

Saksbehandlar: Jan Tore Rosenlund
Avdeling: Bygge- og eigedomstenesta
Sak nr.: 13/6084-1

Sogndal vidaregåande skule (byggetrinn II) Areal til restaurant-, matfag og allmennfag

Fylkesrådmannen rår hovudutvalet til å gje slik tilråding:

Hovudutvalet rår fylkesutvalet til å gje slik tilråding:

Fylkesutvalet rår fylkestinget til å gjere slikt vedtak:

1. Fylkesrådmannen arbeider vidare med alternativ 1; Nybygg for allmennfag (byggetrinn II) og restaurant- og matfag i ei samla utbygging slik saksutgreiinga skisserer.
2. Finansiering vert løyst som ein del av budsjett- og økonomiplan for perioden 2014-17
3. Høgskulen i Sogn og Fjordane får høve til å kjøpe allmennfagbygget innan 01.08.2014. Dersom dette ikkje vert aktuelt, vert bygget med tomt lyst ut for sal. Fylkesutvalet får fullmakt til å godkjenne eit ev. sal.

Vedlegg:

Felleserklæring

Andre dokument som ikkje ligg ved:

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn

Fylkestinget handsama den 11. juni 2013 (FT-sak 26/13) skulebruksplanen for Sogn og Fjordane. Planen legg fast kva program Sogndal vidaregåande skule skal tilby i framtida, og ei utfordring då vert å tilpasse eksisterande og planlagde areal til dette.

Ei spesiell utfordring er programområdet restaurant- og matfag. Dette krev undervisningsareal (storkjøkken, serveringsområde, mm) som vi i dag ikkje har ved skulen og det må difor byggast nytt. I nemnde FT-vedtak, pkt. 10, er difor areal til restaurant- og matfag sett i samanheng med planlagt byggetrinn II ved Sogndal vidaregåande skule. Vedtakspunktet har slik ordlyd:

«Areal til restaurant- og matfag i Sogndal skal sjåast i samanheng med planlagt byggetrinn II ved Sogndal vidaregåande skule. Prosjektet vert å handsame i Fylkestinget i oktober 2013.»

Bakgrunnen for at saka er reist er såleis at ei samordning av desse utbyggingane venteleg vil kunne gje økonomiske og arealmessige innsparingar.

Fylkesutvalet godkjende allereie i sak 35/02 i prinsippet eit framlegg til generalplan for Sogndal vidaregåande skule. Dette medførte at ein i den vidare planlegginga kunne legge til grunn at skulen skulle samlast på nordsida av fotballstadionet på Fosshaugane. Fylkestinget vedtok vidare i

sak 19/03 at fylkeskommunen var instilt på å selja allmennfagbygget til Statsbygg/Høgskulen i Sogn og Fjordane (HSF) som ein lekk i å gjennomføre nemnde generalplan. Dette var etter sterke ynskje frå Høgskulen, jf. brev av 7.05.03, der ein aksepterte ein pris på 52,5 mill. kr. HSF ville då arbeide for at departementet skulle godkjenne denne prisen. Sogndal kommune støtta denne løysinga i brev av 9.5.03 og signaliserte eit økonomisk bidrag på 2,5 mill. kr i høve overdraginga.

Dette var m.a. grunnlaget for intensjonsavtalen (av 2004) med Høgskulen og Statsbygg. Eit overordna mål var at eksisterande allmennfagbygg skulle få ei statleg overtaking og ein skulle samle heile Sogndal vidaregåande skule på ein stad. Byggesteg I med fellesfunksjonar og den yrkesfaglege delen er gjennomført og ideskissa/tomtedisponeringa har teke høgde for eit byggesteg II for allmennfagdelen. Intensjonsavtalen (av 2004) vart i 2012 avløyst av ei felleserklæring, jf. vedlegg.

Det har vore to møte med HSF/Statsbygg om saka no i haust. Partane har orientert kvarandre om status, drøfta ulike utfordringar og orientert kvarandre om korleis saka vert handsama vidare i dei respektive organisasjonane.

2. Vurdering og konsekvensar

Det har i perioden frå saka om skulebruksplanen vart vedteken vore arbeidd med ei overordna analyse og eit nytt oppdatert rom- og funksjonsprogram for byggetrinn II. Arbeidet har søkt å effektivisere og optimalisere bruken av eksisterande areal, samt få fram eit så nøkternt førebels program som mogleg på det areal ein må bygge. Programmet bygger på eit tidlegare arbeid av 2007 og er justert med arealbehov etter skulebruksplanen som no ligg føre. Samla program er brutto på 3671 m², og inneheld areal til allmennfag og restaurant- og matfag. For allmennfagdelen er programmet dimensjonert for nybygg til 3 parallellar.

