prosessen er avhengig av forståelsen av dette uttrykket. Utbyggingsplan kan forstås på to ulike måter, ut i fra bruken av uttrykket i kommunen tidligere.

I enkelte planer er det benyttet i betydningen «bebyggelsesplan». Siden bebyggelsesplan ikke lengre er en egen plantype, sorterer dette nå under pbl. § 12-3 - detaljregulering. En utbygging av området vil i så tilfelle kreve at det gjennomføres en detaljregulering i forkant.

Dersom kommunen tidligere har benyttet utbyggingsplan i betydningen «en enklere og mindre formell variant» av bebyggelsesplan, uten formell planbehandling, kan man oppfylle dette kravet ved å fremme en mindre endring av reguleringsplanen - som utfyllinger innenfor hovedtrekkene av reguleringsplanen, jfr. pbl. § 12-14 andre ledd. Tidligere praksis i Eidsvoll kommune kan tale for at det er sistnevnte tolkning som har vært praksis.

Planleggingstiden vil vi anslå til å ligge maksimalt på 1 år for selve skoleområdet ved en full detaljreguleringsprosess. Dersom man finner å kunne kjøre en forenklet prosess med mindre endring av gjeldene reguleringsplan, vil dette ta betydelig kortere tid (4 mnd).

Et positivt forhold er at kommunen allerede er eier av området, samt at en plassering av skole i dette området vil kunne føre til en økt boligutbygging i området.

Etablering av ny skole i Trollidalen frigjør sentrumsnære arealer til boligbygging, noe som vil være bra for sentrumsutviklinga i Sundet. Dette gjelder for samtlige alternativer som frigjør dagens skoletomt til annet utbyggingsformål (alt A, B, C og D).

7. Gang-/sykkelvei

Et skolealternativ i Trollidalen vil utløse behov for gang- og sykkelveg langs fv. 509, Styrrivegen, både nordover og sørover fra skoletomta. Siden det her er utfordrende forhold knyttet til nærhet til boliger og hager ned mot Nesvegen, vil vi anslå at en slik planprosess vil være noe tidkrevende og kan anslås ligge opp mot 1,5 år.

8. Infrastruktur

For å kunne bebygge tomten må det legges frem vann og kloakk. Dett er planlagt gjennom fremtidig byggefelt i Trollidalen. Kostanden må dekkes i første omgang av skoleutbyggingen, men vil utløse mulighet til å bebygge flere tomter, derav flere kommunale tomter. Kostander til dette vil derved kunne tas inn ved tomtosalg og refusjon av kostnader fra nabotomter.

Plassering i Trollidalen vil gjøre det ulønnsomt å koble seg til eksisterende fjernvarmeanlegg i Sundet.

9. Tidsfaktor Bygging/Prosjekt

Dersom dette alternativet blir valgt vil skolen kunne stå ferdig til skoleåret 2018/19. Det forutsetter at planlegging av skoen går parallelt med nødvendig regulering.

10. Driftsforhold

Ved å bygge en helt ny skole vil man kunne bygge for å få optimal drift. Skolen vil kunne planlegges i vedlikeholdsfrie materialer.

Det er ikke tilgjengelig fjernvarme. Det er ikke i tilknytning til andre kommunale bygg.

11. Vurdering av alternativet

Alternativet vil gi en funksjonell skole, men er ett av de dyreste alternativene.

Alternativ B: Elstad

1. Behov for ekspropriasjon/Kjøp

Eiendommen må erverves enten som frivillig salg eller ved ekspropriasjon etter en reguleringsprosess. En ekspropriasjonssak kan ta 1-3 år.

Eier av eiendommen har meldt sin interesse for å selge. Henvendelsen er fulgt opp med ett møte.

2. Skolekapasitet

Denne skolen kan bygges som en treparallellell skole med kapasitet til 550 - 590 elever.

