

Mulighetsstudie Valnesfjord skole, kortversjon.

FORORD

Gjennomgang av eksisterende skoleanlegg er en forutsetning for å kunne ta stilling til hva som bør gjøres med skoleanlegget. Om det må renoveres, tilrettelegges bedre eller bygges ut, om det må bygges nye anlegg eller om deler eller alt bør rives for etablering av nytt anlegg.

Tilstanden til uteområder, bygninger og tekniske anlegg er vurdert på et overordnet nivå. Det bør også utarbeides analyser for skoleanleggets pedagogiske funksjonalitet og kapasitet. Dette er tidkrevende fordi informasjon om anlegget ikke er lett tilgjengelig. Innformasjon i denne omgangen er innhentet ved en befaring sammen med rektor og verneombud samt ditto en befaring sammen med driftsansvarlig på skolen og teknisk etat. I etterkant bør arbeidet med skolebehovsplan gjennomføres.

Teknisk tilstandsvurdering.

Det anbefales å gjennomføre en fullstendig gjennomgang av eksisterende løsninger som omfatter kartlegging av tilstand for både bygningsmessige forhold og tekniske anlegg. For dette anlegget hvor hovedparten av bygningsmassen er eldre vil en mer detaljert tilstandsanalyse være å anbefale for å avdekke de bygningsmessige og tekniske forhold enda mer presist.

FORMÅL

Det er ikke foretatt avklaring på hvilket valg som skal videreføres – oppgradering av skolen og/eller integrering sammen med lokale initiativtakere i ny flerbrukshall. En mulig medvirkende faktor kan være det voksende positive lokale initiativet og arbeidet med å realisere en flerbrukshall som fra initiativtakerene aller helst ønskes integrert med skoleanlegget. Det vi gi mulighet for sambruk av arealer. Forut for oppstart av denne utredningen foreligger det flere kostnadskrevende pålegg av større og mindre omfang som er belagt med frister.

Hensikten med denne vurderingen er å etablere et grunnlag for valg av videre planlegging, og komme nærmere inn i problemstillingen om en stor økonomisk budsjettering for et eller flere momenter som nødvendige reparasjoner, utvidelser, ombygging, nødvendig oppgradering av skoleanlegget eller rive og bygge nytt i egen regi eller sammen med andre lokale brukergupper.

Barnehagen som ligger på samme tomt inngår ikke i denne analysen.

Kapittel 2 Skolebyggene

2.1 Valnesfjord oppvekstsenter

Skole/SFO/Barnehage/Lag og foreninger

2.1.1 SKOLEANLEGGET I VALNESFJORD

Skoletype: Barne- og undomsskole
 Antall elever: 189 elever*
 Brutto bygningsareal: 3322 m2
 Brutto bygningsareal
 Eks. Idrettsbygget: 2620 m2 **
 Tomteareal: ca 7800 m2

Nøkkeltall for skoleåret 2009-2010

Antall elever: 189
 Antall barn i SFO: 41
 Antall ansatte: 49***
 Pedagogisk personale: 45

Merknader *.*.* * Se hovedrapport.