I dei økonomiske berekningane under er kvadratmeterprisen vurdert ut frå erfaringstal og samanliknande prisar, på sama måten som vi vurderte dette i konsekvensutgreiinga i saka om skulebruksplanen. No, i ein tidleg fase, er difor berekningane grove og førebelse anslag det er knytt noko uvisse til.

I realiteten står fylkeskommunen no ovanfor to hovudalternativ:

1. Nybygg til allmennfag (byggetrinn II) og restaurant-/matfag
2. Nybygg berre til restaurant-/matfag og rehabilitering av eksisterande allmennfagbygg.

Alt. 1; Nybygg til allmennfag (byggetrinn II) og restaurant-/matfag.

Dette alternativet omfattar nybygg for allmennfag som erstatning for eksisterande gymnasbygg i tillegg til nye undervisningslokale (m.a. storkjøkken, garderobar, serveringsareal, grupperom) til restaurant-/matfag. Arbeidsgruppa har sett på sambrukseffektar for dette programområde slik at alt fellesareal (kantine, bibliotek, administrasjon) og areal til teoriundervisning på restaurant- og matfag er føresett å skje i eksisterande areal.

Areal- og økonomiske berekningar for dette alternativet er slik:

3671 m² BTA nybygg a kr 32.000,- eks mva = 117.5 mill. kr.

Den samla innsparinga i areal for dette alternativet i høve til om ein ev. måtte bygge dette som eit separat anlegg er berekna til 963 m² BTA, tilsvarande i overkant av 30 mill. kr. eks mva.

Alt. 2; Nybygg til berre restaurant-/matfag og rehabilitering av eksisterande allmennfagbygg.

Dette alternativet omfattar nybygg for restaurant-/matfag og at ein vert verande med teoriundervisninga i eksisterande allmennfagbygg. Kartlegging, tilstandsanalysar og verdigrundleggjar har i noko ulik grad berekna behovet for rehabilitering til mellom 38,6 og 45,9 mill. kr eks mva (gjennomsnitt 42,3 mill. kr). Dette er kostnader fylkeskommunen vil få dersom vi driv vidare i desse lokalitetane. Allmennfagbygget er bygt i 1965 med påbygg i 1991/92. Bygget ber i dag preg av ein aktiv bruk over lang tid, og stettar ikkje kravet til moderne undervisningslokale. Det har heilt tilbake til 2004 lege i intensjonsavtalen eit mål om statleg overtaking. Staten har sagt at ein etter ei ev. overtaking må gjere både ombygging og rehabilitering av areala. Som fylgje av dette har vi unngått å rehabilitere bygget.

Areal- og økonomiske berekningar for dette alternativet er slik:

751 m2 nybygg a kr 32.000,- eks mva =	24,0 mill. kr
4710 m2 rehab. a ca kr 9.000,- eks mva =	<u>42,3 mill. kr</u>
Samla for alternativ 2 eks mva	<u>64,3 mill. kr</u>

Økonomi-/budsjettvurderingar

Fylkeskommunen må velje eitt av desse alternativa for den framtidige arealorganiseringa av Sogndal vidaregåande skule. Vi vil, dersom vi driv vidare med dagens allmennfagbygg (alt. 2), uansett ha eit investeringsbehov på om lag 64,3 mill. kr eks mva. Alternativt kan vi velje ei løysing med å komplettere skulen med byggetrinn II (alt. 1) som har eit investeringsbehov på om lag 117,5 mill. kr eks mva. I realiteten må vi då sjå på differansen mellom desse alternativa som vi må tilleggsfinansiere. Denne kjem fram slik:

Alt 1 Nybygg byggetrinn II (RM og ST)	117,5 mill. kr
Alt 2 Rehab eks allmennfagbygg + nybygg RM	<u>64,3 mill. kr</u>
Differanse	<u>53,2 mill. kr</u>

Her må vi ta omsyn til at dersom vi vel alt. 1, vil vi kunne avhende dagens allmennfagbygg. Salsprisen vil då bli eit frådrag i denne differansen.

I ei verdivurdering på oppdrag frå Statsbygg av 13.08.2010 (utført av arkitektfirma Jon Vikøren AS) ligg det to verdivurderingar;

- Ei kapitaliseringsrente på 7 % gjev forretningsverdi på kr 46,8 mill. kr.
- Ei kapitaliseringsrente på 11 % gjev forretningsverdi på kr 29,8 mill. kr.

