



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS	Ungdomsrådet	
PS	Kommunalt foreldreråd for grunnskolen	
PS	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	
PS	Hovedutvalg skole og barnehage	
PS	Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur	
PS	Formannskapet	
PS	Kommunestyret	

Konseptvalgutredning (KVU) ny ungdomsskole og økt barneskolekapasitet på Jessheim

Kommunedirektørens innstilling:

1. Alternativ 9 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Alternativ 9 innebærer at det bygges ny ungdomsskole med flerbrukshall på ny tomt, Skogmo utvides til 3-parallell, ved Jessheim skole og ressurscenter rives Gulliver og erstattes med nybygg, og Allergot utvides og konverteres til barneskole. Det bør foreligge et reelt tomtealternativ innen 31.08.2023, ellers anbefales det at alternativ 3 legges til grunn for videre arbeid. Alternativ 3 innebærer at elevene ved Nordby flyttes til midlertidig lokasjon, Nordby utvides og konverteres til barneskole, det bygges ny ungdomsskole med flerbrukshall på tomte til Jessheim skole og ressurscenter, Allergot utvides og konverteres til barneskole, Skogmo utvides til 3-parallell og Døli beholdes som i dag.
2. Det arbeides med alternativ 9 og 3 parallelt inntil det er avklart om det foreligger tilgjengelig tomt.
3. Videre utvikling av prosjektet koordineres med pågående arbeid med Byplanen.
4. Stipulert kostnadsramme innarbeides i handlingsplanen ved budsjettbehandling. Kostnadsrammen må indeksreguleres årlig. Endelig kostnadsramme for hvert prosjekt fremlegges ved beslutningspunkt 2 etter forprosjekt.

Kort sammendrag:

I Skolebruksplanen, vedtatt i september 2021, er det synliggjort behov for kapasitetsøkning i Jessheim sentrum (sone C iht. soneinndelingen i skolebruksplanen) allerede for skoleåret 2024/ 2025. Det er urealistisk å få etablert permanent kapasitetsøkning til ønsket tidspunkt, men arbeidet pågår, og målet er å utvide kapasitet så raskt som mulig. Oppdraget startet med en utredning av ungdomsskolekapasiteten, men utviklet seg til å bli mer omfattende underveis.

I arbeidet med konseptvalgutredningen (KVU) er det utarbeidet en mulighetsstudie for ny ungdomsskole, tilstandsanalyse på Nordby og Allergot ungdomsskoler og Jessheim skole og ressurscenter, samt en kapasitetsvurdering av barneskolene i sone C. Tomtesituasjonen i Jessheim

sentrum er utfordrende. For mulighetsstudien ble 12 ulike tomtealternativer vurdert. Av hensyn til fremdrift og økonomi ble det ansett som en fordel at tomtene var i kommunalt eie, samt at de var regulert til riktig formål. Tomtene til Allergot og Nordby ungdomsskoler, og Jessheim skole og ressurscenter ble derfor vurdert som aktuelle for lokalisering av ny ungdomsskole. Av miljøhensyn er gjenbruk av eksisterende bygningsmasse en målsetting. Det er en avveining om bygningsmassen skal videreføres som den står, eller om det skal gjøres oppgraderinger. I arbeidet med mulighetsstudie for ny ungdomsskole ble det tidlig klart at tomta ved Jessheim skole og ressurscenter ville egne seg best til ny ungdomsskole, noe som kompliserer arbeidet, siden barneskolen da måtte finne ny lokasjon. Resultatet av mulighetsstudien førte til at mange løsningsalternativer ble tatt opp til vurdering, og skolekapasiteten og elevtallsveksten for hele sone C, både barne- og ungdomsskole, ble inkludert i arbeidet. Det ble nødvendig å sammenstille løsningsalternativene med hensyn til elevkapasitet, kostnader og fremdrift. På lik linje med alternativene som ble fremmet i skolebruksplanen må ett alternativ velges for samtlige skoler i sone C. Detaljene i arbeidet fremgår av den vedlagte KVVU-rapporten.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Konseptvalgutredning (KVVU) ny ungdomsskole og økt barneskolekapasitet på Jessheim

Vedlegg 2 - mulighetsstudie ny ungdomsskole

Mulighetsstudie - Vedlegg 1 - Skolefaglige notater

Mulighetsstudie - Vedlegg 2 - Vurdering av kapasitet og egnethet

Mulighetsstudie - Vedlegg 3 - Tilstandsanalyse Allergot

Mulighetsstudie - Vedlegg 3 - Tilstandsanalyse Nordby

Mulighetsstudie - Vedlegg 3 - Tilstandsanalyse Jessheim

Mulighetsstudie - Vedlegg 4 - Arealanalyse ny ungdomsskole

Mulighetsstudie - Vedlegg 5 - Kalkyle ny ungdomsskole

Mulighetsstudie - Vedlegg 5 - LCCO2

Mulighetsstudie - Vedlegg 5 - LCC

Vedlegg 3 - Økonomi

Vedlegg 4 - KS-rapport av KVVU

Bakgrunn for saken:

