

Saksbehandlar: Jan Tore Rosenlund, Bygge- og eigedomstenesta  
Sak nr.: 19/1592-1

## Utbygging Sogndal vgs avd. Kaupanger med utleigedel

**Fylkesdirektøren rår hovudutval for opplæring til å gje slik tilråding:**

**Hovudutvalet rår fylkesutvalet til å gje slik tilråding:**

**Fylkesutvalet rår fylkestinget til å gjere slikt vedtak:**

1. Utarbeidd rom- og funksjonsprogram datert 03.02.19, med samla nettoareal på 3.685 m2, vert lagt til grunn for utbygging av Sogndal vgs, avd Kaupanger og for utbygging av utleigedel.
2. Det skal inngåast leigeavtale med Vitensenteret i Sogn og Fjordane as, slik det er framstilt i saka. Fylkesrådmannen får fullmakt til å slutføre tingingar og inngå leigeavtale.
3. Den totale kostnadsramma vert sett til 140 mill. 2019-kr. Løns- og prisstiging og ev. kostnader knytt til reguleringsplanarbeidet og tilhøyrande rekkefylgjekrav kjem i tillegg.

### **Vedlegg:**

- Rom- og funksjonsprogram datert 03.02.19.
- Utkast til leigeavtale med Vitensenteret i Sogn og Fjordane AS.

### **Andre relevante dokument i saka:**

- Intensjonsavtale (FU-sak 62/17)
- Invitasjon til å teikne aksjar i «Vitensenteret i Sogn og Fjordane» (FT-sak 49/17)

---

## SAKSFRAMSTILLING

---

### **1. Samandrag**

Fylkesrådmannen legg med dette fram eiga sak om igangsetting av utbygginga for Sogndal vg. skule, avd. Kaupanger, saman med ein utleigedel for Vitensenteret i Sogn og Fjordane. Dette er slik fylkestinget bad om i budsjettsaka 4. desember i 2018 ( jf. FT-sak 56/18).

Det er utarbeida eit komplett og samla romprogram for anlegget og det pågår eit reguleringsarbeid for å klargjere arealet for utbygging. Kostnadsramma vert halden på 140 mill. kr i samsvar med vedteke budsjett 2019/økonomiplan 2019-22, men ev. kostnader knytt til det pågåande reguleringsplanarbeidet vil måtte kome til seinare.

Det er utarbeida utkast til leigeavtale med Vitensenteret i Sogn og Fjordane as. Fylkeskommunen er og engasjert i selskapet som største aksjeeigar. Fylkesrådmannen understrekar her at det er knytt ein risiko til dette selskapet då det er midt i etableringsfasen og avhengig av å få finansiert opp utstilling og drift.

Saka vert også sendt HO. Dette for at utvalet skal sjå på rom- og funksjonsprogrammet for skuledelen.

### **2. Bakgrunn for saka**

Dei bygningsmessige fasilitetane fylkeskommunen har for Sogndal vg. skule på Kaupanger er i relativt dårleg stand. Ved siste tilstandsanalyse (2012) fekk desse bygga karakter med tilstandsgrad 2 og 3, noko som indikerer markerte og sterke symptom med trong for strakstiltak i høve vedlikehald og rehabilitering. Delar av bygningsmassen er modulbygg/brakkar som vart sett opp i 2004 etter at dei opphavlege undervisningslokala vart brann- og røykskadde. Dei andre bygningane er frå 1983 (Hansabygget) og 1971 (Hendenbygget).

Sogndal vidaregåande skule har i dag undervisning for Vg3 Yrkessjåførfaget (landslinje yrkessjåfør), delar av Vg2 Transport og logistikk og Vg2 anleggsteknikk på staden. I tillegg kjem ein del kursverksemd t.d. i høve sertifisering for sjåførar. Skulen ynskjer sterkt betre lokalitetar for å ivareta og vidareutvikle desse programområda.

