



Saksframlegg

Saksbehandler: Zorica Gavric

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 18/10-1

Fløysbonnbygget, rehabilitering

Vedlegg:

1. Tilstandsrapport Fløysbonn Åf Reinertsen av 4.1.2018

Rådmannens innstilling:

1. Arbeidet med en konseptvalgutredning (KVU) for barneskole på Sofiemyr igangsettes.

Sammendrag

Det er vedtatt at nåværende Fløysbonn ungdomsskole skal bli ny barneskole. Kommunen må vurdere hvordan man mest hensiktsmessig kan gjennomføre dette prosjektet. Fremtidig skolestørrelse og arealbehov, tilpasning av bygg og uteområder til barnetrinnet, og ikke minst den eksisterende skolebygningens tekniske tilstand, er viktige problemstillinger som må hensyntas.

Kommunen har gjennomført to tekniske kartlegginger av bygningen. Den siste og mest omfattende kartleggingen viser at bygningen er i så dårlig teknisk forfatning at det må vurderes om en ombygging og oppussing av denne er hensiktsmessig og lønnsom. Rådmannen anbefaler derfor at det raskt settes i gang et arbeid med en konseptvalgutredning (KVU) for barneskole på Fløysbonneiendommen.

Bakgrunn for saken

Det er vedtatt at det skal bygges ny ungdomsskole på Sofiemyr, som erstatning for ungdomsskolene Hellerasten og Fløysbonn. Det er også vedtatt at Sofiemyr barneskole skal rives og eiendommen selges. Nåværende Fløysbonn ungdomsskole skal bli ny barneskole.

Kommunen har gjennomført to tekniske kartlegginger av bygningen. Den første i 2015, i forbindelse med skolebruksplanen, beskrev at totalinntrykket av skolen var relativt godt, selv om en del tekniske installasjoner har høy alder. Dette var imidlertid kun en kort visuell observasjon av bygningen, der det ikke ble foretatt åpninger eller funksjonstesting av bygningsdeler.

Det ble derfor i januar 2018 utarbeidet en mer omfattende teknisk tilstandsrapport av bygningen. Denne rapporten konkluderer med at bygningen er i dårlig teknisk forfatning og at den har store mangler med tanke på tilfredsstillelse av gjeldende byggtekniske krav.

En omgjøring av Fløysbonn fra ungdomsskole til barneskole reiser en del utfordringer og problemstillinger. Det må vurderes i hvilken grad det eksisterende anlegget og den eksisterende

bygningen er egnet som barneskole, med tanke på volum/areal, romprogram og planløsninger, uteområder og bygningens tekniske tilstand.

Ombygging fra ungdomsskole til barneskole

Både barne- og ungdomsskole består av noen hovedarealer som spesialrom, klasserom, trinnrom, grupperom og baser, arealer til administrasjon og personalet osv. Barneskoler må i tillegg ha arealer til SFO, og det er krav om flere toalettfasiliteter som igjen må være i kort avstand til undervisningsrommene. De krever generelt større garderobeløsninger med blant annet behov for tørkerom for våte ytterklær.

Barneskoler krever noe større nettoareal pr elev enn ungdomsskoler. Nettoareal defineres som det arealet som svarer til bygningens formål og bruk. Tekniske rom, veggtykkelser og gangareal medregnes ikke.

Forholdene som må vurderes ved en omgjøring av Fløysbonn ungdomsskole til barneskole er blant annet:

- Byggets tekniske tilstand
- Elevmassen og ansatte
- Tilpasning av bygget og uteområdene til barneskole
- Arealbehov (ute og inne)
- Krav til universell utforming

Skolebygningens tilstand, og forholdet til gjeldende forskriftskrav

Fløysbonn skole stod ferdig 1971, og skolebygningen nærmer seg den forventede tekniske levealderen på 50 år. Den tekniske tilstanden på Fløysbonnbygningen er dårlig, og skolen preges i dag av feil og mangler i forhold til dagens byggetekniske krav og forsvarlig sikkerhetsnivå. Ved en omgjøring og videre bruk må det påregnes omfattende byggetekniske tiltak. I tillegg er bygget lite fleksibelt, det vil si at bygningen ikke gir muligheter for store endringer.

En tilpasning av bygget til de yngste elevene vil kreve store endringer. Tiltakene er av en slik grad at dette vil defineres som en hovedombygging.