2.1.2 GAMMELSKOLEN, 1.- OG 4. BYGGETRINN

Skoletype: Barneskole, SFO, kantine og Adm. Bygg

Bygningsdel	Innhold	Bruttoareal	Byggeår
1. etasje Gammelskola "Gulskola"	<i>I det nye tilbygget:</i> SFO med 3 baserom med et mellomliggende grupperom. Kantine bare for ungdomskoletrinn med utvendig adkomst. <i>I den gamle delen av bygget er det foretatt delrehabilitering med:</i> Et musikkrom som i hovedsak anvendes til SFO med 2 tilliggende lager, 2 rom med sentraltoaletter – totalt 4 wc, et toalettrom for bevegelseshemmede, tekniske rom, regjeringssentral, lager, lange korridorer, 2 trapper, kontor teknisk vedlikehold, 3 inngangspartier. Tilnærmet 2/3-deler av arealet i denne etasjen er bifunksjoner som tekniske- og lagerarealer.	576	1957/1999
1. etasje	Oppført i betong - gulv, vegger og etasjeskille		1957
1. etasje Tverrfly "Rødiskola"	4 tradisjonelle klasserom med adkomst fra smal korridor. Ingen sanitærrom.	294	1957
1. etasje Tverrfly	Ringmur med tregulv. Vegger og tak i tre. Lav standard.		1957
1. etasje Tilbygg til Gammelskola	Nytt tilbygg 1 etasje oppført med vegger og tak i tre. Gulv i betong. Tilbygget er svært statisk mht romendringer da alle sidevegger er bærende.	(212,5m2 andel av 576)	1999
2. etasje Gammelskola	3 kontorer, et møterom, kontorlandskap lærere (teamrom), pauserom med tekjokken, skolekjokken (mat og helse) med tilhørende vaskerom og lager, lite lager/utstysrom, 2 personal-garderobes med totalt 3 WC-rom, lite kombinert	363,5	1957

	lager og kopisentral og 2 trapperom. Mangler heis eller annen innretning (stolheis) for bevegelsehemmede.		
2. etasje	Oppført i tre. Mindre rehabilitering foretatt utover nytt tilbygg i 1999.		1957

Bygningmessig tilstand: Dårlig

Gjennomgående dårlig tilstand for de delene av bygningene som er bygget i 1957. For tilbygg fra 1999 er bygningmessig tilstand bra med unntak av klimatiske og funksjonsmessige problemer med vinduene

Tekniske anlegg: Mindre bra

Bygget har ikke tekniske innretninger for energisparing av lys og varme. Bygningene mangler internettilgang til viktige romfunksjoner

Universell utforming: Dårlig

Bygningen har ikke heis.

Helse- miljø og sikkerhet: Mindre bra

Skolekjøkkenet med tilliggende fasiliteter er totalt nedslitt og vil ikke tilfredstille dagens helsekrav. For øvrig omfattende merknader.

Skolens uteområde: Bra

Uteområdet er innbydende til mange typer frilek både sommer og vinter. Arealet betraktes som et av de mest egnede i Valnesfjord. Det bør i den videre planlegging bestrebes god soltilgang og et sammenhengende uteareal.

Bygningmassens egnethet til skolevirksomhet: Mindre bra

Rom-inndelingen er utdatert i forhold til dagens krav og undervisningsmuligheter.

2.1.3 Idrettsbygget, 2. byggetrinn**Skoletype: Gymsal og garderober**

Bygningsdel	Innhold	Bruttoareal	Byggeår
1. etasje	Byggetrinn 2 er skilt fra byggetrinn 1 med et vindfang som også fungerer som adkomst til "gammelskolen" samt gjennomgang til utearealene. Adkomsten skjer via trapp uten rampe. Idrettsbygget har på dette etasjenivået (lekeplassen) bare denne innvendige adkomsten fra vindfang. Det framgår tydelig av både plan- og bruksløsning fra den gang at bygget ble planlagt som et kombinasjonsbygg med idrett-/forsamlingsaktiviteter. I etasje rommer foaje med et lite kontor som benyttes av lokale lag, gym-/forsamlingssal (136 m ²) med 5 meter takhøyde, scene 50 m ² , møterom (kafe) 44 m ² , kjøkken 17,5 m ² , lager 21,6 m ² , og trapperom. På repos i trapperom er det i ettertid etablert løpingsveg til terreng i gavelen.	351,5	1972
1. etasje	Yttervegger og tak oppført i betong. Gulv i betong (etasjeskille).		1972
Sokkeletasje	2/3-deler av etasjens areal er planlagt som bomberom med tilhørende fasiliteter. Sokkeletasjen rommer 2 separate trapperom, 1 nødutgang via luke i vegg, 3 ganger, 2 omkleddingsrom med tilliggende dusj- og wcfasilitet, lager, sykerom, 2 rom som sivilforsvaret disponerer, 2 ventilasjonsrom samt verksted og sentraltoalett med lystilgang fra gavl.	351,5	1972
Sokkeletasje	4 tradisjonelle klasserom med adkomst fra smal korridor		1972

Bygningmessig tilstand: Dårlig

Utvendig kledning og taktekke fra opprinnelig. Likeså vinduer.

