

RAPPORT 15/22

STRATEGISK UTREDNING OG ANALYSE



HRP

ALTERNATIVANALYSE – NY BARNESKULE I SOGNDAL

SOGNDAL KOMMUNE

AUGUST 2022



Dronefoto, Sogndal kommune

TITTEL	RAPPORT 15/22 ALTERNATIVANALYSE NY BARNESKULE I SOGNDAL
OPPDRAGSGIVER	SOGNDAL KOMMUNE
RAPPORTTYPE	ENDELIG RAPPORT V1.0
UTARBEIDET AV	ESPEN VINDHEIM, VOICA D. IMRIK, HERNAN VASQUEZ OG DRAGANA OMCIKUZ
KVALITETSSIKRET AV	KJELL OVE KALHAGEN
PROSJEKTTYPE	UTREDNING
FORSIDE:	HRP

HRP AS
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

SAMANDRAG

HRP AS har på bestilling frå Sogndal kommune utarbeidde ein moglegheitsstudie for plassering av ein ny barneskule med tilhøyrande anlegg og funksjonar på tre ulike lokasjonar i Sogndal sentrum, Kvåle/Campus, Fosshagen og Trudvang.

På Trudvang skal ny barneskule visast inklusive anlegg for kroppsøving. I tillegg viser moglegheitsstudien plassering av ny fleirbruks- og basishall med tilknytning til lokasjonane Kvåle og Fosshagen, og vurderingar av alternativ bruk av Trudvang, ved bygging av skule på Kvåle eller Fosshagen. Skulen skal vera barneskule for 1. - 7. trinn med plass til 700 elevar. Arealet til skulebygget skal vera 10500 m² BTA, og uteområdet 12600 m².

Oppdraget omhandlar ikkje å detaljera skulen, men å beskriva moglegheiter, fordelar og ulemper ved kvar lokasjon, og beskriva eigenskapar og kvalitetar for skuledrift, sambruk og stadutvikling.

Moglegheitsstudien beskriv løysingsforslag, men inneheld ikkje konklusjonar eller tilrådingar.

Studien drøftar og evaluerer kvart av dei tre lokaliseringalternativa ut frå følgjande utgreiingstema:

- Skulebygget, samla byggfunksjonar (inkl. løysing for kroppsøving og fysisk aktivitet)
- Uteareal ved skulen
- Sambruk av skuleanlegget, nærmiljøfunksjon
- Sentrumsutvikling, bustadutvikling, utvikling av Campus
- Trafikkløysingar, behov for skuleskyss
- Klima og miljø
- Gjennomføring – framdrift og HMS
- Økonomi – investering og årleg drift

Dokumentet skal danna eit avgjerdsgrunnlag for kommunen for plassering av skulen, og skal eventuelt førast vidare i forprosjektfasen.

Rapporten består av ulike tema som blir behandla for alle tre lokalitetane, og kan derfor lesast både samla og for kvar lokalitet for seg.

SAMANDRAG	II
INNLEIING	1
MANDAT	1
OM DEN NYE BARNESKULEN	2
FLEIRBRUKSHALL	2
SAMFUNNSPLANEN OG SAMFUNNSMÅLA	2
SAMFUNNSVERKNAD	3
BRUKARGRUPPER	4
KRITERIA FOR VURDERING AV ALTERNATIV	5
SKULEFAGLEGE KRITERIA	5
ØVRIGE KRITERIA	6
KVÅLE	8
INNLEIING	8
SKULEFAGLEG VURDERING KVÅLE	9
EIGENSKAPAR TOMT	10
MOBILITET	10
MOGLEG PLASSERING 1 OG 2	16
NÆRMILJØFUNKSJON OG SAMBRUK	19
SAMFUNNSVERKNAD	20
INVESTERINGSKOSTNADER	21
DRIFTSKOSTNADER	22
FOSSHAGEN	23
INNLEIING	23
SKULEFAGLEG VURDERING FOSSHAGEN	24
EIGENSKAPAR TOMT	25
MOBILITET	25
MOGLEG PLASSERING 1 OG 2	31
NÆRMILJØFUNKSJON OG SAMBRUK	32
SAMFUNNSVERKNAD	34
INVESTERINGSKOSTNADER	35
DRIFTSKOSTNADER	36
TRUDVANG	38
INNLEIING	38
SKULEFAGLEG VURDERING TRUDVANG	39
EIGENSKAPAR TOMT	40
MOBILITET	40
MOGLEG PLASSERING 1 OG 2	45
NÆRMILJØFUNKSJON OG SAMBRUK	49
SAMFUNNSVERKNAD	50
INVESTERINGSKOSTNADER	51
DRIFTSKOSTNADER	52
ALTERNATIV UTNYTTELSE/BRUK TRUDVANG	52
AVHENDING - MOGLEGHEITER OG AVGRENSINGAR	52
KOMMUNAL TRANSPORT/SKYSS AV ELEVAR	55

INNLEIING

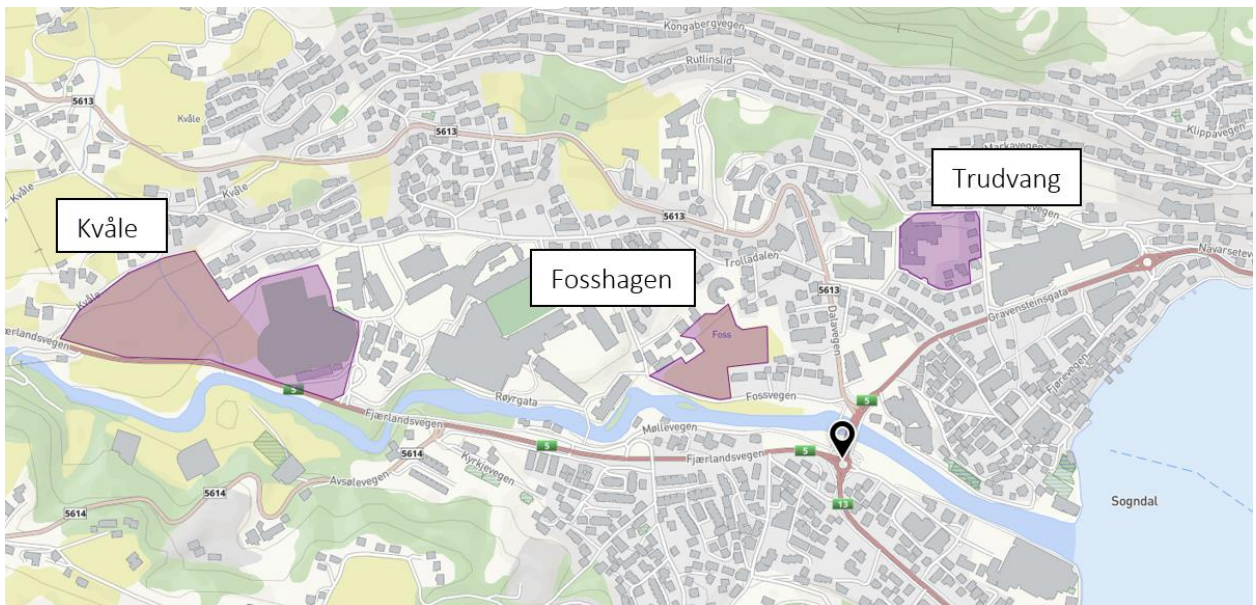
MANDAT

Sogndal kommune har på bakgrunn av vedtak fatta i kommunestyret hausten 2021 bestilt utarbeiding av moglegheitsstudie for ny barneskule i Sogndal sentrum. Geografisk er studien avgrensa til Kvåle/Campus, Fosshagen og Trudvang. Hovudføremål for moglegheitsstudien er å vise dei ulike lokasjonane sine styrker og svakheiter, og kva for nokre samfunnsmessige konsekvensar plassering av ein ny barneskule kan få for nærmiljøet og samfunnet rundt.

Sogndal er regionsenter i indre Sogn og har gjennom dei siste tiåra opplevd auke i folketalet. Utviklinga er venta å halde fram og det er behov for å utvide kapasiteten i barneskulen i Sogndal.

Sogndal kommune ønskjer ein moglegheitsstudie som, utan å konkludere eller kome med konkrete råd om plassering, viser moglegheiter og utfordringar for ein ny barneskule med tilhøyrande anlegg og funksjonar ved følgjande lokasjonar:

- Kvåle
- Fosshagen
- Trudvang (skal inkludera anlegg for kroppsøving)



Figur 1 - Oversikt over dei ulike alternativa

Moglegheitsstudien skal og vise løysning for alternativ bruk av Trudvang ved bygging av ny barneskule på Kvåle eller Fosshagen, samt ny fleirbruks- og basishall med tilknytning til alternativa Kvåle og Fosshagen.

Samfunnsplanen til Sogndal kommune set dei overordna måla og rammene for samfunnsutviklinga i kommunen og vil være førande for moglegheitsstudien. Sogndal kommune jobbar blant anna etter ei målsetning om å være best på oppvekst og å fremme ein aktiv livsstil, noko som og må gjenspeilast i skulestrukturen til kommunen. Det er ønskeleg at flest mogleg av byggets brukare skal kunne gå eller sykle til skulen.

OM DEN NYE BARNESKULEN

Sogndal er ein kommune i sterk vekst og det kjem fram av undersøkingar at det vil være behov for økt kapasitet ved barneskulen i sentrum framover. I dag går 1.-5.trinn saman på Trudvang skule medan 5.-7. trinn går saman med ungdomstrinnet på Kvåle skule. Det er eit ønske frå kommunen å samle heile barnetrinnet på ein skule og det skal derfor byggjast ein ny barneskule i Sogndal sentrum. Den nye skulen skal på bakgrunn av skulebehovsplanen dimensjonerast for 700 elevar og ha moglegheit for framtidige utvidingar. Arealnorm følgjer skulebehovsplanen og estimerast til 10500 m² BTA. I tillegg til bygningsmasse leggjast det opp til eit uteområde på 18m² per elev, 12600m². Skulen har ein sentral posisjon i nærmiljøet i Sogndal og det er viktig at skulen har funksjonar som gjer at han kan nyttast ut over skulen sin ordinære opningstid. Bygget og uteområdas miljøkvalitetar, fleksibilitet, moglegheit for soneinndeling og grad av tilpassing med tanke på aktivitet er alle forutsetningar som skal følges i studien. Sogndal kommune har ein ambisjon om å være «best på oppvekst» og det skal gjenspeilast i funksjonaliteten i det nye skulebygget. Skulen forutsetjast plan

FLEIRBRUKSHALL

I tillegg til ny skule er det tenkt etablert ein fleirbruks- og basishall på Kvåle. Det er oppgitt frå kommunen at fleirbrukshallen skal være ein handballhall med bruksflate på 25x45 meter. Fasilitetar som garderobe m.m. kjem i tillegg til dette arealet. Basishallen skal være på 500 m² og ha ein takhøgde på 7 meter. Det er ynskjeleg at basishallen planleggast som ein forlenging av fleirbrukshallen av omsyn til gjennomføring av ulike arrangement som kan være aktuelle i ein slik hall.

SAMFUNNSPLANEN OG SAMFUNNSMÅLA

Samfunnsplanen til Sogndal kommune er sentral i dette arbeidet og set dei overordna måla og rammene for samfunnsutviklinga i kommunen, og gjer føringar for moglegheitsstudiet.

Kommunens visjon er livskvalitet og utviklingskraft i Sogn. Livskvalitet slik at innbyggjarane skal kunne leve det gode liv i kommunen og utviklingskraft fordi kommunen vil skape si eiga utvikling, og har innbyggjarar som finn rom for å nytte si eiga skaparkraft.

Sogndal kommunes verdier er å vere samskapande, opne, gode og nysgjerrige. I dette ligg at kommunen skal løysa oppgåvene i fellesskap og søkja nye løysingar saman med andre. Kommunen skal ha opne prosessar, og vera opne for perspektivet til andre og for nye tankar. Det skal utvisast godheit i møte med innbyggjarane og givast gode tenester. Kommunen skal vera nysgjerrig på endring og utvikling.

Samfunnsmåla for Sogndal kommune er livskvalitet, skaparkraft og miljømedvit. Dette er rammene for alt kommunen gjer, og vil seie at utviklinga skal gje gode liv til innbyggjarane, legge til rette for vekst og utvikling og vere berekraftig.

Livskvalitet

Å ha livskvalitet som samfunns mål krev at kommunen leverer likeverdige tenester til alle innbyggjarar der folk bur. Det betyr òg at kommunen har ei bustadutvikling som gjev alle moglegheiter for gode butilhøve, og at alle har tilgang til møteplassar, rekreasjon og kultur. Trivsel vert skapt der ein bur, og Sogndal skal jobbe for at alle lokalsamfunna gjev rammer for god livskvalitet.

Skaparkraft

Sogndal kommune skal arbeide aktivt med nærings- og samfunnsutvikling, og søke den beste kunnskapen nasjonalt og internasjonalt. Innbyggjarane, næringslivet, frivilligheita og dei andre skapande kreftene i kommunen er den viktigaste drivkrafta for dette.

Miljømedviten

Sogndal kommune skal vere ein miljømedviten kommune, med klima og miljø som premis for alt ein gjer. Dette betyr at kommunen kuttar klimagassutsleppa våre i samsvar med nasjonale og internasjonale forpliktingar, driv systematisk klimatilpassingsarbeid for å redusere risikoen frå klimaendringar, og har minst mogleg avfall, mest mogleg gjenbruk og ein medviten arealbruk.

Sogndal kommune skal satse på dei områda som møter utviklingstrekk for Sogndal, utnyttar moglegheitene og gjev størst ringverknader:

- *Best på oppvekst* – Dei som veks opp i Sogndal skal oppleve å vekse opp som trygge og aktive barn og unge med meistringsglede.
- *Skapt for aktiv livsstil* – Det skal leggjast til rette for at alle innbyggjarar kan ha ein aktiv livsstil. Lokalsamfunn som innbyr til aktivitetar for alle er bra for folkehelsa, trivselen til innbyggjarane og for attraktiviteten til kommunen.
- *Kunnskapsmiljø i eliteserien* – Sogndal kommune skal ha kompetansmiljø på nivå med dei større byane i landet.
- *Fruktbare tettstader* – Kommunen skal ha fruktbare tettstader for å auke trivsel, redusere klimagassutslepp og legge til rette for vekst og god stadutvikling.
- *Utviklingslokomotiv i Sogn* – Som regionsenter skal kommunen tilby regionale funksjonar og vere pådrivar for regionalt utviklingsarbeid, fordi vekst og utvikling i heile Sogn òg er viktig for utviklinga av Sogndal kommune.

SAMFUNNSVERKNAD

Bygging av ein ny barneskule har mykje å seia for lokalsamfunnet både rundt skulen og elles. Den nye skulen skal bidra til at samfunns målet til kommunen får konkret innhald og mening. I tillegg skal kommunevisjonen, verdiar og satsingsområde kunne «kjennast» igjen i skuleprosjektet, og i det anlegget gir tilbake til lokalsamfunnet.

I arbeidet med moglegheitsstudien er dei ulike lokasjonar vurderte opp mot måla og satsingsområda til samfunnsplanen, og i kva grad lokasjonane utløyser ønska synergjar og fremjar kommunens uttalte mål.

Ved å ta gode sosiale, økonomiske og miljømedvitne val, kan det skapast ein heilskap som bidreg til ei attraktiv og berekraftig stadutvikling med auka trivsel og livskvalitet for innbyggjarane. Gode levevilkår og eit trygt og godt oppvekstmiljø er viktig for å skapa eit berekraftig samfunn og ei framtid for unge i Sogndal kommune. Skulen skal vera ein trygg og open arena som sameiner generasjonar, og rører oss gjennom heile livet. Skulebygget er ein mogleg sosial bidragsytar som skaper gode møtestader for alle generasjonar også utanom opningstidene til skulen.