Hovedområder

1. Konstruksjonssikkerheten/Bæring
2. Sikkerhet mot brann
3. Det elektriske anlegget
4. Vann og avløp (inkl. bunnledninger)
5. Ventilasjon
6. Energi

1. Konstruksjonssikkerheten / bæring

Bærekonstruksjonen omfatter fundamenteringen mot fjell og selve bæresystemet som her består av dekker som søyler i betong. Sammenføyningen av disse elementene er gjort på en slik måte at de sitter sammen som "kroker". Selve konstruksjonen har ikke mistet nevneverdig mye av sin opprinnelige bæreevne siden oppføringen i 1970/71.

Derimot har det i ettertid kommet nye og skjerpede lastkrav, i sammenheng med klimatiske endringer og økt fokus på sikkerhet. Med dette menes at byggkonstruksjoner må være konstruert og bygget for å stå i mot ytre påkjenninger som blant annet naturkrefter (snø, vind og seismiske krefter) og forurensning, i tillegg til egenlasten. Fløysbonn skole er hverken prosjektert eller bygget for å ta opp de lastene det stilles krav til i dag. Det er derfor også usikkert om bygningen vil tåle de ekstra

belastninger som et eventuelt påbygg vil medføre. Dette er grunnen til at det ble bygget fire ventilasjonstårn på bakken, og ikke på taket.

En eventuell ombygging vil gi store utfordringer og kreve kostbare arbeider med tanke på endring/flytting av de bærende elementene og opprettelse av forsterkninger. En dispensasjon fra dette kravet anses ikke som et reelt alternativ da dette kan utføre fare for liv og helse.

Det også registrert av radonstråling som tidvis er over akseptabelt nivå. Trolig skyldes dette riss og mindre skader i fundamenteringen mot grunn.

2. Sikkerhet mot brann

Det stilles strenge krav til skolebygg når det gjelder motstand mot brann og etablering av sikre rømningsveier. I tillegg til brannsikring av selve konstruksjonen stilles det også krav til brannsikringer av både ventilasjonsanlegg og elektriske føringer med mer. Med dagens bruksformål og etasjeantall er Fløysbonn skole i brannklasse 2 og risikoklasse 3.

Tilstandsvurderingen av Fløysbonnbygget av 4.1.2018 avdekket at bygningen ikke var bygget som beskrevet, og at den ikke innfrir brannkravene. Branncelleinndelingen og rømningsveier er ikke bygget som beskrevet og innfrir ikke brannkravene. Dette gjelder også heisen. Heller ikke brannsikringen av ventilasjon med gjennomføringer er tilfredsstillende utført, stedvis er den helt fraværende.

Skolens brannalarmanlegg er utdatert og innfrir ikke dagens krav. Brann er en alvorlig trussel for liv og helse, og kravene til brannsikkerhet vil det ikke gis dispensasjon fra. Oppgradering av brannvegger vil utløse flere tiltak som utskiftning av himlinger, utskiftning av det elektriske anlegget m.m., slik at det vil bli betegnet som en hovedombygging og dermed utløse krav i TEK 17 (en forklaring om TEK 17 og bakgrunnen for forskriftskravene i denne, følger senere i denne saken).

3. Det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget på Fløysbonn stammer i hovedsak fra byggeåret og har gått ut på dato. Basisinstallasjonene er i relativt god stand men tilfredsstillende det ikke dagens regelverk, og hele anlegget må byttes ut. Som nevnt ovenfor er også en oppgradering av el-anlegget et ledd i brannsikringen av bygget.

Det elektriske anlegget omfatter også kabelføringer og installasjoner av alarm- og signalsystemer, telefoni og datakommunikasjon. Det er ikke fiber i bygget, noe som er påkrevd for å dekke dagens krav til undervisningsbygg. En oppgradering av elektrisk anlegg og telefoni m.m. vil alene utløse de andre kravene i TEK 17.

Bygget varmes opp ved elektriske panelovner, ribberørsovner og stråleovner. Disse har passert sin levetid og samtlige el-ovner må byttes ut.

4. Vann og avløp (inkl. bunnledninger)

Sanitæranlegget på Fløysbonn er i hovedsak fra byggeåret og bærer tydelig preg av alder og slitasje. Bunnledningene, det vil si vann- og avløpsledninger som ligger i grunnen under bygget og til/fra bygget, har nådd sin tekniske levealder på 50 år. Optiske undersøkelser har avdekket flere sprekker og hull i ledningsnettet, som igjen kan gi miljøforurensninger. Ettersom ledningsnettet med rør er av eldre dato er det stor sannsynlighet for innhold av miljøgifter som bly og asbest. Det har også vært et pågående problem over flere år med rotter som kommer inn via avløpsnettet.

Hele ledningsnettene bør skiftes ut ved en oppgradering. Bunnledningene vil uansett kreve tiltak i nær fremtid uavhengig av en ombygging.

5. Ventilasjon

TEK 17 stiller ekstra høye krav til ventilasjon og luftkvalitet i offentlige bygg og skoler. Det går i hovedsak utpå utskiftningen av luftmengde samt energikrav. Dagens anlegg som er plassert i fire "tårn" på utsiden av skolebygget er godt vedlikeholdt, men tilfredsstillende ikke dagens krav og har begrenset levetid. Skolebygget skal på sikt også kunne ta imot et høyere elevtall enn i dag. Ventilasjonsanlegget er ikke prosjektert for dette og har for liten kapasitet. Ettersom bæresystemet ikke tåler ytterligere belastninger vil dagens plassering, fire utvendige tårn, gi utfordringer med tanke på utskiftning og eventuell omlegging og ny plassering av ventilasjonsnettene.

6. Energi

Kravet til energieffektivitet er betydelig skjerpet siden Fløysbonn Skole ble bygget. Dette gjelder både lovpålagte krav og kommunens egne føringer. I tillegg har det kommet nye krav til bruk av energikilder for å oppfylle målene i Parisavtalen.

Bygget krever en omfattende rehabilitering og etterisolering for å innfri forskriftskravene, noe som igjen vil betale seg i reduserte utgifter til oppvarming. Ved rehabilitering er etterisolering det enkleste energieffektiviserende tiltaket å gjennomføre. Det kan være mulig å søke dispensasjon fra isolasjonskravet, men det vil trolig være lite hensiktsmessig. Et slikt fritak vil bare medføre store årlige driftsutgifter til oppvarming.

Bygget varmes opp som tidligere nevnt av elektriske panelovner, ribberørsovner og stråleovner. Det anbefales at samtlige el-ovner byttes ut på grunn av utdatering. Det benyttes også elektrisk oppvarming av tappevann. Som et ledd i utbyggingen av Sofiemyr med ny ungdomsskole og idrettshall bør det vurderes en sammenkobling når det gjelder bruk av fjernvarme.

Øvrige forhold

Alle de seks områdene som er omtalt ovenfor er nødvendige tiltak som må gjennomføres for at Fløysbonnbygget skal omgjøres til en barneskole. De omtalte punktene gjelder kun en oppgradering av de tekniske funksjonene ved bygningen i henhold til teknisk forskrift. Andre krav som stilles til skolebygg er blant annet universell utforming og krav til lyd og akustikk. Heller ikke på disse områdene innfrir skolebygget dagens forskriftskrav.

Ved ethvert søkepliktig tiltak av bygningsmessig karakter må man innfri kravene i teknisk forskrift (TEK 17). I tillegg må bygningsmessige tiltak også tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften.

Uteareal

Utearealet er en viktig del av skolens pedagogiske virksomhet, i tillegg til at det skal fremme og ivareta fysisk aktivitet. Utearealene skal utarbeides på en slik måte at det fremmer helse, trygghet og trivsel. Viktig å merke seg at denne posten ikke er tatt med i kostnadsberegningen ved en omlegging av bruk.

Om Byggeteknisk forskrift – TEK 17

TEK 17 § 1-1. Formål

Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

Forskrift om tekniske krav til byggverk trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. Dette betyr med andre ord at det stilles et minimums krav til et bygg innenfor viktige områder som sikkerhet ved brann, konstruksjonssikkerhet (bæring), energi, sikkerhet mot naturpåkjenninger, inneklima og helse (luft, termiske egenskaper, lys og lyd), planløsning, installasjoner, heiser og materialbruk. I tillegg stiller TEK 17 også krav til det ytre miljøet og uteområdene.

Kravene gjelder for tiltak omfattet av plan- og bygningsloven (pbl) uavhengig om tiltakene er søknadspliktige eller ikke. Minimumskravene gjelder uansett om det er snakk om oppføring av nybygg, rehabilitering eller tiltak på eksisterende bygg.