Tekniske anlegg: Dårlig

1. etasje har ikke mekanisk ventilasjon og baseres på naturlig ventilasjon. Sokkeletasje har et avtrekksanlegg som er basert på sivilforsvarsanvendelse – ikke garderobe/dusjvirksomhet i forbindelse med idretts-/gymaktivitet

Universell utforming: Dårlig

Bygningen har ikke heis. Trappetrinn er slitt og skadet. Hoveddører bærer tydelig preg av slitasje.

Helse- miljø og sikkerhet: Dårlig

Begge etasjer vil ikke tilfredstille dagens helsekrav. Bygget har ikke egen telefonlinje ved strømbrydd.

Skolens uteområde: Bra

Omtalt i pkt. 2.1.2.

Bygningmassens egnethet til skolevirksomhet: Mindre bra

Sokkeletasjen: I bomberomssdelen er etasjehøyden bare 230 cm hvilket medfører at dets egnethet til skoleformål er svært dårlig Totalt vurderes denne etasjen som dårlig egnet til annet enn lager i skolevirksomhet. Hvis det skal vurderes frigivelse av arealene i sokkeletasjen opplyser Sivilforsvaret at må de gjennomføre en besiktigelse før konklusjon kan avgis.

1. etasje: Rominndelingen er utdatert i forhold til dagens krav.

2.1.4 NYSKOLA, 3. BYGGETRINN**Skoletype: Ungdomsskoletrinn**

Bygningsdel	Innhold	Bruttoareal	Byggeår
1. etasje	Byggetrinn 3 er fysisk skilt fra de øvrige byggetrinnene som frittliggende. Adkomsten skjer via 2 inngangspartier som er overdekket med tak. Et inngangspartiene er planløst med wc-rom for	668	1984

	<p>bevegelsehemmede og 3 elev-wc som sentraltoaletter. For øvrig 2 wc-rom for personalet.</p> <p>Det andre inngangspartiet er planløst med 2 wc-rom som sentraltoalett samt tilgang til heis og trapperom til sokkeletasjen.</p> <p>WC-kapasiteten vurderes som lav og med lang avstand til klasserommene. Etasjen erkonstruert med lukket klassestruktur med 6 klasserom fra 54-62 m2 på hver side av gjennomgående midtkorridor.</p> <p>2 grupperom på 19 og 30,5 m2 hvorav det minste bare har adkomst fra korridor.</p> <p>1 teamrom lærere – 36,5 m2.</p> <p>2 lager på 7 og 19 m2, begge orientert til den ene enden av etasjen.</p>		
1. etasje	Yttervegger og tak oppført i tre. Fasaden som omfatter inngangspartier er kledd med teglstein. Gulv i betong (etasjeskille).		1984
Sokkeletasje	<p>Sokkeletasje planlagt med midtkorridor og utgang i begge gavler samt heis og et lukket trapperom til 1. etasje.</p> <p>3 stk wc-rom i korridorens midte.</p> <p>Deler av etasjen med lystilgang er planløst for lege/helsestasjon. Denne funksjonen er nedlagt og benyttes i dag til skoleformål, men planløsning er uendret. I denne seksjonen er det et wc for bevegelsehemmede uten tilgang fra felles korridor.</p> <p>Det øvrige arealet med lystilgang rommer 1 sløydrom med tilhørende lager, lakkrom og keramikrom, tekstilrom med lager.</p> <p>Arealet mot terreng rommer provisorisk innredet bibliotek og datarom med svært lav etasjehøyde og tilsvarende dårlig lystilgang. For øvrig teknisk rom og lager.</p>	668	1984
Sokkeletasje	Yttervegger mot terreng i betong. Øvrig yttervegger mot det fri i betong med innvendig påføret tre. Gulv i betong.		1984

Bygningmessig tilstand: Mindre bra

Utvendig kledning og taktekke fra opprinnelig. Likeså vinduer med ordinært 2-lags glass. Lav isolasjonsevne.

