



NOTAT

Konsekvenser ved bruk av eksisterende skoletomt – Kostnadselementer mm.

Det vises til mulighetsstudien for eksisterende skoletomt som er utarbeidet av Spinn Arkitekter.

En eventuell bruk av eksisterende skoletomt tilfører prosjektet følgende konsekvenser:

- Økt kostnad: - Det må erverves ytterligere 2 stk. Næringsbygg, 1 bedehus og 2-3 bolighus, jfr. kartskisse i mulighetsstudien. Bygg som erverves må rives for å gi plass til nytt skolebygg, utomhusområde og parkeringsplass. Ervervet samt sanering av angitte bygg estimeres til 33 millioner kroner inkl. mva. Det er ikke foretatt en miljøsaneringsrapport som grunnlag for kostnadsberegningen. Det er dermed en risiko for at det kan avdekkes farlig avfall i byggene som fører til økte rivningskostnader.
- Elevene må flyttes til en annen lokasjon med bakgrunn i at eksisterende skole må rives. Rivningsarbeidet må ferdigstilles i forkant av oppstart av oppføring av nytt skolebygg og utomhusområde. Mulighetsstudien konkluderer med at det ikke er mulig å plassere et nytt skolebygg på tomten uten å rive eksisterende skole. Dette innebærer at elevene må flyttes til en annen lokasjon i minst 2 år. Det er ikke beskrevet en ny lokasjon for elevene i denne fasen av prosjektet. Det er mulig å opprette en midlertidig skole ved bruk av brakker/moduler. Dette forutsetter at det finnes en midlertidig tomt for brakkene/modulene. Ved valg av midlertidig tomt må blant annet følgende hensyntas:
 - Tomten må ha tilstrekkelig areal for et brakkebygg på ca. 150 brakker. o
 - Tomten må ha tilstrekkelig areal for et utomhusområde. o
 - Det må foreligge tilfredsstillende tilkomstveier til tomten. Dette med hensyn til blant annet myke trafikanter (elever etc.), brann og redning og håndtering av busser og varelevering. o

- Det må foreligge tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg til tomten. o
- Tomten må ha tilfredsstillende grunnforhold for å unngå masseutskiftning for etablering av den midlertidige skolen. Det er høy usikkerhet i forbindelse med å utarbeide en kostnadskalkyle for et brakkebygg. Det er innhentet et referanseprosjekt som har tilsvarende elevantall og arealkrav som for Veavågen skole. Referanseprosjektet tilsier en estimert kostnad på 50 – 70 millioner kroner inkl. mva. for et midlertidig brakkebygg. Dette kostnadsestimatet forutsetter at tomten for den midlertidige skolen tilfredsstiller punktene ovenfor. Det kan også være en mulighet å overføre elever til skoler hvor det er noe ledig kapasitet og samtidig etablere brakkebygg i tilknytning til disse skolene. Restkapasitet på skoler og utearealer kan da muligens utnyttes. En slik hybridløsning er ikke nærmere vurdert, men kan gi besparelser i kostnad med midlertidig skole for Veia. Mulig en slik løsning kan redusere utgiftene til 35-55 millioner kroner.
- Dersom den eksisterende skoletomten velges, medfører dette nye prosjekteringskostnader. Det vises i den forbindelse til at Karmøy kommune har ervervet areal for bygging av ny skole i samsvar med 2127 – Detaljregulering for nye Veavågen barneskole – gnr. 4/12 mfl, herunder prosjektert en ny skole på dette arealet. Samlet tomtepris er ca. 15 millioner kroner. Prosjekteringskostnader og byggherre-kostnader utgjør tilsvarende også ca. 17 millioner kroner inkl. mva. Dersom skolen ikke realiseres på denne tomten, vil kommunens kostnader til tomteareal og prosjektering i hovedsak vært tapt. Tapet knyttet til kjøpet av tomtearealet som i all hovedsak i dag er regulert til boliger anslås til 11 millioner kroner. Reguleringsplan er under 10år gammel.
- Tidskonsekvens: Ved utvidelse av eksisterende skoletomt, er det nødvendig med en ny reguleringsplan, der aktuelt tilstøtende areal omreguleres til skoleformål. Det antas at bruken av eksisterende skoletomt vil forsinke ferdigstillingen med minimum 2 år, dette sammenlignet med realisering av skolebygget som er prosjektert i tilknytning til reguleringsbestemmelsene 2127 – Detaljregulering for nye Veavågen barneskole – gnr. 4/12 mfl.

Det vises da til at selve reguleringsendringen vil ta noe tid. Det må deretter foretas nødvendig grunnnerv, herunder må det planlegges og bygges en ny midlertidig skole. Deretter må det prosjekteres ny skole på den eksisterende skoletomten.

Vurdering: Rene merkostnader ved bygging av ny skole på eksisterende skoletomt estimeres til ca. 130 millioner kroner inkl. mva.

I tillegg forventes betydelig høyere byggekostnader - entreprisestander – som følge av minimum 2 års forsinket byggestart. I tilknytning til dette vises til at vedtatt budsjett for ny skole er satt til 369,9 millioner kroner inkl. mva.

Oppsummering

Dagens skole på Veia er i særdeles dårlig forfatning, og alene av den grunn er det særdeles uheldig med den forsinkelsen som allerede foreligger. Alternativet med ny skole på dagens skoletomt, vil skape en usikkerhet knyttet til når denne kan ferdigstilles. Det vises da til prosess knyttet til ny regulering, klagemuligheter på denne, grunnnerverv knyttet til utvidelse av skoletomten, herunder anskaffelse av tomteområder til ny midlertidig skole, samt eventuell ekspropriasjon av nødvendig grunn. Den betydelige merkostnaden som oppstår ved valg av eksisterende skoletomt for bygging av ny skole på Veia, tilsier at tomten ikke er et reelt alternativ. Dette forsterkes også av at prosjektet forsinkes vesentlig, sammenlignet med realisering av ny skole slik denne er prosjektert i tilknytning til 2127 – Detaljregulering for nye Veivågen barneskole – gnr. 4/12 mfl, noe som er svært uheldig både for elever og skolens ansatte. Forsinket byggestart medfører i seg selv en betydelig merkostnad.

Konklusjon

Utbygging av ny skole på Veia på eksisterende skoletomt, vurderes ikke som et reelt alternativ.

Kommunalsjef teknisk

Eiliv Staalesen

Fagleder Sektor Eiendom

Jan Arvid Sandvik