Sogndal er ein kommune i rask utvikling. Per andre kvartal 2022 er det 12070 innbyggjarar i kommunen. Ifølgje tal frå SSB er det venta 863 nye innbyggjarar innan år 2030 og 1693 nye innbyggjarar innan 2050. I Sogndal kommune bur det i snitt 2,13 personar per bueining og med dette gjennomsnittet vil det vera behov for 375 bueiningar fram mot 203 og 780 bueiningar fram mot 2050.

I samfunnsplanen blir viktigheita av å leggja til rette for vekst og fortetting med kvalitet i tettstadene og vedlikehaldsvekst i grendene framheva. Videre skal det byggjast arealeffektivt innanfrå og ut for å oppnå 5-minuttssamfunnet (kor langt kan ein gjennomsnittleg innbyggjar i Sogndal komma på 5 minutt frå sentrumet til bygda), og opne for forsiktig fortetting i eksisterande småhusområde som skal bevarast.

Etablering av ein ny barneskule påverkar nærområdet, også i eit stads- og bustadutviklingsperspektiv. Området rundt skulen er attraktivt for barnefamiljar, og dermed også for bustadutvikling.



Skulen er først og fremst ein læringsarena for elevane som går der, men kan også nå ut til andre brukarar: Tilgjengelege areal og rom etter opningstida til skulen, og gode uterom og leikeområde kopla på andre offentlege rom er døme på dette.

BRUKARGRUPPER

Det er i utarbeidinga av rapporten gjennomført fleire møter med ulike brukargrupper:

- Campus, representert ved Yngve Hallèn og Jan Tore Rosenlund
- Leiinga på Trudvang representert ved rektor, Bjarte Ramstad
- Klubben på Trudvang representert ved tillitsvald, Joar Bøthun Liøen
- Tilsette på Trudvang representert ved verneombod, Kristina Loftesnes
- Elevar ved Trudvang representert ved elevrådsstyret
- Leiinga på Kvåle representert ved rektor, Kjetil Sønnesyn
- Klubben på Kvåle representert ved tillitsvald, Edith Eide
- Tilsette på Kvåle representert ved verneombod, Silje Stundal Husum
- Elevar ved Kvåle representert ved elevrådsstyret
- Representant for idretten i Sogndal, Eilif Ullestad Rosnæs

Brukargruppene har kome med sine syn på dei ulike alternativa i tillegg til å dele tankar dei måtte ha om prosess og framtida for skuledrift i Sogndal.

Det understreka at brukarprosessen berre omhandlar val av lokasjon og dei moglegheiter og utfordringar det kan gi. I vidare fase vil det være viktig med ytterlegare brukarmedverknad for endeleg plassering og utforming av bygg.

KRITERIA FOR VURDERING AV ALTERNATIV

I dette kapitlet etablerast eit sett med kriteria for å vurdera kor eigna dei ulike alternative for lokalisering av ny barneskule er. Me har valt å skilje dette opp i skulefaglege kriteria og andre kriteria. Dei skulefaglege kriteria er knytt opp mot i kva grad dei alternativa understøtter moglegheit for gode fysiske, lærings- og arbeidsmiljø. Dei andre kriteria er knytt til forhold som andre mål som blant anna kjem fram i Sogndal kommune sin samfunnsplan, under dette moglegheit for utstrekt bruk av gang/sykkel, bruk av døgnet utover skuletid, tett kopling mot idrett.

SKULEFAGLEGE KRITERIA

Dei skulefaglege kriteria som ligg til grunn for vurdering av dei ulike lokalitetane er fundert på brukarmedverknad, forskning på skule og oppvekst samt gjeldande føringar for skulebygg og skuledrift. I og med at det er tidleg i prosessen vil desse kriteria på fleire punkt være overordna forventningar til bygget.

Nedanfor er innhaldet i dei ulike kriteria beskriven nærare.

Gode fysiske lærings- og arbeidsmiljø

Skulen vil potensielt være arbeidsplass for 700 born og eit stort tal vaksne. I denne vurderinga vert det sett på korleis tomte kan tilpassast eit bygg som bidreg med gode fysiske lærings- og arbeidsmiljø. Punktet visar til dømes til om bygget har godt inneklima etc.

Pedagogisk funksjonalitet

Eit skulebygg skal bidra til at det vært enklare å gjennomføre god undervisning, og det er vanleg å omtale bygget som den tredje pedagogen. Alt i frå utforming av klasserom, plassering av ulike funksjonalitetar og plassering/utforming av arbeidsrom fell inn under dette punktet.

Fellesareal

Gode fellesareal legg til rette for levande areal som kan brukast til større og mindre samlingar, samt bidra som ekstra undervisningsareal ved behov.

Motorisk stimulerande uteområde

For å sikre ein aktiv skulekvardag, og eit areal som inviterer til aktivitet ut over skulen opningstid er det viktig å legge til grunn at skulen har ulike alderstilpassa soner. Områda skal stimulere til aktivitet og bidra til fin- og grovmotoriske utfordringar for alle relevante aldersgrupper.

FAL, fysisk aktiv læring

Sogndal er ein føregangskommune når det kjem til aktivitet og læring. Gjennom SEFAL (Senter for fysisk aktiv læring) utviklast dette kontinuerleg og det er viktig at ein ny skule tek omsyn når inne- og uteareal utformast.

Nærleik til natur og kultur

Sogndal har fantastiske moglegheiter for uteskule og tilgang på fleire kulturelle institusjonar som til dømes kulturhus og bibliotek. Skulens plassering vil kunne påverke i kor stor grad slike tilbod vært utnytta i kvardagen.

Fleksibelt bygg

Bygget skal ha rom for å utvikle seg i tråd med dei pedagogiske retningar skulen tek på både kort og lang sikt. Lokaliteten skal og kunne vise omsyn til ytterlegare vekst i kommunen.

ØVRIGE KRITERIA

Forutan skulefaglege kriteria vil det og være andre forhold som er relevante i forhold til å vurdere dei ulike alternativa.

- Areal
- Solforhold / klima
- Støy
- Topografi universell utforming
- Terrengebearbeiding
- Busstransport
- Reisetid for elever og tilsette
- Tilrettelegging for gåande/sykkel, trafikktryggleik) Gode fysiske lærings- og arbeidsmiljø
- Pedagogisk funksjonalitet
- Fellesareal, husets/byggets hjarte
- Motorisk stimulerande uteområde
- Bygg og uteområda tilpassa tankegang omkring FAL
- Nærleik til natur og kultur
- Fleksibelt bygg som visar omsyn til skulens pedagogiske plattform
- Eigenskapar tomt
- Mobilitet
- Investeringskostnadar (åtkomst til tomt, opparbeiding av tomt)
- Driftskostnadar (verknader på drift)
- Kopling til idrett og Fosshaugane Campus
- Synergjar mot andre aktivitetar som gir god utnytting av skulen etter opningstid
- Alternativverdi av tomt (ift andre behov kommunen har)
- Skuledrift i ein eventuell anleggsperiode

Nedanfor er innhaldet i dei ulike kriteria beskriven nærare.

Eigenskapar tomt

Korvidt tomte er eigna for skuleformål vil avhenge av ei rekke forhold. I første omgang handlar dette om at arealet er tilstrekkeleg for å kunne plassera ein ny skule med tilhøyrande funksjonar hensiktsmessig. Vidare vil det være spesifikke eigenskapar ved tomte som vil være viktige, under dette støyforhold, topografi i forhold til moglegheiter for universell utforming samt behovet for terrengbearbeiding som vil være kostnadskrevjande.

Mobilitet

Vurdering og analyse av situasjonen slik den er no, samt anbefalingar av tiltak.

Fleksibilitet

Sogndal er ein vekstkommune. Det er difor og viktig å vurdera kva moglegheiter dei ulike tomtene har med tanke på framtidige utvidingar både med omsyn til auka elevtal samt nye funksjonar.

Investeringskostnadar

Åtkomst til tomt, opparbeiding av tomt, bygg.

Det understrekast at det er stor usikkerheit knytt til estimat for investering så tidleg i prosjektet.

Driftskostnadar

Basert på bygningens storleik og funksjon.

Kopling til idrett

Vurdering av lokaliteten sin evne til å utnytta eksisterande tilbod

Moglegheit for utnytting av skulen ut over opningstid

Skulebygget bør og skal ha ein sentral funksjon i lokalsamfunnet og skape meirverdi for innbyggjarane i lokalsamfunnet. Bygget bør kunne nyttast til fleire ulike aktivitetar ut over skulen sin naturlege opningstid.

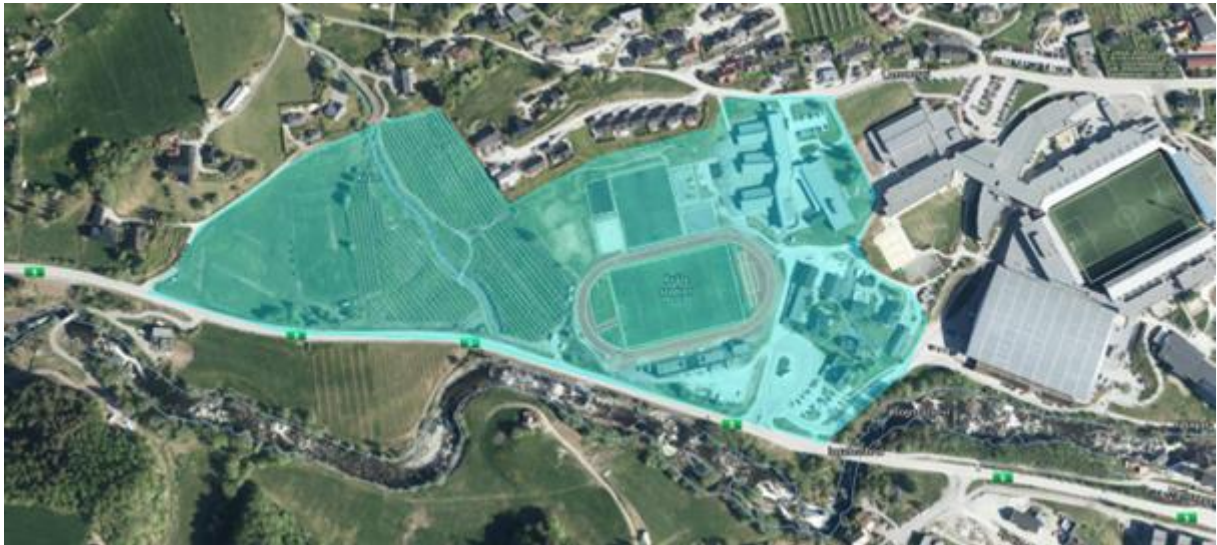
Skuledrift i ein eventuell anleggsperiode (Trudvang)

Vurdering av om det er mogleg å gjennomføra bygg av nytt bygg / utviding av eksisterande bygg på Trudvang, samstundes med at det drivast skule som normalt.

Alternativverdi av tomt (Trudvang)

Dei ulike tomtene har ei potensiell alternativ bruk. Alternativ bruk kan til dømes være bustadutvikling, sentrumsutvikling eller andre kommunale formål.

KVÅLE



Figur 2 - Lokalteten Kvåle

INNLEIING

Lokaliteten Kvåle strekker seg vestover frå Sogndal Campus. Området omfattar eit landbruksareal lengst vest, eit idrettsområde, dagens Kvåle skule, areal ved Sognahallen og nokre eksisterande bustader og næringsareal. Området er regulert til offentleg eller privat tenesteyting, undervisning, barnehage, bustader og idrettsanlegg. Lokaliteten ligg i skrånande terreng.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (2013-2023) er eigedommen avsett til formålet noverande sentrumsformål og undergitt omsynssone H410_1 Krav rundt infrastruktur.

Detaljregulering

Eigedommen omfattast av områdereguleringssplan for Fosshaugane Campus, vedteke i 2019, sjå figur nedanfor.

Deler av eigedommen er avsett til kategori offentleg eller privat tenesteyting med feltnamn *BOP9* og *BOP2*, formål undervisning. Andre deler av eigedommen er regulert til idrettsanlegg med feltnemning *BIA1* og *BIA2*. En mindre del av eigedommen er avsett til grønstruktur med feltnamn *GF*, formål friområde. Søndre del av eigedommen er undergitt omsynssone H_220 støysonetype gul sone.



Figur 3 - Utklipp frå områdereguleringssplan for Fosshaugane Campus

Brukargruppene i prosjektet er delt når det gjeld lokaliteten Kvåle. Det er på den eine sida dei som ser store fordelar ved å legge nok ein skulefunksjon til området ved Campus og argumenterer for at dette vil gje ein endå betre samling av fagmiljø med dei moglegheiter det vil kunne medføre. Den same delen av brukargruppene trekk og fram fordelene ved å legge skulen tett opp mot nytt og eksisterande idrettsanlegg. Dette vil kunne gje moglegheiter for samdrift og sikre bruk av idrettsanlegga gjennom dagen. På den andre sida vert det fremma argument mot tomten frå dei i gruppa som ynskjer eit tydeleg skilje mellom ungdomsskule og barneskule. Spesielt vert levering med buss og bil trekt frem her. Det er uro for at det vil være ein uheldig mengd elever på same sted til same tid med eit stort spenn i alder. Det er uheldig å sjå korleis dei yngste på Kvåle i dag, 6. og 7.trinn, vert «vaksne for fort» når dei må gå saman med ungdomsskuleelevar. Det er uro for at dette vil oppretthaldast dersom ny skule plasserast ved ungdomsskulen. Det fremmast og uro for at sentrum av Sogndal vil miste ein viktig og synleg institusjon i bygda dersom Trudvang leggjast ned. Det er brei einigheit i gruppa om at dersom Trudvang vert nedlagd bør området skulen ligg på fylle ein funksjon for born og unge i Sogndal.

Nøkkelpunkt frå brukarmedverknad, fordelar:

- Positivt med samlokalisering av utdanningstilbod.
- Driftsmessige fordelar mot idretten.
- Sogndal veks, ein skule her vil gjere området attraktivt for utbygging.
- Tomten er stor og jomfrueleg og gir dermed store moglegheiter til utforming og plassering av bygg.
- Plassering ved ungdomsskulen vil kunne gi moglegheit for å oppretthalde ordning der undervisningspersonell kan undervise på både mellom- og ungdomstrinn.

Nøkkelpunkt frå brukarmedverknad, ulemper:

- Stort aldersspenn, spesielt ved levering.
- Uheldig å samle barneskule, ungdomsskule, vidaregåande samt høgskule på eit så lite areal.
- Skule i sentrum er eit positivt innslag i bygda.
- Skuleplassen på Trudvang fyller ein viktig sosial funksjon for mange i bygda på ettermiddagstid. Dette gjeld spesielt for dei som ikkje er ein del av eit organisert idrettsmiljø.
- Skuleplassen på Trudvang er eit positivt innslag for mange som ikkje har råd til betalte fritidsaktivitetar.
- Tomten er særskild utsett for trekk frå dalen. Dette kan gje eit kaldt og ugjestmildt uteområde for elevar og tilsette.

SKULEFAGLEG VURDERING KVÅLE

Lokaliteten Kvåle har ein stor fordel i at ein kan velje å bygga på open tomt, utan andre bygg det må visast omsyn til (vest på lokaliteten). Det leggjast dermed til grunn at Kvåle vil kunne bli eit bygg som har eit godt fysisk lærings- og arbeidsmiljø med god pedagogisk funksjonalitet. Dette sikrast ved gode og grundige brukarprosessar der ein visar omsyn til dei ønsker og behov som brukargruppa kjem med i tett samarbeid med skuleplanleggar, arkitekt og prosjekteigar.

Skulen bør planleggast med eit fellesareal stort nok til å kunne samle heile skulen, samtidig som eit slikt areal vil kunne være eit fantastisk tilskot til FAL og den pedagogiske grunntanken kring dette.

Tomta ligg i hellande terreng, noko som kan gje både utfordringar og moglegheiter. Med riktig planlegging og opparbeiding vil tomte kunne bidra til eit variert og motorisk utfordrande utemiljø med naturlege soner for ulike alderstrinn. Nærleik til idrettsareal vil kunne fungera som viktig tilskot til skulen og undervisninga. Lokaliteten er den som er plassert lengst bort frå dei ulike kulturelle tilboda i Sogndal.