Kunnskapsparken i Sogn og Fjordane laga i 2016 ein moglegheitsstudie for næringsutvikling på Kaupanger. Denne peika m.a. på behovet for ein møteplass for fagleg utvikling og nettverksbygging, etablering av «makers space» for testing og nyskaping og trong for å utvikle ein marknadsføringsstrategi med gjennomføring av konkrete tiltak.

I forlenginga av dette er det utvikla eit konsept for bygging av eit vitensenter på den fylkeskommunale tomte - som ligg sentralt på Kaupanger - og like ved Rv 5. Ein tenkjer då ein sambruk med den vidaregåande skulen sine programområde som alt er etablert her.

Ei slik felles satsing og eit slikt bygg gjev rom for:

- nye meir tenlege lokale og utandørs areal for den vidaregåande opplæringa
- eit vitensenter for utdanningsinstitusjonar, næringslivet og ålmenta
- eit samlingspunkt for næringsliv, kompetansedeling og innovasjonsarbeid.

Arbeidet er forankra gjennom ein intensjonsavtale med Kaupus AS (stifta av Kaupanger Næringsforening) som vart handsama i FT 12.06.17 (jf. FT-sak 62/17).

Fylkesrådmannen har tidlegare peika på at eit fellesprosjekt her kan vere tenleg og det kan opne interessante moglegheiter og vinn/vinn løysingar, men det primære for oss må vere å ivareta og utvikle lokalitetar til den vidaregåande opplæringa på staden.

Fylkeskommunen gjekk og inn i etableringa av Vitensenteret i Sogn og Fjordane as i 2017 (jf. FT-sak 49/2017). Fylkeskommunen er her største aksjeeigar med ca. 1/3 av aksjane. Fylkesrådmannen meiner at om ein lukkast med etableringa kan dette ha positive ringverknader for regionen. Eit slikt senter vil vere med å auke merksemda for naturvitskaplege fag, og vil gi eit utvida fagleg tilbod for born og unge i fylket. Vitensenteret kan bidra til styrka kompetanse og interesse for naturvitskaplege fag, også for framtidige elevar i den vidaregåande skulen.

Prosjektet var og teke inn som ein del av Budsjett 2018/Økonomiplan 2018-21 (jf. FT-sak 59/17), og no seinast då FT 4. desember 2018 vedtok Budsjett 2019/Økonomiplan 2019-2022, med m.a. slikt vedtakspunkt (6):

*«Det skal fremjast eigne saker for følgjande investeringsprosjekt til fylkestinget i april 2019:*

- Sogndal vidaregåande skule, avd. Kaupanger inkl. Vitensenter, med fokus på:*
- *godkjenning av avtale med Vitensenteret*
  - *endeleg godkjenning av samla prosjekt*
  - *rekkjefølgjekrav og ev. atterhald i høve vidare framdrift i prosjektet.*

*Innsparingar/meirinntekter i driftsbudsjettet som følgje av investeringsprosjekta vert først innarbeidd etter endelege prosjektvedtak i fylkestinget i april 2019»*

Det har i perioden vore arbeid med rom- og funksjonsprogram både for skule- og utleigedelen (Vitensenteret). Vidare har det vore eit omfattande arbeid omkring reguleringsplan og ev. krav i den samanheng, spesielt opp mot tilkomst/avkøyring frå Rv5.

### **3. Vurderingar og konsekvensar**

Skulen sine framtidige behov og moglegheiter er på nytt analysert og vurdert i prosessen med rom- og funksjonsprogrammet. Prosjektgruppa har samordna informasjon frå brukarane og det er, som tidlegare, konkludert at dagens bygningar ikkje er optimale for skulen sjølv med omfattande rehabilitering. Den beste vegen vidare er difor gjennom eit fellesprosjekt med ein utleigedel til Vitensenteret i Sogn og Fjordane as.