Skolebruksplan Ullensaker 2021-2031 ble vedtatt av Kommunestyret 07.09.2021. Vedtaket for ny ungdomsskole på Jessheim fremgår av kapittel 11 i skolebruksplanen og lyder som følger:

2.Prioritet – Ungdomsskole sone C – Nytt ungdomsskoleområde (Allergot/Nordby)

Utvidet kapasitet på ungdomstrinnet i sone C har andreprioritet i planen, men i prinsippet må det arbeides parallelt med utredningene på barneskoletrinnet og ungdomstrinnet i sone C. Det forutsettes at tomtesituasjonen i Jessheim sentrum kan påvirke muligheten, og det anbefales derfor at alternativ 1 og 2 holdes åpne inntil utredningsarbeidet har avdekket mulighetene for tilstrekkelig tomtekapasitet i Jessheim sentrum. Det må påregnes midlertidige løsninger pga. den korte tidshorisonen.

Økonomi omtales under punkt for Vurdering og konsekvenser, samt i vedlegg.

Under behandling av OR 03/23 Orientering om status ny ungdomsskole Jessheim ble det fremmet et tilleggsforslag fra representanten Furuseth (KRF):

Forslag til tillegg, foreslått av Lise Kragset Furuseth, Kristelig Folkeparti:

Muligheter for å utvide enkelte av de eksisterende barneskolene i Ullensaker til å bli 1-10 skoler, utredes også.

Forslaget ble ikke realitetsbehandlet under møtet, men er tematisert i skolebruksplanen og kort beskrevet nedenfor:

Internasjonal forskning (Hattie 2009, 2014) viser tydelig at læringsutbyttet hos elevene først og fremst avhenger av kvaliteten på det læringsarbeidet som foregår i klasserommet. I så måte finnes

det evidens for hva slags type prosesser som sannsynliggjør et høyt læringsutbytte hos elevene. I den grad skolebygg virker inn på læringsutbyttet, er det når strukturkvaliteten som ligger i et skolebygg støtter opp om de gode prosessene som fører til et høyt læringsutbytte. Organiseringen av en 1-10 skole legger godt til rette for å sikre en «rød tråd» i elevenes læringsløp fra 1.-10. klasse. Det er lett å legge til rette for gode overganger mellom de ulike trinnene, noe som er avgjørende for å sikre god progresjon i læringsarbeidet. Organiseringen av 1-10 skoler har også, inntil ganske nylig, muliggjort fleksibel bruk av lærerne fra 1.-10. klasse. 1-10 skoler gir ofte større og mere robuste enheter, noe som kan gi følgende fordeler:

- Skolen har en samlet kompetanse som ivaretar bredden i opplæringen
- Større fagmiljøer legger til rette for godt samarbeid om fag, og samarbeid på tvers av fag om kompetansemålene
- Større enheter kan gi stordriftsfordeler i forhold til ressursutnyttelse, sammenliknet med mindre enheter.

De ulike alternativene i KVUen legger opp til skoler av en slik størrelse at de vil ivareta de nevnte stordriftsfordelene listet opp over. I tillegg vil de foreslåtte alternativene hver for seg være store nok til å etablere robuste fagmiljøer som kan sikre godt samarbeid om en praksis, som sikrer elevene et godt læringsutbytte. Skolene vil også ha stort nok personale til at de kan ivareta både dybden og bredden i opplæringen. Videre har lærerutdanningen endret seg slik at studentene nå spesialisierer seg som lærere 1.-7. trinn eller 5.-10. trinn. Endringen i lærerutdanningen, sammen med skjerpede kompetansekrav, gjør det utfordrende å kunne bruke lærere fleksibelt fra 1.-10. trinn. Det vurderes følgelig som mest hensiktsmessig å bygge rene barne- og ungdomsskoler i tiden som kommer. Det politiske utvalget som utarbeidet den vedtatte Skolebruksplanen i 2021 falt ned på samme konklusjon. Se også punkt 5.1 *Skoleformer* for ytterligere redegjørelse rundet 1-10 skoler i Skolebehovsplanen.

Saksopplysninger:

Konseptvalgutredning for ny ungdomsskole i Jessheim (KVU) startet i desember 2021. Ny prosedyre for KVU ble lagt til grunn og styringsgruppe, utredningsgruppe og referansegruppe ble etablert.

Våren 2022 ble det utarbeidet mandat, behovsvurdering, romprogram og tomteanalyse.

Tomteanalysen resulterte i at skolene; Allergot, Nordby og Jessheim skulle utredes i mulighetsstudien. De tre skolene står på tomter som Ullensaker kommune eier. Tomtene ble ansett som de beste alternativene både fordi tomteerverv i sentrum er tidkrevende og kostbart, men også siden tomtene er regulert til riktig formål, noe som letter prosessen for gjennomføringen.