Det er god tilgang på natur og friluftsområde i nærleiken av skulen. Forsking viser at det ikkje finst samanhengar mellom storleiken på uteareal og trivsel, læring og aktivitetsnivå, men at det er kvaliteten på innhaldet og utforminga til skuletomta som er avgjerande. Nasjonale føringar krev område som er tilgjengelege og trygge for alle, og som fremjar helse, trivsel og læring. En overordna vurdering viser at det ligg til rette for å kunna vareta dette på ein god måte på Kvåle.

Tomta gir moglegheit til å skape eit fleksibelt skulebygg som visar omsyn til framtidig vekst og pedagogisk utvikling.

Barn og unge i Sogndal uttrykkar eit klart behov for fleire sosiale arenaer og lågterskeltilbod i sentrum og i lokale nærmiljø. Ei bevist utforming av ny barneskule på Kvåle kan bidra til at heile området blir meir pulserande og levande - ein møteplass der alle kan kjenna seg heime. Ein ny barneskule på Kvåle med plass til både organiserte og uorganiserte aktivitetar på dag og kveldstid, gjer Sogndal meir attraktiv som bu- og oppvekstkommune. Ein skule er ikkje lenger berre skule, men ein motor for sosial berekraft. Å ha fleire skular og ei blanding av trinn på same stad, bidreg til sosial interaksjon, møter og samarbeid på tvers av alder. Plasseringa av fleirbrukshallen/basishallen og skulebygget gjer det mogleg med sambruk: skulen kan bruka idrettshallane til små og store samlingar, og idretten med fleire kan nytta skuleareala til overnatting, kafé og kurslokale m.m.

EIGENSKAPAR TOMT

Lokaliteten Kvåle ligg sørvendt og skrår frå nord mot sør i retning til vegen. Tomten har gode solforhold. Støy frå vegen er ein faktor som vil påverke korleis ein kan plassere ein skule på tomten. Det er mogleg å bruke bygget som skjerming, eksempelvis ved å plassere det parallelt med vegen. På den måten oppnår ein god skjerming av uteareal ved å plassere dei aust i området. Terrengforhold gir nokon utfordringar med omsyn til universell utforming av området. Ei mogleg løysing for å møte krava er å terrassere delar av arealet og knyte dei ulike delane saman med ramper (naturlege eller som bygginstallasjon). Skulen bør då plasserast som eit nedtrappa bygg frå nord mot sør. Det gir moglegheit for naturleg seksjonering av areal både inne og ute. Det vil være behov for terrengplanering både med omsyn til plassering av bygg, parkering/tilkomst og uteareal. Lokaliteten er fleksibel med omsyn til tilgjengelege areal og moglegheit for framtidig utviding.

MOBILITET

Mobilitet kan definerast som evna til å utnytte føreliggande transportmoglegheit. Som konsekvens av skulanes multifunksjonalitet er det høge krav til mobilitet knytt til lokalitetane. Forutsetningane er blant anna:

- Trygg skuleveg
- Gang- og sykkelveg
- Fortau eller sti til skulen
- Trygg kryssing av bilveg
- Av- og påstigingsplass og snuplass for skulebuss
- Av- og påstigingsplass og snuplass for privat skyss

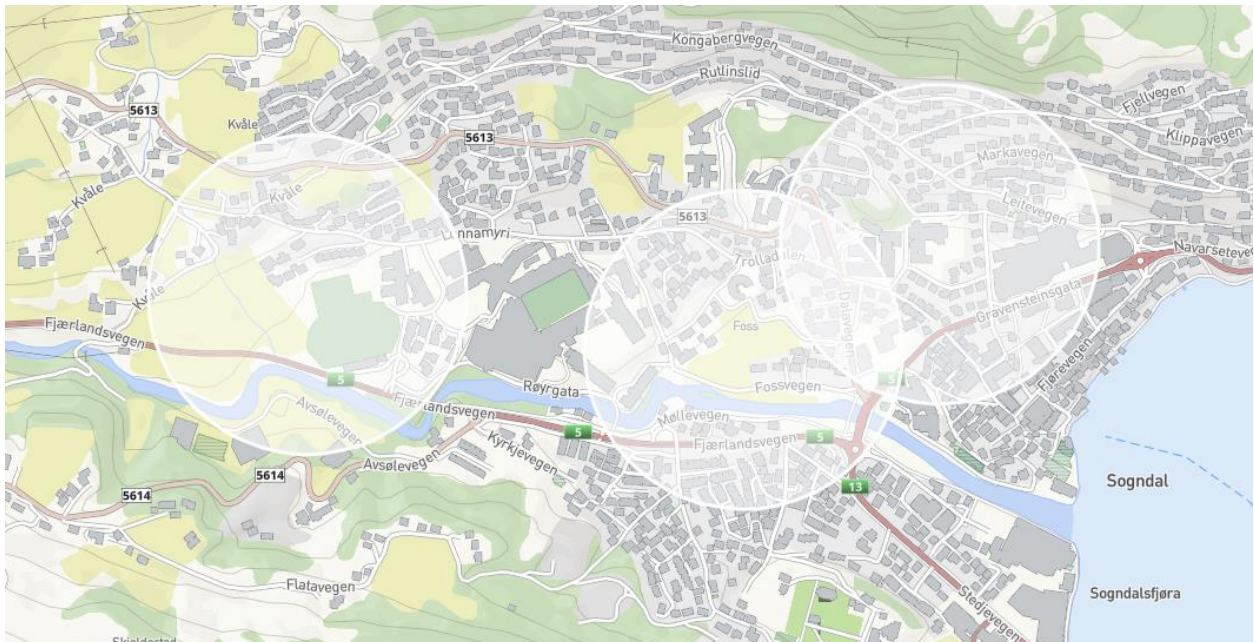
- Anlegg for kollektivtrafikk
- Korttidsparkering for foreldre som køyrer barna sine, eventuelt «Kiss n Ride»
- Parkeringsplassar for skulens tilsette og sykkelparkering.

Tilgjengelegheit (eller moglegheit for etablering) av slike anlegg verkar inn på mobiliteten ved ein skuletomt.

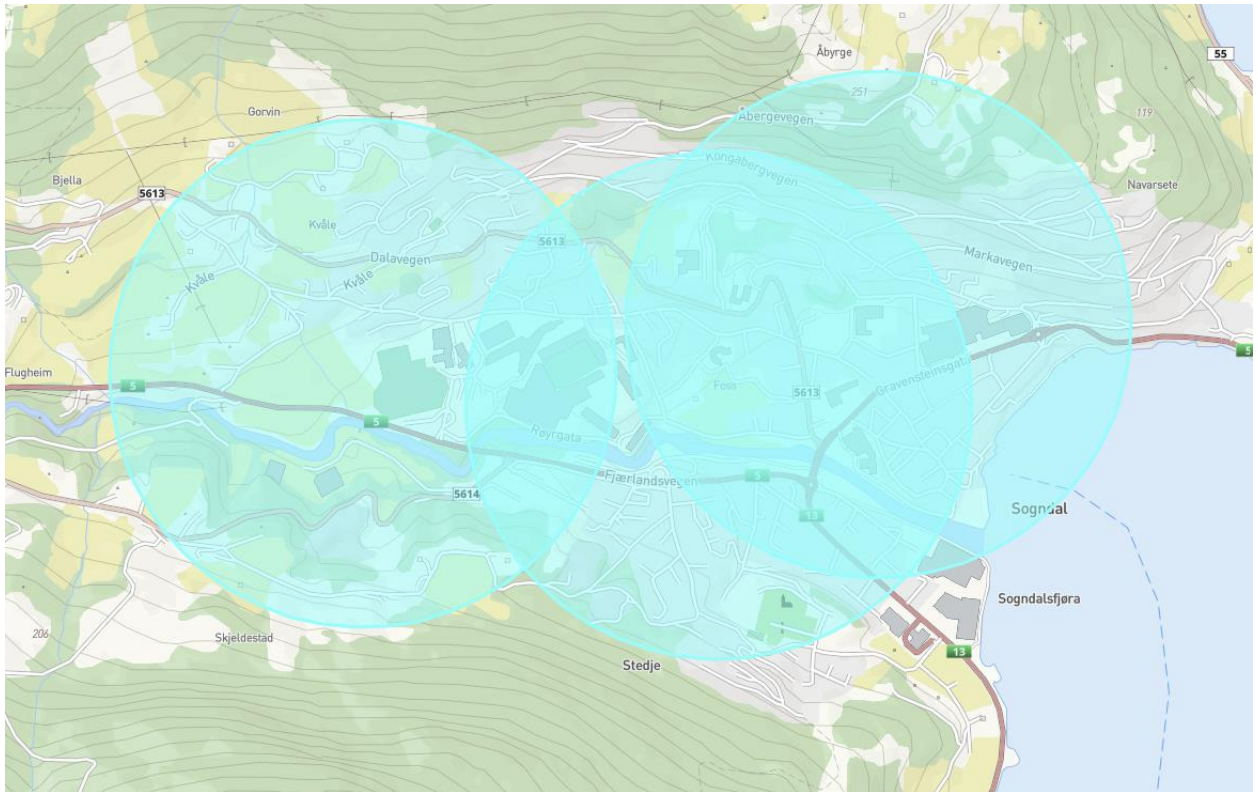
Avstand og skuleveg

For   illustrere avstand til skulen er det nytta modell for gangtid illustrert i minutt. Det er berekna at eit barn i barneskulealder i snitt beveger seg 300 meter på fem minutt. Alder på barnet og terreng vil sjølvsagt påverke tiden og anslaget meter per minutt i rapporten må sjåast som konservativt. Det understrekast at dette er eit estimat som gjer eit men i nokon tilfelle ikkje fullstendig bilete av faktisk gangtid og rekkevidde. Det er vist omsyn i utrekninga til at nokon av elevane vil ha stigning til eller fr  skulen.

Illustrasjonane under viser sone for antatt fem og ti minutts gonge frå kvar av lokalitetane.



Figur 4 – Oversikt antatt 5 minutt gonge



Figur 5 - Oversikt antatt 10 minutt gange

Lokaliteten Kvåle er den av alternativa som rommar færrest bustader innanfor fem og ti minuttsgonge.



Figur 6 – Kvåle, antatt 5 og 10 minutt gange

Tiltak for å sikre god mobilitet til tomt

Kvåle ligg omkring 1,5 km i luftlinje vest for antatt Sogndal sentrum. Åtkomstveg for bil til tomta er hovudsakleg Rv. 5 (fartsgrense 70 km/t.) Tomta ligg relativt langt unna sentrums fasilitetar som Amfi Sogningen, Sogndal bibliotek og Sogndal kulturhus, det vil si utanfor det som er kretsar av 5-minuters og 10-minuters-byen jf. tidlegare utførd moglegheitsstudie for Sogndal sentrum utarbeida av TAG Arkitekter i 2021 ¹.

Rv. 5 er relativt tungt trafikkert langs strekninga mellom rundkøyringa i krysset Rv. 5 / Stedjevegen og Kvåle. Årsdøgntrafikk langs denne strekningen varierer mellom 4600 i øst ved rundkøyringa og 2500 i vest forbi Kvåle.

Anlegg for mjuke trafikantar langs Rv.5 avsluttast ved busshaldeplassen til Sogndal campus, aust for lokaliteten. Forbindinga mellom Sogndal sentrum og Kvåle som i dag nyttast av gåande og syklande er ein blanding av fortau, gang- og sykkelveg og private åtkomst som også nyttast av mjuke trafikantar.



Kollektivtrafikk mellom Sogndal sentrum og Kvåle definerast som godt etablert. Det er fleire busslinjer som nyttar haldeplass ved Campus som busstopp.



¹ Mulighetsstudie Sogndal sentrum, TAG arkitekter 2021

Som andre bilete visar, er gang- og sykkelforbinding til Kvåle langs Rv.5 prega av utrygge kryssingspunkt, fleire sideveggar og antatt høgt fartsnivå. Dagens situasjon opplevast som utrygg for mjuke trafikantar, særskild dei yngste i barneskulen.

Lokaliteten Kvåle har godt potensiale for tilstrekkeleg parkeringsdekning for både tilsette og for korttidsparkering / kiss n ride for foreldre i forbinning med henting og levering av barn. Stigningsforholda på tomten gjer at arbeidet med opparbeiding av terreng vil kunne bli krevjande. Økt avstand frå sentrum vil kunne medføra at ein større del barn vil bli køyrt til skulen. Vidare vil dette kunne medføra auke i trafikken i morgonrush og ettermiddagsrush i Rv. 5.

God mobilitet til Kvåle tomta bør sikrast tidleg i planleggingsprosess, med planlegging av div. tiltak både ved sjølve tomte og mellom Kvåle og sentrum langs Rv. 5. Dette gjelder særskild forbetring av infrastruktur for mjuke trafikantar og forbetring av kryssingspunkt for mjuke trafikantar ved Rv. 5.

Ved eventuell etablering av skulen ved Kvåle er det på bakgrunn av tomtens mindre sentrale plassering enklare og meir trafikksikkert med planlegging og gjennomføring av anleggsfase og anleggstrafikk.

Tiltak for å sikre trygg skuleveg

Ved planlegging er det viktig å leggje til rette for ein aktiv skuleveg, at flest mogleg barn kan gå eller sykle til skulen. Det inneber etablering av trygge gang- og sykkelforbindingar med skuletomta, åtskilt frå motorisert trafikk. Trafikksikkerheit er ein prioritet.

Ifølge vegvesenets “Barns aktivitetar og daglege reiser i 2020” er det fleire trafikkmessige forhold som gjer skulevegen usikker, basert på utsegn frå føresette. Av dei som oppgir at skulevegen er usikker når det gjeld trafikkforhold oppgjer flest, 72 %, at tett biltrafikk og/eller høg hastigheit langs skulevegen gjer den usikker. Tiltak bør planleggast slik at dei reduserer effekten av trafikkmengd og hastighetsnivå langs Rv. 5 i tillegg til avstanden.

Det bør sikrast gjennomgåande skuleveg til lokaliteten, som skal kunne nyttast av både gåande og syklande barn, åtskilt frå annan trafikk / bustadtrafikk. Det kan vurderast overgangar i to plan, basert på tal på kryssande.

Fysisk skilje mellom køyreveg og gang- og sykkelveg anbefalast framfor fortausløyising. Dette i forbinding med trafikksikkerheit spesielt med omsyn til fartsgrense / fartsnivå.

Vest for busshaldeplass ved campus og skulebygg på Kvåle bør det etablerast ny infrastruktur for gåande og syklande, som skal nyttast hovudsakeleg av skulebarn. Det verker problematisk å etablere den direkte langs Rv.5 grunna terrengutforming og eksisterande bustad og næringsbygg. Universell utforming av denne kan være utfordrande.

Tiltak for å sikra godt effektivt opplegg for busstransport.

Det er allereie godt etablert kollektivtrafikk ved lokaliteten, i tilknytning til Campus.

Det bør og vurderast etablert eit busstopp lengre vest, ca. 500 m frå dagen busshaldeplass ved Campus. Det er ein kort køyretur med buss frå sentrum.