### Målsettingar

Vi har som målsetjing å reise eit anlegg som er kompakt og samlande, og som i tillegg kan vere ein viktig arena for lokalsamfunnet. Skulen skal vere ein møteplass der elevane skal kunne utvikle sosiale nettverk og eigen kompetanse i trygge og inspirerende omgivelser og på tvers av programområde. Skuleanlegget skal vere ein ressurs- og kunnskapsbase både for elevar og lokalsamfunn. Næringslivet på Kaupanger, som har teke initiativet til satsinga omkring Vitensenteret, legg med dette opp til eit utvida samarbeid mellom skule og næringsliv.

Vi ynskjer gode arkitektoniske løysingar basert på behova til brukarane. Målsettinga er funksjonelle plan-, form- og romkvalitetar og vedlikehaldsvennlige materialval med høg kvalitet og miljøvennleg materialbruk og framtidretta tekniske løysingar. Prosjektet må stå fram som eit heiskapeleg og attraktivt utforma anlegg, tilpassa området.

Det viktig at det i anlegget vert lagt vekt på gode pedagogiske løysingar. Med eit godt læreremiljø meiner vi samspelet mellom:

- det som føregår på skulen av aktivitetar - som læring, arbeid og samvær
- dei menneska som deltek i aktivitetane - elevane, lærarar og personale og deira førestillingar
- dei fysiske omgjevnadene - som skulebygg, rom, og innreiing og uteareal etc

Korleis arbeids- og læringsmiljø og skuleanlegget blir løyst vil bli tillagt vekt i evalueringa. Vi legg ikkje konkrete og detaljerte føringar i konkurransegrunnlaget, men ynskjer gjennom konkurransen å premiere dei beste pedagogiske løysingane.

### Rom- og funksjonsprogram

For å ha behovsgrunnlaget klart er det utarbeidd eit komplett rom- og funksjonsprogram som fylkesrådmannen her legg fram. Fylkeskommunen har nytta arkitektkontoret A38 AS til programmering av opplæringsdelen og Askim/Lantto Arkitekter AS har vore engasjert av Vitensenteret i Sogn og Fjordane i utarbeidinga av program for den delen av bygget.

Arbeidet er eit resultat av fleire møte mellom Vitensenteret i Sogn og Fjordane og fylkeskommunen og det samla rom- og funksjonsprogrammet er ein fusjon av dei einskilde romprogramma. Det samla programmet omfattar eit nytt bygg og det skal organiserast på ein slik måte at areala til Sogndal vgs, Vitensenteret, samt eit fellesareal, blir integrert til eit heilskapleg, velfungerande og attraktivt anlegg for alle brukarar og besøkande.

I prosessen med utarbeiding av rom- og funksjonsprogram er det teke utgangspunkt i dei respektive behova spesielt med omsyn til å finne areal- og kostnadseffektive løysingar. Det er så grundig analysert kva areal som er eigna for sambruk og kva areal som er naudsynte og ynskjelege for å bygge eit felles bygg som tilfredsstillar behova både no og inn i framtida.

Det samla netto romprogrammet for bygging er sett til 3658 m<sup>2</sup> og då utgjer skule og utleigedelen til vitensenter om lag 50/50.