3. Pedagogiske forhold

- Skolen kan bygges med tilrettelegging for fleksible strukturer og tilpasset ulike læringsalternativer
- Skolen kan organiseres med 7 trinn og 7 undervisningsteam. Den vil kreve ca. 65 årsverk med maks kapasitetsutnyttelse og normalt utnyttelse av SFO
- Området ligger skjermet og det vil være lett å få til et godt tilsyn med elever
- Godt tilrettelagt for bruk av naturområder
- Det kan lages en trygg infrastruktur for levering og henting av elever
- Ikke nærhet til øvrig skolemiljø og svømmehall

4. Gymsal / hallkapasitet

Skolen krever 2 gymsaler og 4 garderober for timeplanmessig å gi alle klasser tilgang til gymsal i de uketimer fag- og timefordelingen i kroppsøving krever. 2 gymsaler bør kun åpnes til 1 for å dekke skolens behov for samlingslokale for alle elevene og ansatte.

5. Økonomi

Nødvendig areal til en skole med 550 elever og med dobbel gymnastikksal vil være 7260 m². Dette gir en pris på 264 millioner kroner. I tillegg må det bygges infrastruktur frem til tomte. Gangvei langs Øvre Styrvieg anslås å koste 30 millioner kroner. Total kostnadsramme 294 millioner kroner. Det vil bli økte kostnader dersom det bygges flerbrukshall.

Ved 2,7% rente vil avdrag og renter utgjøre 17,4 millioner kroner første år. For ytterligere rentealternativer, se vedlegg 3.

6. Reguleringsforhold for eiendommen:

Dette området er uregulert, og avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Området krever derfor en fullstendig reguleringsprosess med planprogram og konsekvensutredninger.

Det som er utfordringen planmessig med dette området er at det i dag er avsatt til LNF-formål. Litt avhengig av plasseringen av skoletomten er det meste av arealet produktiv dyrket mark. Med bakgrunn i at mye av arealet er jordbruksområder vil det være knyttet store usikkerheter rundt eventuelle innsigelser fra blant annet jordvernmyndighetene. Med bakgrunn i ovennevnte estimeres en planprosess til minst 1,5 år. Dette alternativet har en beliggenhet som er mindre gunstig en Tynsåkjordet, jfr. nærheten til Eidsvoll videregående skole.

Ut i fra det ovennevnte vil en planprosess for dette alternativet anslås til minst 1,5 år.

7. Gang-/sykkelvei

Dette alternativet har en tilfredsstillende atkomstssituasjon, men det mangler nødvendig gang- og sykkelveg langs fv. 177 og på strekningen fra Styri. Dette må på plass av trafiksikkerhetsmessige årsaker.

8. Infrastruktur

Infrastruktur ligger i området, med unntak av fjernvarmeanlegg som ligger relativt lang avstand fra tomten.

9. Tidsfaktor Bygging/Prosjekt

Det vil være en stor usikkerhetsfaktor knyttet til om tomte kan frigis fra jordbruksformål til offentlig formål. Etter at omdisponering av tomt er godkjent, kan planlegging påbegynnes. Det må påregnes 3 år fra planlegging kan starte, til skolen kan stå ferdig. Skolen antas ferdigstilt 2020.

10.Driftsforhold

Ved å bygge en helt ny skole vil man kunne bygge for å få optimal drift. Skolen vil kunne planlegges i vedlikeholdsfrie materialer.

Det er ikke tilgjengelig fjernvarme. Det er ikke i tilknytning til andre kommunale bygg.

11.Vurdering av alternativet

Alternativet vil gi en funksjonell skole, men er ett av de dyreste alternativene.

Alternativ C: Tynsåkjordet

1. Behov for ekspropriasjon/kjøp

Eiendommen må erverves, enten som frivillig salg eller ved ekspropriasjon etter en reguleringsprosess. Ekspropriasjon kan ta fra ett til tre år.

2. Skolekapasitet

Denne skolen kan bygges som en treparallellell skole med kapasitet til 550 - 590 elever.

3. Pedagogiske forhold

- Skolen kan bygges med tilrettelegging for fleksible strukturer og tilpasset ulike læringsalternativer
- Skolen kan organiseres med 7 trinn og 7 undervisningsteam. Den vil kreve ca. 65 årsverk med maks kapasitetsutnyttelse og normalt utnyttelse av SFO
- Området ligger skjermet og det vil være lett å få til et godt tilsyn med elever
- Moderat tilgang til naturområder (landbruksareal/beiteland nærmest).
- Det kan lages en trygg infrastruktur for levering og henting av elever
- Nærhet til øvrig skolemiljø og svømmehall

4. Gymsal/hallkapasitet

Skolen krever 2 gymsaler og 4 garderober for timeplanmessig å gi alle klasser tilgang til gymsal i de uketimer fag- og timefordelingen i kroppsøving krever. Sambruk i Eidsvollhallen krever ny avtale med Eidsvoll videregående skole eventuelt oppsigelse av dagens avtale.