Endring for elevar i forhold til dagens situasjon



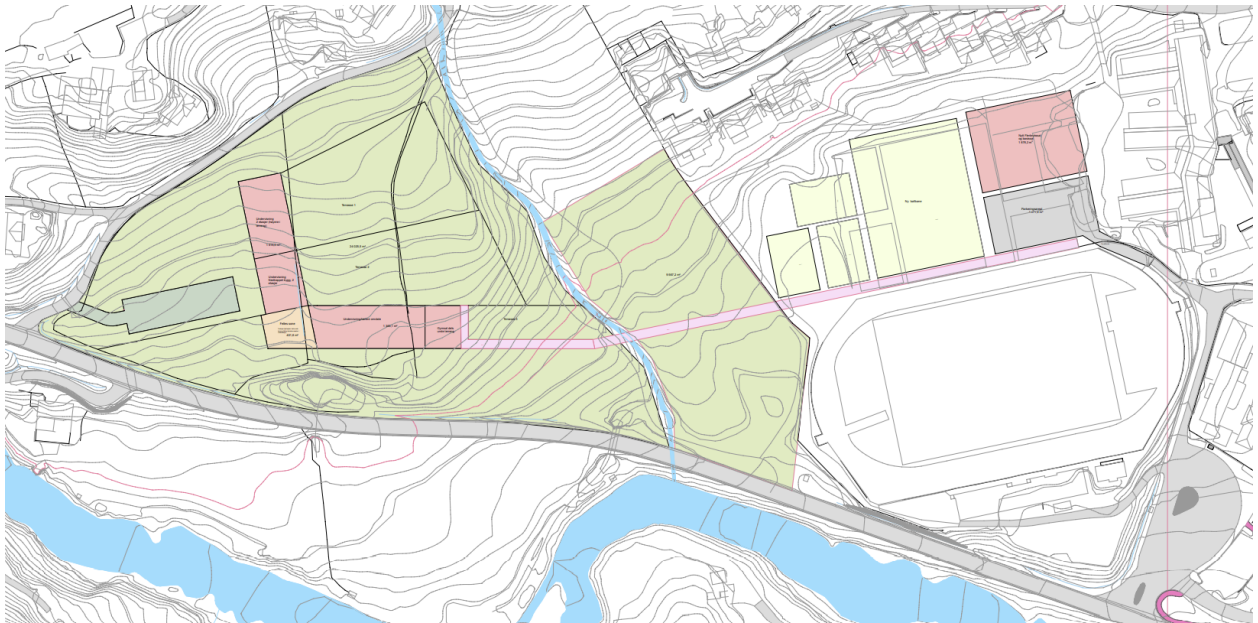
Det vert antatt at plassering av skule ved lokaliteten vil gi økt reisetid og reiseavstand for ein stor del av elevane. Framtidig kan denne effekten bli noko redusert ettersom det vert antatt utviding av Sogndal i retning vest, mot Kvåle. Vidare vil auke av avstand kunne medføra ein større del barn som blir køyrd frå og til skulen. Dette er å anse som både miljømessige og helsemessige ulempe. Vidare vil det kunne medføra auke i trafikk langs Rv. 5 med toppar i trafikk i morgon- og ettermiddagsrush. Avstand mot sentrale fasilitetar som kjøpesenter og biblioteket skal også være økt.

Som tiltak vert det anbefalt felles løysing for av- og påstiging av barn ved skulen, såkalla kiss- and ride, utforma slik at det definerast eit fysisk skilje mellom barn og trafikk. Trafikkløysingane til lokaliteten bør planleggast på ein måte som reduserer effekt av auke i avstand ved å auke trafiksikkerheit og betre framkomst, hovudsakeleg langs Rv.5. Det anbefalast ein heilskapleg trafikkanalyse og trafiksikkerheitsanalyse frå Sogndal sentrum til lokaliteten, med fokus på tiltak for myke trafikantar og trygge skuleveggar.

MOGLEG PLASSERING 1 OG 2

Forslag til plassering av bygg i denne moglegheitsstudien er basert på tilgjengeleg underlag samt innspel frå kommunen og brukargruppene. Det er vist omsyn til terreng og lokale forhold men det er viktig å merka seg at dette er forslag meint å vist om det er mogleg å legge ein skule på gitt lokalitet. Det vil være behov for vidare prosess før ein kan bestemme korleis eit bygg skal utformast og plasserast. I plasseringa er det lagt opp til parkeringsareal som følger norm for byggets funksjon og storleik. Det vil være naudsynt med ei vurdering frå kommunen om dette skal følgjast eller skalerast opp/ned. I begge tilfelle vil det kunne påverka moglegheit for plassering av bygg og storleik på dette.

ALTERNATIV 1



Figur 5 - Forslag til plassering 1 skule og fleirbrukshall + basishall



Figur 6 – Mogleg plassering 1 av skulen

I alternativ 1 er skulen plassert mot vest på lokaliteten basert på analyser av klimaforhold, topografi og mobilitet. Bygget er gitt ein L-form for å skjerme uteområda mot trekk frå dalen, samt mot støy frå vegen. Bygget er lagt opp i to fløyer med en «hjarte-sone» mellom. Parkering for tilsette samt tilkomst for varelevering og innsats/redning frå aust. Dette gjer god tilgang med minimale inngrep i terrenget.

Plasseringa sikrar eit naturleg skilje mellom barneskule og ungdomsskule, med idrettsanlegg lett tilgjengeleg for begge. Forslaget legg opp til gangveg frå aust med haldeplass for buss/skyssløysing på eksisterande snuplass. Det er og mogleg å sjå for seg eigen snuplass for buss i samband med parkering for tilsette slik det er lagt opp til i forslaget.

Forslaget opnar for eit uteareal like i overkant av 24.000 m² som enkelt kan skalerast opp/ned. Utearealet er terrassert slik at det gir naturlege skilje mellom alderstrinna. Det er lagt opp til enkel åtkomst mellom dei ulike terrassane. Det oppfordrast til å behalde store delar av terrenget så naturleg som mogleg.

Heile bygget er tenkt i to etasjar, men terrenget gjer at det i forslaget er lagt opp til at bygningskroppen lengst nord ligg høgare opp enn resten av bygget. Terrassane mot uteområda er tilpasse slik at det vert naturleg inngong frå bakkeplan for dei ulike trinna.

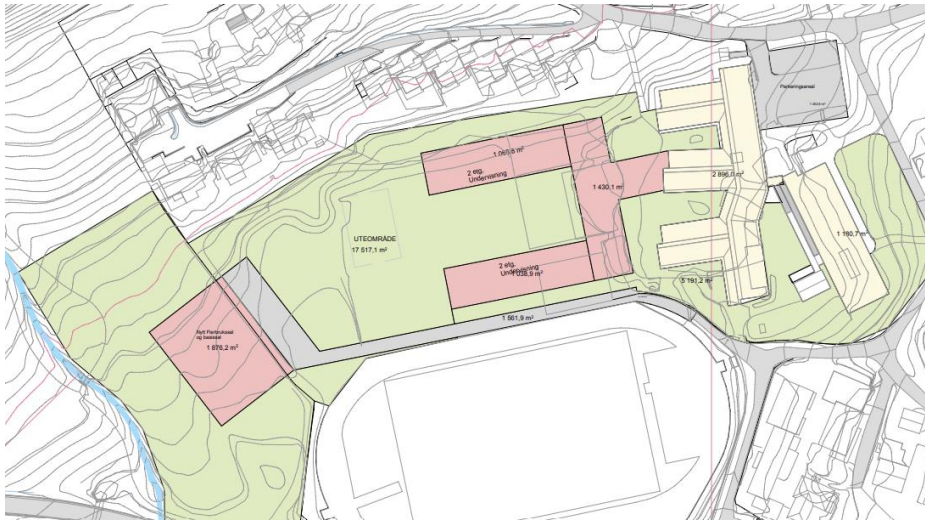
I forslaget er det og plassert ein gymsal heilt mot aust for å synleggjere at dette vil være mogleg dersom ein skulle ha behov.



Figur 7 - Mogleg plassering 1 av fleirbrukshall + basishall

I forslaget vert ny fleirbrukshall og basishall plassert nord for løpebana. Der ligg det i dag ein fotballbane, som i forslaget vert snudd nitti grader slik at ein tek funksjonen til området i vare. Andre funksjonalitetar som vert råka er flytta vest for ny hall/bane. Idrettshallen er i tråd med kommunens ynskjer dimensjonert slik at det vil være mogleg å opne mellom fleirbruks- og basishall ved behov. Det vert i forslaget lagt opp til at det opparbeidast tilkomst til parkering og hall frå sør.

ALTERNATIV 2



Figur 7 - Forslag til plassering 2 skule og fleirbrukshall + basishall



Figur 8 - Mogleg plassering 2 av skulen

I alternativ 2 er skulen plassert aust på tomten, i flukt med eksisterande Kvåle skule. Bygget bidreg til naturleg oppdeling av trinn og aktivitetar i kraft av utforminga. Ny fleirbrukshall og basishall plasserast her vest på lokaliteten i gangavstand til sentrale funksjonar. Forslaget legg opp til gangveg frå aust med haldeplass for buss/skyssløysing på eksisterande snuplass. Det er og mogleg å sjå for seg eigen snuplass for buss i samband med parkering for tilsette slik det er lagt opp til i forslaget. Uteområdet er i stor grad allereie planert på grunn av de funksjonane som heldt til der i dag. Desse funksjonane vil måtte flyttast dersom skulen leggast her. Uteområdet vil krevje tilpassing for å kunne stå fram som naturleg variert. Det er 17.517 m² uteareal i forslaget.

Ny fleirbrukshall/basishall er plassert aust på lokaliteten. Tilkomst og forutsetningar for tilpassing av tomt er like som i alternativ 1.

Lokaliteten Kvåle er med tanke på areal svært godt eigna for plassering av ny skule. Lokaliteten opnar for fleire ulike plasseringar som alle vil vise omsyn til klimatiske og topografiske utfordringar. Størrelsen på friggitt areal til uteområda tilseier at det er stor fleksibilitet med tanke på ei eventuell utviding i framtida.

NÆRMILJØFUNKSJON OG SAMBRUK

Ein skule er ikkje lenger berre skule, men ein motor for sosial berekraft. Korleis han blir organisert har noko å seia for om andre enn skulebarn kan bruka fasilitetane utanom skuletid. Spesialiserte læringsareal så som skulekjøkken, musikkrom, naturvitskap og handverk kan leggjast i dei delane av skulen som ikkje er lett tilgjengelege utanfrå. Samlingsrommet til skulen, hjarterommet, bør enkelt kunna brukast av publikum i samband med skulen sine egne arrangement, men også blir nytta av organisasjonar eller lag utanfrå. Dette legg grunnlag for ei forsterking av fellesskap, aktivitetar og samhandling

Det er viktig for Sogndal kommune å skape eit skulebygg som også fyller funksjoner til gode for nærmiljøet ut over skulens tradisjonelle opningstid.

Skulebygg og tilhøyrande anlegg fungerer ofte som «hjartet» i lokalsamfunnet dei er i, og både bygningar og uteareal, leikeplassar m.m. skal kunna vera tilgjengelege for lokalbefolkninga utanom skuletida. For at dette skal fungere i praksis er det viktig med god planlegging frå prosjektet og kommunen i samarbeid. Bygget skal fyller primærfunksjonen sin på ein måte som tek i vare tilsette og elevar, sjølv om dei ikkje er i bygget. Bygget må i samarbeid mellom prosjekteigar, prosjektgruppe, representantar frå brukare og arkitekt utformast på ein måte som gjer det enkelt å fysisk skilje skulefunksjonaliteten frå funksjonar som skal være opne med tanke på sambruk. Aktuelle funksjonar for sambruk kan være bibliotek, musikkrom, idrettsareal samt tilgang til rom som kan brukast til møteverksemd, avvikling av kurs og tilsvarande. Det er viktig at ein slik funksjonalitet tek omsyn til eit bredt aldersspekter og ikkje låsar funksjonane utelukkande mot born og unge.

Lokaliteten Kvåle vil kunne tilby eit bygg som fyllar funksjonalitetar retta mot nærmiljøet på ein god måte. Det vil måtte bli bygd eit heilt nytt bygg og ein står på den måten fritt i utforminga og kan tilpasse bygget slik at skule og andre funksjonar kan være fysisk avskilt. Dette er eit viktig moment dersom bygget skal brukast ut over skulen sin opningstid. Lokaliteten ligg tett på ulike idrettsfunksjonalitetar og vil verte nabo med ny fleirbrukshall. Dette gjer det naturleg å tenke skulens fasilitetar som tilskot til idretten i form av tilgang på møterom etc. I brukarsamtale med ungdomskuleelevar kjem det fram at det manglar tilbod for unge i Sogndal utanom organisert idrett. Å utnytte lokalar i ny skule til å gje eit slikt tilbod vil samle ungdomsmiljøa i stor grad, både innanfor organisert og uorganisert idrett. Det er og naturleg å sjå på moglegheiter for å legge opp til ulike aktivitetar i ny fleirbrukshall innanfor uorganisert idrett og idrettar ein ikkje kan tilby i dag. Her oppfordrast det til å sjå til FYSAK-sentra i Bergen og andre liknande prosjekt.

Det kjem frem i samtalar med brukargruppe og kommune at det er ein lang rekke organiserte og uorganiserte grupper i Sogndal som kan nytte av eit bygg som er tilgjengeleg ut over skuledagen. Det vil såleis ikkje være eit problem å leige/låne ut bygget.

Nærleik til VGS og høgskule opnar for spanande moglegheiter for sambruk. Det er lokale tilgjengeleg på eit nivå som ikkje er vanleg for ein barneskule å ha tilgang til. Ved god planlegging og samarbeid kan ein sjå for seg sambruk av eksempelvis naturfagareal, storkjøkken, idrettsareal og ei rekke andre fasilitetar.

Dersom det blir aktuelt å byggja skulen inntil Kvåle ungdomsskule (på dagens idrettsanlegg med kunstgrasbane m.m.), blir det tilrådd å vurdere å byggja eit nytt kompakt skulebygg som gir korte avstandar og ein berekraftig bygningskropp både sosialt, økonomisk, driftsmessig og miljømessig. I ein framtidig stor skule kan «småskulen» og «storskulen» ha kvar si fløy, knytt saman med eit hjarterom med amfi og tilhøyrande spesialiserte læringsareal. Desse romma må også vera tilgjengelege for ekstern bruk. Ei slik organisering støttar opp under store og små fellesskap både ute og inne, og skaper tryggleik samtidig som det gir fleksibilitet for sambruk. Eit slikt alternativ kan auka kvaliteten for elevar og tilsette ved både barneskulen og ungdomsskulen.

SAMFUNNSVERKNAD

Ei plassering av skulen på Kvåle vil styrkja området som sentrumsnært oppvekst- og idrettssenter. Avstanden mellom Kvåle og sentrum er innanfor overkommeleg gang- og sykkelavstand. I eit framtidsperspektiv vil dei kunna gro tettare saman som éi eining og utvikla seg på ein bymessig måte. Sentrumsaksa blir styrkt gjennom plassering av ny barneskule.

Ein ny skule legg til rette for at store delar av framtidig vekst skjer gjennom kvalitativ fortetting og transformasjon i Sogndal sentrum, på Kvåle og i mellomrommet mellom dei. Gjennom å styrkja sambanda mellom sentera vil ein også kunna styrkja utvekslinga dei imellom, som igjen kan gi positive ringverknader for begge. Det er ein fordel at området i dag inneheld både høgskule med campus, skular og idrettsareal. Dette gjer at området blir nytta av fleire enn høgskulen, fotballen og bedriftene som held til her. Gjennom ei ytterlegare tilgjengeleggjering av areala vil ein kunna styrkja den offentlege rolla til området i lokalmiljøet ytterlegare og skapa ei tettare urban integrering av Kvåle i tettstaden Sogndal.

Ved å sjå plassering av ny skule på Kvåle som del av sentrumsutviklinga, der utvikling av nye, overlappende funksjonar og romforløp kjem heile bygda til gode, sikrar ein meir heilskapleg og formålstenleg stadutvikling.

Bustadområdet Lunnamyri (nr. 16 m.fl.) nord-vest for ungdomsskulen kan veksa vidare vestover. Det er allereie sett av ytterlegare felt til bustadformål (bustader-konsentrert småhusbusetnad) i gjeldande områderegeringsplan for Fosshaugane Campus. All erfaring tilseier at ein ny skule vil tiltrekka seg barnefamiliar, og dermed bidra til å gjera nærliggjande område attraktivt for bustadutviklarar.

Det er også sett av eit felt til ny barnehage i forlenginga av Lunnamyri-busetnaden (BBH2 – Kvåle). Dette vil ytterlegare forsterka attraktiviteten til området.

Ved å sjå organiserte og ikkje-organisert fritidsaktivitetar i samanheng, kan ein auka inkludering og deltaking på tvers av interesser og generasjonar. Samla vil områda bidra til å styrkja og utvide sentrum, med vekt på ein langsiktig og berekraftig byutvikling. Å plassera viktige funksjonar langs aksa bidreg til å kopla bygda på tvers og forsterka etablerte og viktige møtestader. Dette grepet vil byggja opp rundt ambisjonen til kommunen om eit kompakt og pulserande sentrum med gongeavstand mellom viktige funksjonar. Sentrumsaksa blir styrkt gjennom plassering av ny fleirbrukshall og ny barneskule, og andre tiltak som støttar opp under den kopla bygda.

Meirbruk vil gjera at bygningar blir aktiviserte på ulike tider av døgnet og gi meir ressurseffektive bygg. Ved å plassera viktige bygningsfunksjonar og plassrom i nærleiken av kvarandre blir grunnlag skapt for nye og meir sosialt berekraftige synergjar og meirbruk på tvers av funksjonar. Skulen er først og fremst ein læringsarena for elevane som går der, men kan også nå ut til andre brukarar ved å gjera tilgjengeleg bibliotek og samlingsalar utover opningstid. Utvikling av gode uterom og leikeområde kopla på det offentlege rommet i bygda, er døme på korleis skulen kan gi meirverdi til samfunnet rundt.

Ein open skule der elevane kan opphalda seg utanom skuletida vil skapa alternative meistringsarenaer for ungdom, verka motiverande og skapa samhald for alle generasjonar på kveldstid.

Samanfatta samfunnsverknad – berekraftig stadutvikling:

- Styrker området som sentrumsnært oppvekst- og idrettssenter
- Sentrumsaksa blir styrkt gjennom plassering av ny barneskule
- Stor fordel at området i dag inneheld både høgskule med campus, skular og idrettsareal
- Bidreg til stads- og bustadutvikling, eksempelvis ved Lunnamyri
- Krev god utvikling av tomta på Trudvang

INVESTERINGSKOSTNADER

Estimatet i tabellen nedanfor er basert på samanliknbare barneskuleprosjekt, som er under prosjektering og kalkulering i år.

Estimata er delt inn i ulike følgjande kategoriar:

- Barneskule 10500 m2 BTA-areal
- Fleirbrukshall (hallflater 1750 m2 + garderobe, lager 500 m2) = 2250 m2 BTA
- Kostnad for uteareal (opparbeid areal 12600 m2)
- Rivekostnad areal er stipulert basert på eit tomtealternativ som i dag er tettbygd.

Kostnader er angitt basert på Norsk Standard Spesifikasjon av kostnader i et byggeprosjekt – NS 3453, med omgrep:

- Entrepriekostnad, som er konto 1-7 (felleskostnader, + entreprenørens prosjektering. Denne kostnad er eks MVA.
- Kostnadsramme er entrepriekostnad pluss byggherrekostnad* i tidlegfase og fram til overtaking og reklamasjonsfase. Denne kostnad er inklusive MVA.
*prosjektering, byggherreadministrasjon, bikostnader, gebyrer, forsikringar, avsetning for forventa tillegg og usikkerheitsavsetning.

Følgjande kostnader er ikkje inkludert:

- Tomtekostnader
- Kompliserte grunnforhold (massestabilisering, sanering av forureina masser, spunting og peling)
- Miljøsanering ved rivearbeider (f.eks. asbestsanering)
- Miljøambisjonar utover TEK17
- Byggets utforming, geometri, oppvarmingskonsept, tomtetopografi og arkitektur kan påverke kostnader
- Flyttekostnader
- Finansieringskostnader
- Laust inventar (brukarutstyr)
- Prisstigning utover dagens prisdato
- Rekkjefølgjebestemmingar som kan komme på utsida av tomt som er tiltenkt uteopphaldsareal.

	Skole		Fleirbrukshall		Utendørs		Rivekostnad	Samlet		
BTA	10 500	m2	2 250	m2			6 100	m2	12 750	m2
NTA	6 100	m2								
B/N - faktor	1,72									
UMA					12 600	m2				
Prisdato 09/2022										
Entrepriekostnad eks MVA	357 000 000	34 000	67 500 000	30 000	16 875 000		8 235 000	450 825 000	35 359	
Antatt Kostnadsramme (konto 1-12) inkl MVA	483 000 000	50 000	88 000 000	39 111	22 500 000		11 000 000	606 100 000	47 537	

Figur 4 - Estimat byggekostnader

DRIFTSKOSTNADER

Skjematisk oppsett av driftskostnader per m2 per år på type bygg per m2 (rekna ut frå 10500m2 for skula), 25x45m (aktivitetsflate) 500 m2 (basishall):

Driftskostnader skule

Barneskole, 1 etasje					
PRIS/BTA: 42 561 PRIS: 165 988 299					
CO2E/BTA: 1 085 CO2E: 4 231 218					
ÅK/BTA: 2 914 ÅK: 11 364 934					
BTA: 3 900					
KOSTNAD PR. KONTO	LCC KONTOPLAN	KOSTNAD PR. FAG	GEOMETRISKE TALL		
Konto				ÅK/m2	ÅK (total)
>	kontoplan			2 914,09	11 364 934
>	1. Investerings-/prosjekt kostnader			1 881,28	7 336 989
>	2. Forvaltningskostnader			87,76	342 274
>	3. Drift- og vedlikeholdskostnader			182,48	711 672
>	4. Utsifting- og utviklingskostnader			350,51	1 366 995
>	5. Forsyningskostnader			144,78	564 632
>	6. Renholdskostnader			267,28	1 042 373
>	7. Service-/støttekostnad til kjernevirksomheten			0,00	0
>	8. Virksomhetsspesifikke kostnader			0,00	0
>	9. Verdi- og inntektselementer			0,00	0

Dette gir ei total driftskostnad per m2 per år på ca. kr. 1000,-.

Driftskostnader fleirbrukshall

Fleirbrukshall					
PRIS/BTA: 31 672 PRIS: 65 720 270					
CO2E/BTA: 1 388 CO2E: 2 879 780					
ÅK/BTA: 2 394 ÅK: 4 967 948					
BTA: 2 075					
KOSTNAD PR. KONTO	LCC KONTOPLAN	KOSTNAD PR. FAG	GEOMETRISKE TALL		
Konto				ÅK/m2	ÅK (total)
>	kontoplan			2 394,19	4 967 948
>	1. Investerings-/prosjekt kostnader			1 399,98	2 904 957
>	2. Forvaltningskostnader			65,90	136 743
>	3. Drift- og vedlikeholdskostnader			213,30	442 594
>	4. Utsifting- og utviklingskostnader			290,67	603 149
>	5. Forsyningskostnader			187,40	388 860
>	6. Renholdskostnader			236,94	491 645

Dette gir ei total driftskostnad per m2 per år på ca. kr 1000,-.

FOSSHAGEN



Figur 9 - Lokaliteten Fosshagen

INNLEIING

Lokaliteten Fosshagen ligg vest for definert sentrum av Sogndal, tilnærma midt i mellom dei to andre lokalitetane. Området består av ein bygning, Dalavegen 2, samt ein eplehage. Omkring lokaliteten ligg det bustader tett på. Lokaliteten ligg for det meste i flatt terreng, med slak helling i vest.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (2013-2023) er eigedommen avsett til formålet noverande sentrumsformål og undergitt omsynssone H410_1 Krav rundt infrastruktur.

Detaljregulering

Eigedommen omfattast av områdereguleringssplan for Fosshaugane Campus, vedtatt i 2019, sjå figur nedanfor. Deler av eigedommen er avsett til kategori park med feltnamn GP, mens andre deler er avsett til sentrumsformål med feltnamn BS5 – BS9. Området avsett til park skal iht. bestemningar i planen «..tene som offentleg tilgjengeleg rekreasjonsområde med parkmessig opparbeiding. Området sin karakter som frukthage bør ivaretakast som del av prosjektering». Sentrumsformålet inneber at områdene kan nyttas til bustad, forretning, detaljhandel, tenesteyting, hotell/overnatting, bevertning og kontor. Mindre del av eigedommen er avsett til bustadbygging - frittliggande bustader, med feltnamn BFS3.



Figur 10 - Utklipp frå områdereguleringsplan for Fosshaugane Campus

Brukargruppene i prosjektet har ikkje tydelege syn på lokaliteten Kvåle. Fleire seier at dette er den lokaliteten dei har sett seg minst inn i då den vart lagt seint til som eit alternativ. Fleire av argumenta som gjeld Kvåle går og igjen her. Nærleik til Campus og dei tilboda som finnast der trekk opp. Det vert og trekt fram at det er positivt med kort veg til idrettsareal som eksisterer og som vil bli bygd. Fleire trekk fram at det er positivt at det er noko avstand mellom ungdomsskule, Campus og ny barneskule. Det vert stilt spørsmål med lokalitetens storleik samt nærleik til eksisterande bustader.

Nøkkelpunkt frå brukarmedverknad, fordelar:

- Positivt med moglegheit for samlokalisering av utdanningstilbod.
- Driftsmessige fordelar mot idretten.
- Tomten er jomfrueleg og gir dermed gode moglegheiter til utforming og plassering av bygg.

Nøkkelpunkt frå brukarmedverknad, ulemper:

- Skuleplassen på Trudvang fyller ein viktig sosial funksjon for mange i bygda på ettermiddagstid. Dette gjeld spesielt for dei som ikkje er ein del av eit organisert idrettsmiljø.
- Skuleplassen på Trudvang er eit positivt innslag for mange som ikkje har råd til betalte fritidsaktivitetar.
- Tomten er særskild utsett for trekk frå elven. Dette kan gje eit kaldt og ugjestmildt uteområde for elevar og tilsette.

SKULEFAGLEG VURDERING FOSSHAGEN

Lokaliteten Fosshagen har ein stor fordel i at det vil bli bygga på open tomt, men det er ein god del bustader i nærleiken som det vil måtte visast omsyn til. I og med at tomta er urørd leggja til grunn at Fosshagen vil kunne bli eit bygg som har eit godt fysisk lærings- og arbeidsmiljø med god pedagogisk funksjonalitet. Dette sikrast ved gode og grundige brukarprosessar der ein visar omsyn til dei ønsker og behov som brukargruppa kjem med i tett samarbeid med skuleplanleggar, arkitekt og prosjekteigar.

Skulen bør planleggast med eit fellesareal stort nok til å kunne samle heile skulen, samtidig som eit slikt areal vil kunne vera eit fantastisk tilskot til FAL og den pedagogiske grunntanken kring dette.

Tomta er ikkje særleg kupert men vil kunne tilby eit variert og spennande skulemiljø både inne og ute. Gitt lokalitetens utforming og nærleik på bustadhus vil det kunne bli utfordrande å plassere skulens uteareal slik at dei gjer mest mogleg funksjonalitet til skulen, samtidig som det i størst mogleg grad visast omsyn til nabotomter. Den same utfordringa gjer og ein moglegheit i form av å nytta bygget som ein fysisk barriere mellom ulike soner i uteområda. Dette vil skal naturlege barrierar mellom ulike trinn og vil kunne løfte nivået på undervisning utomhus då ein kan lage område der ein kan jobbe uforstyrta.

Forsking viser som nemnt at det ikkje finst samanhengar mellom storleiken på uteareal og trivsel, læring og aktivitetsnivå, men at det er kvaliteten på innhaldet og utforminga til skuletomta som er avgjerande. Nasjonale føringar krev område som er tilgjengelege og trygge for alle, og som fremjar helse, trivsel og læring. En overordna vurdering viser at det ligg til rette for å kunna vareta dette på ein god måte på Fosshagen.

Lokaliteten er gunstig plassert med idrettstilbod mot vest og kulturtilbod mot aust. Det er god tilgang på natur og friluftsområde i nærleiken av skulen. Plasseringa er og attraktiv med omsyn til aktivitetar på kveldstid då tilgang frå sentrum er god.

Det er aktuelt å nytte seg av eksisterande bygningsmasse i nærleiken for å fylle funksjonar på skulen. Ein vil då få ein skule som skal fylle ein funksjon frå fleire bygg. Erfaring tilseier at dette kan være uproblematisk, men det stiller høge krav til planlegging og ei leiing som er synleg i kvardagen. For å løyse dette på best mogleg måte bør Dalavegen 2 integrerast fysisk som ein del av ny skule, eventuelt nyttast til andre formål.

EIGENSKAPAR TOMT

Lokaliteten er plassert ved elva, noko som kan gje utfordringar med støy og trekk. Det er mogleg å løyse dette ved å bruke bygget som fysisk barriere. Ein kan og sjå for seg å trekke bygget så langt inn på tomten at problemet i stor gra løyser seg sjølv. Terrenget på lokaliteten skrar slakt frå vest til søraust, med omkring 4 meter høgdeforskjell. Dette kan opne for ein ekstra underetasje i bygget, som vil være naudsynt for å oppfylle arealkrav. Gitt lokalitetens utforming og omsyn til mikroklima er det mest naturleg å sjå for seg utomhus opphaldareal mot nord-aust. Eit skulebygg vil då kaste noko skygge på uteareal. Eit alternativ er å sjå på moglegheit for terrasserte uteareal mot nord-vest, som vil gje optimale solforhold. Lokalitetens storleik gjer det utfordrande å oppnå tilfredsstillande areal per elev på uteområde. Det vil være mogleg å kompensere ved å legge deler av uteareal på tak. Det er ikkje gitt at det vil være nok til å oppfylle krav satt i mandatet, marginane er så små at det anbefalast ei vidare utredning dersom det er aktuelt å gå vidare med lokaliteten. Topografien i planområdet er noko krevjande, og universell utforming vil krevje at dei ulike områda bindast saman med ramper som igjen vil krevje plass og ulike sikringstiltak. I dette alternativ vil det være vanskeleg å avsette areal til utviding av bygg. Uteareal vil ikkje tilfredsstillast dagens krav og en utviding av bygget vil gå utover utearealet.

MOBILITET

Mobilitet kan definerast som evna til å utnytte føreliggande transportmoglegheiter. Som konsekvens av skulanes multifunksjonalitet er det høge krav til mobilitet knytt til lokalitetane. Forutsetningane er blant anna:

- Trygg skuleveg
- Gang- og sykkelveg
- Fortau eller sti til skulen
- Trygg kryssing av bilveg

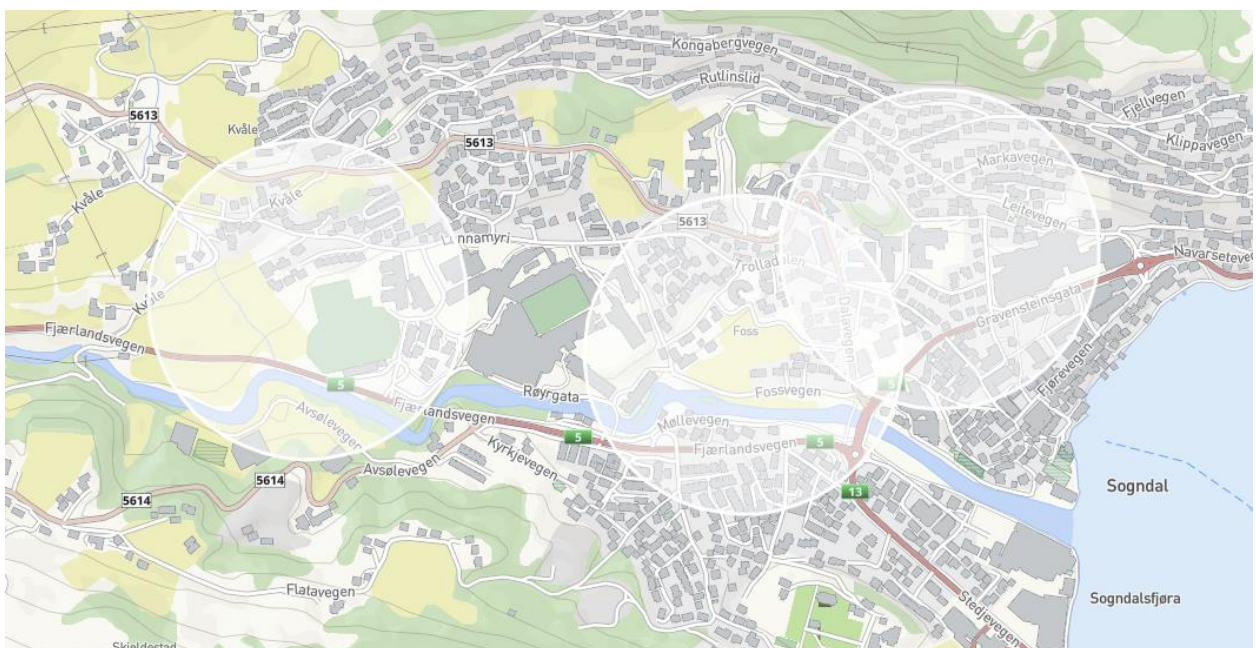
- Av- og påstigingsplass og snuplass for skulebuss
- Av- og påstigingsplass og snuplass for privat skyss
- Anlegg for kollektivtrafikk
- Korttidsparkering for foreldre som køyrer barna sine, eventuelt «Kiss n Ride»
- Parkeringsplassar for skulens tilsette og sykkelparkering.