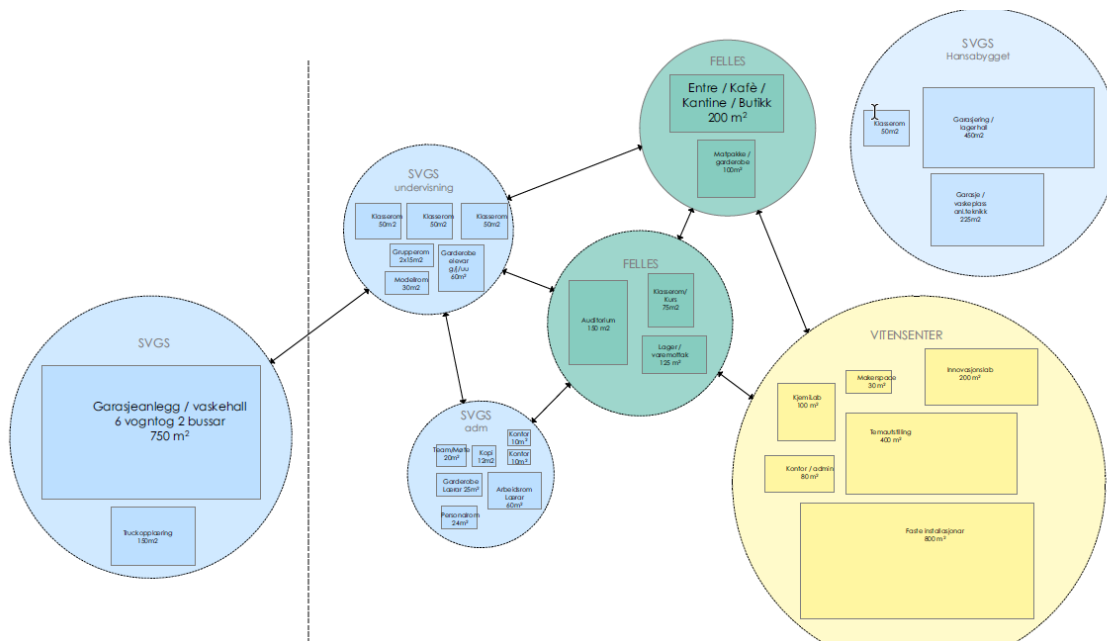


Fig. 1: Funksjonsdiagram for utbygging

### Planstatus / konsekvensar

Gjeldande reguleringsplan for området er frå 1975, og det er frå kommunen si side stilt krav om at det må utarbeidast ny plan. Dette er sett i gang og planarbeidet blir utført i regi av Norconsult AS. Oppstartmøte med Sogndal kommune vart halde 12.12.2018, og vi reknar med at reguleringsplanen blir ferdig handsama og godkjent i kommunestyre ved utgangen av første halvår 2019.

Ei av dei viktigaste utfordringane innanfor planområdet er omsyn i høve transport med bil, buss og for mjuke trafikantar. Spesielt er Statens Vegvesen sine ev. krav i samband med avkjøring frå Rv5 sentrale. Det er forventa at det vert framstilt rekkjeføljekrav for utbyggar knytt til reguleringsplanen og krava må vere innfridd før bygget kan takast i bruk. Då desse i dag ikkje er kjende er det svært vanskeleg å kalkulere dette med tilfredsstillande sikkerheit.

### Økonomi- og budsjettkonsekvensar

Det er i prosessen gjort nye vurderingar kring kalkylane og førebels fordeler det seg grovt slik:

Opplæringsdel:	44 mill. kr
Felles- og uteareal:	38 mill. kr
Utleigedel/Vitensenter:	58 mill. kr
<u>Samla prosjektkostnad</u>	<u>140 mill. kr</u>

Arealfordelinga mellom opplæringsdelen og utleigedelen til Vitensenteret er i nettoprogrammet om lag 50/50, men då store delar av opplæringsdelen er planlagt som eit enklare bygg vert kostnaden for denne delen kalkulert med ein lågare m<sup>2</sup> pris. Dei enklare delane av opplæringsdelen av bygget er t.d. garasjeanlegg, vaskehall, lager, ol.

Endeleg utforming og kostnad for fellesareal og uteareal er i stor grad avhengig av det konsept for prosjektet som vert tilbode i konkurransen. Kalkylane er på dette tidspunkt grovt vurdert ut frå beste praksis for tilsvarende type bygg. Generelt er det knytt høg risiko til kostnadsoverslag på programnivå, der vi no er. Avvik frå kalkylen på +/- 15% vil ikkje være unormalt. Som vanleg er det først etter at konkurransen er halden og vi ser kva marknaden tilbyr, at vi kan gjere dei totale kostnadsberekningane på eit betre grunnlag.

