



Åsgård skole - Mulighetsstudier fra White Arkitekter og divA Arkitekter

Saksbehandler: Arne Egge

Saksnr.: 16/00156-27

Behandlingsrekkefølge**Møtedato:**

Plan- og byggekomiteen
Hovedutvalg for oppvekst og kultur
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Rådmannens innstilling:

1. Mulighetsstudie fra White arkitekter AB, løsningsforslag nr. 1 innenfor egen tomt, videreutvikles.
2. Nødvendige reguleringsarbeider for skoletomten gnr. 42 og bnr. 6 iverksettes.
3. Ny Åsgård skole, med flerbrukshall, ferdigstilles til skolestart høsten 2023.

Ås, 28.11.2016

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Plan- og byggekomiteen
Hovedutvalg for oppvekst og kultur
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Vedlegg:

DivA Mulighetsstudie Åsgård sk_rev A 151116.pdf
DivA Alt1_Areal og Kostnad Åsgård sk.
DivA Alt2_Areal og Kostnad Åsgård sk.
White Mulighetsstudie Åsgård skole_rev 181116.pdf
White Alt1_Areal og Kostnad Åsgård sk.
White Alt2_Areal og Kostnad Åsgård sk.

Tidligere politisk behandling:

K-Sak 20/12 23.05.2012 Skolebehovsplanene
K-Sak 72/14 22.10.2014 Skolekapasitet frem mot 2030

Ås kommune

K-Sak 94/14 Handlingsprogram 2015-2018

PBK-Sak 1/16 Åsgård skole – Godkjenning av mulighetsstudie

PBK-Sak 3/16 Åsgård skole – Mulighetsstudie på Søråsjordet

Saksbehandler sender vedtaket til:

Prosjektsjef

Saksutredning:

Sammendrag:

Åsgård skole er en barneskole i Ås sentrum (Skoleveien 7) som for tiden har 360 elever og 42 ansatte. På SFO er det 148 barn. (jf. <http://www.asgardskole.no>).

Bestiller Oppvekst og kultur har etter en gjennomgang av nødvendig behov, og i tråd med K-Sak 72/14, bestilt en ny 4 parallell barneskole med flerbrukshall på tomten til Åsgård skole. Et mulighetsstudie ble utarbeidet av Link arkitektur AS høsten 2015 på oppdrag fra eiendomsavdelingen i kommunen.

Mulighetsstudiet ble behandlet av Plan- og byggekomiteen den 13.01.2016, PBK-Sak 1/16, med følgende vedtak:

1. Plan- og byggekomiteen tar vedlagte mulighetsstudie til orientering.
2. Rådmannen bes følge opp Kommunestyrets bestilling i K-sak 72/14.
3. Plan- og byggekomiteen bestiller et mulighetsstudie der utvidelsen av skolen er plassert på tomtearealet avsatt i kommuneplanen på Søråsjordet begrenset av Skogveiens forlengelse.

Rådmannen fremmet en ny sak for Plan- og byggekomiteen den 17.02.2016, PBK-Sak 3/16 «Åsgård skole – mulighetsstudie på Søråsjordet» for å konkretisere bestillingen. I denne behandlingen ble følgende vedtak fattet:

1. Plan- og byggekomiteen bestiller en mulighetsstudie for Åsgård skole, der skoletomten utvides på Søråsjordet begrenset til arealet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan (ca. 10 mål)
2. I et alternativ utredes mulighetene til å bygge innenfor allerede bebygget område ihht Håvard Steinsholt sitt forslag.
3. For begge alternativer gjelder følgende:
 - Teglsteinsbygningene og D6 beholdes
 - Skolebygningen langs Skoleveien beholdes
 - Dersom eksisterende fritidsklubb foreslås revet må det anvises et alternativ til samme formål innenfor skoleområdet
 - Det bygges en flerbrukshall på størrelse 25x45 m pluss nødvendige tilleggsareal for garderobes m.m.
 - Flerbrukshallen vurderes som både integrert og frittstående bygg
 - Utearealer og netto bruksareal for barna for begge alternativer beregnes og sammenstilles for mulig sammenligning
 - Det åpnes for at byggehøyden kan være mer enn to etasjer
 - Grensen for skoletomten må defineres tydelig i hvert alternativ

Ås kommune

- Mulighetsstudiene skal angi parkeringsarealet for skolen og må ses på i en helhet for området

Etter vedtaket i møtet den 17.02.2016 gjennomførte rådmannen anskaffelse av et parallelloppdrag for utarbeidelse av nye mulighetsstudier. 8 arkitektfirmaer fra distriktet, Østfold og Oslo, ble forespurt om å inngi tilbud. Div.A arkitekter fra Oslo og White Arkitekter AB fra Oslo/Gøteborg ble vinnere av konkurransen. Det ble inngått avtale med begge firmaene om utarbeidelse av mulighetsstudier som begge skulle inneholde ett løsningsforslag på egen tomt og ett løsningsforslag med tillegg av tomt på Søråsjordet.