Tekniske anlegg: Mindre bra

Ventilasjonsanlegg fra opprinnelig. Anlegget fungerer ikke tilfredsstillende i klasserommene.

Bygget har ikke tekniske innretninger for energisparing av lys og varme. Bygningene mangler internettilgang til alle romfunksjoner med unntak av det provisoriske datarommet i sokkeletasjen.

Universell utforming: Dårlig

Bygningen har heis. Inngangsparti, forrom, heis og trapper mangler ledelinjer og fysiske kjennetegn for svaksynte og hørselshemmede.

Helse- miljø og sikkerhet: Mindre bra

Det foreligger pålegg vedrørende manglende luftutskifting med frist for utbedring.. Belysning i klasserom og korridorer tilfredstillende ikke dagens krav. Bygget har ikke egen telefonlinje ved strømbrudd.

Skolens uteområde: Bra kfr. Pkt 2.1.2**Bygningsmassens egnethet til skolevirksomhet: Bra**

Rominn fordelingen er udatert i forhold til dagens krav og undervisningsmuligheter. Tilrettelegging for nye organiserings- og undervisningsformer med nye læringsarealer er nødvendig. Byggets bredde på 17,7 meter vil muliggjøre omorganisering også innenfor rammene av eksisterende yttervegger. Korridorenes tunge materialvalg på vegger vil kostnadsfordyre endringer.

2.2 FOTOREGISTRINGER - PROBLEMSTILLINGER

Kommentert med bilder – se hovedrapport.

2.3 SITUASJONSPLAN FOR SKOLETOMTA

Se hovedrapport med kart

3.0.0 SKAL KOMMUNEN REHABILITERE, ELLER SKAL DEN RIVE OG BYGGE NYTT?**Rehabilitering har 3 hovedformål:**

Funksjonaliteten i bygget skal ha et vesentlig forbedringspotensiale.

I dag går det et vesentlig skille mellom skoleanlegg bygd før og etter 1973. De som er bygd før 1973 er preget av en lukket romstruktur hvor klasseromsstørrelsen varierer fra 50-60 m2 med lange og trange korridorer som fører fram til rommene. Sentraltoalett av dårlig standard preger også denne bygningsmassen. Anleggene mangler mulighet for å etablere grupperom, og lagerkapasitet for hjelpemidler og utstyr er fraværende. Byggene bærer også preg av dårlige forhold for personalet. Ved tilsyn får disse skolene ofte pålegg om utbedring fra Arbeidstilsynet i tillegg til pålegg fra Miljøavdelingen.

Som konkludert for "Nyskolen" bygget i 1984 har denne mer fleksibel romstruktur. Med bygningmessige endringer kan dette bygget romme en skole som organiseres med et mønster basert på varierte gruppestørrelser. Således vil dette åpne for muligheter som ligger i den nye Opplæringsloven ved at klassedelingstallet ikke er så absolutt.

Rehabilitering skal gi besparelser i forhold til drift av arealene. I et valg mellom rehabilitering og riving for så å bygge nytt bør følgende problemstilling tydeliggjøres.

Kan det spares areal ved å bygge nytt?

Blir nybygget vesentlig mer arealeffektivt kontra et rehabilitert areal når bygget skal gi plass til de samme funksjonene?

Kan personalressursene utnyttes bedre i et nytt bygg kontra et rehabilitert bygg?

Hvordan kan vi sammenligne et rehabilitert bygg og et nytt bygg som resurs i forhold til de oppgaver som skal ivaretas av kommunen?