5. Økonomi

Nødvendig areal til en skole med 550 elever og med dobbel gymnastikksal vil da være 7260 m² som gir en pris på 264 millioner kroner. I tillegg kommer merkostnader dersom man bygger flerbrukshall.

Ved 2,7% rente vil avdrag og renter utgjøre 15,6 millioner kroner første år. For ytterligere rentealternativer, se vedlegg 3.

6. Reguleringsforhold for eiendommen:

Dette området er i dag uregulert og avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Området krever derfor en fullstendig reguleringsprosess med planprogram og konsekvensutredninger.

Området har nærhet til Eidsvoll videregående skole og til de fasitlistene som er der. Dette er forhold som synes positive med tanke på en plassering av ny skole.

Det som er utfordringen planmessig med dette området er at det i dag er avsatt til LNF-formål. Litt avhengig av plasseringen av skoletomten er det meste av arealet produktiv dyrket mark. Noe nærmere eksisterende skoleområde består området av skog, men her antas det å være utfordringer med tanke på grunnforhold og terreng. Med bakgrunn i at mye av arealet er jordbruksområder vil det være knyttet store usikkerheter rundt eventuelle innsigelser fra blant annet jordvernmyndighetene. Med bakgrunn i ovennevnte estimeres en planprosess til minst 1,5 år.

7. Gang-/sykkelvei

Trafikksikkerheten synes ivaretatt i dette alternativet.

8. Infrastruktur

Infrastruktur ligger i nærheten og det er ikke nødvendig med særlige tiltak. Fjernvarmeanlegg ligger i nærheten.

9. Tidsfaktor Bygging/Prosjekt

Det vil være en stor usikkerhetsfaktor knyttet til om tomte kan frigis fra jordbruksformål til offentlig formål. Etter at omdisponering av tomt er godkjent, kan planlegging av bygg og

regulering påbegynnes. Det må påregnes minst tre år fra planlegging kan starte, til skolen kan stå ferdig. Skolen anslås ferdigstilt i 2020.

10.Driftsforhold

Ved å bygge en helt ny skole vil man kunne bygge for å få optimal drift. Skolen vil kunne planlegges i vedlikeholdsfrie materialer. Det er tilgjengelig fjernvarme i nærheten. Nærheten til andre kommunale bygg kan gi stordriftsfordeler på driften.

11.Vurdering av alternativet

Alternativet vil gi en funksjonell skole. Alternativet er rimeligere en alternativ A, B og D.

Alternativ D: Gruemyra

1. Behov for ekspropriasjon/Kjøp

Eiendommen må erverves enten som frivillig salg eller ved ekspropriasjon etter en reguleringsprosess. En ekspropriasjonssak kan ta 1-3 år.

2. Skole Kapasitet

Denne skolen kan bygges som en treparallellell skole med kapasitet til 550 - 590 elever.

3. Pedagogiske forhold

- Skolen kan bygges med tilrettelegging for fleksible strukturer og tilpasset ulike læringsalternativer
- Skolen kan organiseres med 7 trinn og 7 undervisningsteam. Den vil kreve ca. 65 årsverk med maks kapasitetsutnyttelse og normalt utnyttelse av SFO
- Området ligger åpent, nær vei og bebyggelse, og byr på store utfordringer i forhold til trafikale forhold og god utnyttelse av uteområdet.
- Det kan være en utfordring å etablere en trygg infrastruktur for levering og henting av elever, fordi tomtearealet er lite.
- Gangavstand til svømmehall.

4. Gymsal / hallkapasitet

Skolen krever 2 gymsaler og 4 garderober for timeplanmessig å gi alle klasser tilgang til gymsal i de uketimer fag- og timefordelingen i kroppsøving krever. 2 gymsaler bør kun åpnes til 1 for å dekke skolens behov for samlingslokale for alle elevene og ansatte

5. Økonomi

Det må påregnes en økt kostnad på grunn av geometri på bygget, slik at bygge kostander må settes til 36 000 pr m². Nødvendig areal til en skole med 550 elever og med dobbel gymnastikksal vil da være 7260 m² som gir en pris på 270 millioner kroner. I tillegg kommer merkostnader dersom man bygger flerbrukshall. Tomten kan lett føre til at bygget får en uøkonomisk utforming, slik at byggekostnaden kan bli noe høyere. Det er ikke hensyntatt i kalkylen og medfører usikkerhet i byggekostnader.