Pbl § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme krav som for nye tiltak. Loven angir at kravene gjelder så langt de er "relevante". Kravene begrenses til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder, så lenge tiltaket ikke er definert som hovedombygging. Det betyr at dersom det settes i gang byggetiltak på deler av bygget, vil det ikke kunne sette krav til de deler av bygget som ikke direkte er berørt av endringene. Dersom deler av er bygget gjenstand for en større ombygging, eller tiltakene er såpass omfattende at byggverket i det vesentlige blir fornyet, vil dette bli definert som hovedombygging og utløser krav i forskriften som nevnt ovenfor.

Der det anses som hensiktsmessig *kan* det søkes om dispensasjon fra enkelte krav i forskriften, dette gjelder særlig når prinsipp om bygningsvern vurderes tyngre, eller at kostnadene ved å innfri kravene vil være å anses som urimelig høye. Dette forutsetter at eventuelle fravik fra forskriftskravene *ikke* er til fare for liv og helse.

Kort om andre krav til skolebygg

Det er flere forskrifter og lovpålagte krav som må innfris ved en eventuell bruksendring fra ungdomsskole til barneskole. Forskrifter og lover som kommer til anvendelse ved en ombygging av skolebygget er blant annet:

- Plan- og bygningsloven
- TEK 17 (forskrift til pbl)
- Byggesaksforskriften
- Opplæringsloven
- Forskrift om miljørettet helsevern for barnehager og skoler
- Arbeidsmiljøloven
- Folkehelseloven
- Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven

Det vil også bli utfordringer i forhold til å tilfredsstille forskriftskrav for miljørettet helsevern for skoler uten en større ombygging, alternativt også påbygging. Viktig å merke seg at flere av disse tiltakene vil samtidig utløse andre krav som blant annet universell utforming osv. TEK 17 stiller også krav til det ytre miljøet og uteområdet, det er ikke omtalt her da vi i først omgang kun har sett på byggets tekniske tilstand.

Forskrift om miljørettet helsevern for barnehager og skoler § 1

Forskriftens formål er å bidra til at miljøet i barnehager, skoler og andre virksomheter som nevnt i § 2 fremmer helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold samt forebygger sykdom og skade.

Dette innebærer at helsefaglig kompetanse involveres sammen med teknisk, pedagogisk og planfaglig kompetanse når skolen planlegges, drives og vedlikeholdes. Hensynet til elevene skal ivaretas allerede ved planlegging av nye eller ved vesentlige endringer av eksisterende skoler. Skolen skal til enhver tid oppfylle forskriftens krav.

Skoler skal ha et tilfredsstillende inneklima, og det stilles blant annet krav til utforming og innredning, vedlikehold, luftkvalitet, belysning, lydforhold og sanitære forhold. Det stilles også krav til muligheter for aktivitet og hvile, universell utforming, sikkerhet og helsemessig beredskap. Nåværende godkjenning kan også trekkes tilbake dersom kravene i forskriften ikke oppfylles, og miljørettet helsevern kan stille krav til dagens virksomhet.

Skolens kapasitet og størrelse

Dersom Fløysbonnbygget skal bygges om til bruk for barneskoleelever fra Sofiemyr Skole, må det gjøres endringer for å tilpasse skolen til ny brukergruppe og forventet økt kapasitetsbehov. Anslått plankapasitet i bygget ligger på rundt 300 elever. I dag er elevtallet på Fløysbonn ca. 225 (8.-10. trinn) mens det på Sofiemyr barneskole er litt i underkant av 400 elever. I tillegg er det forventet en stor elevtallsutvikling for barnetrinnet frem mot år 2030.

Dette betyr at Fløysbonn, for å kunne erstatte Sofiemyr som barneskole, må utvides. Omfanget av utvidelsen må avklares gjennom videre utredningsarbeid og bestemmes når fremtidsprognosene for befolkningsvekst og fremtidige skolekretsgrenser er mer avklart, blant annet gjennom rulleringene av kommuneplanen og skolebruksplanen.