Punktene fra PBK møtet den 17.02.2016 har ligget til grunn for utviklingen av mulighetsstudiene. Under «Fakta i saken» er de ulike alternativene vurdert.

Etter en gjennomgang av de ulike alternativene med bestiller, oppvekst og kultur, og teknisk sjef i kommunen innstiller rådmannen på en videreutvikling av mulighetsstudiet fra White Arkitekter AB, løsningsforslag nr. 1, som viser en ny 4 parallell skole med nedsenket flerbrukshall innenfor eksisterende skoletomt.

Fakta i saken:

Mulighetsstudiens alternativvurderinger:

Generelt:

Oppgaven til arkitektfirmaene, punkter fra forespørselen

Oppgaven bestod i å utarbeide alternative løsningsforslag som viser en utvidelse av Åsgård skole til en 4 parallell 1-7 skole. Til grunn for mulighetsstudiene ligger et romprogram utarbeidet av Ås kommune, hvor nettoarealet er 6574 m². Det vil tilkomme et areal på ca. 150 m² dersom fritidsklubben foreslås revet.

Hver av de valgte arkitektene skulle utarbeide 2 alternative løsninger; en løsning på hvordan utvidelsen kunne løses innenfor dagens skoletomt og en løsning der skoletomten utvides til å omfatte deler av Søråsjordet, begrenset til areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplans arealdel (felt O3). I alternativet som inkluderer felt O3 i tomtearealet er det gjennom prosessen fremkommet som mest hensiktsmessig å plassere bygningsmassen på dagens skoletomt, mens tilleggsarealet benyttes til utomhusanlegg og lekearealer.

Forutsetningene som fremgår av vedtak i PBK-sak 3/16 skulle legges til grunn ved utarbeidelse av løsningsforslag, og det måtte i tillegg tas tilstrekkelige hensyn til at løsningsforslagene for ny G/S-vei utarbeidet av Statens vegvesen ville legge beslag på arealer av både skoletomten og mulig utvidelse/felt O3.

Regulering:

Jf. mulighetsstudien er eiendommen delt inn i ulike felt med ulike reguleringsformål. Eiendommen er i hovedsak regulert til offentlig formål/allmennyttig. På nordsiden av eiendommen mot Drøbakveien er et felt regulert til bolig (G1) og parken på nordsiden

Ås kommune

av kulturskolen er regulert til park/friområde. Et nytt skoleanlegg med flerbrukshall vil utgjøre et betydelig inngrep i eksisterende bygningsstruktur, og åpenbart avvike fra gjeldende reguleringsplan. En forutgående regulering av skoletomta er dermed nødvendig før det kan oppføres et nytt skoleanlegg på tomten.

Flere av de eksisterende bygningene på tomten er Sefrak-registrert og tre av dem regulert til vern/ bevaring. Eksisterende bygningers status kan vurderes nærmere i den sammenheng.

Bygninger som beholdes:

Skolebygningen langs Skoleveien, teglsteinsbygningene og D6 er beholdt i begge mulighetsstudiene. Bygningen hvor eiendomsavdelingen («gule huset») holder til er også beholdt i alle løsningsforslagene.

Riving av eksisterende bygg:

Det er foreslått riving av fritidsklubben og eksisterende gymsalbygg på skoletomten. På et av forslagene er D6 vist flyttet på tomten.

Flerbrukshall:

White arkitekter har vist både en frittliggende og en integrert flerbrukshall i sine løsningsforslag. DivA arkitekter har vist en integrert hall, med ulike plasseringer i forhold til selve skoleanlegget. Hallen har egen inngang, og kan fungere også som en frittliggende bygning. Det er også synliggjort arealer for en eventuell tribune i flerbrukshallene.