Tilgjengelegheit (eller moglegheit for etablering) av slike anlegg verkar inn på mobiliteten ved ein skuletomt.

Avstand og skuleveg

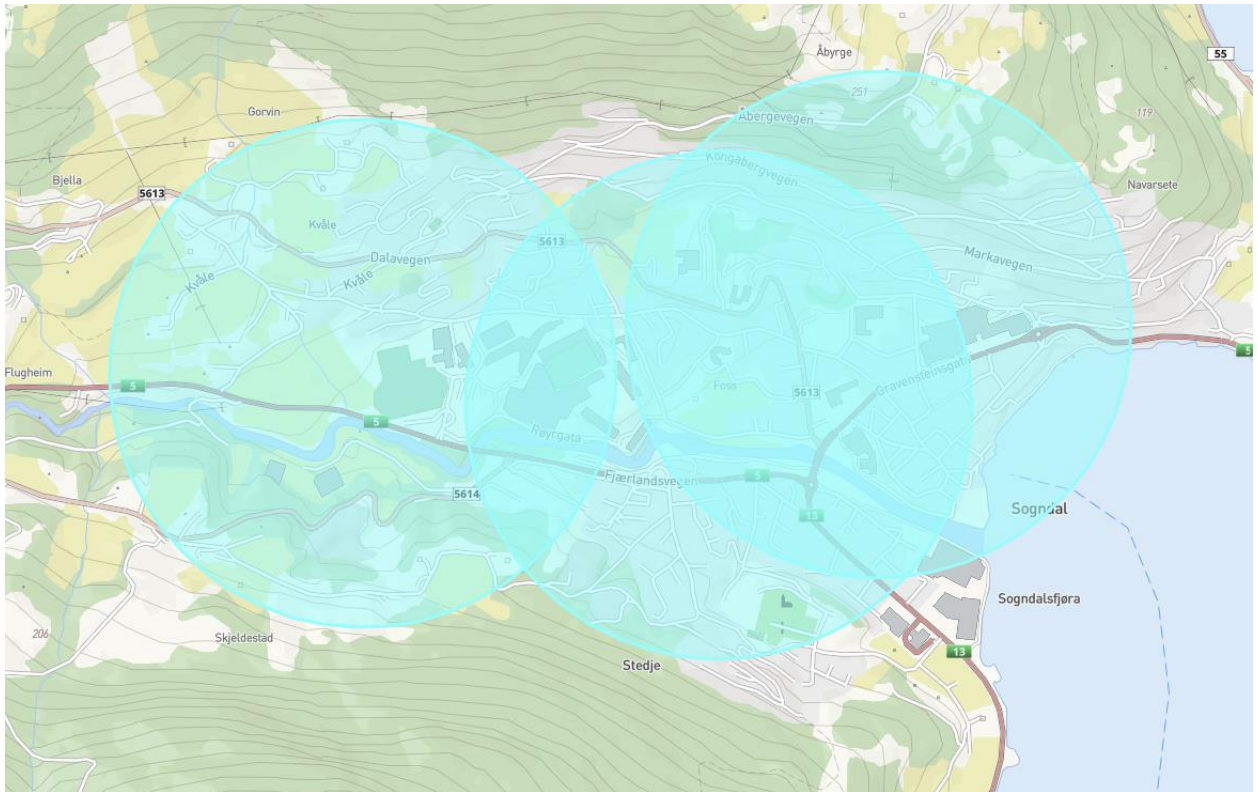
For å illustrere avstand til skulen er det nytta modell for gangtid illustrert i minutt. Det er berekna at eit barn i barneskulealder i snitt beveger seg 300 meter på fem minutt. Alder på barnet og terreng vil sjølvsagt påverke tiden og anslaget meter per minutt i rapporten må sjåast som konservativt. Det understrekast at dette er eit estimat som gjer eit men i nokon tilfelle ikkje fullstendig bilete av faktisk gangtid og rekkevidde. Det er vist omsyn i utrekninga til at nokon av elevane vil ha stigning til eller frå skulen.

Illustrasjonane under viser sone for antatt fem og ti minutts gonge frå kvar av lokalitetane.



Figur 11 - Oversikt antatt 5 minutt gonge

FOSSHAGEN o



Figur 12 - Oversikt antatt 10 minutt gange

Lokaliteten Fosshagen rommar ein høg del bustader innanfor fem og ti minuttsgange.



Figur 13 - Fosshagen, antatt 5 og 10 minutt gange

Tiltak for å sikre god mobilitet til tomt

Fosshagen ligg relativt sentralt i Sogndal, ca. 700 m frå det som kan definerast som Sogndal sentrum. Som Sogndal sentrum vært i dette tilfelle rekna som Gravensteinsgata, ved Amfi Sogningen, Sogndal bibliotek og Sogndal kulturhus.

Det er tre hovudåtkomstvegar til tomta: Fossvegen frå vest og sør, ikkje namngitt veg som koplår samén Dalavegen og Trollaldalen forbi en barnehage, samt Trollaldalen fra nord. Alle tilkomstvegar har en fartsgrense på 50 km / t bortsett frå Trollaldalen i nord, som har en fartsgrense på 30 km / t. Både Fossvegen og Trollaldalen munnar ut i Dalavegen (fv.211) i øst, som har en fartsgrense på 40 km/t.

Anlegg for mjuke trafikantar langs disse tilkomstvegane: Fossvegen, Trollaldalen og Dalavegen er relativt godt etablert per i dag:

- Langs Dalavegen i øst (fv.211) er det etablert tosidig fortau med avvisande kantstein. Det er fleire mindre og større avkøyringar til Dalavegen som tydar på noko køyring på tvers av disse fortaua.
- Langs Fossvegen i øst er det etablert et fortau på vegens sørside samt tosidig oppmerket sykkelfelt, som verker smalare enn gjeldande anbefalingar. Vegens utforming prioriterer mjuke trafikantar og lågare fartsnivå.
- Fossvegens strekning vest for tomta er smal bustadveg utan anlegg for mjuke trafikantar
- Langs Trollaldalen er det i tillegg til låg fartsgrense (30km / t, i forbindelse med eksisterande barnehage) etablert eit fortau på vegens sørside, samt ikkje heilt samanhengande fortau på vegens nordside. Det er mindre og større avkøyringar til Trollaldalen som tyder på ferdsel på tvers av disse fortaua.

ÅDT er 4500 ved Dalavegen (fv.211) og ein kan anta at en stor del av denne turproduksjonen stammer frå barnehagen nord for tomta.

Bileta viser eksisterande anlegg for mjuke trafikantar rundt Fosshagen:



Kollektivforbinding til Fosshagen er via Dalavegen (fv. 211). Busshaldeplass nærast til lokaliteten er Sogndal skystasjon. Avstand mellom Sogndal skystasjon og Fosshagen er omkring 350 m. Lokaliteten har relativt bra kollektivforbindelse og er knytt til alle busslinjer i området.



Figur 14 - Gang og sykkelforbinding

Som bileta visar, er gang- og sykkelforbinding til Fosshagen langs Fossvegen, Dalavegen og Trolldalen eksisterande per i dag, hovudsakleg i form av fortau. Disse er prega av fleire små og større avkøyringar, altså ei viss mengde trafikk på tvers av fortaua. I Dalavegen er det fleire tiltak som aukar trafikksikkerheit, som opphøgde gangfelt. Det kan med fordel vurderast reduksjon av tal på avkøyringar og fartsreduksjon der den er 50 km / t. Sjølv om dagens situasjon ikkje står fram som utrygg for mjuke trafikantar, vært det anbefalt vurdering av trafikksikkerheit og ein større trafikkanalyse i disse gatene ved plassering av skulen ved Fosshagen tomta.

Ved sannsynleg val av Fossvegen som hovudåtkomst til skulen, kan det bli behov for auking av kapasitet for denne vegen. I så fall er det sannsynleg at det blir Fossvegen som skal ta opp mesteparten av trafikkbelastinga generert av skule. Ved auka trafikkvolum i Fossvegen, og spesielt dersom den skal dimensjonert for buss / renovasjonsbil / varebil, er det mogleg at det oppstår behov for omprosjektering / ombygging av Fossvegen som del av tiltaket. Dagens smale sykkel felt i kombinasjon med biltrafikk og fortau vil i så fall gje ny gateprofil, tilsvarande nytt kapasitetsbehov og dimensjonerande køyretøy, med antakeleg større totalbredde enn i dag. Lokaliteten har godt potensiale for tilstrekkeleg parkeringsdekning for både tilsette og for korttidsparkering / kiss n ride for foreldre i forbinding med henting og levering av barn. Avstand til sentrum vert i liten grad auka, med tanke på lokalisering av bustader i Sogndal vil det truleg ikkje medføre at ein større del barn vil bli køyrt til skulen.

Tiltak for å sikre trygg skuleveg

Ved planlegging er det viktig å legge til rette for en aktiv skuleveg: At flest mogleg barn kan gå eller sykle til skulen. Det betyr etablering av trygge gang- og sykkel forbindelsar med skuletomta, åtskilt frå motorisert trafikk. Trafikksikkerheit er en prioritet.

Det bør sikrast gjennomgåande skuleveg til lokaliteten, som skal kunne brukas av både syklende og gåande barn, åtskilt frå trafikk / bustadtrafikk. Fordel med Fosshagen tomte er at det er per i dag eksisterande fortau i åtkomstveg til tomte, samt fartsreducerande tiltak og etablerte overgangsfelt. Trollvegen frå nord har lav fartsgrense, og er utforma og regulert i tråd med funksjon som åtkomstveg til barnehage nord for Fosshagen.

Ved sannsynleg hovudåtkomst til ny skulelokalisering, Fossvegen, anbefalast det at det ein tek høgde for fysisk skilje mellom køyreveg og gang- og skiljeveg framfor fortausløyising. Det inneber ny, sannsynlegvis utvida gateprofil av Fossvegen. Fysisk skilje kan være utforma som rabatt eller rekkverk, med eige rekverksrom. Dette i forbindelse med trafikkikkerheit og spesielt med tanke på de yngste elevar 1.-4. trinn.

Ny gatetverrprofil til Fossvegen bør være egna for buss, ikkje på grunn av eventuell kollektivlinje, men henting og levering av skulebarn. Dette verker mogleg å gjennomføra, sannsynlegvis med utviding av bredde på Fossvegen i retning sør.

Tiltak for å sikra godt effektivt opplegg for busstransport.

Det er allereie relativt godt etablert kollektivtrafikk ved lokaliteten, Sogndal skystasjon. Barna som bruker kollektivtransport må i så fall krysse Dalavegen på veg frå skystasjon til skule. Det anbefalast trafikkikkerheitsvurdering av trygg kryssingspunkt i Dalavegen i tilknytning skystasjon.

Endring for elevar i forhold til dagens situasjon

Lokaliteten er 350 – 450 m vest for dagens skuletomt i Sogndal. For barn frå Sogndal vest, betyr det at skulevegen kan auke og bli over 1 km. For barn frå Sogndal aust, betyr det noko kortare skuleveg. I 2020 opplyser nær halvparten (48 %) at det er maks 1 kilometer reiseveg til skulen ²(Statens Vegvesen, Barnas aktivitetar og daglege reiser i 2020), likt fordelt om skulevegen er under 500 meter eller 500-1000 meter (begge 24 %). Det vil krevje ein nærare analyse for å trekke meir presise konklusjonar. Lokaliteten er godt balansert mellom øst og vest i Sogndal. Ved utvikling og vekst av Sogndal i retning vest kan denne posisjonen være i enda betre balanse i forhold til stedes geografi.

Ein kan anta at plassering av skule ved lokaliteten ikkje vil gi auke i reisetid og reiseavstand for en høg del elevar. Framtidig kan gjennomsnittleg avstand bli noko redusert ettersom det vert antatt utviding av Sogndal i retning vest, mot Kvåle.

Som tiltak vert det anbefalt felles løysing for av- og påstiging av barn ved skulen, såkalla kiss- and ride, utforma slik at det definerast eit fysisk skilje mellom barn og trafikk. Denne kan etablerast i tomtens vestre kant, med åtkomst frå Fossvegen. Trafikkløysingane til lokaliteten bør planleggast med fokus på trafikkikkerheit og dermed på ein måte som utnyttar tomtens sentrale plasseringa. Ved korte avstandar og trygge skulevegar kan ein oppnå ein høg del barn som sykklar og går. Dette gir miljømessige og helsemessige fordelar. Det anbefalast ein heilskapleg trafikkanalyse og trafikkikkerheitsanalyse frå Dalavegen til lokaliteten, med fokus på tiltak for myke trafikantar og trygge skulevegar.

² Statens Vegvesen, Barnas aktivitetar og daglege reiser i 2020

MOGLEG PLASSERING 1 OG 2

Forslag til plassering av bygg i denne moglegheitsstudien er basert på tilgjengeleg underlag samt innspel frå kommunen og brukargruppene. Det er vist omsyn til terreng og lokale forhold men det er viktig å merka seg at dette er forslag meint å vise om det er mogleg å legge ein skule på gitt lokalitet. Det vil være behov for vidare prosess før ein kan bestemme korleis eit bygg skal utformast og plasserast.

ALTERNATIV 1



Figur 15 - Mogleg plassering 1, parkeringsone er basert på areal for anleggsperiode og vil bli skalert ned ved ferdigstilling.

I forslag 1 er skulen plassert mot elva, basert på analyser av klimaforhold, topografi og mobilitet. Bygget er gitt ein form tilpassa terrenget som skjermar uteområda mot trekk frå dalen/elva, samt mot støy frå elva. Bygget er lagt opp i to fløyer med en «hjarte-sone» mellom. Parkering for tilsette samt tilkomst for varelevering og innsats/redning frå sør.

Åtkomst til skuleområde er lagt frå Fossvegen og skal betene parkeringsanlegg. For elevar vil det være mogleg å komme syklande frå aust ved Dalavegen. Det er mogleg å anlegga gang og sykkelveg til skulen frå dette området.