Etter anbudsutlysning i april/ mai 2022 ble Norconsult tildelt oppdraget med utarbeidelse av mulighetsstudien. Arbeidet med mulighetsstudien startet ultimo juni, og Jessheim skole og ressurscenter pekte seg tidlig ut som det beste alternativet for en ny, stor ungdomsskole på Jessheim. Det er ikke problemfritt å velge et alternativ som innebærer at hovedandelen av bygningsmassen på Jessheim skole og ressurscenter skal rives. Årsaken til at dette alternativet likevel utpeker seg som et godt alternativ er at skolen selv anser bygget som uhensiktsmessig for skoledrift, i tilstandsanalysen er det konkludert med at deler av bygningsmassen (Gulliver, ca. 800m²) må rives i løpet av en 5-årsperiode og at en sentralt beliggende tomt er dårlig utnyttet. Dersom Jessheim skal benyttes som ungdomsskole innebærer det at prosjektet må finne en løsning for barneskoleelevene ved Jessheim. I den forbindelse ble det aktuelt å se på muligheten for å konvertere Allergot og Nordby fra ungdomsskole til barneskole. For å kunne se ny ungdomsskole i sammenheng med kapasitetsutvidelsen for Døli-skolekrets ble det derfor nødvendig å se på barneskolekapasiteten i sone C samlet (med unntak av Hovin). I tillegg til mulighetsstudien ble det utført en kapasitetsvurdering av barneskolene og tilstandsanalyser av Nordby, Allergot og Jessheim. KVU-arbeidet omfatter derfor skolene Allergot, Nordby, Jessheim, Døli og Skogmo, og alternativene belyser hvordan eksisterende kapasitet best kan utnyttes og videreføres i kombinasjon med nybygg og tilbygg. I de fleste alternativene er eksisterende bygningsmasse videreført, og tomtekapasiteten, i større grad enn tidligere, utnyttet. Det er utfordrende å gjenbruke eksisterende bygningsmasse når den i flere tilfeller er 50-60 år, men målet er å sikre en forventet restlevertid på 30-40 år. Ny skole på

ny tomt er lagt til grunn i flere av alternativene uten at det foreligger en tomt. Det er uklart om det vil være mulig å finne egnet tomt med ønsket beliggenhet og pris, men hensikten er å utrede muligheten for å unngå riving av Jessheim skole og ressurscenter. Utredningen har forsøkt å belyse de alternative løsningene som anses å være mest fordelaktige basert på økonomi, fremdrift, miljø og kvalitet. Det har vært et mål for arbeidet at kapasitetsbehovet i sone C skal dekkes frem til år 2040, og bygningsmassen i størst mulig grad skal gjenbrukes og ha en forventet restlevetid på minimum 30-40 år.

Elevtallsgrunnlaget og dimensjonering av skolene må ses i sammenheng. Framskrivning av elevtall vil alltid være preget av noe usikkerhet, men det er likevel det beste verktøyet kommunen har å planlegge utfra. Tallgrunnlaget saken bygger på er fra juni 2022. Teksten nedenfor er hentet fra Skolebehovsplanen kap. 6 Befolkningsvekst og elevtallsutvikling:

Ullensaker kommune lager egne befolkningsframskrivninger ved hjelp av modellverktøyet Kompas. Framskrivningene gir et anslag for hvor mange mennesker det kan komme til å bo i Ullensaker i årene som kommer, gitt en rekke forutsetninger. Tallene fordeles på aldersgrupper og skolekretser.

Befolkningsframskrivninger er per definisjon usikre. Det er usikkerhet knyttet til både modellen, forutsetningene og resultatene. Generelt kan man si at usikkerheten øker jo lenger ut i tid, og jo mindre geografisk område man framskriver.

Når det gjelder skolene Jessheim, Allergot, Nordby og Døli har de sentral beliggenhet i Jessheim sentrum. Dersom elevtallsveksten blir lavere enn antatt vil det bety at ved justering av skolekretsene kan kapasiteten bidra til at neste skolebygging/ -utvidelse kan skyves noen år ut i tid. Dersom elevtallsveksten blir høyere vil det være behov for å planlegge neste utbygging tidligere enn forutsatt. Det er viktig at den reelle elevtallsveksten følges opp i forbindelse med rullering av skolebruksplanen, slik at det kan korrigeres for avvik mellom framskrivningstall og reelle tall.

Det skal tilrettelegges for ressurscenter på en barneskole og en ungdomsskole i Jessheim, dvs. at ressurscenterne på Nordby og Jessheim enten videreføres, eller inngår i de foreslåtte nybyggene. I nybygg er det forutsatt en utvidelse av kapasiteten.