Utearealer:

Beregningen av ute- og oppholdsareal for elevene er basert på en 4 parallell skole med 28 klasser a 28 elever, totalt 784 elever. Med et vedtatt krav til minimum 20 m² pr. elev, skal det synliggjøres et leke- og oppholdsareal på minimum 15 680 m² i løsningsforslagene.

Byggehøyde:

Gjeldende reguleringsbestemmelser tilsier at gesimshøyden ikke skal overstige 8 m for 2 etasjers bebyggelse og 11 m for bebyggelse i 3 etasjer. Nye skolebygg har en etasjehøyde på mellom 4,2 og 4,5 m, hovedsakelig på grunn av ventilasjon, noe som må tas høyde for i forbindelse med omregulering.

Begge arkitektfirmaene har kommet til at kravet til oppholdsareal pr. elev lar seg løse med et skolebygg på 2 etasjer, også innenfor eksisterende tomt. Behovet for et bygg i 3 etasjer har vært vurdert, men begge har konkludert med at dette ikke er hensiktsmessig eller ønskelig for en barneskole.

Begrensninger av skoletomt:

Eksisterende tomt begrenses av Skoleveien i vest og gangveien i Rådhusparken i øst. Benyttes eventuelt tilleggsareal på ca. 10 mål på Søråsjordet, vil løsningsforslagene vise det nødvendige leke- og oppholdsarealet for skolen.

De 2 arkitektfirmaene har forholdt seg ulikt til avgrensning i løsningen som omfatter Søråsjordet; divA arkitekter har forutsatt at ny vei legges rundt hele felt O3. White arkitekter har forholdt seg til løsningsforslaget fra Statens vegvesen som går

Ås kommune

gjennom felt O3, og opererer dermed med redusert tilleggsareal, nærmere 5,5 – 6 mål. Dette vil kunne bearbeides videre i et eventuelt forprosjekt.

Parkering:

Samtlige alternativer legger opp til adkomst og parkering i sydøstre enden av tomta, andre muligheter synes ikke å være vurdert. Det foreslås et lavere antall parkeringsplasser enn anbefalt, med begrunnelse i skolens sentrale plassering. Parkeringsarealer på tunet (dagens p-plass foran eiendomsavdelingen) foreslås fjernet og disponert til uteareal.

Tilkomst og sikker skolevei:

Det er formålstjenlig at parkering og kjøring/henting skjer utenfor selve skoletomten, og at viktige bevegelsessoner er helt fritatt for trafikken i området. Det er ikke foretatt noen egen vurdering av trafikkmengden rundt skoleeiendommen. Det forutsettes at man i det videre arbeidet med prosjektet vurderer støy, sikkerhet, inngjerding og lignende spørsmål. Det er ikke synliggjort noen ny «kiss and ride-løsning» i forhold til dagens løsning.

Trafikkforhold og støy:

Mulighetsstudien har ikke foretatt noen vurdering av trafikkmengdene rundt tomta. Ifølge skolen oppleves ikke nærheten til Drøbakveien som skjemmende i forhold til støy. Hvorvidt krav i forskrifter vedrørende støy overholdes er ikke utredet.

Statens veivesen har utarbeidet forprosjekt for gang- og sykkelvei langs Fv. 152 mellom Meierkrysset, Ås sentrum og Sentralholtet i Ås kommune. Den nye gang- og sykkelveien langs skoletomten er hensyntatt i mulighetsstudiene til begge arkitektfirmaene.

Fremdrift:

Opprinnelig fremdrift var basert på et ønske om at skolen skulle kunne stå ferdig til skolestart høsten 2019. Gjennomføringsmodell var tiltenkt som totalentreprise. I henhold til rådmannens forslag til Handlingsprogram for 2017-2020 er oppstart av bygging foreløpig anslått til 2021 med ferdigstilling til skolestart i 2023, men dette vil avhenge av vedtatt skolebehovsplan.

div.A arkitekter:

Generelt

Forutsetningene som lå til grunn for mulighetsstudien er ivaretatt på følgende måte.

