

FRØYA KOMMUNE

Kommunestyret		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
31.01.2019	19/142	4/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Roger Antonsen	A20	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
5/19	Formannskapet	22.01.2019
4/19	Kommunestyret	31.01.2019

OPPFØLGING AV SKOLEBRUKSPLAN - NYE AREALER SISTRANDA SKOLE

Formannskapets innstilling til kommunestyret:

Kommunestyret gir rådmann fullmakt til å ferdigforhandle en leieavtale innenfor de rammer som erbeskrevet i saksfremlegget vedr. leie av gamle Frøya VGS for en periode på inntil 10 år. Leieavtalen legges fram for Formannskapet for endelig godkjenning.

Leiekostnadene for høsten 2019 dekkes innenfor kommunens vedtatte driftsbudsjett for 2019. Fremtidige leiekostnader innarbeides i økonomiplan.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 22.01.2019 sak 5/19

Vedtak:

Kommunestyret gir rådmann fullmakt til å ferdigforhandle en leieavtale innenfor de rammer som erbeskrevet i saksfremlegget vedr. leie av gamle Frøya VGS for en periode på inntil 10 år. Leieavtalen legges fram for Formannskapet for endelig godkjenning.

Leiekostnadene for høsten 2019 dekkes innenfor kommunens vedtatte driftsbudsjett for 2019. Fremtidige leiekostnader innarbeides i økonomiplan.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Forslag til vedtak:

Kommunestyret gir rådmann fullmakt til å ferdigforhandle en leieavtale innenfor de rammer som er beskrevet i saksfremlegget vedr leie av gamle Frøya VGS for en periode på inntil 10 år. Leieavtalen legges fram for Formannskapet for endelig godkjenning.

Leiekostnadene for høsten 2019 dekkes innenfor kommunens vedtatte driftsbudsjett for 2019. Fremtidige leiekostnader innarbeides i økonomiplan.

Vedlegg:

- Eggen Arkitekter. Skoleutredning Sistranda – mulighetsstudie
- Tilstandsrapport Gamle Frøya VGS - utarbeidet av Prosjektutvikling Midt-Norge as av 15. mars 2018

Saksopplysninger:

Kommunestyret ga i sak K-59/17 av 01.06.17 ved behandling av skolebruksplanen, rådmannen i oppdrag å utrede ny 1. - 4. skole med barnehage på Sistranda (oppvekstsenter). Videre ble rådmann bedt om å utrede områder rundt dagens skole og andre områder avsatt til offentlig formål for å vurdere mulig tomt. Samtidig skulle det gjøres en analyse av hvordan situasjonen for dagens Sistranda skole vil se ut når denne løsningen er realisert.

På bakgrunn av dette ble det utarbeidet en funksjonsanalyse.

En funksjonsanalyse er første steg i prosessen for utredning av skole- og/eller barnehagebygg, og er kort fortalt brukernes beskrivelse av hva som skal skje i bygget av pedagogisk aktivitet, hvordan aktiviteten skal organiseres, og arealbehovet som konsekvens.

Analysen skal både kunne gi grunnlag for politiske valg om realisering, og være arkitektens utgangspunkt for arbeidet videre mot skisseprosjekt og forprosjekt ved evt. videreføring av byggeprosjektet.

Kommunestyret vedtok følgende i sak 62/18:

1. Kommunestyret tar til etterretning vedlagte funksjonsanalyse hva gjelder generelle pedagogiske, organisatoriske og arealmessige betraktninger ved etablering av ny skole for barnetrinnet.
2. Kommunestyret ber rådmannen sikre tomt iht funksjonsanalysens beskrivelse av et hensiktsmessig uteområde for barn i nærheten av alternative læringsarenaer, og iverksette videre planlegging (skisseprosjekt) for ny fulldelt barneskole på Sistranda med plass til 250 elever.
3. Planløsningen av ny 1-7 skole skal i pedagogisk/organisatorisk og økonomisk sammenheng ta hensyn til at første byggetrinn om ønskelig kan bli en skole for småskoletrinnet for 150 elever, og at bygget skal kunne utvides for økt elevkapasitet og barnehageformål på et senere tidspunkt.
4. Kommunestyret vedtar at ved etablering av ny 1-7 skole på Sistranda, skal Sistranda skole omorganiseres til en ren ungdomsskole.