Som nemnt over er det arbeid mykje opp mot kommunen og vegvesenet rundt regulerings- og ev rekkjeføljekrav som vil påverke den endelege kostnadsramma. Det er diverre ikkje mogleg å talfeste dette på ein fullgod måte no. Skal vi likevel anta noko svært grovt vil vi seie at investeringskostnadane for den fylkeskommunale delen truleg vil ligge på 5-15 mill. kr.

Utleigedelen skal i hovudsak finansierast med leigeinntekter som er kalkulert til 2,7 mill. kr årleg. Dette må innarbeidast i driftsbudsjettet frå 2021 og vidare i tråd med den endelege leigeavtalen.

### Prosjektgjennomføring

Det er planlagt at prosjektet skal lysast ut som ein pris- og designkonkurranse med samspel, der endeleg avtale er ein totalentreprisekontrakt. Etter gjennomført konkurranse vil det ligge føre ein tilbudspris og eit skissert forslag til utforming av utbygginga. Endeleg detaljert utforming og total kostnad for utbygging ligg ikkje fast før forprosjektet er levert i slutten av samspelsfasen. Gjennomføringsmodellen er valt på grunnlag av stort spelrom for fri tenking hjå tilbydarar og stor grad av medverknad i endeleg utforming for alle deltakarar i utbyggings-prosjektet. Det vert med dette stilt høge krav til kompetansen hjå tilbydarorganisasjonane for å vinne prosjektet, men dei vil og stå heilt fritt å velje dei beste samarbeidspartnarane for jobben. I tillegg krev samspelsfasen at brukarar, byggherre og leverandør arbeidar godt saman med å utvikle best muleg samla løysing.

### Leigeavtale med Vitensenteret i Sogn og Fjordane AS

Vitensenteret skal leige om lag halvparten av arealet som skal byggast. Det er føresett at inntekter frå leigeavtalen skal finansiere denne delen i størst mogleg grad. Partane har vore i dialog og hatt ein prosess på dette. Det er utarbeida eit utkast det er semje om, jf. vedlegg 2.

Den endelege leigeavtalen kan først signerast når konkurransen er gjennomført og endeleg planløyning ligg føre, men hovuddrammene er avtalt. Samla vil leigeavtalen gje ei årleg inntekt på om lag 2,7 mill. kr.

### Framdrift

Rom- og funksjonsprogrammet er no gjennomført som planlagt og det vert arbeidd med å klargjere eit anbudsgrunnlag for utlysing. Prosjektet er førebels planlagt med slik tentativ tidsramme:

Kunngjøring konkurranse:	veke 12/2019
Prekvalifisering:	ultimo april 2019
Politisk handsaming av prosjektet:	FU 8. april 2019 / FT 24 april 2019
Avgjerd konkurranse:	aug. 2019
Kontrahering:	sept. 2019
Samspelsfase/forprosjekt	sept. – des. 2019
Byggestart:	jan/feb. 2020
Ferdig bygg:	feb./mar 2021
Innflytting:	vår 2021

### Klima- og miljøkonsekvensar

Riving av eksisterande bygningsmasse og oppføring av nytt bygg fører m.a. til økte klimagassutslepp i forhold til rehabilitering av eksisterande bygningsmasse. Det er i så måte ynskjeleg å nytte eksisterande bygningar so langt det let seg gjere. Eksisterande bygningsmasse har til dels behov for omfattande rehabilitering og vil likevel ikkje tilfredsstillende behova til skule og Vitensenteret på ein god måte utan relativt stor grad av utbygging i tillegg. Sjølv med både rehabilitering og utbygging er det vurdert at eit nytt felles bygg gjev vesentleg betre tilhøve for å møte behova. Eit nytt felles bygg er derfor eit samla betre alternativ for utvikling av eigedommane på Kaupanger.

Nybygget vil bli oppført med strenge krav til energi-/materialbruk og klimagassutslepp både under oppføring og drift. Ferdig bygg vil og til dels vere eit signalbygg for berekraftig og framtidretta bygningsteknikk i tillegg til eit samlande bygg for skule, lokalsamfunn og lokalt næringsliv. Det vert lagt vekt på val av materialar og konstruksjonar som krev lite vedlikehald og dessutan kan auke anlegget sin etterbruksverdi og ev. salsverdi.