Forutsetninger i vedtak	div.A
Teglsteinsbygningene og D6 beholdes	Bygningene er bevart i alle alternativene.
Skolebygningen langs Skoleveien beholdes	Bygningen beholdes og benyttes hovedsakelig til adm./ personal/spesialrom. Utstikk rives og kobles til nybygg via gangbro med glassvegger i 2. etg. Liten grad av innvendig ombygging mht. rominndeling.
Dersom eksisterende fritidsklubb foreslås revet må det anvises et alternativt areal til samme formål	Begge alternativer medfører riving av fritidsklubben, primært pga. akse og uteareal. Areal er ikke angitt på tegning, men det er

Ås kommune

Forutsetninger i vedtak	div.A
innenfor skoleområdet	«avsatt» areal i 2. etg, over inngang til flerbrukshall.
Det bygges en flerbrukshall på størrelse 25x45 m pluss nødvendige tilleggsareal for garderober m.m.	Ivaretatt i løsningsforslag.
Flerbrukshallen vurderes som både integrert og frittstående bygg	Vist som integrert, men kan like gjerne være frittstående. Fremstår som en selvstendig enhet, med egen inngang.
Utearealer og netto bruksareal for barna for begge alternativer beregnes og sammenstilles for mulig sammenligning.	Uteareal / netto bruksareal for barna er illustrert på tegning og totalt areal er oppgitt for hvert alternativ.
Det åpnes for at byggehøyden kan være mer enn to etasjer.	Løsningsforslaget (alle alternativ) er vist som et 2 etasjes bygg. Dette for å redusere trappegåing og skape et skoleanlegg i målestokk med omgivelsene. Det er akkurat plass på tomten til å løse romprogrammet på 2 etasjer.
Grensen for skoletomt må defineres tydelig for hvert alternativ	Fremgår tydelig for løsningsforslag på egen tomt, noe mer uklart for forslag inkl. O3.
Mulighetsstudiene skal angi parkeringsarealet for skolen og må ses på i en helhet for området.	Har angitt et begrenset parkeringsareal ved musikkskolen. Forutsetter at plasser ved barnehage og rådhuset er med på å dekke parkeringsbehov.

Forslag A, situasjon 1 (AS1) innenfor egen tomt

Løsningen innebærer at ny bygningsmasse kobles til midten av eksisterende bygning med bro i 2. etg. Idrettshall kobles til ny bygning i nordvest. Det blir 3 separate innganger til garderoberne for de ulike trinnene fra skolegården, og sentralisert inngang under bro. Utearealet blir todelt, mot vest og mot øst der eksisterende tun innlemmes i utearealene. Ute- og oppholdsarealet er beregnet til 15 900 m² fordelt på 784 elever, dette tilsier 20,3 m² pr. elev.

Fordelen med denne løsningen er at nybygget og deler av utomhusarealet vender vestover mot Søråsjordet. Løsning med bro fra eksisterende bygg og mot nybygget gir en god innvendig sammenkobling mellom skolebyggene og flerbrukshallen. Arealer for fritidsklubben er avsatt over garderobedelen på flerbrukshallen og fremgår ikke av plantegning.

Ulempen med løsningen er at det kreves benyttet hele skoletomten for å få riktig ute- og oppholdsareal pr. elev. Med nybygget plassert i denne retningen på tomten, vil det kunne bli uoversiktlig og krevende å følge opp elever på østsiden av tomten.

Forslag A, situasjon 1 (AS2) tillagt areal på Søråsjordet

Løsningen er lik som for situasjon 1 (AS1), men her er Søråsjordet innlemmet i ute- og oppholdsarealet for elevene.

Ås kommune

Fordelen med denne løsningen er at utomhusarealet blir på en side av skolen og dette gir en god oversikt over alle elevene. De andre aktivitetene som er på østsiden av skolen kan opprettholde sin virksomhet som i dag. P-plasser vil kunne ligge ved Eiendomsavdelingen og ved kulturskolen. Ute- og oppholdsarealet er beregnet til 17 200 m² fordelt på 784 elever, dette tilsier 21,9 m² pr elev.

Forslag B, situasjon 1 (BS1) innenfor egen tomt

Løsningen er en speilvendning av løsningen som er tegnet i forslag A.

Sammenkoblingen med bro er fortsatt i 2 etg., men sammenkoblingen er plassert på vestenden av eksisterende skolebygning. Løsningen gir innvendig forbindelse mellom eksisterende skole, ny skolebygning og flerbrukshall. Det er 3 separate innganger til garderobene for de ulike trinnene fra skolegården, og sentralisert inngang under bro. Utearealet blir orientert mot øst der det sammenkobles med tunet mellom de eksisterende bygningene som eiendomsavdelingen og teglsteinsbygningene. Ute- og oppholdsarealet er beregnet til 15 900 m² fordelt på 784 elever, dette tilsier 20,3 m² pr elev.