Fylkesrådmannen er, i forståing med fylkesutvalet, i dialog med HSF/Statsbygg om oppfylging av felleseklæringa og vilkåra knytt til ei ev. statleg overtaking av allmennfagbygget, men det er ikkje ført reelle tingingar om pris. Dersom vi som eit rekneeksempel, legg inn dei nemnde forretningsverdiane, vil fylkeskommunen sitt netto finansieringsbehov være mellom 6,4 og 23,4 mill. kr eks mva dersom vi vel alt. 1.

Vedtaket i skulebruksplanen omhandlar og nedlegging av Luster vidaregåande skule. Dette vil og kunne gje gi fylkeskommunen ei viss salsinntekt, men denne er ikkje teke med her.

Andre vurderingar og konsekvensar

Det er knytt ulike konsekvensar til dei ulike alternativa og fylkesrådmannen vil her peike på nokre moment.

Alt. 1 med eit komplett nybygg, samlokaliserer den vidaregåande skulen i tråd med dei opphavlege planane. Dette var og føresett ved val av konsept for utbygginga av byggetrinn 1.

Skulen peikar i dag på fleire ulemper ved drifta på to plassar. Dette er vesentleg knytt til at alle fellesfunksjonane (kantine, bibliotek, auditoriet og administrasjon) no er lokalisert i nybygget og avstanden til allmennfagbygget legg nokre begrensingar på effektiv drift. Ei samling vil og ha personalmessige fordeler skulen ynskjer å kunne utnytte.

Vidare er og ei slik utbygging i tråd med den opphavlege intensjonen med samarbeidspartane (Høgskulen, Sogndal Fotball, Sogndal Kommune) om heile Campus Fosshaugane utbygginga, som og i dag er vidareført i felleserklæringa som ligg føre.

Eit anna vesentleg moment er samla arealbruk. Med å velje alt. 1 vil fylkeskommunen på sikt få om lag 1700 m² mindre areal å drifte enn ved alternativ 2 der ein held fast på drifta av dagens allmennfagbygg. I tillegg, vil realiteten med å drive nye areal i høve til eldre/ombygde areal spele ei rolle, t.d. med omsyn til redusert vedlikehald og energibruk. Dette er vesentleg i eit langtidsperspektiv.

Det skal og understrekast at det er uvisse knytt til ei eventuell statleg overtaking eller sal av allmennfagbygget. Dersom hovudintensjonen og tingingane om sal av dette bygget til HSF/ Statsbygg ikkje fører fram, er alternativet å selje bygget på den opne marknaden. Det er vanskeleg å sei noko sikkert om kva vi ev. kan få for bygget/eigedomen ved eit ev. ope sal, men verdivurderingane frå 2010 kan kanskje gje ein viss peikepinn. I tilråding til vedtak er det lagt til grunn at Høgskulen/Statsbygg får ein frist for ev. å kjøpe.

I arbeidet med å følgje opp det vedtaket fylkesrådmannen no tilrår, bør ein og vurdere om det er grunnlag for å følgje opp tidlegare tilsegn frå Sogndal kommune om eit bidrag på 2,5 mill.kr.

3. Konklusjon/tilråding

Fylkesrådmannen ser det som viktig å halde fast på dei opphavlege intensjonane i saka om samlokalisering av Sogndal vidaregåande skule. Vedtaket i skulebruksplanen har lagt fast dei framtidige programma skulen skal tilby, og ein ser no arealbruken ved skulen i eit langsiktig perspektiv.

Ei samla utbygging av byggetrinn II (alt. 1) er ei heilskapleg god økonomisk løysing med overkommelege finansielle utfordringar og handterbar risiko. Meirkostnaden vert førebels vurdert til mellom 6 - 23 mill. kr samanlikna med alt. 2. Vidare vil ei samla utbygging og vere ei framtidsretta og god løysing for elevar, tilsette og den praktiske drifta ved skulen.

Eit sal av allmennfagbygget til Høgskulen i Sogn og Fjordane/ Statsbygg er og i tråd med tidlegare intensjonar og seinast felleserklæringa av 2012.

Vidare handsaming vil no vere å ta byggesaka inn i ein prosjekteringsfase i tråd med gjeldande byggesaksrutinar. Går prosessen med normale føresetnader vil ein kunne ta nybygget i bruk til skulestart 2017.