Økt arealbehov fra skoleåret 2019/2020

Med økende elevtall har Sistranda skole allerede fra kommende skoleår utfordringer med å ha nok klasserom tilgjengelig. I dag organiseres alle trinn med unntak av 6. og 7. trinn som to-paralleller - dvs to klasser per årstrinn.

Elevtallet ved Sistranda skole er i dag henholdsvis 184 elever på barnetrinnet og 123 elever på ungdomstrinnet. Fra skoleåret 2019/2020 vil antall elever ved barnetrinnet være ca 190 og ca 120 elever ved ungdomstrinnet. Det vil si totalt 310 elever. Fram mot 2040 vil antall elever i Frøya kommune i henhold til SSB øke fra dagens 524 til 738 ved høy vekst, og 557 ved lav vekst - ref tabell 1. Brorparten av elevene vil tilhøre Sistranda skolekrets.

Tabell 1: SSB folketallsfremskriving for aldersgruppen 6 - 15 år (dvs 1. trinn - 10. trinn) per 1. jan 2018

5014		Lav nasjonal vekst (LLML)					Høy nasjonal vekst (HHMH)					
Frøya kommune		2020	2025	2030	2035	2040	2019	2020	2025	2030	2035	2040
Menn	6-15 år	267	280	290	289	287	257	269	290	327	361	382
Kvinner	6-15 år	262	296	284	273	270	252	264	302	319	343	356
Totalt	6-15 år	529	576	574	562	557	509	533	592	646	704	738

Det kjøres en parallell prosess vedre ny organisering av Sistranda skole - ref HFD-vedtak 4/19.

Skisseprosjekt/mulighetsstudie

Som beskrevet i ovennevnte sak K- 62/18 og K- 59/17 var neste skritt i prosessen å koble opp en arkitekt for å utrede et skisseprosjekt/mulighetsstudie.

Rådmannen tok kontakt med Eggen Arkitekter for å utrede et skisseprosjekt.

Eggen Arkitekter regnes som en nestor innen skole og arkitektur.

I FSK-vedtak 125/18 ble det bevilget midler for å utrede et skisseprosjekt/mulighetsstudie for Sistranda skole vedrørende fremtidig arealbehov.

På bakgrunn av ovennevnte fikk Eggen Arkitekter i oppdrag å utrede 3 alternative skisseprosjekt/mulighetsstudier:

Alternativ 1

Rehabilitering og ombygging av eksisterende skolekompleks

Tilpasning av eksisterende bebyggelse for barneskole og ungdomsskole med 250 + 150 elever. Det skal legges til rette for en trinnvis utvikling av skolestrukturen. Fokus på utearealenes størrelse og kvalitet, inkludert adkomst- og trafikkforhold for gående, syklende, parkering, buss og varetransport. Det skal vurderes mulighet for senere utbygging av barnehage med to avdelinger i tilknytning til skolen.

Alternativ 2

Rehabilitering kombinert med rivning og nybygg i eksisterende skoleområde inkl den gamle VGS.

Tilpasning av deler av eksisterende bebyggelse for ungdomsskole med 150 elever. Rivning av store deler av øvrig bebyggelse for nybygg av barneskole 1 - 7 med 250 elever. Det skal legges til rette for en trinnvis utvikling av skolestrukturen. Fokus på utearealenes størrelse og kvalitet, inkludert atkomst- og trafikkforhold for gående, syklende, parkering, buss og varetransport. Det skal vurderes mulighet for senere utbygging av barnehage med to avdelinger i tilknytning til skolen.

Alternativ 3.

Ny barneskole på tomt nord for idrettshall. Rivning/ombygging for ungdomsskolen

Tilpasning av deler av eksisterende bebyggelse for ungdomsskole med 150 elever.

Nybygg for barneskole 1 - 7 med 250 elever på ny tomt nord for idrettshall. Det skal legges til rette for en trinnvis utbygging. Fokus på utearealenes størrelse og kvalitet, inkludert atkomst- og trafikkforhold for gående, syklende, parkering, buss og varetransport. Det skal vurderes mulighet for senere utbygging av barnehage med to avdelinger i tilknytning til barneskolen.

AD: Alternativ 1

Rehabilitering og ombygging av eksisterende skolekompleks ble av Eggen Arkitekter vurdert som ikke hensiktsmessig da det ville medføre store bygningsmessige tiltak samt stor oppgradering av ventilasjonsanlegget.

Arkitekt Egges rapport

ALTERNATIVER SOM ER UTREDET

Det er utarbeidet to alternative hovedprinsipper for framtidig skoleutvikling på Sistranda.