Ved 2,7% rente vil avdrag og renter utgjøre 16 millioner kroner første år. For ytterligere rentealternativer, se vedlegg 3.

6. Reguleringsforhold for eiendommen:

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligområde. Arealet har en arrondering som er relativt langt og smalt, med nærhet til fv. 177, Nesvegen. Det er også avsatt en stripe mellom eksisterende bebyggelse i vest og det fremtidige utbyggingsområdet til fremtidig friområde. Arealet er belagt med byggegrense til fv. 177.

En reguleringsprosess her vil også kreve planprogram med KU. Ut i fra dette vil man anslå at en planprosess vil ta 1 – 1,5 år. Det vil også være et moment om et mindre areal i syd skal tas med. Dette arealet er i dag avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

7. Gang-/sykkelvei

Det er god adkomst til arealet med tanke på nærheten til fylkesvegen, men det mangler et tilfredsstillende helhetlig gang- og sykkelvegtilbud langs fv. 177 fra rundkjøringen og mot innkjøringen til Gruemyra. Det eksisterer imidlertid en gang- og sykkelvegadkomst på kommunalt/privat vegnett i fra Sundet.

8. Infrastruktur

Infrastruktur ligger i nærheten og det er ikke nødvendig med særlige tiltak utover trafikkavvikling.

9. Tidsfaktor Bygging/Prosjekt

Det vil kreve omregulering av tomten. Dersom man starter prosess med omregulering parallelt med planlegging av skolen vil det kunne stå ferdig til skoleåret 2018/19.

10.Driftsforhold

Ved å bygge en helt ny skole vil man kunne bygge for å få optimal drift. Tomta er lang og smal. På grunn av tomtens utforming vil man lett få et noe tyngre anlegg å drifte og vedlikeholde.

Skolen vil kunne planlegges i vedlikeholdsfrie materialer. Det er ikke fjernvarme i nærheten.

11.Vurdering av alternativet

Tomta er lang smal og ligger inntil trafikkert vei. Den er dermed utsatt for veistøv og støy. Den vil være lite egnet til skoletomt og vil lett gi økte kostnader på nybygg, da den vil gi et langstrakt bygg. Dette er det tredje dyreste alternativet og anses som det dårligste alternativet.

Alternativ E: Dagens plassering med ekspropriasjon og tilbygg

1. Behov for ekspropriasjon/Kjøp

Dette alternativet krever frivillig salg eller ekspropriasjon, etter en reguleringsprosess, av 3 eiendommer med 5 boenheter. Ekspropriasjon kan ta fra ett til tre år.

2. Skole Kapasitet

Denne skolen kan bygges som en treparallellell skole med kapasitet til 550 - 590 elever.

3. Pedagogiske forhold

- Dagens bygningsmasse vil kreve omfattende rehabilitering for å oppnå fleksible strukturer og læringsalternativer. I den nybygde delen vil disse kravene være ivaretatt.
- Skolen kan organiseres med 7 trinn og 7 undervisningsteam. Den vil kreve ca. 65 årsverk med maksimal kapasitetsutnyttelse og normalt utnyttelse av SFO
- Området ligger sentrumsnært.
- Moderat tilgang til naturområder.
- Det kan etableres en trygg infrastruktur for levering og henting av elever
- Nærhet til øvrig skolemiljø og svømmehall.

4. Gymsal/hallkapasitet

Krever bygging av en ny gymsal med to garderober i tillegg til nåværende. To gymsaler bør kun åpnes til en for å dekke skolens behov for samlingslokale for alle elevene og ansatte.

5. Økonomi

Kostnaden vil her være avhengig av graden av ombygging av eksisterende bygninger. Ombyggingsprosjekter har noe større usikkerhet enn rene nybygg. For å få til et skoleanlegg på linje med alternativene med nybygg behøve her et tilbygg på 3400 m² og ombygging av 2400m². Det er da ikke medtatt flerbrukshall, men to gymnastikksaler. Total kostnad blir da 167 millioner kroner.