I KVV-arbeidet ble alternativ 0, 1 og 2 fremlagt i en orienteringssak for HTIK, HSB og Formannskapet i november 2022. Alternativ 0 var en videreføring av dagens situasjon supplert med et betydelig omfang moduler for å dekke kapasitetsbehovet for elevtallsveksten. Alternativ 0 vil medføre at skoler som ikke er forberedt for flere elever enn gul kapasitet, må tilrettelegges for et betydelig større antall elever. Det vil være utfordrende med hensyn til spesialrom, lærerarbeidsplasser, leke- og oppholdsareal samt trafikale forhold. Løsningsalternativ 0 er ikke i tråd med bestillingen og anses derfor å være et uaktuelt alternativ.

Alternativ 1 var bygging av ny ungdomsskole på tomte til Jessheim skole og ressurscenter og konvertering av Allergot og Nordby til barneskoler. Alternativ 2 innebar at Allergot og Nordby ble utvidet og videreført som ungdomsskoler, samt at Døli ble bygget ut med kapasitet til totalt 700 elever. I alternativ 1 og 2 var det beregnet en betydelig kostnad til rehabilitering av Allergot og Nordby.

I slutfasen av kartleggingsarbeidet ble tilstandsanalysene av Allergot og Nordby fremlagt. Analysene viste at tilstanden var bedre enn antatt, men at vedlikeholdsetterslepet er stort og byggene har begrenset forventet restlevetid på 15 – 20 år slik de står i dag. I alternativ 1 og 2 var det lagt til grunn en betydelig rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. Rehabilitering medfører generelt stor grad av usikkerhet, og erfaringer viser at det enten bør avsettes 80% av kostnaden per m² for nybygg til en full rehabilitering, eller gjøres så lite som mulig. Full rehabilitering utløser en betydelig kostnad, men alternativet er å videreføre eksisterende bygg uten å gjøre bygningsmessige tilpasninger utover det helt nødvendige. I tilstandsanalysene er det avdekket forhold som må utbedres, så det må avsettes noen midler til å gjøre nødvendige oppgraderinger. For å ivareta tiltakene i

tilstandsanalysene, og for å koble sammen eksisterende bygg og nybygg, avsettes det en ramme på 30 % av kostnad per m² for nybygg for eksisterende bygningsmasse.

I utredningsarbeidet etter november 2022 ble alternativene videreført, men med mindre omfang rehabilitering og ombygging av Allergot og Nordby. Løsningsalternativene i KVVU-rapporten er bearbeidet videre fra alternativ 0, 1 og 2, og presenteres som alternativ 3 til 12. Alternativ 0, 1 og 2 er derfor ikke videreført i sin opprinnelige form.

Alternativene er grundig omtalt og fremstilt i KVVU-rapporten, og hovedtrekkene i de aktuelle alternativene gjengis i korte trekk her, så henvises til KVVU-rapporten for detaljer.

I alternativ 3 utvides og konverteres Allergot og Nordby til 3-parallele barneskoler, Døli beholdes som i dag, Skogmo utvides til 3-parallell, det bygges ny 12-parallell ungdomsskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 1080 elever.

I alternativ 4 utvides og konverteres Allergot og Nordby til 3-parallele barneskoler, Døli beholdes som i dag, Skogmo utvides til 3-parallell, det bygges ny 10-parallell ungdomsskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 900 elever, og deretter ny 5-parallell ungdomsskole på ny tomt med kapasitet til 450 elever.

I alternativ 5 utvides og videreføres Allergot og Nordby som 6-parallele ungdomsskoler, det bygges ny 5-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 980 elever, Døli videreføres som i dag og Skogmo utvides til 700 elever.

I alternativ 6 utvides og videreføres Allergot og Nordby som 6-parallele ungdomsskoler, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever, Døli utvides til 700 elever og Skogmo utvides til 3-parallell til 588 elever.

I alternativ 7 utvides og konverteres Allergot til 3-parallell barneskole, Døli beholdes som i dag, Skogmo beholdes som i dag, det bygges 12-parallell ungdomsskole på ny tomt, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever, Nordby avvikles.

I alternativ 8 videreføres Nordby som i dag med nødvendige tiltak som sikrer 20-30 års levetid og det bygges 8-parallell ungdomsskole på ny tomt. Allergot utvides og konverteres til 3-parallell barneskole, Døli beholdes som i dag, Skogmo beholdes som i dag, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever.

I alternativ 10 videreføres Allergot som i dag, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever, Døli utvides til 700 elever, Skogmo utvides til 3-parallell til 588 elever og Nordby rives og erstattes med ny 8-parallell ungdomsskole med kapasitet til 720 elever.

I alternativ 11 videreføres Allergot som i dag, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever, Døli utvides til 700 elever, Skogmo utvides til 3-parallell til 588 elever, Nordby videreføres som i dag med nødvendige tiltak som sikrer 20-30 års levetid og det etableres ny 5-parallell ungdomsskole på ny tomt med kapasitet til 450 elever.

I alternativ 12 utvides og konverteres Allergot og Nordby til 3-parallele barneskoler, Døli beholdes som i dag, Skogmo utvides til 3-parallell, det bygges ny 12-parallell ungdomsskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 1080 elever. (Alternativ 12 tilsvarer alternativ 3, men det er lagt til grunn en mer omfattende rehabilitering av Nordby.)

