



NOTAT 15.02.16 – STRATEGI FOR VIDERE ARBEID NYBYGG – RENOVERING – OMBYGG SETERMOEN SKOLE OG BARDU UNGDOMSSKOLE

Jeg viser til mail 05.01.16 fra Johanne Sollid angående vedtak i kommunestyret 18.11.15. og med spørsmål om forslag til videre arbeid med prosjektet.

Jeg har gått gjennom vedtaket og foreslår følgende faser til det videre arbeid med Framtidstunet:

FASE 1 – AVKLARINGER RUNDT EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE

Det er bra at kommunen har bestilt en grundig gjennomgang av eksisterende bygningsmasse. Denne blir et viktig underlag for følgende vurderinger:

- Avklare om tiltakene som må gjøres er av en slik art at det blir krav om hovedombygging eller ikke.
- Avklare hvilke tiltak som uansett må iverksettes, for at elever og personale skal ha et arbeidsmiljø som tilfredsstillter Arbeidsmiljøloven og evt andre særlover.

Hvilke tiltak utløser en evt hovedombygging/søknadsplikt av eksisterende bygningsmasse?

Dette er omtalt i PBL (plan- og bygningsloven) kap 31 "Krav til eksisterende byggverk" og kap 20 "Søknadsplikt". Kap 20-5 omhandler tiltak som er fritatt for søknadsplikt. Her står det i punkt d) "mindre tiltak i eksisterende bygg" er fritatt for søknadsplikt. Teksten er relativt generell, men en gjengs tolkning av dette er:

"Som eksempel kan nevnes at utskifting av vinduer, omlegging av tak, mindre rørleggerarbeider og ominnredning vil normalt være unntatt (søknadsplikt). Tilbygg, våtrom, vesentlig reparasjon og ombygging, fasadeendring og bruksendring vil normalt være omfattet" (Advokat/partner Marius A. Rød i Bing Hodneland advokatselskap DA).

Skal man pusse opp noe av et våtrom, vil TEK10/TEK16 slå inn for hele rommet/søknadspliktig (søknad om ansvarsrett). Ombygging av tekniske anlegg vil normalt også utløse søknadsplikt.

Det vises også til at særlover skal hensyntas, som f.eks Arbeidsmiljøloven. I tillegg skal krav i forhold til HMS være oppfylt og det er særlig fokus på brannsikkerhet, innemiljø etc. Det er også krav til at universell tilgjengelighet skal tilfredsstilles.

Konklusjon søknadsplikt eller ikke:

Tolkningene av søknadsplikt blir derfor en vurdering av type og omfanget av de tiltak som må gjennomføres.

Ut fra rapporten som kommunen har bestilt om tilstanden til eksisterende bygningsmasse, vil behovet for tiltak bli klarlagt og vi kan vurdere om det vil være krav om større tiltak, som kan utløse søknadsplikt.

Hvis man ønsker å unngå søknadsplikt, bør de tiltakene man vurderer å gjennomføre, avklares med kommunen/byggesak for å få en tilbakemelding fra de om tiltakene er søknadspliktige eller ikke. I Plan- og Bygningsloven henvises det til at kommunens (byggesak) skal vurdere om omfanget av et tiltak utløser søknadsplikt.



Kvalitetskrav på eksisterende bygningsmasse etter oppgradering

For å danne seg et komplett bilde av hva som er det beste for kommunens økonomi og for skolens elever og personalet, anbefales det at man i tillegg vurderer følgende, (hvis dette ikke allerede ligger inne i rapporten som nå utarbeides):

- bygningsmessig oppgradering:
 - o oppfyllelse av gjeldende energikrav (klimaskall og energikilde)
 - o oppfyllelse av brannkrav
 - o oppfyllelse av krav til universell utforming
 - o oppfyllelse av krav til innemiljø/ventilasjon
 - o oppfyllelse av gjeldende lydkrav (lydkrav mellom rom/akustikk i rom)
 - o oppfyllelse av gjeldende dagslys krav i alle bruksrom
- krav til en funksjonell skolebygning
 - o inngangs- og garderobe forhold inkludert toaletter etc
 - o størrelse og plassering av undervisningsrom inkludert grupperom
 - o gode arbeidsplasser for alt personale
 - o mulighet for fleksibilitet og evt sambruk av rom/arealeffektivitet
 - o at bygget åpner for gode pedagogiske muligheter
- FDV/HMS
 - o at bygningsmassen tilfredsstillende krav til HMS i drifting av bygget
 - o at bygningsmassen kan få reduserte og tilfredsstillende driftskostnader

Økonomi – investering og drift

Den økonomiske vurdering av tiltakene vurderes opp mot:

- Effektivisere bygningsmassen (bygge om/ rive), slik at dette gir mindre behov for investering og at det blir mindre areal å drifte.
- Ta i betraktning om man tenker kortsiktig, dvs at bygningsmassen skal erstattes av nytt i 5 – 10, eller om man tenker at den skal være holdbart i 20 – 30 år, evt lengre.
- Større langsiktighet øker investeringsbehovet, for å holde driftsomkostningene lavest mulig i byggets levealder.