Før en foretar slik vurdering må det avklares om vurderingen skal baseres på total riving kontra nybygg eller en kombinasjonsløsning. I disse økonomiske betraktningene bør følgende synliggjøres i den videre prosess.

Økonomisk betraktning	Nybygg	Rehabiliter	Kombinasjonsløsning
1.1 Levetid bygg			
1.2 Levetid tekniske anlegg			
Sum 1 -prosjektkostnader			
Prosjektkostnad/m ² BTA			
2.1 Årlig kapitalkostnad			
Kr/m ² BTA og år			
2.2 Sum FDVU-kostnader			
Kr/m ² BTA og år			
2.3 Årlige kostnader eks. virksomhetskostnader			
Kr/m ² BTA og år			
2.4 Ekstra virksomhetskostnader			
Kr/m ² BTA og år			
2.0 Sum årlige kostnader inkl. virksomhetskostnader			
Kr/m ² BTA og år			
Funksjonalitetsfaktor			
Bruttoareal			

Med bakgrunn i en slik økonomisk betraktning kan samlede årskostnader for de valgte løsningene danne grunnlag for en videre vurdering.

Det bør behandles hvilken modell som skal anvendes for vurdering av rehabilitering av bygg kontra nybygg.

3.1 VIRKSOMHETSURVURDERING EN VEI Å GÅ.

Virksomhet.

For å vurdere virksomheten bør det utarbeides et vurderingsskjema med en vektlegging av de forskjellige funksjonene i prosent. Det bør også anføres spesielle kjennetegn som etterspørres for å få en optimal funksjonalitet for brukerne. Det er svært viktig at det er en aktiv brukermedvirkning i denne prosessen.

Skolens administrasjon har i sin rapport påpekt en rekke merknader og likeså stor underdekning av grupperom med variert størrelse og tilsvarende mangel på spesialrom.

Generelt viser virksomhetsanalyser fra rehabiliterte prosjekter at det er vanskelig å innfri kapasiteten for garderober og baser. Spesielt gjelder dette størrelse for klasserom og dermed utnyttelse av personalressurser. I nybygg vil det normalt bli langt mer effektiv utnyttelse av personalressursene. Et forsiktig anslag ligger nærmere 10%, men erfaringer viser også at dette kan være opp mot 15-20%. Ved et forsiktig anslag vil dette for denne skolen utgjøre 4,5 årsverk.

En desentralisering av garderobe- og toalettfunksjoner bør være et mål for disse funksjonene for å redusere konfliktområdene. Avstander mellom spesialrom, samt lærernes arbeidsrom kan bidra til en lite effektiv løsning som en må være spesielt oppmerksom på i rehabiliteringsprosjekt. Likeså om et rehabilitert bygg blir egnet for utleie, og om tilgjengeligheten for funksjonshemmede blir som ønsket selv om lovkravet oppfylles.

Mulig samordning og klargjøring av felles arealfunksjoner mellom skole og flerbrukshall må utredes nærmere i det videre arbeid. På nåværende stadium er det klart at flerbrukshallen har medtatt romfunksjoner.

Effektiv arealutnyttelse blir da viktig: Leting etter kombinasjonsløsninger

En brukergruppe	En brukergruppe	Arealene fordeles i matrisens ruter. Arealrammene er knappe. Hensiktsmessige kombinasjonsløsninger er det en må søke etter. Arealbesparelser kan oppnås ved at flere brukergrupper sambruker arealer, og ved at arealer egner seg til flere funksjoner. Sambruksarealer krever høy grad av tilgjengelighet. Flerfunksjonsarealer krever høy grad av tilpassningsdyktighet..
En funksjon	Flere funksjoner	
Flere brukergrupper	Flere brukergrupper	
En funksjon	Flere funksjoner	

3.2 BYGGE NYTT ELLER REHABILITERE

Det er antatt at realisering av nytt bygg eller rehabilitering realistisk vurdert kan stå ferdig i år 2014. Det er da tatt høyde for ca 3,5 års behandlingstid og 1 års byggetid. Med bakgrunn i de mangler som skolen er beheftet med vil det sikkert fra flere hold være et sterk ønske om raskere realisering.