Det er gjennomført kvalitetssikring (KS) av KVVU-rapporten med vedlegg. MAP Arkitekter AS har utført KS-arbeidet, og KS-rapporten (se vedlegg 4) konkluderer med følgende:

Konseptvalgutredningen for Jessheim ungdomsskole er en godt gjennomført utredning som gir et godt underlag for å ta stilling til om hvilket konsept som eventuelt skal legges til grunn for videre planlegging av skolene i sone C i Ullensaker kommune.

Vi har vurdert den faglige kvaliteten på underlagsdokumenter til å være god og at konklusjoner og anbefalinger som gis om videre prosess er tilstrekkelig begrunnet og belyst.

I KS-rapporten er det ikke registrert avvik, men det er kommentert forhold som vil forbedre KVUen eller som bør tas med i det videre arbeidet. Det er også pekt på at endringer underveis i KVU-arbeidet kunne vært problematisert i KVU-rapporten, det gjelder konsekvensene av at planperioden er endret fra 2031 til 2040, og at prosjektet endres fra å gjelde én ny ungdomsskole på Jessheim, nå også dekker barneskolekapasiteten. KVU-rapporten er ikke revidert (med unntak av feil henvisning til alternativ på side 43 – for å unngå misforståelser), men følgende forhold legges til grunn i det videre arbeidet:

- Miljøaspektet er omtalt i KVU-rapporten, men kunne med fordel vært introdusert tidligere og mer samlet.
- Universell utforming er lite omtalt i rapporten og mulighetsstudien, men det er forutsatt at gjeldende lovpålagte krav skal følges.

I KS-rapporten etterspørres det et alternativ med bare rehabilitering og utvidelse av eksisterende skoler. Dette alternativet strider med føringene i Skolebruksplanen, og det er i tillegg utfordrende å etablere tilstrekkelig kapasitet når eksisterende bygningsmasse skal bevares og utvides. Det er ikke tilstrekkelig tomteareal til å bevare og bygge på eksisterende bygningsmasse. Det er derfor nødvendig at riving av Jessheim, riving av Nordby eller tomteerverv inngår i alternativene.

Vurderinger og konsekvenser:

Økonomi:

Tekst og tabell er hentet fra skolebruksplanen kap. 10 og 11:

For å estimere investeringskostnaden legges det til grunn en generell kostnad pr. m² for nybygg og en lavere kostnad pr. m² for rehabilitering. M²-prisen er kun knyttet til byggekostnad - ikke til tomteerverv, infrastruktur osv. Kostnadsestimaterne kan benyttes når alternativene skal vurderes opp mot hverandre, men ikke som et komplett bilde for budsjettering av fremtidige investeringskostnader. Den skjematiske fremstillingen er basert på at det totalt bygges 12m² pr. elev, at hver m²-nybygg koster ca. kr 50 000 og hver m²-rehabilitering koster ca. 35 000. Summene kan anses å være inkl. mva., men indeksregulering må påregnes.

Våren 2021 har det vært en uforholdsmessig høy prisstigning i markedet. I tillegg varsles det om forventet videre vekst. M²-prisen som legges til grunn er høy, men på bakgrunn av den usikkerheten som råder i byggebransjen i kjølevannet av Coronapandemien må det påregnes noe tid før markedet stabiliseres. Endelig kostnadsramme må fastsettes når prosjektene er nærmere utredet.

Prioritet	Skole	Investeringsbehov		Påbegynnes senest	Klar til skolestart
		Alt. 1	Alt. 2		
1	Døli	233 000 000		Umiddelbart	2024 *
2	Ny ungdomsskole Allergot/ Nordby	580 000 000	225 000 000	Umiddelbart	2024 *
3	Bakke	105 000 000	600 000 000	2025	2029
	Åreppen	390 000 000			
4	Vesong U. skole	200 000 000	400 000 000	2025	2029
5	Gystadmarka skole	100 000 000	100 000 000	2026	2030
6	Skogmo	180 000 000		2025	2029

*) Det er ikke realistisk at tilstrekkelig kapasitet på Døli og Allergot/ Nordby er etablert til skolestart 2024, men målsettingen er å øke kapasiteten så raskt det lar seg gjøre.

Rammen som ble avsatt til Døli, ny ungdomsskole Allergot/ Nordby og Skogmo utgjør totalt 993 MNOK og ville øke kapasiteten fra dagens 1457 elevplasser (gul kapasitet uten moduler er lagt til grunn) til ny kapasitet med 2200 elevplasser. Når Jessheim skole og ressurscenter medregnes blir eksisterende kapasitet 2057 elevplasser og med forutsetningene i skolebruksplanen blir fremtidig

kapasitet 2800 elevplasser. Behovet for skolekapasitet i 2040 vil være 3097, noe som innebærer et underskudd på ca. 300 elevplasser. I tillegg må tallene indeksreguleres, noe innebærer at rammen på 993 MNOK må økes til kr 1088 MNOK (9,6% prisstigning ifølge SBB *Byggekostnadsindeks for bustader* fra august 2021 til februar 2023). I henhold til den innledende teksten i dette avsnittet er tallene fra Skolebruksplanen ufullstendige, så en investering på 1088 MNOK vil ikke være dekkende for å realisere de aktuelle prosjektene, og det vil fortsatt medføre en underkapasitet på 300 elevplasser.

Tallene som inngår i KVV-rapporten er basert på tall fra september 2022 og på at det skal etableres skoleplasser som dekker behovet frem til 2040. Den økonomiske rammen for prosjektet (prosjektene) skal ikke vedtas før i neste beslutningspunkt (BP2), men det er gjort en grundig økonomisk kalkulasjon som gjør det mulig å se konsekvensene av de ulike alternativene opp mot hverandre. For detaljer knyttet til alternativene mht. økonomi, fremdrift og kvalitet henvises det til anbefalingen som er gjort i KVV-rapporten.

Vurderingene som er gjort i mulighetsstudien er tatt med i betraktningen. For de øvrige alternativene er det gjort vurderinger i KVV-arbeidet. Det må poengteres at alternativene foreløpig er i tidligfase. Det følger naturlig av konseptvalgutredningen at tallene som presenteres må anses som umodne, men tallene anses likevel å være relevant underlag for å vurdere løsningsalternativene opp mot hverandre.

Tidligere beskrevne arbeidsprosess har resultert i at vi kan fremlegge kostnadsestimater for alle aktuelle alternativer for hver skole. Tidligere nevnte forutsetninger og rammer er vesentlig for å forstå hva som ligger bak tallene. Alle tall er i hele millioner og inklusive merverdiavgift. Tallene er forventet kostnad P50 for det til nå forutsatte eller kjente omfanget, pluss miljøambisjoner og usikkerhetsavsetning.

Prisnivå for september 2022 ligger til grunn for tallene i tabellen nedenfor. Det er forutsatt en overordnet årlig justering for lønns- og prisstigning (LPS) i forbindelse med kommunens budsjettbehandling.

Tabellen nedenfor viser elevkapasitet samt estimert kostnad i mill. kroner per alternativ:

		Allergot	Nordby	Jessheim	Døli	Skogmo	Ny tomt	Midlertidig løsning	Kostnad per alternativ
Alt. 3	Elevkap.	588	588	1080	376	588		(410)*	2 080
	Kostnad	280	450	930	0	270		150	
Alt. 4	Elevkap.	588	588	900	376	588	450	(410)*	2 400
	Kostnad	280	450	760	0	270	490	150	
Alt. 5	Elevkap.	540	540	980	376	700		(527)*	2 220
	Kostnad	330	460	880	0	370		180	
Alt. 6	Elevkap.	540	540	784	700	588		(527)*	2 370
	Kostnad	330	460	730	400	270		180	
Alt. 7	Elevkap.	588		784	376	392	1080	527, 2 år leie	2 240
	Kostnad	280		730	0	0	1150	80	
Alt. 8	Elevkap.	588	312	784	376	392	720	527, 2 år leie	1 990
	Kostnad	280	50	730	0	0	850	80	
Alt. 9	Elevkap.	588		600	376	588	1080	527, 2 år leie	1 950
	Kostnad	280		170	0	270	1150	80	
Alt. 10	Elevkap.	405	720	784	700	588		(527)*	2 350
	Kostnad	0	770	730	400	270		180	
Alt. 11	Elevkap.	405	312	784	700	588	450	(527)*	2 210
	Kostnad	0	50	730	400	270	580	180	
Alt. 12	Elevkap.	588	588	1080	376	588		(410)*	2 230
	Kostnad	280	600	930	0	270		150	

*I den midlertidige løsningen legges det inn kjøp av moduler der leietiden strekker seg ut over 5 år. I de tilfellene leietiden er kortere er forventet leietid spesifisert. Hvorvidt det er aktuelt med kjøp eller leie, ev en kombinasjon, må vurderes nærmere.

Miljø:

Arbeidet med en egen klima- og miljøstrategi pågår, så det må påregnes nye føringer etter at skolebruksplanen ble vedtatt, men før byggeprosjektene skal realiseres. Prosjektplanen for Strategi for klima og energi for Ullensaker kommune ble vedtatt i mai 2022.

Kommunestyret vedtok 14. desember 2021 i sak 135/21 Budsjett 2022/økonomiplan 2022-2026 at Ullensaker skal være en foregangskommune innenfor klima og miljø. Å redusere klimagassutslippene skal derfor være gjennomgående i alt kommunen gjør, både planleggings-, gjennomførings- og driftsfasen. Ullensaker kommune skal være en foregangskommune innenfor klima og miljø, og miljørådgivere peker på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse som en målsetting.