Fordelen med løsningen er at ute og oppholdsarealet blir samlet mot øst.

Ulempen er at det blir oppholdsareal mellom teglsteinsbygningene. Løsningen gir ikke utsyn utover Sørjordet. Sammenkoblingen av byggene i vestenden gir lengre innvendig forbindelse i byggene, i forhold til en sammenkobling som vist i forslag A.

Forslag B, situasjon 2 (BS2) tillagt areal på Søråsjordet

Løsningen for eksisterende bygg og nytt skolebygg, samt flerbrukshall er den samme som i løsning BS2, men her er det tillagt nytt ute- og oppholdsareal på Søråsjordet. Ute- og oppholdsarealet er beregnet til 15 900 m² fordelt på 784 elever, dette tilsier 21,9 m² pr elev.

Fordelen her er at den bygningsmessige løsningen retter seg fortsatt mot sentrum i øst. Det muliggjør en klar todeling av ute- og oppholdsarealet dersom det er ønskelig å skille små og store elever. Arealet på Søråsjordet kan nyttiggjøres til både lek og idrettsfasiliteter.

Ulempen er at ute- og oppholdsarealet blir todelt. Sammenkoblingen av byggene i vestenden, gir lengre innvendig forbindelse sett i forhold til sammenkobling vist i forslag A.

Kostnadskalkyle:

På grunnlag av beregnet BTA i mulighetsstudien er det utarbeidet en kostnadskalkyle som omfatter riving, rehabilitering av eksisterende skolebygg, nybygg skole og nybygg flerbrukshall. Kalkylen er lik for alternativ AS1 og BS1, da det kun er en speilvendning av bygget som skiller disse.

Kostnadskalkylen for AS2 og BS2 er også lik, og disse alternativene innebærer et større ute- og oppholdsareal. AS2 og BS2 innebærer kjøp av tilleggsareal på Søråsjordet, felt O3, ny vei på Søråsjordet og nytt kryss Skoleveien/Drøbakveien. Dette er ikke med i kalkylen. Inventar og utstyr, samt IKT infrastruktur medtas på annet budsjett.

Ås kommune

Detaljerte kalkyler følger vedlagt.

Kostnadskalkylen for alternativ AS1 / BS1 estimerer en total kostnad på kr. 293.900.000,- ekskl. mva.

Kostnadskalkylen for alternativ AS2 / BS2 estimerer en total kostnad på kr. 295.300.000,- ekskl. mva.

Kalkylen inneholder ikke MVA, inventar og utstyr, IKT infrastruktur eller kjøp av tomt, vei og nytt kryss. (AS2/BS2).

White arkitekter:

Generelt

Forutsetningene som lå til grunn for mulighetsstudien er ivaretatt på følgende måte.

Forutsetninger i vedtak	White
Teglsteinsbygningene og D6 beholdes	Bygningene er bevart i begge forslag. Løsningsforslag 2 forutsetter flytting av D6 innenfor tomten
Skolebygningen langs Skoleveien beholdes	Bygning beholdes, benyttes hovedsakelig til skoletrinn 1-4, SFO og spesielt tilrettelagt opplæring. Ingen riving, ingen sammenkobling med nybygg. Noe ombygging av 2 fløyer.
Dersom eksisterende fritidsklubb foreslås revet må det anvises et alternativt areal til samme formål innenfor skoleområdet	Begge alternativer medfører riving av fritidsklubb, primært pga. akse og uteareal. Areal er angitt på tegning, men plassering oppleves som uheldig. Må evt. bearbeides videre.
Det bygges en flerbrukshall på størrelse 25x45 m pluss nødvendige tilleggsareal for garderobes m.m.	Ivaretatt i begge løsningsforslag
Flerbrukshallen vurderes som både integrert og frittstående bygg	De 2 løsningsforslagene viser flerbrukshall både som integrert og som frittstående bygg.
Utearealer og netto bruksareal for barna for begge alternativer beregnes og sammenstilles for mulig sammenligning.	Uteareal / netto bruksareal for barna er illustrert på tegning og totalt areal er oppgitt for begge løsningsforslag. Det er også vist inndeling av skolegård for 1-4 og 5-7, som viser at krav til areal oppfylles.
Det åpnes for at byggehøyden kan være mer enn to etasjer.	Løsningsforslaget med delvis nedgravd flerbrukshall har arealer tilknyttet hallen i en underetasje, samt skolearealer i 2 plan over dette. For løsningsforslaget på utvidet tomt har det ikke vært behov for å gå ut over 2 etasjer.
Grensen for skoletomt må defineres tydelig for hvert alternativ	Frengår tydelig, avgrenses iht. gangveier/veier rundt tomten
Mulighetsstudiene skal angi parkeringsarealet for skolen og må ses på i en helhet for området.	Parkering er samlet langs den søndre strekningen av Skoleveien, både langsgående parkering (kiss and ride) og et avgrenset parkeringsområde.