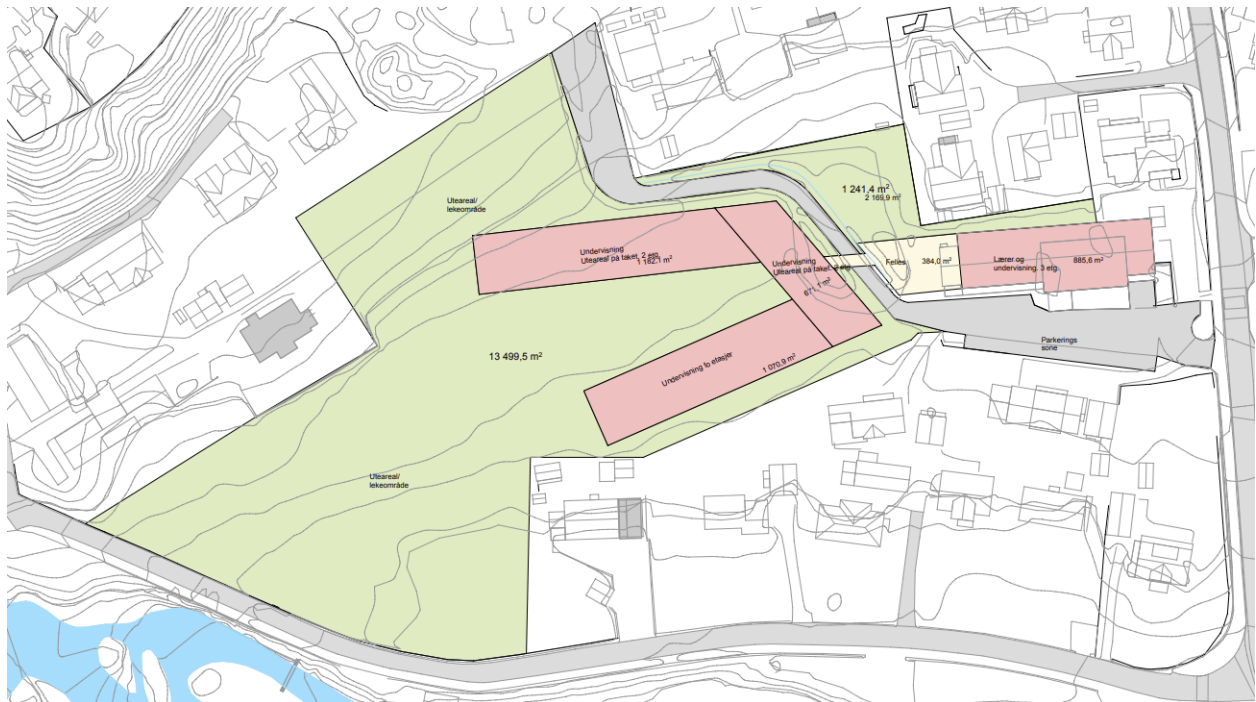
Forslaget opnar for eit uteareal like i overkant av 24.000 m² som enkelt kan skalerast opp/ned. Utearealet er terrassert slik at det gir naturlege skilje mellom alderstrinna. Det er lagt opp til enkel åtkomst mellom dei ulike terrassane. Det oppfordrast til å behalde store delar av terrenget så naturleg som mogleg.

Heile bygget er tenkt i to etasjar, men terrenget gjer at det i forslaget er lagt opp til at bygningskroppen lengst nord ligg høgare opp enn resten av bygget. Terrassane mot uteområda er tilpassa slik at det vert naturleg inngang frå bakkeplan for dei ulike trinna.

Parkeringssona på skissa er basert på areal nødvendig i anleggsperiode. Dette vil bli skalert ned i tråd med kommunens ønsker om mindre bilbruk i sentrum. Ved å skalere ned areal vil ein tilfredsstille krav satt av Sogndal kommune for uteareal. Det er også mogleg å nytta areal på tak til uteareal, noko som gjer at tomten vil kunne tilfredsstille krav om fleksibilitet for framtida.

I forslaget er det og plassert ein gymsal heilt mot aust for å synleggjere at dette vil være mogleg dersom ein skulle ha behov. Dersom ein vel å ta denne bort og nytta ny fleirbrukshall/basishall vil ein og frigjere ytterlegerare areal til uteområde.

ALTERNATIV 2



Figur 16 - Mogleg plassering 2

I alternativ 2 er skulen plassert aust på tomten slik at ein gjer seg nytte av eksisterande bygg, Dalavegen 2. For å ta i vare tilkomstveg til barnehage i nord er det lagt opp til to bygningskroppar bunden saman med ei bru over vegen. Parkering og behov for anlegg er i dette forslaget tenkt på eksisterande parkering ved Dalavegen 2. Lik tilkomst som i dag til Dalavegen 2. Løysinga tilfredstiller krav til areal for uteområde samt at det visar fleksibilitet for framtida med omsyn til ein eventuell utviding.

Lokaliteten Fosshagen har nokon svakheiter med omsyn til areal og plassering. Begge alternativa visar likevel at det er mogleg å plassere ein skule etter gitte føringar på tomten. Det er mogleg å vise omsyn til klima og topografi på ein tilfredsstillande måte men det vil uavhengig av løysing påverka eksisterande bustader i stor grad.

NÆRMILJØFUNKSJON OG SAMBRUK

Ein skule er ikkje lenger berre skule, men ein motor for sosial berekraft. Korleis han blir organisert har noko å seia for om andre enn skulebarn kan bruka fasilitetane utanom skuletid. Spesialiserte læringsareal så som skulekjøkken, musikkrom, naturvitskap og handverk kan leggjast i dei delane av skulen som ikkje er lett tilgjengelege utanfrå. Samlingsrommet til skulen, hjarterommet, bør enkelt kunna brukast av publikum i samband med skulen sine eigne arrangement, men også blir nytta av organisasjonar eller lag utanfrå. Dette legg grunnlag for ei forsterking av fellesskap, aktivitetar og samhandling

Det er viktig for Sogndal kommune å skape eit skulebygg som også fyller funksjoner til gode for nærmiljøet ut over skulens tradisjonelle opningstid.

For at dette skal fungere i praksis er det viktig med god planlegging frå prosjektet og kommunen i samarbeid. Bygget skal fylle primærfunksjonen sin på ein måte som tek i vare tilsette og elevar, sjølv om dei ikkje er i bygget. Bygget må i samarbeid mellom prosjekteigar, prosjektgruppe, representantar frå brukare og arkitekt utformast på ein måte som gjer det enkelt å fysisk skilje skulefunksjonaliteten frå funksjonar som skal være opne med tanke på sambruk. Aktuelle funksjonar for sambruk kan være bibliotek, musikkrom, idrettsareal samt tilgang til rom som kan brukast til møteverksemd, avvikling av kurs og tilsvarande. Det er viktig at ein slik funksjonalitet tek omsyn til eit breitt aldersspekter og ikkje låsar funksjonane utelukka mot born og unge.

Lokaliteten Fosshagen vil kunne tilby eit bygg som fyllar funksjonalitetar retta mot nærmiljøet på ein god måte. Det vil måtte bli bygd eit heilt nytt bygg og ein står på den måten fritt i utforminga og kan tilpasse bygget slik at skule og andre funksjonar kan være fysisk avskilt. Dette er eit viktig moment dersom bygget skal brukast ut over skulen sin opningstid. Lokaliteten ligg tett på ulike idrettsfunksjonalitetar og vil verte nabo med ny fleirbrukshall. Dette gjer det naturleg å tenke skulens fasilitetar som tilskot til idretten i form av tilgang på møterom etc. I brukarsamtale med ungdomskuleelevar kjem det fram at det manglar tilbod for unge i Sogndal utanom organisert idrett. Å utnytte lokalar i ny skule til å gje eit slikt tilbod vil samle ungdomsmiljøa i stor grad, både innanfor organisert og uorganisert idrett. Det er og naturleg å sjå på moglegheiter for å legge opp til ulike aktivitetar i ny fleirbrukshall innanfor uorganisert idrett og idrettar ein ikkje kan tilby i dag. Her oppfordrast det til å sjå til FYSAK-sentra i Bergen og andre liknande prosjekt. Det kjem frem i samtalar med brukargruppe og kommune at det er ein lang rekke organiserte og uorganiserte grupper i Sogndal som kan nytte av eit bygg som er tilgjengeleg ut over skuledagen. Det vil såleis ikkje være eit problem å leige/låne ut bygget.

Nærleik til VGS og høgskule opnar for spanande moglegheiter for sambruk. Det er lokale tilgjengeleg på eit nivå som ikkje er vanleg for ein barneskule å ha tilgang til. Ved god planlegging og samarbeid kan ein sjå for seg sambruk av eksempelvis naturfagareal, storkjøkken, idrettsareal og ei rekke andre fasilitetar.

Når det gjeld skulens sambruk mot ny fleirbrukshall/basishall ser ein på avstand som akseptabel (ca 700 meter) med omsyn til transport av elevar for kroppsøving. Det er lagt til grunn at all transport som kan gjennomførast på 15 minutt er akseptabelt. For dei yngste, som i nokon tilfelle vil ha behov for meir tid, opnar rammeplan for å kunne sjå på turen til hallen som ein del av undervisninga i faget. Ein faktor som må reknast inn her er bruk av ressursar. Det vil i dei fleste tilfelle krevje minst to vaksne til å følgje elevane til og frå, medan det vil være tilstrekkeleg med ein vaksen til å gjennomføre undervisninga. Dette vil kunne gje utfordringar for skulen med omsyn til ressursplanlegging.



Figur 17 - Moglege ruter til ny fleirbrukshall/basishall, ca. 650-700 meter

SAMFUNNSVERKNAD

Ei plassering av skulen på Fosshagen vil styrkja området som sentrumsnært oppvekst- og idrettssenter. Avstanden mellom Fosshagen og sentrum er godt innanfor gang- og sykkelavstand, og området er i kort avstand til Campus. Nord for lokaliteten ligg dessutan Fosshagens utdanningsbarnehage. Det er ein fordel at det nære området i dag inneheld både barnehage, høgskule med campus, skular og idrettsareal. Dette gjer at området blir nytta av fleire enn høgskulen, fotballen og bedriftene som held til her. Gjennom ei ytterlegare tilgjengeleggjing av areala vil ein kunna styrkja den offentlege rolla til området i lokalmiljøet ytterlegare og skapa ei tettare urban integrering av Fosshagen i tettstaden Sogndal.

Ved å sjå plassering av ny skule på Fosshagen som del av sentrumsutviklinga, der utvikling av nye, overlappende funksjonar og romforløp kjem heile bygda til gode, sikrar ein meir heilskapleg og formålstenleg stadutvikling. Ved å sjå organiserte og ikkje-organisert fritidsaktivitetar i samanheng, kan ein auka inkludering og deltaking på tvers av interesser og generasjonar. Å plassera viktige funksjonar mellom sentrum og Campus bidreg til å kopa bygda på tvers og forsterka etablerte og viktige møtestader. Dette grepet vil byggja opp rundt ambisjonen til kommunen om eit kompakt og pulserande sentrum med gangavstand mellom viktige funksjonar. Sentrumsaksa blir styrkt gjennom plassering av ny barneskule, og andre program som støttar opp under den kopa bygda.

Meirbruk vil gjera at bygningar blir aktiviserte på ulike tider av døgnet og gi meir ressurseffektive bygg. Ved å plassera viktige bygningsfunksjonar og plassrom i nærleiken av kvarandre blir grunnlag skapt for nye og meir sosialt berekraftige synergjar og meirbruk på tvers av funksjonar. Skulen er først og fremst ein læringsarena for elevane som går der, men kan også nå ut til andre brukarar ved å gjera tilgjengeleg bibliotek og samlingsalar utover opningstid. Utvikling av gode uterom og leikeområde kopa på det offentlege rommet i bygda er døme på korleis skulen kan gi meirverdi til samfunnet rundt.

Ein open skule der elevane kan opphalda seg utanom skuletida vil skapa alternative meistringsarenaer for ungdom, kan verka motiverande og skapa samhald for alle generasjonar på kveldstid.

På Fosshagen er det i dag eit bustadområde i sør, beståande av 8 bustadhus langsmed Fossvegen. Desse vil vera tett på ein eventuell ny skule, og det må påreknast nokre interessekonfliktar i samband med m.a. støy frå leikande barn, trafikk til og frå skulen osb.

Det er og eit område på omlag 4-5 mål med frukttre på lokaliteten. Frukthagen må fjernast dersom det blir bygd ny skule på staden.

Samanfatta samfunnsverknad – berekraftig stadutvikling:

- Styrker området som sentrumsnært oppvekst- og idrettssenter
- Sentrumsaksa blir styrkt gjennom plassering av ny barneskule
- Nærleik til både høgskule med campus, skular og idrettsareal
- Krev god utvikling av tomte på Trudvang

INVESTERINGSKOSTNADER

Estimatet i tabellen nedanfor er basert på samanliknbare barneskuleprosjekt, som er under prosjektering og kalkulering i år.

Estimata er delt inn i ulike følgande kategoriar:

- Barneskule 10500 m2 BTA-areal
- Fleirbrukshall (hallflater 1750 m2 + garderobe, lager 500 m2) = 2250 m2 BTA
- Kostnad for uteareal (opparbeid areal 12600 m2)
- Rivekostnad areal er stipulert basert på eit tomtealternativ som i dag er tettbygd.

Kostnader er angitt basert på Norsk Standard Spesifikasjon av kostnader i et byggeprosjekt – NS 3453, med omgrep:

- Entreprenørkostnad, som er konto 1-7 (felleskostnader, + entreprenørens prosjektering. Denne kostnad er eks MVA.
- Kostnadsramme er entreprenørkostnad pluss byggherrekostnad* i tidlegfase og fram til overtaking og reklamasjonsfase. Denne kostnad er inklusive MVA.
*prosjektering, byggherreadministrasjon, bikostnader, gebyrer, forsikringar, avsetning for forventa tillegg og usikkerheitsavsetning.

Følgande kostnader er ikkje inkludert:

- Tomtekostnader
- Kompliserte grunnforhold (massestabilisering, sanering av forureina masser, spunting og peling)
- Miljøsanering ved rivearbeider (f. eks. asbestsanering)
- Miljøambisjonar utover TEK17
- Byggets utforming, geometri, oppvarmingskonsept, tomtetopografi og arkitektur kan påverke kostnader
- Flyttekostnader
- Finansieringskostnader
- Laust inventar (brukarutstyr)
- Prisstigning utover dagens prisdato
- Rekkjefølgjebestemmingar som kan komme på utsida av tomt som er tiltenkt uteopphaldsareal.

	Skole		Flerbrukshall		Utendørs		Rivekostnad		Samlet	
BTA	10 500	m2	2 250	m2			6 100	m2	12 750	m2
NTA	6 100	m2								
B/N - faktor	1,72									
UMA					12 600	m2				
Prisdato 09/2022										
Entreprensekostnad eks MVA	357 000 000		34 000		67 500 000		30 000		16 875 000	
Antatt Kostnadsramme (konto 1-12) inkl MVA	483 000 000		50 000		88 000 000		39 111		22 500 000	
									8 235 000	
									450 825 000	35 359
									606 100 000	47 537

Estimater byggekostnader

DRIFTSKOSTNADER

Skjematisk oppsett av driftskostnader per m2 per år på type bygg per m2 (regnet ut frå 10500m2 for skule), 25x45m (aktivitetsflate) + 500 m2 (basishall)

Driftskostnader skule:

Barneskole, 1 etasje			
PRIS/BTA: 42 561 PRIS: 165 988 299			
CO2E/BTA: 1 085 CO2E: 4 231 218			
ÅK/BTA: 2 914 ÅK: 11 364 934			
BTA: 3 900			
KOSTNAD PR. KONTO	LCC KONTOPLAN	KOSTNAD PR. FAG	GEOMETRISKE TALL
Konto			
		ÅK/m2	ÅK (total)
> kontoplan		2 914,09	11 364 934
> 1. Investerings-/prosjektkostnader		1 881,28	7 336 989
> 2. Forvaltningskostnader		87,76	342 274
> 3. Drift- og vedlikeholdskostnader		182,48	711 672
> 4. Utskifting- og utviklingskostnader		350,51	1 366 995
> 5. Forsyningskostnader		144,78	564 632
> 6. Renholdskostnader		267,28	1 042 373
> 7. Service-/støttekostnad til kjernevirksomheten		0,00	0
> 8. Virksomhetsspesifikke kostnader		0,00	0
> 9. Verdi- og inntektselementer		0,00	0

Dette gir en total driftskostnad per m2 per år på ca. kr. 1000,-.