Alternativ 1 - ref. ovennevnte alternativ 3

- Forutsetter at det bygges ny barneskole på kommunal tomt nord for Frøyahallen.

Alternativ 2 - ref. ovennevnte alternativ 2

- Forutsetter en utvikling av både barne- og ungdomsskole på eksisterende sentrumstomt, inklusive tomt for tidligere videregående skole.

Midlertidige løsninger:

For begge alternativer er det utredet en framdrift med midlertidige løsninger fram mot det langsiktige målet. For alternativ 2 er det lagt to alternative midlertidige løsninger til grunn:

Alternativ 2A og alternativ 2B.

Kort oversikt over alternativene

ALTERNATIV 1 - Ny barneskole på ny tomt

- *Se illustrasjon nr A04-01 og A04-04*

Alternativ 1 tar utgangspunkt i langsiktig løsning med at ny barneskole for 1. - 7. trinn for totalt 250 elever bygges på tomte nord for Frøyahallen. Det legges til rette for utvidelsesmuligheter.

Som midlertidig tiltak er det medregnet at tidligere videregående skole bygges om til ungdomsskole. Del av den østlige fløyen rives. Ungdomsskolen forutsettes å benytte eksisterende spesialromsfløy i Sistranda skole mens skolen har tilhold i tidligere VGS.

Sistranda skole tilpasses for midlertidig bruk for barneskolen. Fløy mot nordøst rives. Spesialromsfløyen brukes av begge skolene.

Når ny barneskole står ferdig, bygges eksisterende Sistranda skole om til permanent ungdomsskole for 200 elever. Tomt og bygg for gammel VGS frigjøres.

ALTERNATIV 2A - To nye skoler på eksisterende skoleområde

- *Se illustrasjon nr A04-02 og A0S-03*

Alternativ 2A tar utgangspunkt i langsiktig løsning med at både ny barneskole for 250 elever og ny ungdomsskole for 200 elever bygges på eksisterende skoleområde.

Som midlertidig tiltak er det medregnet at tidligere videregående skole bygges om og tilpasses 1.-4. trinn. Del av den østlige fløyen rives.

Mellomtrinnet (5. - 7.) og ungdomsskolen har tilhold i provisorier mens det bygges ny ungdomsskole på eksisterende skoletomt.

Når ny ungdomsskole står ferdig, flytter barnetrinnet inn i provisorier sammen med mellomtrinnet. Det bygges ny barneskole på tomt for gammel VGS.

ALTERNATIV 2B - To nye skoler på eksisterende skoleområde

- *Se illustrasjon nr A04-02 og A0S-04*

Som alternativ 2A, bortsett fra at gammel VGS tilpasses ungdomsskolen, som i alternativ 1.

Hele barneskolen (1. - 7.) har tilhold i provisorier mens det bygges nye skoler på eksisterende skoletomt.

Når ny ungdomsskole står ferdig, bygges ny barneskole på tomt for gammel VGS.

Tomt og uteoppholdsareal

Funksjonsanalysen gir føringer for uteoppholdsarealer for skolene. I henhold til rapporten «Skolens utearealer», utgitt av Sosial- og helsedirektoratet i 2003, er anbefalt uteoppholdsareal pr elev 50 m². Tilgjengelige friarealer av god kvalitet i nærheten kan medregnes som tilleggsarealer.

Denne rapporten er under revisjon, og i nyere skoleprosjekt i sentrumsområder er 25 m² pr elev nå et alminnelig brukt tall (f. eks. i Trondheim kommunes KPA). Det legges mer vekt på arealets kvalitet og utforming.

Ved bygging av ny barneskole på ny tomt (alternativ 1) er det mulig å oppnå 50 m² uteareal pr elev. Ved framtidig utbygging av begge skolene på sentrumstomta, vil 25 m² uteareal pr elev være oppnåelig med en mer arealeffektiv bygningsmasse enn dagens skolebygninger.

Kommentarer til alternativene

ALTERNATIV 1 - Ny barneskole på ny tomt

Barneskolen:

Romslig tomt, stor mulighet for å oppnå 50 m² BRA uteoppholdsareal. Gode ekspansjonsmuligheter.

Eventuelt mulig å integrere barnehage på skoletomta.

Avstand til kroppsøvningsbygg vurderes å medføre behov for bygging av basishall i tilknytning til barneskolen. Kostnaden med dette framgår av kalkylen. En liten basishall er medregnet her.