Norconsult har i mulighetsstudien gjort miljøvurderinger og lagt ved LCC-beregninger, se vedlegg.

Sambruk er et viktig bærekraft-tiltak. Sambruk medfører at kommunen kan bygge færre kvadratmeter, og likevel sikre et bredt tilbud til innbyggerne.

Byggets lokalisering er også av betydning. De tomtene som er aktuelle ligger alle i gangavstand til togstasjon og annen kollektivtrafikk. Det bør stimuleres til at de ansatte reiser kollektivt fremfor at det legges godt til rette for bilbruk. Når nye tomter skal utredes vil beliggenhet bli en del av BREEAM-vurderingene.

Gjeldende teknisk forskrift stiller strenge krav til utførelse, i tillegg kan det ses på innovativ materialbruk, kompakt bygningskropp, mekanisk ventilasjon, pustende bygg, blågrønne tak osv. Det finnes en rekke bærekraftige løsningsalternativer, men erfaringsvis er alternative løsninger noe mer kostnadsdrivende.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Når konseptvalgutredning (KVU) er utarbeidet vil det bli gjennomført en kvalitetssikring (KS) av arbeidet, og det vil i den forbindelse bli gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Universell utforming:

Alle gjeldende krav i Plan- og bygningsloven skal ivaretas ved nybygg og rehabilitering, herunder universell utforming. Tomtene som inngår i KVU-arbeidet er relativt flate, noe som bidrar til at krav til universell utforming kan ivaretas på en god måte. Det må likevel påregnes en del utfordringer knyttet til videreføring av eksisterende bygningsmasse. Flere eksisterende skoler kunne med fordel vært bedre tilrettelagt, så det må gjøres vurderinger når hvert prosjekt skal planlegges for neste fase.

Folkehelse:

Funksjonene i et nærmiljøsentert er ikke definert foreløpig, men det legges opp til at skolens utearealer og funksjoner inne i bygget skal stilles til disposisjon for nærmiljøet til bruk på ettermiddag og kveld.

Skolene i Ullensaker skal i årene som kommer fungere som nærmiljøsentert. Det er derfor viktig at uteområdene på skolen tilrettelegges for uorganisert bruk utenfor skolens åpningstid. Utendørs treningsapparater, hinderløyper og lignende vil være naturlige elementer i skolens uteområder, noe som stimulerer til fysisk aktivitet både i og etter skoletid.

Forebygging av kriminalitet:

Ved etablering av en stor ungdomsskole i Jessheim sentrum er det viktig med forebyggende arbeid. Referansegruppa for prosjektet har vært bredt sammensatt med blant annet rektorer, prosjektleder for nærmiljøsentert, utekontakten, ungdomsrepresentanter (se punkt om Barn og unges interesser), barn og unges representant, folkehelsekoordinator, politikontakten, representanter fra kommunalt foreldreråd for grunnskole. I referansegruppa har forebyggende arbeid vært temaet i flere møter. Flere typer tiltak kan være aktuelle for å lykkes med etablering av en trygg skole, selv om den blir

stor. Plan for forebyggende arbeid bør utvikles parallelt med byggeprosjektet, og det vil i den videre utviklingen av prosjektet bli satt fokus på løsninger som bidrar til økt sikkerhet (eksempelvis god oversikt i anlegget, tydelige henvisninger for besøkende, stor grad av sambruk som sikrer bruk av anlegget mange timer i døgnet/ tilstedeværelse).

Utforming av bygningsmassen skal bidra til oversikt og hindre oppholdssoner for uønsket adferd. Parallelt med byggeprosjektet for ungdomsskole vil det ses på muligheten for å etablere en arbeidsgruppe som fokuserer på forebygging av kriminalitet.

Barn og unges interesser:

I referansegruppen for prosjektet har representanter for elevrådet fra Allergot og Nordby ungdomsskoler deltatt, i tillegg har representant fra ungdomsrådet og BUK (barn og unges kommunestyre) vært representert. Representantene har fått mulighet til å gi innspill til konkrete løsninger, og det er ønskelig at ungdommene deltar i det videre arbeidet med detaljering av prosjektet.

Arbeidet med ny ungdomsskole involverer representanter fra barn og unges kommunestyre (BUK), ungdomsrådet og elevrådene.

Forslag til alternativer:

Alternativ 3 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Allergot og Nordby utvides og konverteres til 3-parallele barneskoler, Døli beholdes som i dag, Skogmo utvides til 3-parallell, det bygges ny 12-parallell ungdomsskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 1080 elever.

Alternativ 4 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Allergot og Nordby utvides og konverteres til 3-parallele barneskoler, Døli beholdes som i dag, Skogmo utvides til 3-parallell, det bygges ny 10-parallell ungdomsskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 900 elever, og deretter ny 5-parallell ungdomsskole på ny tomt med kapasitet til 450 elever.

