

Saken og bestillingen fra Bystyret

Vedtak i budsjettbehandling 14. desember 2023

Etablering av ny 1-10 skole i Risør med nytt svømmebasseng

Totalt er det lagt inn driftstiltak som skal gi kostnadsreduserende effekt på driftsrammene på totalt 26,6 mill i perioden frem mot 2028, hvorav 15 mill av disse er forventet effekt av å samle alle grunnskolene til en 1-10 skole i Risør.

Vi ønsker å utrede mulighetene for at Risør barneskole og Risør ungdomsskole samles i en 1-10 skole på Kjempesteinsmyra. Det ses også i sammenheng med ny svømmehall.

Vedtak:

- Utreddelse av 1-10 skole (Risør barneskole og Risør ungdomsskole) med og uten svømmehall. Det forutsettes at Søndeled og Hope barneskole opprettholdes.
- Det startes opp prosess med utredning av bygningsbehov på Kjempesteinsmyra
- Det vil vurderes om nytt bygningsbehov kan kombineres med Risør barneskole, Risør ungdomsskole, idrettsbygg og svømmebasseng
- Mulige innsparinger drift, ses i sammenheng med Bærekraft 2025
- Saken sendes tilbake til politisk behandling senest 31.06.24.

Eventuelle utredningskostnader dekkes fra fond.

Hva har vi utredet

1. Mulighetsstudie: Ny Ungdomsskole som også gir mulighet for 1 til 10 skole
2. Mulighetsstudie: Parkering og ny av / påstignings plass med sykkelstier for hele skole området
1. Mulighetsstudie: Ny svømmehall med terapibasseng og muligheter for stupetårn.

Ny Ungdomsskole:

Basert på dagens prognoser som ligger fra 224 til 250 elever har vi modellert en skole som skal kunne ta 300 elever basert på at vi må ha rom for noe befolkningsvekst og større årskull i fremtiden.

For å kunne estimere / kostnadsberegne prosjekt har vi laget et arealbehov og tegnet innvendig planløsninger. Disse inneholder undervisnings rom / garderober / aula / bibliotek / lærerværelser/ lærerkontorer / administrasjon, samt alle tekniske rom i hht til krav og bestemmelser for et moderne skoleanlegg. Alt er i henhold til, eller bedre en byggteknisk regelverk og forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler / energi klasser osv. Bygget vil også bli koblet sammen via en kulvert til eksisterende eller ny svømmehall.

Dette foreløpige planarbeidet var nødvendig for å kunne lage volum betraktninger, estimerings modeller og hente erfaringstall til en prosjekt kalkyle. Denne planløsningen er kun foreløpig og vil bli videreutviklet i neste fase (Prosjekteringsfasen) hvor medvirkning fra Lærere / elever / råd og andre vil komme frem til en samlet løsning, som vil gå videre til bygge fasen.

Energimessig vil en ny skole av denne typen og med denne plassering ha god plass til solceller og vil kobles opp mot både energi brønner og svømmehall slik at dette bygget i løpet av et år ikke vil bruke mer energi en det produserer selv. Sammen med svømmehall vil det også kunne levere overskuddsenergi til andre bygg i nærheten i lange perioder på året.

Det er også laget 3D Skisser i terreng / perspektiv skisser for å kunne beregne uttak av masser og grunnarbeids kalkyler, samt gi et inntrykk av hvordan dette kan bli seende ut i forhold til terreng og gjenværende bygninger.

Det er ikke brukt resurser i denne fase på å tegne ferdige fasader med materialvalg og vindusflater osv kun beregnet lys-forhold og størrelser på fasader som var nødvendige for kalkyler.

Parkering og ny av / påstignings plass :

I forbindelse med vurdering av ny skole og reguleringsplan for området område er det kommet frem et behov for å få til en bedre løsning for området både når det gjelder parkering og ikke minst av og påstigning ved skole kjøring.

I tillegg ønsker vi at det blir etabler sykkel stier med gode parkerings forhold for sykkel slik at flere kan benytte sykkel til og fra området.

Det er blitt utarbeidet 3 forslag til løsninger hvor valget har falt på en av disse som dekker alle behovene, men også tar med seg varelevreanser og avfallshåndtering .

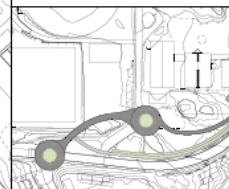
Løsningene er utarbeidet for å få en funksjonell løsning som bedre trafikk sikkerheten , samt løser logistikken både ved skole start og ved daglig drift av skole samt behovet for kvelds parkering til svømmehall.

