



Etterbruk av Bjørlien gamle skole - Saksfremlegg 2019

Saksbehandler: Hans Ola Krog

Saksnr.: 16/01030-5

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Kommunestyret

18.03.2019

Skole-, oppvekst- og kulturutvalget

26.02.2019

Rådmannens innstilling:

1. Kassiopeia og Pegasus lukkes ned, og driftes på et minimum, for eventuelt senere å benyttes som reserve skolekapasitet.
2. Det opprettes kontorplasser for kommunalt ansatte i Sirius.
3. Jupiter og aktivitetssal i Sirius benyttes til kulturvirksomhet.
4. Krav om bruksendring ved etablering av kontorer i Tellus utredes.

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Bakgrunn for saken:

Nye Bjørlien skole ble tatt i bruk januar 2019, bygningsmassen på Bjørlien gamle skole(BGS) står nå tom. Bygningsmassen er på ca. 3000 m². Det er fra befolkningsprognoser i handlingsprogram for 2019-2022 forventet at det rundt år 2030, vil kunne bli behov for en ny ungdomsskole i Bjørlien skolekrets, og at denne tomten da bør reserveres for dette formål. Dette må tas i betraktning når man vurderer hvor store investeringer som skal gjøres i den gamle bygningsmassen. Bygningsmassen består av 5 bygg:

- Tellus (Hus A)
- Kassiopeia (Hus B)
- Pegasus (Hus C)
- Sirius (Hus D)
- Jupiter (Hus E)

De foreslåtte aktivitetene i de forskjellige byggene krever forskjellig grad av oppussing/rehabilitering. Disse endringene kan utløse et behov for bruksendring. Dette er per dags dato (07.02.2019) ikke avklart, men administrasjonen har kontaktet HR Prosjekt AS for bistand i utredelse av krav knyttet til bruksendring. Dersom det viser seg at det er behov for bruksendring, vil HR Prosjekt stå som ansvarlig søker. Det er sannsynlig at krav i forbindelse med bruksendring vil ha en påvirkning på oppussingskostnadene.

I tidligere utredninger, fra før det ble vedtatt at det skulle bygges en ny skole, så ble det innhentet erfaringstall fra Holte for tre oppussings-scenarier for skolebygg.

- Tung oppussing, en del ombygging av lokaler, pluss relativt tung oppussing og utskiftning av tekniske anlegg. Kvm pris på kr. 16 327,-.
- Lett rehabilitering, noe ombygging, men uten større utskiftninger på tekniske anlegg. Kvm pris på kr. 8 166,-.
- Lett oppussing av lokalene. Det innebærer ingen ombygging, ingen tiltak på tekniske anlegg og kun en oppussing av overflater. Kvm pris på kr. 3 266,-.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene på BGS var i 2017 på totalt ca. kr. 1 500 000, hvilket gir en drifts- og vedlikeholdskostnad per m² på ca. kr. 500. Aktivitetene beskrevet vil trolig kreve mindre oppvarming og renhold sammenlignet med skoleaktivitet, slik at det kan forventes lavere drift og vedlikeholdskostnader. I dette saksfremlegget antas det allikevel at driftskostnadene blir de samme uavhengig av type aktivitet.

Vestby kommune

Alternativer:

Alternativ 1, Gjenbruk av BGS:

Gjenbruk gir kommunen fleksibilitet med tanke på reserve skolekapasitet og kontorplasser. Kommunen kan også videreføre tilbudet til innbyggerne med grendesenter og møteplasser, samt lokaler til lag og foreninger.

Med forbehold om eventuelle krav i forbindelse med bruksendring, er drift og vedlikeholdskostnadene ved gjenbruk anslått til å være 16,5 millioner kroner.

Oppussings- og rehabiliteringskostnader vil avhenge av krav tilknyttet bruksendring, krav fra arbeidstilsynet og andre tiltak brukerne ønsker gjennomført.

Rivning av byggene i år 2030 ca. 2,5 millioner kroner.

Det er nærliggende å tro at hyppigheten på bruken av bygningsmassen vil være avhengig av midlene som settes av til oppussing- og rehabilitering.

Jupiter (ca. 1100 m²):

Jupiter tildeles RO kultur for videreføring av grendesenteret og utvidelse av kulturtilbudet i de resterende arealene i bygget.

Estimerte driftskostnader for denne bygningsmassen er 500kr/m².

Årlig andel av drift og vedlikeholdskostnad (1100m² x 500 kr/m²) Kr. 550 000

Sirius (ca. 700 m²):

Behovet for kontorplasser til kommunalt ansatte øker og kontorkapasiteten i rådhuset er sprengt. Vestby kirkelig fellesråd foreslås flyttet fra 3. etasje i rådhuset og til Sirius, frem til ferdigstilling av kulturkvartalet i 2022. Da vil Thorvaldsen gården bli ledig, og Vestby kirkelig fellesrådet kan flyttes dit.

I forbindelse med utbyggingen av Vestby sentrum forventes det også noe støypromblematikk for andre kommunalt ansatte med kontorplass i Vestby sentrum. Det foreslås derfor å etablere midlertidige kontorplasser for disse i Sirius. Arealet i Sirius er estimert til å kunne romme ca. 40 kontorplasser.

Estimerte driftskostnader for denne bygningsmassen er 500kr/m².

Årlig andel av drift og vedlikeholdskostnad (700m² x 500 kr/m²) Kr. 350 000

Det antas at det ikke kreves bruksendring, da bygget tidligere er gitt tillatelse som kontor-, administrasjonslokaler. Tiltros for dette kan det tilkomme krav fra arbeidstilsynet, men dette er ikke utredet per dags dato.

Tellus (400m²):

Bygget kan vurderes benyttet som avlastnings kontorlokaler i byggeperioden i sentrum.

Estimerte driftskostnader for denne bygningsmassen er 500kr/m².

Årlig andel av drift og vedlikeholdskostnad (400m² x 500 kr/m²) Kr. 200 000

Vestby kommune

Endring fra skole til kontorlokaler vil sannsynligvis kreve bruksendring. Ved søknad om bruksendring kan det tilkomme krav til bygningen fra arbeidsmiljøloven, dette er ikke utredet. Kostnad for nødvendig rehabilitering/oppussing av bygget er ikke beregnet. Noe arbeider på tekniske anlegg må forventes og tall for lett rehabilitering kan benyttes som et estimat. Tall for lett rehabilitering, noe ombygging, men uten større utskiftninger på tekniske anlegg. Kvm pris på kr. 8 166,-. Dette tilsvarer ca. 3,3 millioner kroner.

Kassiopeia og Pegasus (2 x 400m2):

Byggene lukkes ned i en 5 årsperiode, og benyttes ikke før det eventuelt blir behov for ekstra skolekapasitet. Vinduer beskyttes med plater for å hindre hæverk.

Erfaringsmessig må det i tomme bygg være et minimumsnivå av vedlikehold, oppvarming, luftsirkulasjon og tilsyn. Satsen for drift og vedlikehold fra 2017 på 500 kr/m2 opprettholdes derfor.

Estimerte driftskostnader for denne bygningsmassen er 500kr/m2.

Årlig andel av drift og vedlikeholdskostnad (800m2 x 500 kr/m2) Kr. 400 000

Når byggene skal benyttes til skole igjen må det forventes kostnader, disse er ikke estimert per dags dato.

Alternativ 2, Rivning av BGS:

Dersom BGS rives i løpet av 2019, vil kostnaden tilknyttet rivningen være ca. 2 500 000 kr.

Økonomiske konsekvenser:

Alternativ 1, Gjenbruk av BGS:

Med antagelse om at BGS skal rives for bygging av ny ungdomsskole i år 2030, er det estimert følgende utgifter tilknyttet gjenbruk av BGS.

Drifts- og vedlikeholdskostnader til 2030, 11 år x 1 500 000 kr/år = 16 500 000 kr.

Oppussings- og rehabiliteringskostnader vil avhenge av krav tilknyttet bruksendring, krav fra arbeidstilsynet og andre tiltak brukerne ønsker gjennomført.

Rivning av byggene i år 2030, 2 500 000 kr.

Alternativ 2, Rivning av BGS:

Kommunen kan spare driftskostnadene tilknyttet gjenbruk av BGS ved å rive byggene i 2019. De behov som kunne vært dekket via gjenbruk av BGS, vil ved rivning, måtte dekkes på annen måte. Kostnadene tilknyttet dette er ikke estimert, men anses som betydelige. Rådmannen har derfor ikke gått videre med dette alternativet, da det synes å være behov for å bruke alle byggene på BGS på kort og mellomlang sikt.

Kostnad for rivning vil være ca. 2 500 000 kr.

Konklusjon:

Vestby kommune

Kassiopeia og Pegasus lukkes ned, og driftes på et minimum, for eventuelt senere å benyttes som reserve skolekapasitet. Det opprettes kontorplasser for kommunalt ansatte i Sirius. Administrasjonen anbefaler at Jupiter og aktivitetssal Sirius benyttes til kulturvirksomhet. Det må undersøkes om bruksendring er nødvendig for å bruke Tellus til kontorer.