Det må etableres ny infrastruktur til skoletomta - vei, VA- anlegg, evt. ny trafo etc. To mulige traseer for ny atkomst er skissert på planen. NB: Kostnadene med ny infrastruktur er ikke med i kalkylen.

Ungdomsskolen:

Rehabilitering og ombygging av eksisterende skolestruktur for tilpasning til ungdomsskolens behov er medregnet i kalkylen. Beliggenheten ansees som god midt i sentrum. Forbindelsen til VGS og sambruk av spesialrom kan opprettholdes.

Uteoppholdsareal på ca 25 m² pr elev er mulig. Hvis utearealet skal økes, vil del av tomt for tidligere VGS måtte erverves.

Alternativet kan gjennomføres uten bruk av provisorier fordi tidligere VGS ombygges til å huse ungdomsskolen i hele byggefasen.

ALTERNATIV 2 - Ny barneskole og ny ungdomsskole på eksisterende skoleområde

Barne- og ungdomsskolen:

Ved etablering av nye skoler for både barne- og ungdomsskolen på eksisterende skoleområde, blir «Skolekvartalet» en integrert del av Sistranda sentrum. Atkomst, parkering og infrastruktur vil ligge godt til rette. Det ligger videre til rette for sambruk av kroppsøvingslokale, svømmehall og evt. noe spesialrom.

For å oppnå et godt og funksjonelt uteareal med et BRA på minimum 25 m² pr elev, må begge skoler bygges som arealeffektive nybygg. Det bør også være rom for utvidelsesmuligheter for begge skolene.

Utearealet har gode muligheter til funksjonsdeling og variert utforming, bl.a. på grunn av høydevariasjonen i området.

Evt. barnehage i tilknytning til skoleområdet ansees ikke å være forenlig med gode utearealer for skolene på sentrumstomta.

Alternativ 2A:

Midlertidig løsning med 1. - 4. trinn i tidligere VGS. Dette kan gjøres som strakstiltak for å avhjelpe arealknappheten i eksisterende skole.

Det vil være nødvendig med provisorier for både mellomtrinn og ungdomsskole når eksisterende skole rives og ny ungdomsskole etableres, og for hele barneskolen når tidligere VGS rives og ny barneskole etableres på tomt for VGS.

Alternativ 2B:

Midlertidig løsning med ungdomsskolen i tidligere VGS. Dette kan gjøres som strakstiltak for å avhjelpe arealknappheten i eksisterende skole. Ungdomsskolen kan da være her til ny ungdomsskole er etablert på eksisterende skoletomt.

Det vil være nødvendig med provisorier for hele barneskolen under rivning og nybygg for ungdomsskolen på eksisterende skoletomt, og når tidligere VGS rives og ny barneskole etableres på tomt for VGS.

Fakta om tidligere Frøya VGS

To privatpersoner har i dag opsjon på å overta bygningsmassen som består følgende bygg:

- Byggetrinn 1 (Gammel-skolen) var ferdigstilt i 1980
- Byggetrinn 2 (NY-skolen) var ferdigstilt i 1996

I henhold til tilstandsrapport utarbeide av Prosjektutvikling Midt-Norge As av 15. mars 2018 beskrives bygningsmassen følgende - ref vedlagt tilstandsanalyse bygg, VVS og elektro:

Gammel-skolen krever en betydelig oppgradering.

Ny-skolen beskrives som i bedre stand enn gammel-skolen og vil for en bygningsmessig oppgradering gå mest i at overflater (gulv/vegger/himlinger) gjennomgår en oppmaling av vegger, samt utskifting av slitt gulvbelegg og skadet himlingsplater. VVS-anlegget i ny-skolen er i god stand. De elektriske anleggene er av delvis god kvalitet, men har også vesentlig mangler/avvik i forhold til dagens krav. Det anbefales at brannalarmanlegget og nødlysanlegget skiftes ut. Varmeanlegg (panelovner) og delvis lysanlegg anbefales utskiftet på grunn av dårlig kvalitet på varmeovner, termostater og lysarmaturer.

Vurdering:

Tidsaspekter

Sistranda skole har akutt behov for ett klasserom med tilhørende grupperom fra og med høsten 2019.

Bakgrunnen er som beskrevet tidligere i saken at det på alle trinn, med unntak av 6. og 7. trinn, er to-parallele trinn - dvs to klasser per årstrinn. Fra høsten 2020 økes behovet med ytterligere ett klasserom med tilhørende grupperom.