Det forslaget vi viser på 3D modellen kan kun bygges vist vi bygger ny skole, siden den bruker deler av området til eksisterende skole.

Og det er dette alternativet vi har bruket i kalkyle arbeidet. Skulle det ikke bli ny skole må vi lage eget alternativ for dette.

[illegible]

B+C forutsetter
endret kjøremønster
i vest



 A gir rom for
parkering i vest



Tag: **LZ - 001**

Revises:
O-01

[illegible]

Projekt
Risør U-skole
Mulighetsstudie

MULIGHETSSTUDIÉ

Date	Case no.	Kennel no.	Hayden no.
09.04.2024	830.254-31	U1022	NN20

Uraian	Kuantitas	Unit	Volume	Unit
PR	77		1.500	A1

Løsninger på flerkvalvikling

DA

Ny Svømmehall:

Ny svømmehall er i forbindelse med reguleringsplan og mulighets studie for ny skole kommet frem til at den beste plasseringen er der dagens svømmehall ligger i dag.

Vi har sette på 2 alternativer., og begge alternativene vil kunne ha både terapibasseng og stupetårn

Alternativ 1: Gjenbruke 70% av eksisterende bygnings masse og utvide dagens hall med ca 10 meter tilbygg. Denne løsningen er billigere og kan beholde dagens andre etasje med innhold som i dag. Men gir noen utfordringer til utførelse siden vi må spreng og grave ut hele underetasjen mens toppetasjen holdes intakt. Når det er sagt så har vi fått bekreftet at dette er fullt mulig å gjennomføre, men bygge perioden vil bli noe lenger en alternativ 2. (Ca 2 til 3 måneder lenger)

Alternativ 2: Gjenbruker max ca 30% av eksisterende bygnings masse og er i praksis et nybygg. Dette er dyrere en alternativ 1 men gir en luftig svømmehall som fremstår mere helhetlig.

Når det gjelder estimering av svømmehaller både ny bygg og ombygginger er det ingen modeller i dag som er gode, eller gir noen eksakte svar på kostnadsbilde. Erfarings tallene ligger ikke i tilgjengelige i databaser, men ligger hos de få aktørene som står for prosjektering og bygging av svømmehaller i det lille markedet vi har i Norge.

Det er for mange variabler ved bygg av svømmeanlegg, med alt fra material valg størrelser på bassenger og tilhørende fasiliteter samt utforminger av bygg som påvirker bygge kostanden. Derfor er det også flere skrekkehistorier når det gjelder kalkyler opp mot det sluttsummen på svømmehallene siden vi i dag bommer med ca 80% på kalkylene.

Det pågår arbeid nasjonalt for å forbedre dette og gjøre kostnadsmodellene tilgjengelig for kommuner og private eks. **Kostnadsmodellering: SIAT** (Senter for idrettsanlegg og teknologi) samarbeider med OPV Consulting for å utvikle en kostnadsmodell for svømmehaller. Målet er å gi mer realistiske estimater basert på definerte variabler og begrensninger. Arbeidet er forventet ferdig i løpet av 2025.

Når det er sagt så har vi brukt det firma i Norge som har flest haller bak seg og størst erfarings database, så vi har redusert risikoen så mye som vi klarer, og tror at med fornuftige valg av størrelse på basseng samt en nøktern men god tilnærming til materialvalg, vil kunne få det til innen for de rammene som kalkylene våre viser.