Ås kommune

Løsningsforslag alternativ 1 innenfor egen tomt

Løsningen viser en ny skolebygning med en integrert flerbrukshall, som er nedsenket i terrenget med beliggenhet mot Drøbakveien. Løsningen har ingen sammenkobling mellom eksisterende skole og nytt skolebygg. Eksisterende skole vil inneholde elevarealer for 1-4 trinn, SFO og særskilt tilrettelagt undervisning. Ny skolebygning vil inneholde elevarealer for 5-7 trinn og skolens spesialrom, allrom og auditorium, samt arealer for fritidsklubben i 1. etg. Ute- og oppholdsarealet er beregnet til 15 920 m² fordelt på 784 elever, dette tilsier 20,3 m² pr elev.

Fordelen med løsningen er en flott sammenkobling mellom skolebygningen og flerbrukshallen, noe som innbyr til sambruk og gir flere muligheter enn bare for idrett. Den delvis nedgravde flerbrukshallen er tilrettelagt med fotballbane på taket, og dette bidrar positivt i arealberegningen for ute- og oppholdsarealet på minimum 20 m² pr elev. Ute- og oppholdsarealet innenfor egen tomt viser en løsning hvor det blir et stort felles areal mellom ny og eksisterende skole. Den nye bygningen er lagt opp mot Drøbakveien, noe som sentrerer leke- og oppholdssonen. Parkeringsarealer er godt plassert langs Skoleveien i sør.

Ulempen er at det ikke finnes mulighet for sammenkobling av ny og eksisterende skole, og at alle lærerarbeidsplassene er lagt i den nye bygningen. Løsningsforslaget innebærer at ute- og oppholdsarealet må omfatte området mellom / rundt teglsteinsbygninger.

Løsningsforslag alternativ 2 tillagt areal på Søråsjordet

Løsningen for ny skolebygning er den samme som for alternativ 1, men flerbrukshallen er vist som en frittstående bygning på terreng. Flerbrukshallens plassering vil medføre flytting av D6 til området hvor dagens fritidsklubb er etablert. Ute- og oppholdsarealet er beregnet til 20 140 m² fordelt på 784 elever, dette tilsier 25,7 m² pr elev.

Løsningen viser lek- og oppholdsareal på nærmest hele skoletomten og på Søråsjordet. Som tidligere nevnt har dette løsningsforslaget lagt til grunn forslaget fra Statens vegvesen som reduserer tilleggsarealet på Søråsjordet vesentlig. Ved evt videre bearbeidelse kan arealet rundt teglsteins-byggene skilles fra skolens ute- og oppholdsareal, som allikevel vil tilsa et areal pr elev som ligger godt over minstekrav.

Fordelen med forslaget er enklere adkomst til flerbrukshallen, samt at det er bedre tilgang til dagslys i skolebygget uten den integrerte flerbrukshallen.

Ulempen er behovet for å flytte D6.

Kostnadskalkyle:

På grunnlag av beregnet BTA i mulighetsstudien er det utarbeidet en kostnadskalkyle med basis i Norsk Prisbok 2016, som omfatter riving, rehabilitering av eksisterende skolebygg, nybygg skole og nybygg flerbrukshall. Kostnadskalkylen for løsningsforslag 1 innebærer nedgraving av hall.

Kostnadskalkylen for løsningsforslag 2 innebærer kjøp av tilleggsareal på Søråsjordet, felt O3, ny vei på Søråsjordet og nytt kryss Skoleveien/Drøbakveien,

Ås kommune

samt flytting av D6. Dette er ikke med i kalkylen. Inventar og utstyr, samt IKT infrastruktur medtas på annet budsjett.

Detaljerte kalkyler følger vedlagt.