Fremtidig behov

I henhold til SSBs folketallsutvikling 2020 - 2040 for Frøya for aldersgruppen 0 - 15 år er veksten på

henholdsvis 33 elever ved lav vekst og hele 214 elever ved høy vekst.

I og med usikkerhet rundt elevtallsutvikling i et 20-års perspektiv vurder rådmann det som mest fornuftig å iverksette midlertidige løsninger - for eksempel leie av tilgjengelig bygg.

Ved å flytte ungdomstrinnet midlertidig til Gamle Frøya VGS frigir dette arealer ved Sistranda skole slik at mellomtrinnet kan flytte inn i dagens ungdomstrinns- areal og småtrinnet flytte inn det arealet som i dag benyttes av mellomtrinnet. Disse interne forflytningene av små- og mellomtrinnet vil ikke kreve noen ombygging, kun omorganisering. Som enn konsekvens av dette kan bygget som i dag benyttes av småtrinnet stenges ned.

Ny vurdering vedr evt ny barneskole 1. 7. trinn bør tas opp på et senere tidspunkt og i god tid før en eventuell leieavtale går ut.

Skulle SSBs elevtallsutvikling med høy vekst slå til, vil gamle Frøya VGS faktisk bli for liten for ungdomstrinnet, selv om hele bygningsmassen tas i bruk. Siden spriket i elevtallsutviklingen mellom lav og høy vekst hos SSB er så stor, er denne uhensiktsmessig som beslutningsgrunnlag per i dag hvis man ser beslutningen i et 20 års perspektiv.

Økonomiske vurderinger

Det har vært avholdt samtaler med eierne av gamle Frøya VGS om kommunens muligheter for å leie deler av bygningsmassen. Skissert arealbehov ved å flytte ungdomstrinnet, som en midlertidig løsning for en periode på 10 år, er på ca 2000 m².

Eierne har engasjert prosjektutvikling Midt-Norge for å beregne restaurerings-/oppgraderings- kostanden av skissert arealbehov på ca 1944 m². Tilstandsrapporten av 15. mars 2018 er brukt som grunnlag hva gjelder restaurerings-/oppgraderingstiltak.

Leie

På grunnlag av utarbeidet kostnadsoverslag på restaurerings-/oppgraderingsarbeider av skissert arealbehov, har eierne kommet med et tilbud på leiekontrakt - (tilbudet er vedlagt saken).

- Leiepris for en leieperiode på 10 år er kr 2 500 000 per år.
- Leiepris for en leieperiode på 15 år er kr 2 300 000 per år.

Det vil si en leiepris på kr 1286 per m²/år for 10 års leiekontrakt eller kr 1183 per m²/år for 15 års leiekontrakt. Til sammenligning betaler kommunen kr 1210 per m² i 20018 for Lysthaven.

Ovennevnte tilbud inkluderer også inventarkostander i klasserom, kontorer, garderobeskap og fellesareal mm.

Normal slitasje og vedlikehold er utleiers ansvar.

Felleskostnader kommer i tillegg: - dvs at kommunene dekker sommer- og vintervedlikehold ute, strøm, vann og kommunale avgifter.

I tillegg har Frøya kommune ansvar for daglig vaktmesterhold og renhold. Skader og hærverk på eiendommen er kommunes ansvar.

Den ubrukte delen av bygget blir avstengt og vil ikke bli brukt til noe som medfører trafikk på dagtid.

Videre gir eierne Frøya kommune en kjøpsopsjon på bygget fra 2025 til 2026.

Kjøp

Rådmannen har lagt til grunn kostandene i forbindelse med restaureringen av Dyrøy OPVS, samt erfaringstall fra tilsvarende restaureringsarbeider i regionen i beregningen.

Tabell 2: Totale kostander ved rehabiliteringen av Dyrøy OPVS fordelt mellom nybygg og restaurering

	Areal i m ²	Total kostnad	Kostnad pr m ²	Kostnad per m ²	Total kostand
Kostnad Dyrøy	1000	30 000 000		kr 30 000	
Nybygg	500		Anslag - nybygg	kr 40 000	kr 20 000 000
Restaurering	500		Anslag - restaurering	kr 20 000	kr 10 000 000
			Sum		kr 30 000 000

Gitt at kommunen ønsker å kjøp tidligere Frøya VGS og man legger til grunn en gjennomsnittlig restaureringskostand på kr 15 000 per m², kr 18 000 per m² og kr 20 000 per m² i tillegg til kjøpesummen på kr 10 mill kr vil totalkostnaden bli 39,1 mill kr 44,9 mill kr og 48,8 mill kr.