Tegninger og skisser for ny Ungdomsskole

Samt et forslag til løsning på trafikkavvikling og parkering i området





Perspektiv fra barneskole



Perspektiv fra sør med sykkelparkering



Perspektiv fra vest mot kjempesteinen og ny skole



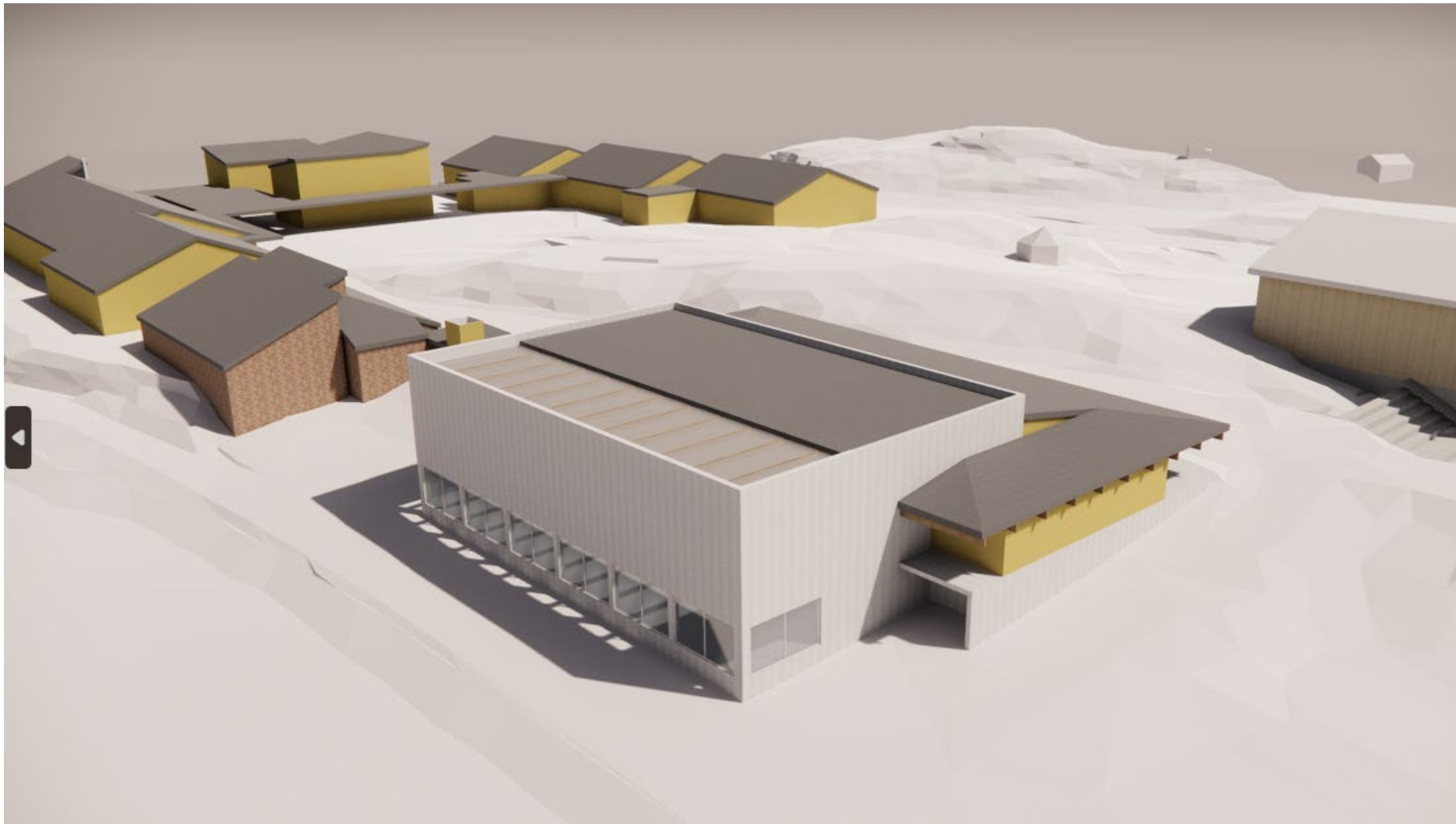
Perspektiv fra øst med av- og påstigning

Tegninger og skisser for ny svømmehall

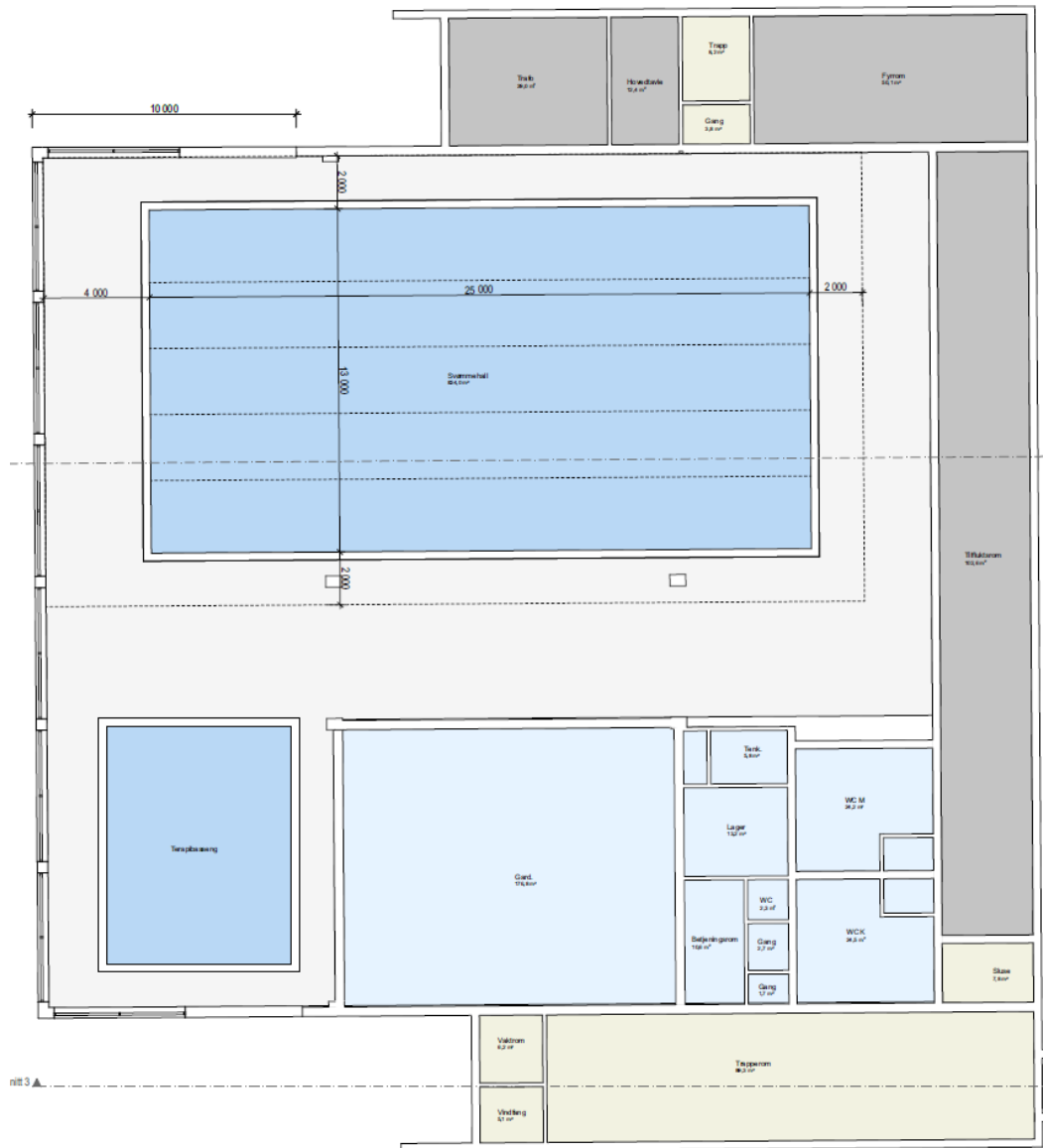
Alternativ 1: 70% gjenbruk

Alternativ 2 Max 30% gjenbruk

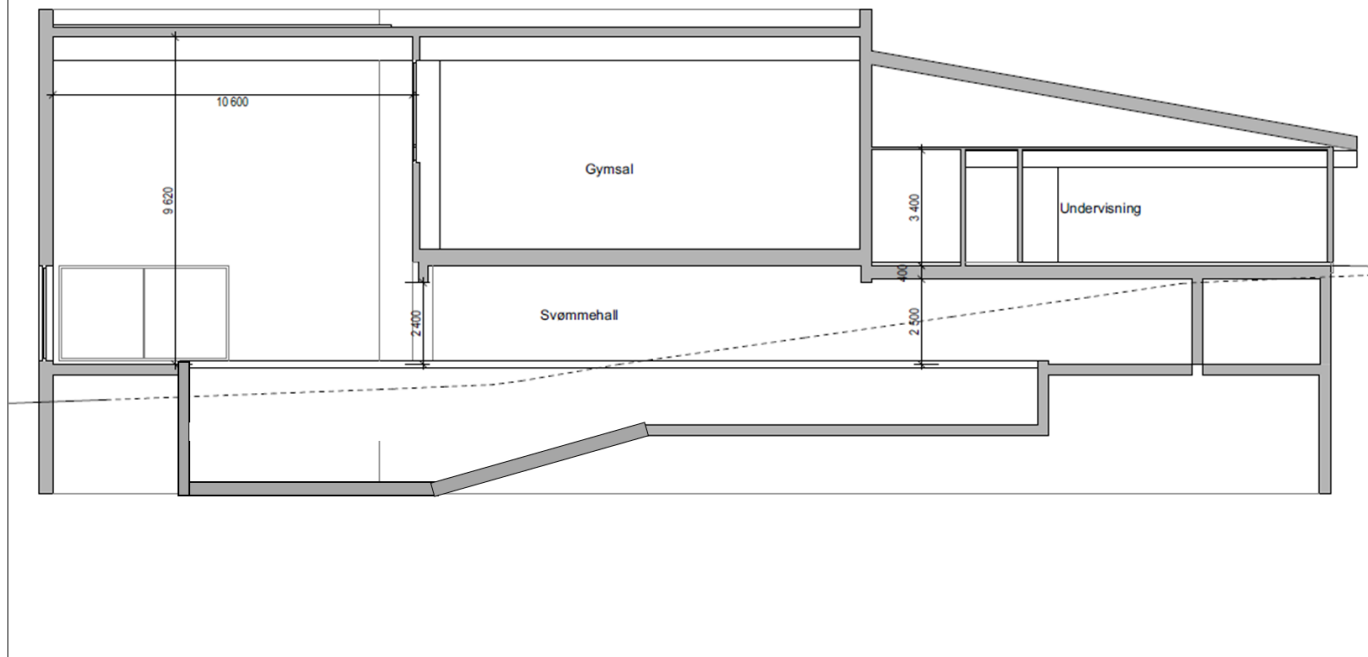
Alternativ 1: 10 meter tilbygg mot fotballbane og nytt tak over eksisterende liten idrettshall



Alternativ 1: 1 etasje og tverrsnitt



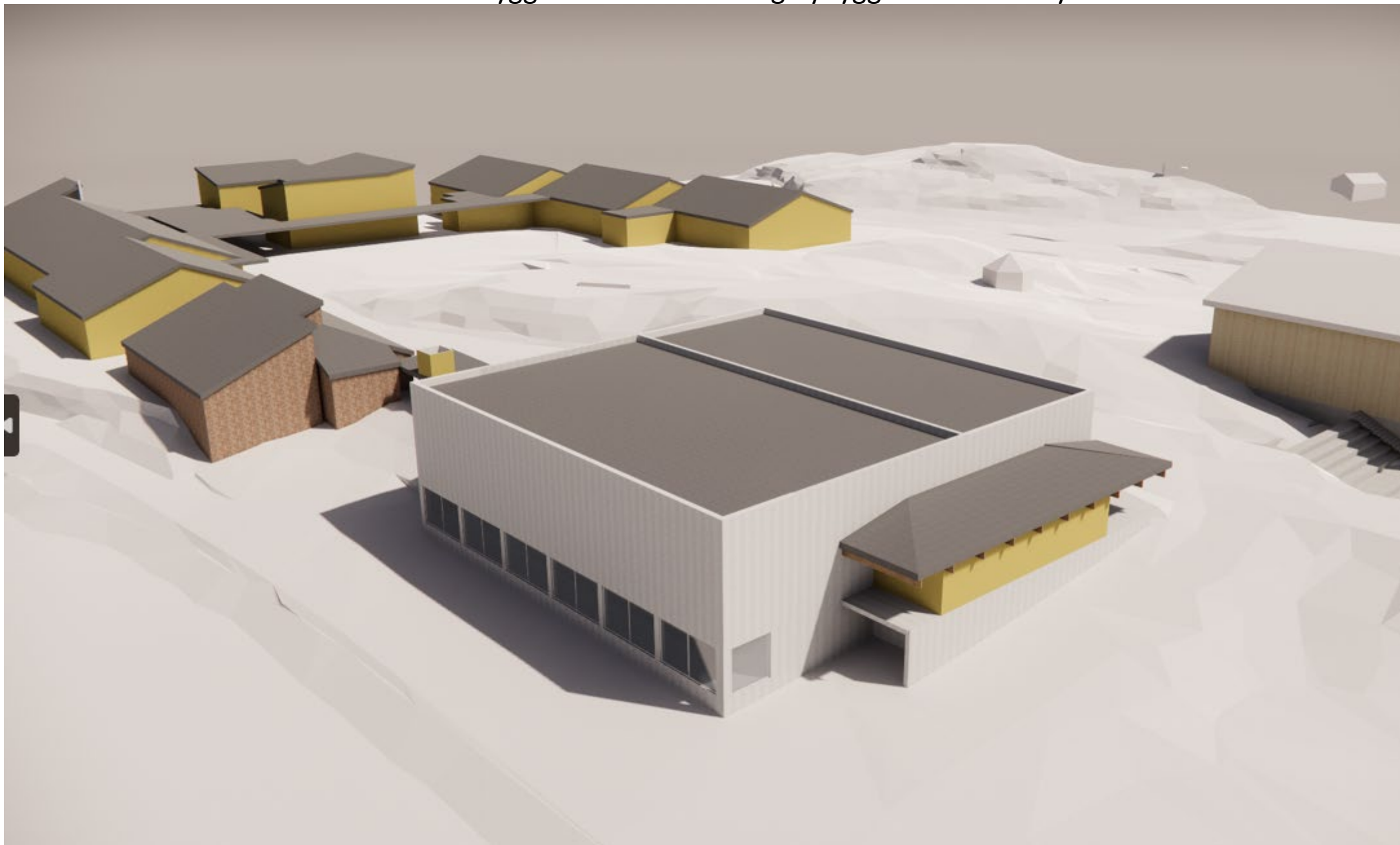
Alternativ 1: Tverrsnitt av bygging med tilbygg