Ved 2,7% rente vil avdrag og renter utgjøre 9,9 millioner kroner første år. For ytterligere rentealternativer, se vedlegg 3.

6. Reguleringsforhold for eiendommen:

Dette alternativet går ut på å utvide eksisterende tomt ved Vilberg skole ved utbygging på den siden av Tynsåkvegen som skolen i dag ligger. Et slikt alternativ vil kreve at det innløses 3 boligeiendommer som ligger i nærheten av skolen.

Områdene i tilknytning til eksisterende skole er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, samt regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for «Sundgården med omgivelser»- planid 0237018 – stadfestet 02.09.1961.

Det kreves en fullstendig reguleringsprosess med planprogram samt konsekvensutredning. En slik prosess vil ta minst 1 år.

Det er trafikale utfordringer i forbindelse med Tynsåkvegen. Denne vegen har i dag så stor trafikk at det vil være en utfordring med økt trafikkmengde.

Ved en utvidelse av Vilberg skole på vestsiden av Tynsåkvegen, kan en mulig løsning være å regulere inn ny adkomstveg til skolen direkte fra Sundgata. Samtidig kan det være en løsning å stenge eksisterende veg ved barnehagen. Dette vil føre til at Tynsåkvegen blir avlastet med mindre trafikk, samt at det oppnås en bedre trafikkavvikling ved Vilberg skole. En slik løsning vil kunne håndtere levering og henting av elever bedre.

7. Gang-/sykkelvei

Slik det er vurdert er det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i utgangspunktet tilfredsstillende.

8. Infrastruktur

Infrastruktur ligger i området. Det er foreslått endret adkomst og parkering.

9. Tidsfaktor Bygging/Prosjekt

På grunn av kjøp/ ekspropriasjon av naboeiendom vil det tidligst kunne stå ferdig i 2019/2020

10.Driftsforhold

Driftskostnader vil være noe høyere i ombygde lokaler enn om vi bygger alt nytt. Gamle bygget vil kreve mer utvendig vedlikehold enn nye bygg der det benyttes vedlikeholdsfrie materialer.

11.Vurdering av alternativet

Alternativet vil gi en god skole, teknisk og pedagogisk. Det er kalkulert med omfattende oppgradering av eksisterende bygninger Det er det nest rimeligste alternativet. Forslaget vil kunne gi noen ulemper for skolen under bygging, da det må gjøre større arbeider på eksisterende skoleområde med skolen i full drift. Det vil kunne utløses behov for brakker i byggeperioden. Eventuelle brakkebehov ses i sammenheng med utbygging av Vilberg ungdomsskole.

Alternativ F: Dagens plassering + LHL tomt og kjøp av Europristomta

1. Behov for ekspropriasjon/Kjøp

Eidsvoll kommune eier i dag skoletomta og LHL tomta. Eidsvoll kommune har opsjon på kjøp av Europris med medfølgende festerett på tomta. Kjøp må være gjennomført innen 1. juni 2015. Kostnad på kjøp av eiendommen er ca. 11,5 millioner kroner.

2. Skole Kapasitet

Denne skolen kan bygges som en treparallellell skole med kapasitet til 550 - 590 elever.

3. Pedagogiske forhold

- Fleksible strukturer og læringsalternativer kan oppnås ved ombygging/rehabilitering av dagens bygningsmasse.
- Skolen kan organiseres med 7 trinn og 7 undervisningsteam. Den vil kreve ca. 65 årsverk med maks kapasitetsutnyttelse og normalt utnyttelse av SFO
- Nærhet til øvrig skolemiljø og svømmehall
- Det kan etableres en trygg infrastruktur for levering og henting av ved Europrisbygget.
- Skolen vil få to adskilte skoleområder/skolebygninger. Krever tilrettelegging for samling av hele personalet og elevgruppen.
- Alternativet vil gi muligheter for egen skolegård tilpasset de minste elevene, samt SFO.
- Moderat tilgang til naturområder.

4. Gymsal / hallkapasitet

Krever bygging av en ny gymsal med 2 garderober i tillegg til nåværende.

5. Økonomi

Eidsvoll kommune eier LHL-tomta, samt to ubebygde tomter inntil Europrisbygget. Ved kjøp av Europrisbygget vil Eidsvoll kommune få ett sammenhengende område på denne siden av Tynsåkvegen.

