Arkivsak-dok. 75 - 16

Saksbehandler: Gro Fløysvik

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 02.06.2016

**Prosjekt 3002900 «Malmheim skole, utvidelse og modernisering, B7 skole»**

**Bakgrunn for saken:**

Økonomiplanen 2016-2019 beskriver en fullverdig B7 skole på Malmheim. Dagens skole oppfyller ikke de nye kravene til funksjoner og arealer. Opprinnelig 4B kalkyle på kr 48 mill hadde ikke med det økte arealet, den tok kun for seg rehabilitering av eksisterende areal. Skolen er bygget i 3 byggetrinn,BT1= bygg fra1920, BT2 = bygg fra 1968 og BT3 =bygg fra 2004 ,vedlegg 1. For å innfri ulike funksjon- og tekniske krav kreves det enten en omfattende rehabilitering av BT1, samt tilpasninger av BT2 og BT3. Alternativet er å rive BT1 + tilpasninger av BT2 og BT3 .

**Saksopplysninger:**

Ved en utvidelse/modernisering av Malmheim opp til fullverdig B7 skole kreves det betydelig tilleggsareal. Behovet for areal kan løses på flere måter og denne saken beskriver de ulike alternativene

Alternativ 1:

Full rehabilitering av BT1. Noe ombygg og rehab av BT2 og BT3. Leie av gymsal og garderober Nødvendig tilleggsareal på ca 600 m2. Vedlegg 2

Totale kostnader for dette tiltaket er kalkulert til:

Rehabilitering av gammelt bygg 49 600 000

600 m2 nybygg 13 950 000

Tilrettelegging utomhus 1 500 000

Tilrettelegging leid areal 500 000

SUM 65 550 000

Et alternativ til å bygge nye 600 m2 er å leie. Det er mulighet for å leie nødvendige tilleggsarealer som grenser direkte mot skolens uteområde. Tilbudt leiepris for råbygg er 720 000 kr/år. Med kapitalkostnader på 5% tilsvarer dette en investeringssum på 14,4 mill sett i relasjon til vår husleieordning. På toppen av dette tilkommer det en investeringskost på ca 2,7 mill for tilrettelegging til skole.

Alternativ 2:

Rive BT1. Nybygg på ca 2020m2. Rehab og ombygging av BT 2 og BT3. Gymsal og garderober leies. Vedlegg 3

Nybygg 54 000 000

Ombygg BT2 3 000 000

Rivning BT1 1 000 000

Tilrettelegging utomhus 1 500 000

Tilrettelegging leid areal 500 000

SUM 60 000 000

Gymsal og garderober:

Felles for begge alternativene er leie av gymsal og garderober i grendahuset, som ligger 200m fra skolen. Det pågår forhandlinger med Julebygda Grendahus, der en ser på løsninger rundt barnehagen på Malmheim og den gamle lærerboligen, samt på mulighet for leie av gymsal og garderober i grendahuset.

Det er en gymsal m/garderober på skolen i dag, men dette ønskes tatt i bruk til andre funksjoner. Eksisterende gymsal og garderober tilfredstiller ikke dagens krav til utforming, og det finnes ikke garderober for kroppsøvingslærere.

Alternativ til å leie, er å bygge en ny gymsal med garderober og toaletter, noe som tilsvarer ca 300 m2 til en pris på ca 9 mill. Dette er en gymsal som ikke tilfredstiller andre enn skolens behov. Dersom en skal gå ut over dette er alternativet en liten flerbrukshall som har en kalkylepris på 23 mill, der en kan få dekket inntil 4 mill via tippemidler.

**Vurderinger:**

Alternativ 1: Rehabilitering av eldste del (BT1) og ombygg BT2 og BT3.

600 m2 nybygg eller leie. Leie av gymsal og garderober.

* Denne løsningen vil ivareta verneinteressene og et historisk bygg blir ombygd til en liten «perle». Byantikvar uttaler at BT1 har stor lokal minneverdi, og representerer et samlingspunkt i bygda over flere generasjoner. Det er ikke mange av denne type skoler igjen i Sandnes Kommune. Fortidsminnevernforeningen har også uttalt seg i samme retning i et brev til SEKF, og anbefaler sterkt at bygget blir rehabilitert. Vedlegg 4
* BT1 er ikke registrert i SEFRAK registeret, ei heller i kommunens verneplaner. Byantikvar har uttalt at dette er grunnet en feil, og at bygget helt klart vil være registrert ved neste revisjon.
* SEKF har engasjert Multiconsult AS for å få en teknisk tilstandsrapport som også inneholder et oppsett for nødvendige tiltak, samt kalkyle på det eldste bygget. Rapporten konkluderer med at det er full mulig å oppnå de tekniske kravene TEK10, men at det medfører omfattende tiltak. I praksis er det stort sett bare laftekonstruksjonen som forblir originalt, resten blir «nybygg», men tilnærmet originalt uttrykk. Vedlegg 5
* Arkitekt er engasjert for å se på funksjonelle løsninger mht areal krav og disponibelt areal. Arkitekt uttrykker at vi vil kunne få gode og funksjonelle lokaler innenfor de låste rammene som de eksisterende byggene representerer.
* Denne løsning vi ikke helt fylle de nye kravene til areal, men reduksjonene er avklart med fagstab.
* Det anbefales at rehabiliteringen gjennomføres etter dagens TEK10, noe som vil gjøre bygget dyrere i drift enn et nybygg etter nye forskrifter.
* Skal vi bygge etter dagens TEK10, må rammesøknaden være godkjent før årsskiftet.
* Ved alternativet «leie» vil det være en viss avstand mellom byggene, noe som kan føre til at en får to personalbaser, noe som fagmessig kan være uheldig.
* Denne løsningen kan gjøre det mindre krevende i forhold til å måtte skaffe alternative lokaler til elevene i byggetiden, da vi kan ta i bruk nye lokaler før vi begynner rehab på de gamle.
* Kostnader for leie av midlertidige lokaler og transportkostnader er ikke med i denne kalkylen.

Alternativ 2: Rive BT1. Nybygg på ca 2020m2. Rehab og ombygging av BT 2 og BT3. Leie av gymsal og garderober.

* Med dette alternativet får vi et helt nytt bygg der vi kan skreddersy etter arealkrav. Alle arealkrav blir ivaretatt fullt ut
* Vi kan bygge etter de nyeste tekniske krav, noe som medfører lavere driftskostnader.
* Normalt vil nybygg ha lengre levetid en et rehabilitert bygg, med lavere vedlikeholdskostnader.
* Alternativet kommer best ut økonomisk.
* Dette alternativet fører til at størsteparten av elevene vil måtte flytte i hele anleggsperioden.
* Kostnader for leie av midlertidige lokaler og transportkostnader er ikke med i denne kalkylen.

**Oppsummering:**

Begge alternativene vil gi Malmheim skole et fullverdig tilbud som tilfredstiller deres krav.

Alternativ 1 vil ivareta verneinteressene rundt det eldste skolehuset.

Alternativ 2 kommer best ut økonomisk og funksjonelt.

**Forslag til vedtak:**

1. SEKF arbeider videre med Alternativ 2
2. SEKF går videre med forhandlinger om leie av gymsal og garderober.
3. Saken oversendes Rådmann for videre oppfølging av justert prosjektramme.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 23.05.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder