



Notat

Til: Erlend Eggum

Kopi til: Yngve Rønning

Saksbehandler: Irina Håkonsen/ Eva Kihle Hammeren
Vår referanse: 22/6113- 2 /
Dato: 30.09.2022

Status ny ungdomsskole Jessheim og Døli skole

I henhold til Skolebruksplan Ullensaker kommune 2021-2031, vedtatt av kommunestyret 07.09.2021, skal barne- og ungdomsskolekapasiteten utvides i sone C, dvs. Jessheim sentrum vest. Bestillingen i skolebruksplanen er gjengitt innledningsvis under hver av overskriftene nedenfor.

Døli skole

1. Prioritet – Barneskole sone C – Nytt ungdomsskoleområde (Allergot/Nordby)

Utvidelse av/ nybygg Døli skole er gitt høyeste prioritet i skolebruksplanen. Tomtesituasjonen er uavklart, så arbeidet med å vurdere dagens tomt opp mot alternative løsninger må påbegynnes raskt. For Døli skole er det alternativ 2 som utpeker seg, siden det forutsettes i skolebruksplanen at Hovin skole skal videreføres. Ideelt sett skal kapasiteten være utvidet til skolestart høsten 2024, men det er urealistisk å få til. Det må derfor planlegges for midlertidige løsninger parallelt med at permanent løsning utarbeides.

Skole	Merknad	Alt. 2
Døli	Total elevkapasitet	700
	Økt elevkapasitet	387
	Areal nybygg	4650m ²
	Investeringskostnad	233 MNOK
	Ferdig utv. Kap.	2024 (HASTER)

Etter at skolebruksplanen ble vedtatt høsten 2021 ble det bestilt grunnundersøkelser på Døli skole. Grunnundersøkelser var nødvendig før en utvidelse av skolen kunne utredes nærmere. Verkis Consulting Engineers utførte grunnundersøkelser i uke 8 og 9 i 2022, og geoteknisk datarapport forelå i april 2022. Det må riktignok tas ytterligere prøver og analyser før endelig beslutning kan tas, men i vurderingen av de innledende geotekniske undersøkelsene er følgende skrevet: *Grunnundersøkelser viser at det ikke er påvist kvikkleire eller materialer med sprøbruddegenskaper på tomten. Siden det ikke er påvist sprøbruddmateriale vurderes områdestabiliteten som tilfredsstillende.*

Basert på funnene som er gjort i grunnundersøkelsene er det god sannsynlighet for at skolen på Døli kan utvides uten omfattende tiltak. Det er imidlertid andre utfordringer med tomta som må utredes nærmere ved en utvidelse, det gjelder eksempelvis bratt terreng på deler av tomta, trafikale forhold og bekkeområdet gjennom tomta.

I tillegg er det lokalisert en barnehage på Døli skole med utskilt tomt til privat drifter. Ved utbygging av skolen på dagens tomt, må det fremforhandles en avtale med barnehageeier, og finne løsning for barnehagekapasiteten på annen tomt.

For å avbøte det akutte kapasitetsbehovet på Døli skole er det etablert moduler med fem klasserom med grupperom. Det er opsjon på ytterligere to klasserom med grupperom. Kapasitetsøkningen (140 elever) og grønn kapasitet (313 elever) dekker behovet frem til 2025. Dersom opsjonen utløses (56 elever) og gul kapasitet (376 elever) legges til grunn (140 + 56 + 376) får Døli kapasitet til 571 elever, noe som dekker behovet frem til skoleåret 2029/ 2030. Dersom opsjonen ikke innløses, men gul kapasitet legges til grunn vil det være kapasitet til 516 elever, noe som dekker behovet frem til skoleåret 2027/2028. Forutsatt at elevtallsframskrivningen stemmer vil det være mulig å drive Døli skole frem til 2027/2028 uten ytterligere tiltak, men det forutsetter at utvidet kapasitet er tilgjengelig senest til skoleåret 2028/2029.

Teksten om barneskolekapasitet under punktet om ny ungdomsskole nedenfor viser til videre utredning av kapasitetsøkning i Døli skolekrets.

Ny ungdomsskole (Allergot/ Nordby)

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.

Skole	Merknad	Alt. 1	Alt. 2
Allergot U.skole	Investeringskostnad	0	0
Nordby U.skole	Total elevkapasitet	900	400
	Økt elevkapasitet	900	140
	Areal nybygg	11550m ²	1700m ²
	Areal rehabilitering		4000m ²
	Investeringskostnad	580 MNOK	225 MNOK
	Ferdig utv. Kap.	2024 (HASTER)	2024 (HASTER)

Prosjektutvikler og sidemannskontroll ble engasjert senhøsten 2021, og arbeidet med konseptvalgutredning (KVU) for ny ungdomsskole på Jessheim ble påbegynt ved årsskiftet 2021/2022. Våren 2022 ble det utarbeidet en behovskartlegging, et romprogram og en tomteanalyse. Som en del av behovskartleggingen og romprogrammet inngår arealer til ressurscenter til elever med spesielle behov (750m²). I april-juni ble det gjennomført en offentlig anskaffelse av rådgivningsgruppe til utarbeidelse av mulighetsstudie.

Arbeidet med mulighetsstudien utføres av Norconsult og startet ultimo juni 2022. Mulighetsstudien er tuftet på behovskartleggingen, romprogrammet og tomteanalysen, og hadde innleveringsfrist 01.10.2022. Underveis i arbeidet med mulighetsstudien ble det klart at det ville være nyttig med en utredning av barneskolekapasiteten i sone C (med unntak av Hovin skole), samt en tilstandsanalyse/ ombruksvurdering av Nordby og Allergot. Funnene i de tre deloppdragene (mulighetsstudie,

barneskolekapasitet og tilstandsanalyse) vil ha innvirkning på hverandre. Det ble derfor besluttet at leveransene skulle koordineres, og fristen ble utsatt til 28.10.2022.

Arbeidet Norconsult utfører berører elevgrunnlaget til ungdomsskolene på Allergot og Nordby, samt barneskolene Jessheim, Døli og i noen grad Skogmo. Det er en målsetting for arbeidet at det tar utgangspunkt i føringene i skolebruksplanen, og at det i tillegg ses samlet på kapasitetsbehov og mulighet for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Parallelt er det viktig å se på tomteutnyttelsen på de av kommunens eiendommer som blir berørt. Tomtetilgangen i Jessheim sentrum er utfordrende, og det bør ses på muligheten for å regulere tomteareal for fremtiden både mot nordøst og syd for sentrum. Det tidlig å si noe om faktisk behov, og når det eventuelt inntreffer, men å sikre seg tomteareal gir større grad av fleksibilitet når utbyggingsbehovet melder seg. Dagens situasjon i sentrum er utfordrende.

Økonomi ny ungdomsskole

Budsjettrammen i prosjektet er estimert til 580 MNOK. Rammen ble fastsatt i skolebruksplanen og er tuftet på prinsippet om at det er behov for 12m² per elev, den nye ungdomsskolen skulle dimensjoneres for 900 elever, og at hver m² i gjennomsnitt har en investeringskostnad på kr 50 000.

For en ny ungdomsskole med 900 elever ser altså regnestykket slik ut:

Skole: 900elever * 12m² * 50 000kr = 540 MNOK

Ressurssenter: 750m² * 50 000kr = 37,5 MNOK

Totalt: 540 MNOK + 37,5 MNOK ≈ 580 MNOK

Følgende forutsetninger er lagt til grunn i skolebruksplanen (side 37):

10.1. Investeringskostnader

Kostnadsoversikten nedenfor er basert på alternativene i kap. 9. Tabellen viser investeringsbehovet for de ulike alternativene. 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. Kostnadsestimatene 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.⁷

⁷ 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.

For å få oversikt over det totale kostnadsbildet må underlaget fra Norconsult foreligge. Det må for hvert løsningsalternativ ses på kostnader til tomteerverv, vann og avløp, strømtilførsel osv. Endelig kostnadsramme fastsettes først etter kvalitetssikret forprosjekt.

Kroppsøving

Det var ikke budsjettert med kostnader til idrettshall, men forutsatt at idrettshall skulle løses i samarbeid med Viken fylkeskommune. Da kontakt med Viken fylkeskommune ble etablert viste det seg at arbeidet med fylkeskommunes hall hadde kommet så langt at det var vanskelig å inkludere ungdomsskolens behov i det pågående prosjektet. Idrettshall inngår derfor i mulighetsstudien med en løsning knyttet til ny ungdomsskole. Det er kartlagt et behov for tre spilleflater, dvs. 1 flerbrukshall (håndballbane) for å dekke ungdomsskolens behov. Her må det vurderes om det skal etableres en hall tilsvarende hallen på Algarheim eller om det skal etableres en minimumsløsning tilrettelagt for trening.

En idrettshall vil utløse et investeringsbehov i størrelsesorden 65-110 MNOK avhengig av hvor mange funksjoner som skal inngå.