Tabell 3: Kostander kjøpe inkl rehabilitering med forskjellige restaureringskostander per m²

			Pris på restaurering per m²		
	Areal i m²		15 000 pr m²	18 000 m²	20 000 m²
Restaurering	1944	Beregnet kostnad	kr 29 160 000	kr 34 992 000	kr 38 880 000
Kjøp		Opsjonspris	kr 10 000 000	kr 10 000 000	kr 10 000 000
		Sum investering	kr 39 160 000	kr 44 992 000	kr 48 880 000

Tabellene 5 - 7 under viser årlig totalkostnad med en flat rente på 2 % og en løpetid på 30 år. Som tabell 3 over viser vil lånebehovet variere alt etter restaureringskostanden pr m².

Tabell 4 - Totale kostnader serielån på 36,1 mill kr, 2 % flat rente i perioden og løpetid på 30 år

For et lån på 39,16 millioner, til 2% rente, løpetid 30 år i et serielån vil kostnaden bli slik de første 15 årene				
År	Årlig kostnad	Renter	Avdrag	Restgjeld
1	2 088 613	783 230	1 305 383	37 856 117
2	2 062 505	757 122	1 305 383	36 550 734
3	2 036 398	731 015	1 305 383	35 245 351
4	2 010 290	704 907	1 305 383	33 939 968
5	1 984 182	678 799	1 305 383	32 634 585
6	1 958 075	652 692	1 305 383	31 329 202
7	1 931 967	626 584	1 305 383	30 023 819
8	1 905 859	600 476	1 305 383	28 718 436
9	1 879 752	574 369	1 305 383	27 413 053
10	1 853 644	548 261	1 305 383	26 107 670
11	1 827 536	522 153	1 305 383	24 802 287
12	1 801 429	496 046	1 305 383	23 496 904
13	1 775 321	469 938	1 305 383	22 191 521
14	1 749 213	443 830	1 305 383	20 886 138
15	1 723 106	417 723	1 305 383	19 580 755

Tabell 5 - Totale kostnader serielån på 44,99 mill kr, 2 % flat rente i perioden og løpetid på 30 år

For et lån på 44,992 millioner, til 2% rente, løpetid 30 år i et serielån vil kostnaden bli slik de første 15 årene				
År	Årlig kostnad	Renter	Avdrag	Restgjeld
1	2 399 653	899 870	1 499 783	43 493 717
2	2 369 657	869 874	1 499 783	41 993 934
3	2 339 662	839 879	1 499 783	40 494 151
4	2 309 666	809 883	1 499 783	38 994 368
5	2 279 670	779 887	1 499 783	37 494 585
6	2 249 675	749 892	1 499 783	35 994 802
7	2 219 679	719 896	1 499 783	34 495 019
8	2 189 683	689 900	1 499 783	32 995 236
9	2 159 688	659 905	1 499 783	31 495 453
10	2 129 692	629 909	1 499 783	29 995 670
11	2 099 696	599 913	1 499 783	28 495 887
12	2 069 701	569 918	1 499 783	26 996 104
13	2 039 705	539 922	1 499 783	25 496 321
14	2 009 709	509 926	1 499 783	23 996 538
15	1 979 714	479 931	1 499 783	22 496 755

Tabell 6 - Totale kostnader serielån på 48,8 mill kr, 2 % flat rente i perioden og løpetid på 30 år

For et lån på 48,8 millioner, til 2% rente, løpetid 30 år i et serielån vil kostnaden bli slik de første 15 årene

År	Årlig kostnad	Renter	Avdrag	Restgjeld
1	2 607 013	977 630	1 629 383	47 252 117
2	2 574 425	945 042	1 629 383	45 622 734
3	2 541 838	912 455	1 629 383	43 993 351
4	2 509 250	879 867	1 629 383	42 363 968
5	2 476 662	847 279	1 629 383	40 734 585
6	2 444 075	814 692	1 629 383	39 105 202
7	2 411 487	782 104	1 629 383	37 475 819
8	2 378 899	749 516	1 629 383	35 846 436
9	2 346 312	716 929	1 629 383	34 217 053
10	2 313 724	684 341	1 629 383	32 587 670
11	2 281 136	651 753	1 629 383	30 958 287
12	2 248 549	619 166	1 629 383	29 328 904
13	2 215 961	586 578	1 629 383	27 699 521
14	2 183 373	553 990	1 629 383	26 070 138
15	2 150 786	521 403	1 629 383	24 440 755

Sammenligning av kjøpe vs leie

Tabell 7: Sammenligning av kjøp vs leie

År	Restaurering 15'	Restaurering 18'	Restaurering 20'	Leie 15 år	Leie 10 år
1	kr 2 088 613	kr 2 399 653	kr 2 607 013	kr 2 300 000	kr 2 500 000
2	kr 2 062 505	kr 2 369 657	kr 2 574 425	kr 2 357 500	kr 2 562 500
3	kr 2 036 398	kr 2 339 662	kr 2 541 838	kr 2 416 438	kr 2 626 563
4	kr 2 010 290	kr 2 309 666	kr 2 509 250	kr 2 476 848	kr 2 692 227
5	kr 1 984 182	kr 2 279 670	kr 2 476 662	kr 2 538 770	kr 2 759 532
6	kr 1 958 075	kr 2 249 675	kr 2 444 075	kr 2 602 239	kr 2 828 521
7	kr 1 931 967	kr 2 219 679	kr 2 411 487	kr 2 667 295	kr 2 899 234
8	kr 1 905 859	kr 2 189 683	kr 2 378 899	kr 2 733 977	kr 2 971 714
9	kr 1 879 752	kr 2 159 688	kr 2 346 312	kr 2 802 327	kr 3 046 007
10	kr 1 853 644	kr 2 129 692	kr 2 313 724	kr 2 872 385	kr 3 122 157
11	kr 1 827 536	kr 2 099 696	kr 2 281 136	kr 2 944 194	kr 3 200 211
12	kr 1 801 429	kr 2 069 701	kr 2 248 549	kr 3 017 799	kr 3 280 217
13	kr 1 775 321	kr 2 039 705	kr 2 215 961	kr 3 093 244	kr 3 362 222
14	kr 1 749 213	kr 2 009 709	kr 2 183 373	kr 3 170 575	kr 3 446 278
51	kr 1 723 106	kr 1 979 714	kr 2 150 786	kr 3 249 840	kr 3 532 435

Som ovennevnte tabeller viser vil totalkostnadene - dvs renter og avdrag for 10 år være henholdsvis 19,7 mill kr, 22,6 mill kr og 24,6 mill kr ved kjøp inkl restaurering med differensierte restaureringskostnader per m² og leiepris for henholdsvis 10 år og 15 år være 25,0 mill kr og 34,5 mill kr.

Når ny barneskole står ferdig, bygges eksisterende Sistranda skole om til permanent ungdomsskole for 200 elever. Tomt og bygg for gammel VGS frigjøres.

Skulle man velge en løsning med gamle Frøya VGS som permanent ungdomsskole, vil gamle Frøya VGS bli for liten for ungdomstrinnet hvis SSBs tall for elevtallsutvikling med høy vekst skulle slå til, selv om hele bygningsmassen tas i bruk. Siden spriket i elevtallsutviklingen mellom lav og høy vekst hos SSB er så stor, er denne uhensiktsmessig som beslutningsgrunnlag per i dag hvis man ser beslutningen i et 20 års perspektiv.

I vurderingen er hensynet til elevene og den gamle Frøya VGS nærhet til Sistranda skole og bruk av spesialrommene vektlagt. Likeledes er nærheten til kantina ved Sistranda skole og Guri Kunna VGS hensyntatt.

Videre har rådmannen vært opptatt av å finne løsninger som innebærer lavest mulig risiko for kommunen. I denne sammenheng er renterisikoen vurdert ved opptak av lån. I beregningen er det lagt til grunn en flat rente på 2 % i hele låneperioden. Gitt at renten stiger med 1 %-poeng for eksempel neste år vil dette utgjøre en merkostnad på ca 3 mill kr i løpet av en periode på 10 år. Vedlikeholdskostnadene på bygget ved eventuelt kjøp er ikke beregnet. Disse anslås å være ca 150 kr/per m²/år.

Likeledes vil handlingsregelen for låneopptak i 2019 ikke gir rom for ytterligere låneopptak enn det som ligger i vedtatt budsjett for 2019.