Alternativ 5 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Allergot og Nordby utvides og videreføres som 6-parallele ungdomsskoler, det bygges ny 5-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 980 elever, Døli videreføres som i dag og Skogmo utvides til 700 elever.

Alternativ 6 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Allergot og Nordby utvides og videreføres som 6-parallele ungdomsskoler, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever, Døli utvides til 700 elever og Skogmo utvides til 3-parallell til 588 elever.

Alternativ 7 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Allergot utvides og konverteres til 3-parallell barneskole, Døli beholdes som i dag, Skogmo beholdes som i dag, det bygges 12-parallell ungdomsskole på ny tomt, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever, Nordby avvikles.

Alternativ 8 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Nordby videreføres som i dag med nødvendige tiltak som sikrer 20-30 års levetid og det bygges 8-parallell ungdomsskole på ny tomt. Allergot utvides og konverteres til 3-parallell barneskole, Døli beholdes som i dag, Skogmo beholdes som i dag, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever. Det bør foreligge et reelt tomtealternativ innen 31.08.2023, ellers anbefales det at alternativ X legges til grunn for videre arbeid. Det anbefales at det arbeides parallelt videre med alternativ 8 og X inntil det er avklart mht. anskaffelse av ny tomt.

Alternativ 10 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Allergot videreføres som i dag, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever, Døli utvides til 700 elever, Skogmo utvides til 3-parallell til 588 elever og Nordby rives og erstattes med ny 8-parallell ungdomsskole med kapasitet til 720 elever.

Alternativ 11 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Allergot videreføres som i dag, det bygges ny 4-parallell barneskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 784 elever, Døli utvides til 700 elever, Skogmo utvides til 3-parallell til 588 elever, Nordby videreføres som i dag med nødvendige tiltak som sikrer 20-30 års levetid og det etableres ny 5-parallell ungdomsskole på ny tomt med kapasitet til 450 elever.

Alternativ 12 legges til grunn for videre arbeid, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i sone C, frem til år 2040. Allergot og Nordby utvides og konverteres til 3-parallell barneskoler, Døli beholdes som i dag, Skogmo utvides til 3-parallell, det bygges ny 12-parallell ungdomsskole på Jessheim skole og ressurscenter med kapasitet til 1080 elever. (Alternativ 12 tilsvarer alternativ 3, men det er lagt til grunn en mer omfattende rehabilitering av Nordby.)

Alternativ 3, 4, 7, 9 eller 12 legges til grunn for å øke skolekapasiteten i sone C, både for barne- og ungdomsskoletrinnet. I den nye ungdomsskolen erstattes det programmerte arealet til kultursal og backstage-funksjoner (ca. 500m²) med et auditorium (ca. 150m²).

Kommunedirektørens vurdering:

I utredningsarbeidet har det kommet frem ønske om at det skal bygges ny ungdomsskole fremfor ny barneskole. For skoleadministrasjonen har det i utredningsarbeidet blitt klart at det å konvertere Allergot til barneskole og beholde Døli som i dag, vil være å foretrekke. Hovedårsaken er at gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og bygging av ny ungdomsskole, gjør Allergot tilgjengelig. Norconsult har i tillegg pekt på Allergot som et godt alternativ for barneskoledrift. På Døli er det trafikale utfordringer som vil forsterkes med økt elevtall, og i tillegg er det fordelaktig om barnehagen på Døli kan videreføres som i dag. Det kan bli utførende å opprettholde barnehagen dersom skolen skal utvides.

Det er alternativ 9 som utpeker seg av rent økonomiske grunner. I tillegg understøtter alternativet ønsket om å konvertere Allergot til barneskole og beholde Døli som i dag. Det er fortsatt uklart om det er mulig å finne en tomt med ønsket beliggenhet, størrelse og pris. Arbeidet med tomteavklaring er påbegynt, og det er ønskelig å kunne arbeide parallelt med et alternativ som ikke avhenger av tomteerverv inntil det er avklart om tomteerverv er realistisk. Alternativ 3 er det alternativet som scorer høyest på summen av økonomi, fremdrift, miljø og kvalitet. Alternativ 3 imøtekommer også skoleadministrasjonens ønsker for Allergot og Døli. Det kan by på utfordringer å konvertere Nordby til barneskole uten at det gjøres bygningsmessige tilpasninger utover det helt nødvendige. Alternativ 12 er derfor utredet med tilsvarende skolestruktur og kapasitet som alternativ 3, men med en større oppgradering av Nordby.

Det anbefales at alternativ 9 utredes med en målsetting om at tomteavklaring foreligger eksempelvis 31.08.2023. Det forventes ikke at det er signert kontrakt for tomteerverv på det tidspunktet, men at det er mulig å konkludere med hensyn til om det finnes en aktuell tomt, med de kvalitetene og til den prisen som er etterspurt. Samtidig anbefales det at det arbeides videre med alternativ 3 for å unngå tap av tid, dersom det viser seg at potensielle tomter ikke har de kvalitetene eller den prisen prosjektet er på jakt etter.