FASE 2 – VURDERING AV ALTERNATIVE LØSNINGER

Ut fra resultatet i fase 1 vedrørende tilstand til eksisterende bygningsmasse og kostnader forbundet med oppgradering av denne, vurderes hvor mye som evt skal rives og hvor mye som skal beholdes og oppgraderes, samt hvilke deler av bygningsmassen som egner seg best for oppgradering. Det foreslås vurdert tre alternative løsninger (basert på kommunestyrets vedtak 18.11.15):

Alternativ 1

- Bygge ny barneskole.
- Ungdomsskolen flytter inn i lokalene til dagens barneskole + spesialromsfløy når disse er oppgradert.
- Det vurderes om det er hensiktsmessig og økonomisk at kulturskole, SFO og ungdomsklubb flytter inn i lokalene til eksisterende ungdomsskole og barnehage, eller om det er mer hensiktsmessig at de får lokaler i sambruk med barneskolen og/eller ungdomsskolen.

Alternativ 2

- Forslag som over, men ungdomsskolen bygges ny og barneskolen flytter inn i oppgraderte eksisterende bygninger.

Alternativ 3

- Vurdere som alternativene over, men at det blir eksisterende ungdomsskole og spesialromsfløy som oppgraderes og barneskolen rives.
- Alternativene utarbeides i tett samarbeid med kommunen og skolens personale.
- Alternativene vurderes ut fra kvalitet, funksjonalitet, arealeffektivitet og logistikk i forhold til skole drift i byggeperioden.
- Alternativenes økonomi vurderes både ut fra investeringskostnader (m² bygg å oppgradere og m² nybygg) og driftskostnader (primært basert på antall m² bygg i drift).
- Den økonomiske vurderingen gjøres parallelt av eksternt firma, slik at man får ekstra sikkerhet rundt økonomien, før man går videre til skisse-/forprosjekt.

FASE 3 – LØSNING OG VIDERE FRAMDRIFT

Ut fra valget man gjør i fase 2, kan man gå videre med prosjektet og utarbeide skisseprosjekt/forprosjekt og detaljprosjekt/ anbudsunderlag for nybygg, slik at man kan få dette raskt opp. Dette kan da kunne benyttes til undervisning i byggeperioden for oppgradering av eksisterende bygg.

Fase 4 vil bli selve byggeprosessen/gjennomføring.



REGULERING

Proessen med regulering er avhengig av at man har endelig bestemt at man skal beholde hele eller deler av eksisterende bygg og at man har bestemt hvor nybygg til skole skal ligge. Det anbefales derfor at planarbeidet fortsetter, men at man avventer noe med den delen av planen som omfatter aktuelle skoleområder.

Når det gjelder trafiksikkerhet, så vil dette være en del av planarbeidet, mens selve trafikkanalysen av dagens situasjon kan settes i gang umiddelbart.

FRAMDRIFTSPLAN NB! FORELØPIG/KLADD TIL DISKUSJON

	FE 16	MA 16	AP 16	MA 16	JN 16	JL 16	AU 16	SE 16	OK 16	NO 16	DE 16	JA 17	FE 17	MA 17	AP 17	MA 17	MA 18
FASE 1																	
Rapport eksisterende bygg	■	■															
Vurdering rapport + tiltak		■	■														
FASE 2																	
Utarbeidelse alternativer		■	■														
Vurdering/vedtak av alternativ			■	■													
FASE 3																	
Skisseprosjekt					■		■	■	■								
Forprosjekt																	
Rammesøknad										■	■	■	■	■			
Detaljprosjekt																	
Tilbud																	
Kontrahering													■	■	■		
FASE 4																	
Byggestart trinn 1																	■
Byggestart trinn 2																	■
REGULERING																	
1 gangs behandling plan	■	■	■	■	■												
2 gangs behandling plan								■	■	■							
Kommunestyret plan										■							

15.02.16 Ola Roald