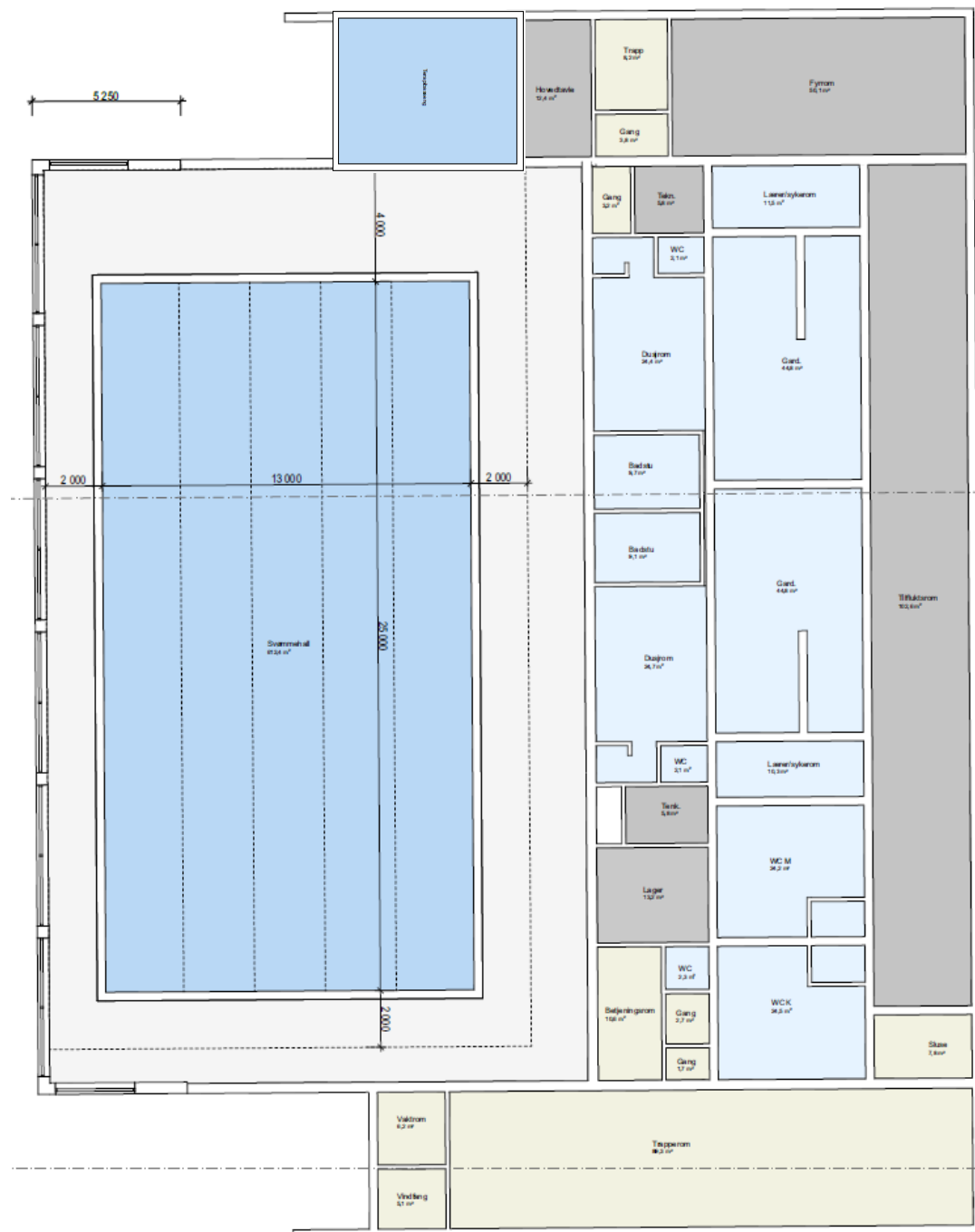
Alternativ 1: Innvendig illustrasjon



Alternativ 2: 10 meter tilbygg mot fotballbane og nybygg bakover for ny idrettshall



Architectural floor plan of the first floor of a school building. The plan shows a large swimming pool area (Svømmehall) on the left, a hallway (Gang) in the center, and a gymnasium (Gymsal) on the right. A dashed line indicates a boundary or path. Dimensions are provided for the swimming pool area (9.620) and the gymnasium (6.720). A small square is marked in the bottom left corner.



Alternativ 2: Innvendig illustrasjon



Kalkyler: Ny ungdomsskole med parkering / av-påstignings plass og sykkelstier

	Risør Ungdomsskole 2024		Passivhus
	BTA		4 701
	Konto-Kalkyle		Sum
Pris element	Pris (Låneopptak før bygging)		274 120 929
			Pris
1	Felleskostnader		22 508 388
2	Bygning		84 646 000
2.1	Riving og forberedende arbeid	3 100 000	
2.2	Grunn og fundamenter	5 074 000	
2.3	Bærende konstruksjoner	5 060 000	
2.4	Yttervegger	19 346 000	
2.5	innervegger	18 506 000	
2.6	Dekker	18 306 000	
2.7	Yttertak	4 143 000	
2.8	Fast inventar	5 044 000	
2.9	Trapper, balkonger osv	2 667 000	
2.10	Andre bygningsmessige deler	3 400 000	
3	VVS Installasjoner		21 953 670
4	Elkraftinstallasjoner		13 256 820
5	Ekonom og automatisering		7 408 776
6	Andre installasjoner		2 811 198
	Sum 01-06 Hus kostnader		152 584 852
7	Utendørs		4 324 920
	Sum 01-07 Entreprenørkostnad		156 909 772
8	Generelle kostnader		25 991 829
	Sum 01-08 Bygge kostnad		182 901 601
9	Spesielle kostnader: Anbud / Detalj prosjektering alle dis.		3 760 800
	Sum 01-09 Prosjektkostnad		186 662 401
10	Usikkerhetsavsetning (15%)		32 634 342
	Sum 1-10: Kostnadsramme (netto)		219 296 743
11	MVA		54 824 186
	Sum Kalkyle		274 120 929
12	Pris regulering i prosjekt perioden (Dekkes i post 10)		0
	Kommunal gjeldsøkning etter bygging		219 296 743

	Parkering og av / påstignings plass med sykkelstier		
	BTA		Na
	Konto-Kalkyle		Sum
Pris element	Pris (Låneopptak før bygging)		11 195 000
			Pris
1	Felleskostnader		377 000
2	Bygning		0
3	VVS Installasjoner		0
4	Elkraftinstallasjoner		120 000
5	Ekonom og automatisering		40 000
6	Andre installasjoner		300 000
	Sum 01-06 Hus kostnader		837 000
7	Utendørs		5 500 000
	Sum 01-07 Entreprenørkostnad		6 337 000
8	Generelle kostnader		1 220 000
	Sum 01-08 Bygge kostnad		7 557 000
9	Spesielle kostnader: Anbud / Detalj prosjektering alle dis.		649 000
	Sum 01-09 Prosjektkostnad		8 206 000
10	Usikkerhetsavsetning		750 000
	Sum 1-10: Kostnadsramme (netto)		8 956 000
11	MVA		2 239 000
	Sum Kalkyle		11 195 000
12	Pris regulering i prosjekt perioden (Dekkes i post 10)		0
	Kommunal gjeldsøkning etter bygging		8 956 000

Kalkyle Oppsummering			
Objekt	Låne opptak	MVA	Økt gjeld etter bygging
Skole	274 120 929	54 824 186	219 296 743
Park./Sykkel	11 195 000	2 239 000	8 956 000
Sum	285 315 929	57 063 186	228 252 743

Kalkyler: Ny Svømmehall Alternativ 1 70% gjenbruk og Alternativ 2 Max 30% gjenbruk (Ny bygg)

	Svømmehall ombygging Alternativ nr 1 (70% gjenbruk)	312
	BTA tilbygg	1 069
Pris element	Pris (Låneopptak før bygging)	128 429 726
	Pris	
1	Felleskostnader	13 289 808
2	Bygning	21 380 000
3	VVS Installasjoner	10 062 550
4	Elkraftinstallasjoner	6 076 196
5	Ekonom og automatisering	3 396 213
6	Andre installasjoner	16 911 580
	Sum 01-06 Hus kostnad	71 116 347
7	Utendørs	2 443 734
	Sum 01-07 Entreprise kostnad	73 560 081
8	Generelle kostnader	6 200 200
	Sum 01-08 Bygge kostnader	79 760 281
9	Spesielle kostnader: Anbud / Detalje prosjektering alle dis.	2 138 000
	Sum 01-09 Prosjektkostnad	81 898 281
10	Usikkerhetsavsetning (20%)	20 845 500
	Sum 1-10: Kostnadsramme (netto)	102 743 781
	MVA	25 685 945
	Sum Totalt	128 429 726
	Kommunal gjeldsøkning etter bygging	102 743 781

	Svømmehall ombygging Alternativ nr 2 (30% gjenbruk)	312
	BTA tilbygg	1 350
Pris element	Pris (Låneopptak før bygging)	196 280 063
	Pris	
1	Felleskostnader	16 783 200
2	Bygning	31 050 000
3	VVS Installasjoner	10 007 550
4	Elkraftinstallasjoner	6 323 550
5	Ekonom og automatisering	4 288 950
6	Andre installasjoner	16 904 700
	Sum 01-06 Hus kostnad	85 357 950
7	Utendørs	3 086 100
	Sum 01-07 Entreprise kostnad	88 444 050
8	Generelle kostnader	7 830 000
	Sum 01-08 Bygge kostnader	96 274 050
9	Spesielle kostnader: Anbud / Detalje prosjektering alle dis.	2 700 000
	Sum 01-09 Prosjektkostnad	126 649 050
10	Usikkerhetsavsetning (20%)	30 375 000
	Sum 1-10: Kostnadsramme (netto)	157 024 050
	MVA	39 256 013
	Sum Totalt	196 280 063
	Kommunal gjeldsøkning etter bygging	157 024 050

Støtteordninger for skolebygg

Det finnes noen få ordninger for støtte til skolebygg men de går hovedsakelig til prosjektering / klimatiltak og skolemiljø forbedringer, og utgjør ikke mye i forhold til selve bygge kostnadene. Disse er vanskelig å gjøre rede for i et mulighets studie. Men vi kan regne med noe støtte til de overnevnte tiltakene, normalen har vært fra 0,6 til 2 mill.

Kommunen / politikere kan derimot ta kontakt med fylke, (regionale tilskuddsordninger) for å prøve å få hjelp til en slik stor investering. Det finnes også private eks banker som støtter slike byggeprosjekter. men vi kan ikke i en så tidlig fase basere oss på eller si noe om størrelsen eller muligheten for dette.

- 1. Nasjonale tilskuddsordninger:** Regjeringen tilbyr nasjonale tilskuddsordninger som kan være et supplement til kommunale budsjetter. Disse kan ha relevans for by- og stedsutvikling. I tillegg kan du kontakte fylkeskommunen for å undersøke om det finnes regionale tilskuddsordninger. Mer informasjon finner du på regjeringen.no.
- 2. Øremerket tilskudd til mer praktisk skole:** Kommuner får øremerkede midler etter elevtall for å styrke den praktiske opplæringen. Dette kan også bidra til bygging og vedlikehold av skolebygg. Mer informasjon finner du [her](#).

Støtteordninger for Svømmehaller

Vi kan også her søke om noe støtte til prosjektering / klimatiltak og miljø, men hoved støtten til slike anlegg kommer fra spillemidler se tabell under for maks tilskudd. Det er svært usikkert om vi kan få max av alt, spesielt siden vi har et basseng pr i dag, men at vi kan få mellom 10 og 20 mill. kan virke sannsynlig

Spillemidler

Bygging av basseng kvalifiserer for tildeling av spillemidler. Det mest sannsynlige estimatet for tildeling vil være:

a) 25m · 12,5m	16,5 mill. (treningsbasseng)
b) 12,5 m med delvis fri form	3 mill.
c) Stup	2 mill.
d) Garderobesett	0,5 mill.
e) Rullestolrampe	0,2 mill
f) Sikkerhetsutstyr	0,7 mill.

Totalt 22,9 mill., samme for begge alternativ.

MVA

Det vil være naturlig å ta utgangspunkt i full mva. refusjon for investeringskost for denne type anlegg, men reglene tolkes noe ulikt, og avkorting kan komme opp som et tema.