### Universell utforming

Skuleanlegget skal utformast med universell utforming, dvs. at det vert bygd på ein slik måte at det vert brukbart for flest mogeleg utan at det må gjerast spesielle tilpassingar. Det skal vektleggast god og tydeleg tilkomst, gode interne samband og lette framkomsttilhøve for alle. Vidare skal inkludering vera ei målsetjing og eit aspekt som er med i heile planleggingsprosessen, der hovudkravet er likskap for alle brukarar uansett spesielle behov.

#### Helse/miljø/tryggleik

Helse, miljø og tryggleik skal vektleggast og skal fylgje dei krav og retningsliner som er stilte i Opplæringslova, Kommunehelsetenestelova og Arbeidsmiljølova. I tillegg må det leggast vekt på trafikktryggleik. HMT skal vektleggast både i planleggings- og byggefasen. Gjennomføringa av prosjektet legg grunnlag for at gjeldande lovverk kan etterlevast ved drifta av anlegget.

#### Risiko

Fylkesrådmannen vil peike på at det er noko risiko knytt til arbeidet med reguleringsplan og ev. rekkjeføljekrav og byggetilhøve på tomte. Økonomiske og bygningstekniske konsekvensar vil vi ha vesentleg betre oversikt over når godkjent reguleringsplan ligg føre og grunnundersøkingar er utført. Dette er i all hovudsak økonomisk risiko.

For utbygging av utleigedelen av bygget meiner fylkesrådmannen det er knytt høvesvis stor usikkerheit i høve endeleg finansiering av Vitensenteret og økonomisk bærekraft for vidare drift i den verksemda. Verksemda er midt i ein etableringsfase og avhengig av at drift og utstilling vert finansiert m.a. gjennom statlege og kommunale driftstilskot. Så langt fylkesrådmannen kjenner til så arbeider verksemda godt med dette, men det er klart at det er eit stort prosjekt med mange faktorar som kan påverke om verksemda lukkast eller ikkje.

For å minimalisere risikobiletet knytt til eigedommen vert det lagt vekt på at ei utbygging for utleige er fleksibel nok til at bygget kan nyttast vidare uavhengig av om tiltenkt leigetakar kan vidareføre verksemda på lang sikt.

## **4. Konklusjon**

Det er stor trong for vidare utvikling av dei fylkeskommunale eigedommane for Sogndal vidaregåande skule på Kaupanger. Etter gjennomført forprosjekt er det konkludert med at det eksisterande anlegget er svært dårleg og set altfor snevre grenser for gode læringsmiljø og eit godt arbeidsmiljø for dei tilsette. Samstundes er det identifisert behov for ein møteplass for fagleg utvikling og nettverksbygging i regionen og lokalt næringsliv har teke initiativ til å etablere eit vitensenter på området.

Fylkesrådmannen meiner det er positivt å etablere eit felles utbyggingsprosjekt for å oppfylle behova til skulen og for å skape ein ny arena og møteplass som samlar formidling, engasjerande læring og næringsliv på denne måten. Den her planlagde utbygginga gjev gode moglegheiter til å etablere eit anlegg som er samlande for regionen og det er gode tilhøve for å ta i bruk berekraftig bygningsteknikk og framtidsretta løysingar med omsyn til både klimagassutslepp, energieffektivitet og val av materialar.

Det er identifisert vesentlege risikomomenta knytt til utbyggingsprosjektet. Fylkesrådmannen tenkjer då i første rekkje på om på Vitensenteret greier sine forpliktingar i saka. Risiko knytt til sjølve gjennomføringa av byggesaka er elles knytt mest mot økonomisk risiko i ein tidlegfase. Dette er ikkje unormalt og då av ein slik karakter at det kan handterast på ein forsvarleg måte i gjennomføringa av prosjektet.