I denne fasen er det blitt tydeliggjort følgende momenter som forutsetning for den videre evaluering av arealoppsett og kalkyle:

- Den eldste skolen vil i 2014 ha en alder på 57 år.
- Den yngste delen av skolen vil i 2014 ha en alder på 30 år.
- Idrettsbygget vil i 2014 ha en alder på 42 år.

I en normal levetidsanalyse baseres levetid for nye skolebygg til 45 år og rehabiliterte bygg til 30 år. Tekniske anleggs levetid settes vanligvis til 30 år.

For øvrig er det framkommet at dagens skole mangel er:

- Tidsmessige og urasjonelle klasseromstruktur
- Manglende og uhensiktsmessige sentraltoaletter.
- Tilnærmet alle romfunksjoner som omfatter spesialrom
- Ufunksjonelle arealer for personalet og administrasjon.
- Gymnastikk- og garderobedelen er for tiden stengt.
- Universelle tilpassninger av vesentlig grad for de eldste byggene
- Utearealene er uhensiktsmessig delt i 2 arealdeler.
- Store rehabiliteringsbehov generelt.

- Parkeringsdekningen er svært lav.

Med bakgrunn i forutnevnte konklusjon om bygningsmassens egnethet til skolevirksomhet er det i denne mulighetsanalysen konkludert med at den eldste skoledelen og idrettsbygget bør rives.

For den videre prosess er det foretatt kalkyle av nytt skolebygg og anslått en m2 kostnad for rehabilitering som alternativ. Ved eventuelt utarbeiding av skisseforslg for rehabilitering kan det forats et bedre anslag av kostnader for rehabilitering.

3.3 AREALOPPSETT MED PROSJEKTKOSTNAD

I det videre arbeid bør det utarbeides arealprogram som utgangspunkt for diskusjon i fagetaten og brukergruppene, som gjør sin vurdering til framlegging av innstilling for politisk behandling.

Prosjektalternativene har følgende arealoppsett:

Areal	Nybygg	Rehabilitering og nybygg
Arealnorm	1660	1660
Netto areal	1660	2079
Brutto areal	2306	2910
Brutto areal/elev	12,2	15,4
Klasseromsareal pr elev Arealnorm 2,5 m2/ elev	2,5	2,1
Sum Prosjektkostnad	57.202.023	52.089.000
Prosjektkostnad kr/m2 BTA	24.805	17.900
Kalkyletype	Kalkulert	Anslått

Følgende viktige opplysninger er blitt kjent etter utarbeiding av hovedrapport:

- Skolen vil minimum få 197 elever fra høsten 2010. Elevtallet er vesentlig høyere en kommunens prognose.
- Det foreligger rapport fra Helse- og Miljøtilsyn Salten med flere omfattende mangler som må være utbedret senest 20.08.2010. Påleggene er kommunisert den 16. juni d.å hit. Det mest omfattende punktet er utbedring av dusj- og garderobeanlegg. Kommunen blir således stilt ovenfor en "nødbudsjettering" på tiltak som mest trolig ikke vil ha lang levetid. Det anbefales derfor å vurdere midlertidig etablering av dusj-garderoberigg isteden for utbedring av dette pålegget. Denne etableringen kan gjennomføres som leasing eller trolig mest gunstig kjøp for senere salg ved frigjøring av gjennværende verdi.
- Det er utarbeidet program og tidligkalkyle for Valnesfjord Flerbrukshall hvor sambruk er et viktig tema.

ODIN arkitektkontor

Storgata 44

8006 Bodø

Telefon: 75 52 05 50

Telefax: 45 51 85 02

E-post: post@odinarkitekt.no

www.odinarkitekt.no