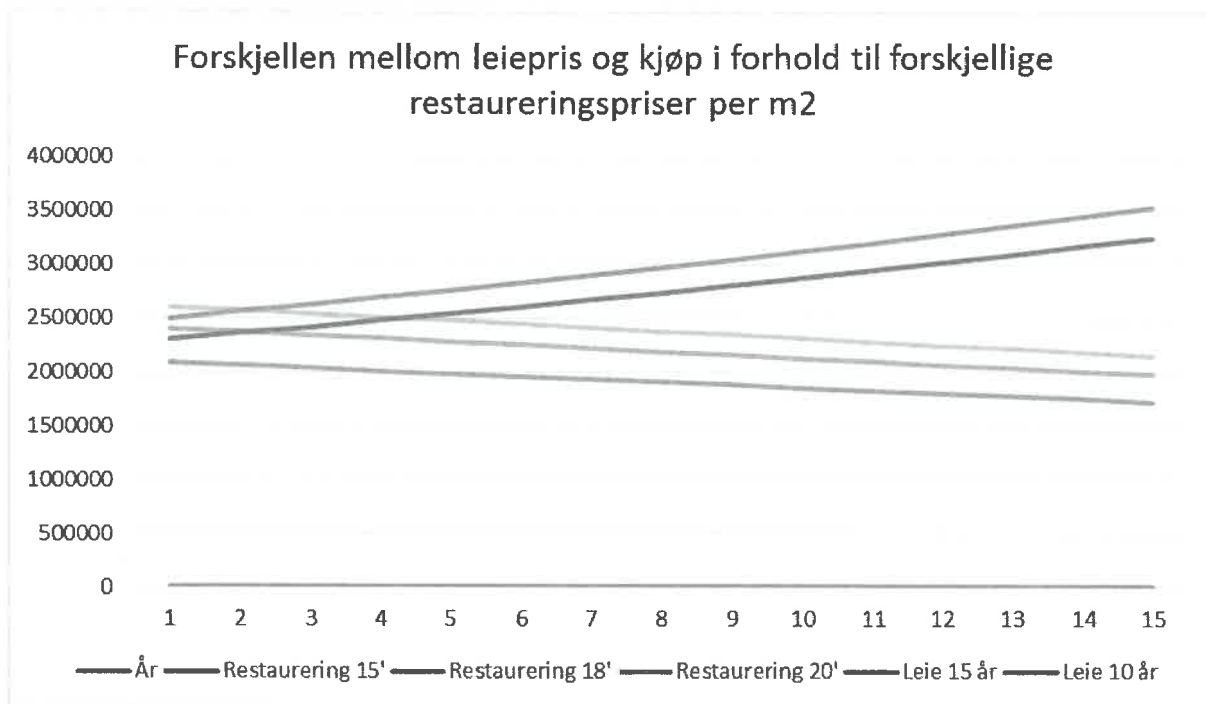
Etter en totalvurdering både hva gjelder usikkerheten rundt elevtallsutviklingen, totale kostander mellom kjøp vs leie, og at lokalet skal være tilgjengelig fra juli/august 2019, mener rådmannen det vil være mest formålstjenlig å inngå en 10 års leiekontrakt.

Ny vurdering vedr evt ny barneskole 1. 7. trinn bør tas opp på et senere tidspunkt og i god tid før en eventuell leieavtale går ut.

Økonomiske konsekvenser:

Leiekostnadene for høsten 2019 dekkes innenfor kommunens vedtatte driftsbudsjett for 2019. Fremtidige leiekostnader innarbeides i økonomiplan.

Tabell 8: viser forskjellen mellom leiepris ved 10 års leie og kjøp i forhold til forskjellige restaureringspriser per m²



Det økonomiske skjæringspunktet mellom kjøp og leie er for eksempel med en 10 årlig leiekontrakt og gitt at restaureringskostandene ved kjøp er kr 20 000 per m² etter 2 år - dvs at kostand leie vs kjøp er lik.

Rådmanns anbefaling

Som midlertidig løsning vedr økt arealbehov fra høsten 2019, anbefaler rådmannen at det inngås en leieavtale for å huse ungdomstrinnet på deler av arealet ved gamle Frøya VGS. Sistranda skole tilpasses for midlertidig bruk for barneskolen.

Videre støtter rådmannen Eggen Arkitekters forslag om ny barneskole på ny tomt. Som en følge av stor usikkerhet vedrørende elevtallsutviklingen i et 20 års-perspektiv anbefaler imidlertid rådmann at beslutningen om bygging av ny barneskole ikke tas med dagen beslutningsgrunnlag mht elevtallsutviklingen fra SSB.

Som Eggen beskriver tar alternativ 1 utgangspunkt i en langsiktig løsning med at ny barneskole for 1. - 7. trinn for totalt 250 elever bygges på tomte nord for Frøyahallen.