Kostnadskalkylen for løsningsforslag 1 estimerer en totalkostnad på kr. 326.200.000,- ekskl. mva.

Kostnadskalkylen for løsningsforslag 2 estimerer en totalkostnad på kr. 312.700.000,- ekskl. mva.

Økonomiske konsekvenser:

I forslag til HP 2017-2020 er det samlet foreslått en totalbevilgning på kr. 338,0 mill. ekskl. mva, med kr. 52,0 mill. ekskl. mva for første utbyggingsår i 2020.

Kostnadsoverslaget fra innstilt mulighetsstudie er på kr. 326,2 mill. ekskl. mva for rehabilitering av eksisterende skolebygg, nytt skolebygg og nedgravd flerbrukshall.

I tillegg til denne kostnad må det påregnes tilleggskostnader for følgende arbeider innenfor eksisterende tomt:

Provisorisk omlegging av dagens fjernvarmeinntak i gymsalbygget som skal rives. Etablering av provisorisk oppvarming av teglsteinsbyggene og eiendomsavdelingen i byggeperioden, omlegging av eksisterende vann og avløpsledninger på tomten, flytting/evt. ny trafo på tomten.

Avsatt budsjettsum kr. 5,0 mill. ekskl. mva.

Eventuelt kjøp av ca. 10 mål fra Søråsjordet fra Universitetet, ny vei på Søråsjordet og nytt kryss Skoleveien/Drøbakveien, samt nødvendig reguleringsarbeid, er meget vanskelig å anslå, men som budsjettsum må det antatt avsettes et sted mellom kr.15-25 mill. ekskl. mva.

Kostnadskalkylen for utarbeidet forslag fra White arkitekter AB innenfor egen tomt vil på dette stadiet være kalkulert til kr. 326,2 mill. tillagt konsekvenskostnader på kr. 5,0 mill., til sammen kr. 331,2 mill. ekskl. mva. Dette er under bevilget sum på kr. 338,0 mill. ekskl. mva.

Det er knyttet betydelig usikkerhet til kalkylen i mulighetsfasen, og det er tillagt forventet tillegg og usikkerhetsrisiko på +30%.

Fremdrift (forutsetter politisk godkjenning og økonomisk bevilgning):

Oppstart reguleringsarbeidet	vår 2017
Oppstart forprosjektet	primo 2018
Rammetillatelse	mai 2020
Tilbudsgrunnlag Doffin	august 2020
Kontrakt totalentreprenør	februar 2021
Oppstart byggeplass	juni 2021
Ferdigstilling	høst 2023

Ås kommune

Miljømessige konsekvenser:

Analyse utføres i forprosjektet.

Alternativer:

Det vil på dette stadiet i prosjektforløpet være mange alternative muligheter. Rådmannen har til nå fått utredet 3 ulike mulighetsstudier som gir et godt utgangspunkt for valg av løsning. Andre alternative løsninger og lokaliseringer vil også kunne løse behovene, men med dagens forutsetninger er rådmannen av den oppfatning at gjennomførte og foreliggende arbeider er tilstrekkelig til at valg av konsept for videre fremdrift i prosjektet kan foretas med et faglig godt fundament.

Konklusjon med begrunnelse:

Mulighetsstudien (vedlagt) konkluderer med at bygging av en 4-parallell skole på eiendommen med den ønskede kapasiteten er mulig på egen tomt. Mulighetsstudiet utarbeidet av White Arkitekter viser en ny skolebygning med nedsenket flerbrukshall beliggende langs Drøbakveien. Løsningen viser en skolebygning med god eksponering og fin arkitektur som kan egne seg for en bygning i massivtre og med grønne tak. Byggets form demper opplevelsen av størrelsen. Den nedsenkede flerbrukshallen ivaretar bruk på takflaten hvor det er foreslått en fotballbane for skolens elever. Utearealene tilfredsstill minimumskravet på 20 m² pr. elev. Kalkylen viser en sum innenfor foreslått budsjettsum på kr. 338,0 mill. ekskl. mva i HP 2017-2020.

Etter en samlet vurdering av foreslåtte løsninger er det rådmannens oppfatning at dette alternativet er det som i størst mulig grad ivaretar kommunens samlede behov. Løsningen er noe dyrere enn løsningen fra Div.A arkitekter, men det innehar en spennende arkitektur, med mange gode elementer og fleksible bruksmuligheter som er med på å sette et positivt preg på området.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Omgående