Kostnaden vil være avhengig av graden av ombygging av eksisterende bygninger. Ombyggingsprosjekter har noe større usikkerhet enn rene nybygg. For å få til et skoleanlegg på linje med alternativene med nybygg, er det behov for et tilbygg på 1450 m² og ombygging av 3900 m². Ombygging eksisterende bygg er beregnet til å koste 86 millioner kroner og nybygg 51 millioner kroner. Det er da ikke medtatt flerbrukshall, men to gymnastikksaler. I tillegg medregnes en undergang under Tynsåkvegen. Antatt kostand 10 millioner kroner. Total kostnad blir da 147 millioner kroner.

Ved 2,7% rente vil avdrag og renter utgjøre 8,7 millioner kroner første år. For ytterligere rentealternativer se vedlegg 3.

6. Reguleringsforhold for eiendommen:

Dette alternativet går ut på å utvide skolen på motsatt side av Tynsåkvegen, ved å ta i bruk LHL-tomta samt eiendommen hvor Europris i dag ligger.

Når det gjelder områdene på motsatt side av Tynsåkvegen er LHL-tomta regulert til boligformål i reguleringsplan «GBNR 17/17, Tynsåkvegen 1 m.fl.» - planid 0237188 – vedtatt 16.06.2009. Eiendommen hvor Europris holder til er regulert til byggeområde – forretning/kontor i plan for «Vilberg næringsbygg» - planid 0237063 – vedtatt 29.06.1987.

Det er trafikale utfordringer i forbindelse med Tynsåkvegen. Denne vegen har i dag så stor trafikk at det vil være en utfordring med økt trafikkmengde. Ved en utvidelse av skolen på østsiden (LHL/Europris) må det sørges for en trafiksikker/planfri kryssing av Tynsåkvegen, f.eks. ved etablering av kulvert for å ivareta trafiksikkerheten.

Det kreves en fullstendig reguleringsprosess med planprogram samt konsekvensutredning. En slik prosess vil ta minst 1 år.

7. Gang-/sykkelvei

Slik det er vurdert er det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i utgangspunktet tilfredsstillende.

8. Infrastruktur

Infrastruktur og fjernvarme ligger i området.

9. Tidsfaktor Bygging/Prosjekt

Dersom dette alternativet blir valgt vil skolen kunne stå ferdig til skoleåret 2018/19. Det forutsetter at planlegging av skolen går parallelt med nødvendig regulering.

10.Driftsforhold

Alternativet gir skolebygninger på to sider av Tynsåveien med trygg undergang. Alternativet gir ikke vesentlige driftsutfordringer.

11.Vurdering av alternativet

Alternativet er det klart rimeligste med en byggekostnad på 147 millioner kroner. Alternativet vil gi en god skole, teknisk og pedagogisk. Ombygging og tilbygg av Europrisbygget vil kunne gjennomføres uten at undervisningen påvirkes. Det er kalkulert med omfattende oppgradering av eksisterende bygninger. Forslaget vil kunne gi noen ulemper for skolen under rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. Det vil kunne utløse behov for brakker i byggeperioden. Eventuelle brakkebehov ses i sammenheng med utbygging av Vilberg ungdomsskole.

Alternativer

Alle alternativer er mulig å gå videre med men alternativ D anses som det dårligste og vil gi store utfordringer med hensyn til byggekostnader, driftskostnader samt tilfredsstillende utemiljø for elevene.

Administrasjonen anbefaler alternativ F - Dagens plassering + LHL tomt og kjøp av Europristomta. På grunn av mulige arealkonflikter ved bygging på dyrket mark, anser administrasjonen alternativ A Trolldalen som det mest realistiske hovedalternativet.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler å gå videre med alternativ F og at opsjon på kjøp av Europrisbygget gjennomføres. Løsningen er den som gir klart laveste byggekostnad, og er sammen med alternativ A Trolldalen den løsningen som har mest avklart plansituasjon og kan ferdigstilles raskest.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Notat fra Svendby Bygg Consult AS angående byggekostnader
- 2 Kartgrunnlag
- 3 Økonomisk oversikt

Vedlegg som ligger i saksmappen

Utskrift av sak sendes til:

SU ved Vilberg skole
Berørte grunneiere