Det foreligger flere planer og prosjekter for boligutvikling innenfor skolekretsen til Sofiemyr barneskole. I tallene beregnet etter siste boligprogram (februar 2018) ble det tatt høyde for 1390 nye boliger i kretsen, men tallene er usikre. Det er vanlig å anslå et sted mellom 0,2 og 0,6 grunnskoleelever per bolig, avhengig av plassering og boligtypologi. På Myrvoll/Ekornrud planlegges det for i underkant av 800 nye boliger. Det må vurderes om disse skal gå på den nye barneskolen på Sofiemyr, eller om skolekretsen skal endres slik at de sogner til Østli og at det gjennomføres en utvidelse der. Det har kommet konkrete initiativ for boligutvikling i henholdsvis Sønsterudveien 2b, Sønsterudveien 26 og Sønsterudveien 30. For Sønsterudveien 2b må det vurderes om disse elevene skal gå på Sofiemyr, eller om kretsen skal endres slik at de sogner til Kolbotn skole. For Sønsterudveien 26 og 30 vil disse naturlig tilhøre Sofiemyr skolekrets. Kommunen har også vedtatt at man ønsker en utvikling med blant annet flere boliger på Sofiemyr lokalsenter. Eiendommene for nåværende Sofiemyr barneskole og Sofiemyrhallen skal selges for boligutvikling. Her vil det komme nye boliger som vil sogne til den nye barneskolen. Hvor mange boliger (og dermed elever) som vil komme er ennå ikke avklart, men den pågående områdereguleringen vil gi et mer oversiktlig bilde. Det har i tillegg kommet inn arealinnspill til kommuneplanrulleringen om å omgjøre store næringsarealer på Sofiemyr til boligområder. Disse arealinnspillene er ennå ikke behandlet og det er for tidlig å si noe sikkert om hvilke arealer som vil omdisponeres til boligområder, og graden av boligtetthet innenfor disse arealene.

Som vi ser er det per i dag usikkert hvor stor elevøkningen innenfor skolekretsen vil bli fremover. Men det er uansett sannsynlig at barneskolen vil ha et betydelig høyere elevtall enn det skolen har kapasitet for i dag. Rådmannen vil følge opp disse problemstillingene i det videre arbeidet med saken.

Rådmannens vurdering

Eiendommen som i dag benyttes til Fløysbonn ungdomsskole har en størrelse, topografi og beliggenhet som gjør at en ombygging til barneskole kan være en god løsning. Det er en kombinasjon av opparbeidet uteareal og mer skogpreget terreng som bør gi gode muligheter for å

utvikle et godt barneskolekonsept. Tomta ligger høyt og fint til, der man kan tilpasse uteområdene slik at de får gode solforhold. Beliggenheten er nær øvrige skole- og idrettsanlegg. Eiendommen krever imidlertid en del tilpasninger med tanke på opparbeiding av bygninger og uteområder. Det er viktig at det settes av tilstrekkelige ressurser til dette.

Den nåværende skolebygningen er krevende å ombygge til barneskolens behov, har store mangler og er i dårlig teknisk forfatning. Rådmannen mener at bygningens konstruksjon og tekniske tilstand vil gjøre det svært kostbart å rehabilitere denne, og at det må vurderes om en rehabilitering vil være hensiktsmessig for å etablere en brukervennlig barneskole av akseptabel kvalitet.

Med enkelte nødvendige strakstiltak for å ivareta brannsikkerhet, beregnet til en kostnad på ca 500 000 kroner, kan bygningen holdes i drift som ungdomsskole frem til 2021. I tillegg kommer forventet drift- og vedlikeholdskostnad fram til 2021, beregnet til kr 204 000 per år, som ligger som planlagte midler i Tiltaksplan for kommunale bygg 2018-2021.

Rådmannen anbefaler å så raskt som mulig sette i gang arbeidet med en konseptvalgutredning (KVU) for barneskole på eiendommen der Fløysbonn ungdomsskole står i dag. KVU'en utarbeides for å definere konkrete behov, mål og overordnede krav. Dette vil videre gi føringer for å vurdere ulike konsepter for ny barneskole. Fremdriftsplanen for prosjektet blir også viktig å se på.

Rådmannen tar sikte på å legge frem en KVU-sak for politisk behandling i løpet av høsten 2018.

Det er fortsatt mye usikkerhet knyttet til hvor stor elevkapasitet det er nødvendig å bygge skole for. Rådmannen vil arbeide videre med å utrede dette, og man vil gjennom behandlingen av arealinnspillene til ny kommuneplan og rulleringen av skolekretsgrenser i ny skolebruksplan danne seg et langt klarere bilde. Rådmannen er uansett opptatt av at man bygger skolen på en måte som dekker det behovet man anser som nødvendig i nær fremtid, men som samtidig relativt enkelt muliggjør fremtidige utvidelser dersom behovet skulle endre seg i fremtiden.

Lars Henrik Bøhler
Rådmann

Jorunn Almaas
Kommunalsjef Skole, kvalifisering og barnevern