Driftskostnader fleirbrukshall:

Flerbrukshall

PRIS/BTA: 31 672 PRIS: 65 720 270

CO2E/BTA: 1 388 CO2E: 2 879 780

ÅK/BTA: 2 394 ÅK: 4 967 948

BTA: 2 075

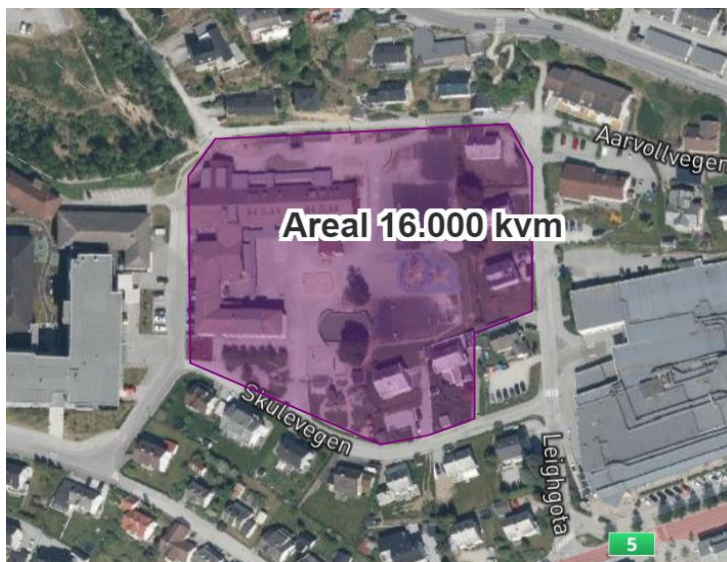
KOSTNAD PR. KONTO	LCC KONTOPLAN	KOSTNAD PR. FAG	GEOMETRISKE TALL		ÅK/m2	ÅK (total)
Konto						
> kontoplan					2 394,19	4 967 948
> 1. Investerings-/prosjektkostnader					1 399,98	2 904 957
> 2. Forvaltningskostnader					65,90	136 743
> 3. Drift- og vedlikeholdskostnader					213,30	442 594
> 4. Utsifting- og utviklingskostnader					290,67	603 149
> 5. Forsyningskostnader					187,40	388 860
> 6. Renholdskostnader					236,94	491 645

Dette gir en total driftskostnad per m2 per år på ca. kr. 1000,-.

TRUDVANG

INNLEING

Areal eksisterande skuletomt Trudvang:



Figur nr. xx – Utklipp som viser eigedommens utstrekning

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (2013-2023) er eigdommen avsett til noverande sentrumsformål og undergitt omsynssone H410_1 Krav rundt infrastruktur.

Detaljregulering

Eigdommen omfattast av områdereguleringssplan for SOS-Trudvang-Prestadalen og omkringliggende område, vedtatt i 2014, sjå figur nedanfor.

Eigdommen er hovudsakleg avsett til kategori offentleg tenesteyting (OT), formål undervisning. Deler av eigdommen i nord og sør er avsett til formålet bustad/tenesteyting med feltnamn BT1 og BT2. Ein mindre del av eigdommen i søraust er avsett til formålet bustadbygging med feltnamn B5.

I føresegnene til planen blir beskrive følgjande:

Maksimal gesimshøgde er kote + 28.

Trappetårn, heissjakter, tekniske oppbygg og liknande kan overstige største gesimshøgde på bygg, føresett at desse er utforma som ein integrert del av bygningskroppen. c.

Grad av utnytting innanfor område OT skal ikkje overskride %-BYA = 35 %.

Dette må ein vera merksam ved påbygg/utviding av bygningsmassen.

Eigdommen er elles ikkje detaljregulert.

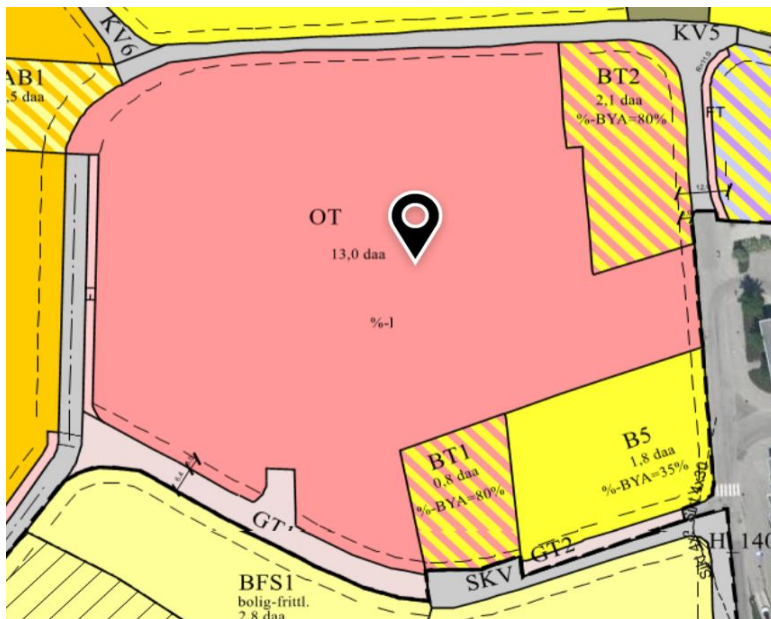
Det er ein stor del av brukargruppa som ser på Trudvang som det beste alternativet. Det trekkast fram at Trudvang har vore plassert på same plass i lang tid og skuleplassen fyller ein viktig funksjon for mange. Nærleiken til kulturelle tilbod og Fjøra vert og trekt fram som positivt. Fleire argumenterer sterkt for at sentrum treng ein barneskule som eit levande og positivt innslag. Det vert av dei same uttrykt frykt for kva som vil skje på tomta dersom skulen vert flytta. Det er ingen som uttrykker at dei er direkte i mot ein plassering på Trudvang, sjølv om dei gjerne helst ser skule plassert ei anna plass. Enkelte uttrykker skepsis til tilgjengeleg areal. Nokon trekk fram at dei meiner det vil være utfordrande å drive skule på Trudvang under anleggsperioden, medan andre i brukargruppa ikkje meiner dette er eit problem.

Nøkkelpunkt frå brukarmedverknad, fordelar:

- Bidrar til eit levande sentrum
- Historisk har det vist seg at det er ein god plassering
- Nær på kulturelle tilbod
- Attraktiv plassering med tanke på sambruk / fleirbruk
- God klimatisk plassering
- Skuleplassen på Trudvang er eit positivt innslag for mange som ikkje har råd til betalte fritidsaktivitetar

Nøkkelpunkt frå brukarmedverknad, ulemper:

- Storleik på tomt
- Til tider mykje trafikk nær skulen, også utrykkingskøytøy
- Skuledrift i ein anleggsperiode



Figur 18 - Utklipp frå områderegeringsplan for SOS-Trudvang-Prestadalen og omkringliggende område

SKULEFAGLEG VURDERING TRUDVANG

Lokaliteten Trudvang ligg sentralt plassert i Sogndal sentrum med god tilgang til dei kulturelle tilbod som Sogndal har å by på. Lokaliteten har vore skuletomt i lang tid og mange i Sogndal har eit forhold til skulen. Klimatisk sett er skulen plassert gunstig utan trekk/støy frå dal eller elv.

Dersom ein veljar å gå vidare med Trudvang er det viktig at ein ser på prosjektet heilskapleg. Dette vil være spesielt viktig dersom ein vel å byggje på/til. For å skape ein heilskapleg skule med tanke på moderne pedagogikk og fleksible løysingar må bygget sjåast under eitt, slik at flyten vært god for elevar og tilsette. Dette sikrast ved gode og grundige brukarprosessar der ein visar omsyn til dei ønsker og behov som brukargruppa kjem med i tett samarbeid med skuleplanleggar, arkitekt og prosjekteigar.

Skulen bør planleggast med eit fellesareal stort nok til å kunne samle heile skulen, samtidig som eit slikt areal vil kunne væra eit fantastisk tilskot til FAL og den pedagogiske grunntanken kring dette.

Skuleplassen er for det meste flat, men vil med enkle grep kunne tilby eit variert og spanande lek og læringsmiljø for heile målgruppa. Skulens uteareal bør utformast slik at det gjer mest mogleg funksjonalitet til skulen. Forsking viser som nemnt at det ikkje finst samanhengar mellom storleiken på uteareal og trivsel, læring og aktivitetsnivå, men at det er kvaliteten på innhaldet og utforminga til skuletomta som er avgjerande. Nasjonale føringar krev område som er tilgjengelege og trygge for alle, og som fremjar helse, trivsel og læring. Det er god tilgang på natur og friluftsområde i nærleiken av Trudvang skule.

EIGENSKAPAR TOMT

Trudvang er plassert midt i Sogndal sentrum med kjøpesenter som nabo mot aust og SHOS mot vest. Ut over dette består området av bustader og næring. Tomta er flat og det er gitt tydelege signal frå kommunen om å sjå på heile kvartalet som aktuell tomt for ny skule. Det vert anbefalt tilkomst til skule frå Leighota. Denne vegen har lite trafikk og mengda biler til og frå skulen vil ikkje medføre ytterlegare belastning i særskild grad. Det vert anbefalt parkering og eventuell kiss and ride i same område. Området er allereie i bruk som skuleanlegg og er relativt flatt. Det er ei liten helling i terrenget mot nord, med høgdeforskjell på ca. to meter. Terrengformasjonen vert betrakta som ein fordel med tanke på utforming av gode uteareal. Lokaliteten har gode solforhold og topografien er med unntak av Stitoppen godt tilpassa formålet. Stitoppen vart anbefalt som eit tilskot til uteareal då det ikkje vart vurdert som egna for oppføring av bygg utan store inngrep.

MOBILITET

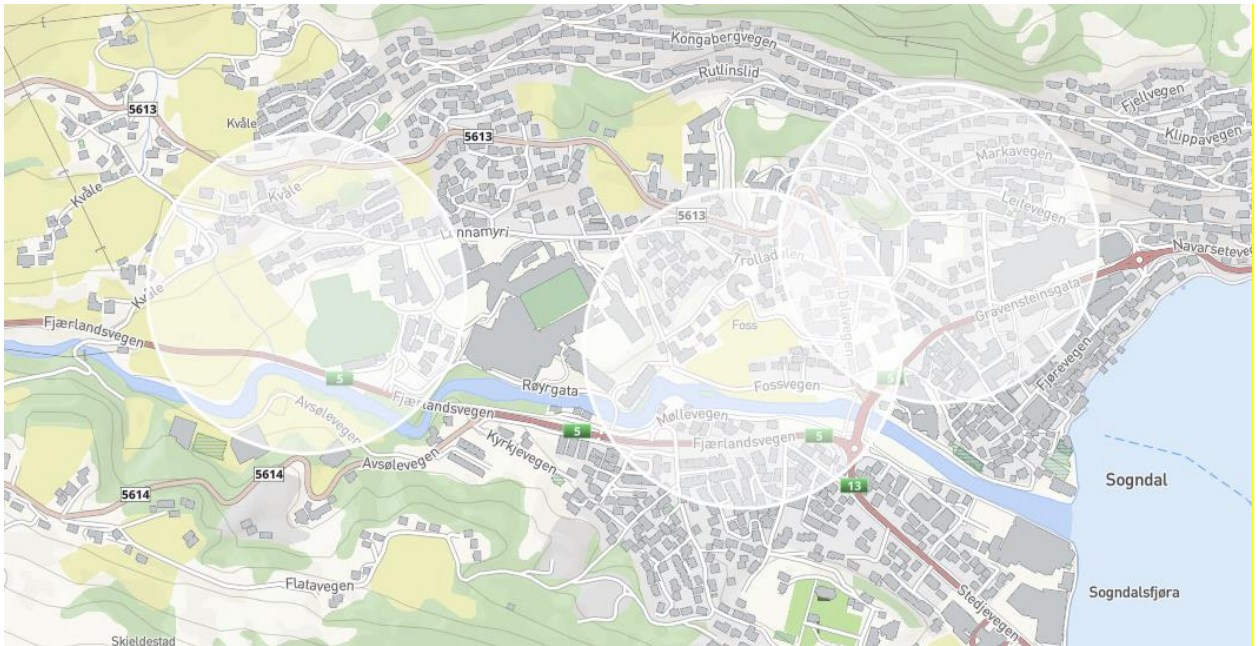
Mobilitet kan definerast som evna til å utnytte føreliggande transportmoglegheiter. Som konsekvens av skulens multifunksjonalitet er det høge krav til mobilitet i knytt til lokalitetane. Forutsetningane er blant anna:

- Trygg skuleveg
- Gang- og sykkelveg
- Fortau eller sti til skulen
- Trygg kryssing av bilveg
- Av- og påstigingsplass og snuplass for skulebuss
- Av- og påstigingsplass og snuplass for privat skyss
- Anlegg for kollektivtrafikk
- Korttidsparkering for foreldre som køyrer barna sine, eventuelt «Kiss n Ride»
- Parkeringsplassar for skulens tilsette og sykkelparkering.

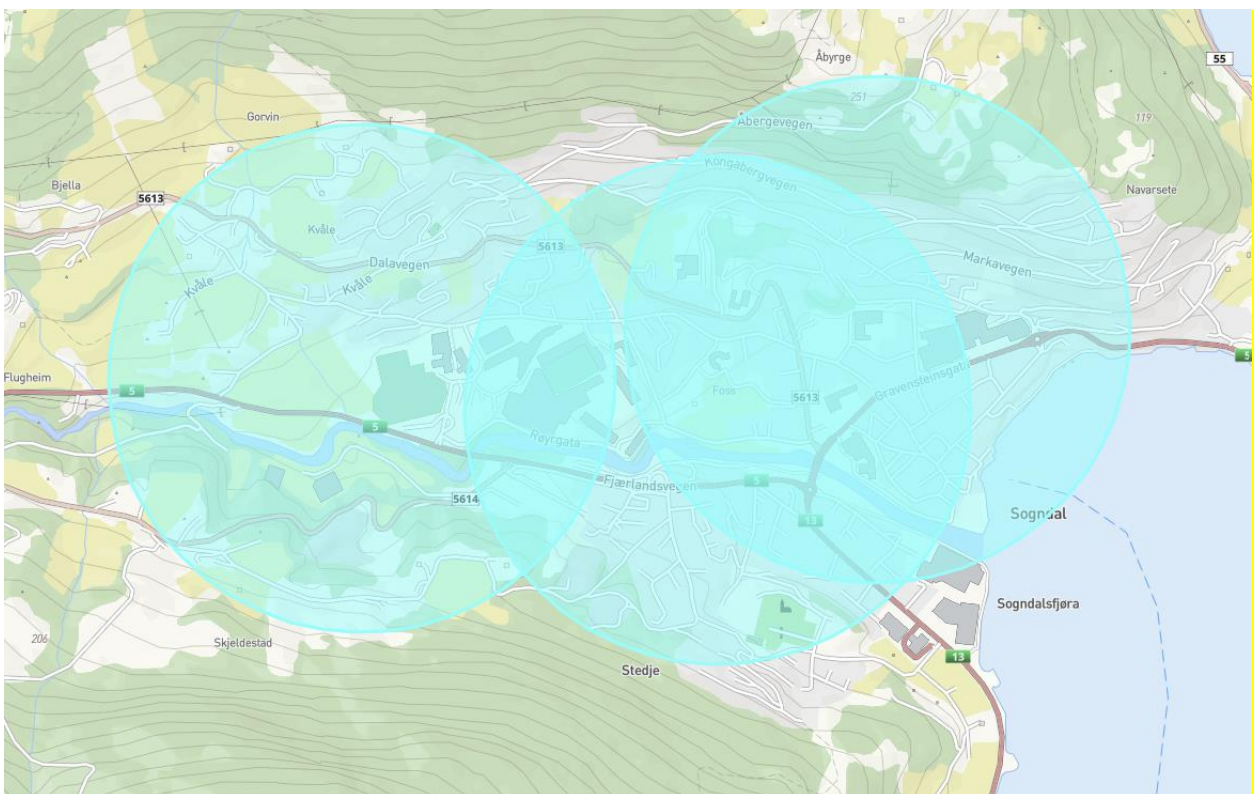
Tilgjengelegheit (eller moglegheit for etablering) av slike anlegg verkar inn på mobiliteten ved ein skuletomt.

Avstand og skuleveg

For å illustrere avstand til skulen er det nytta modell for gangtid illustrert i minutt. Det er berekna at eit barn i barneskulealder i snitt beveger seg 300 meter på fem minutt. Alder på barnet og terreng vil sjølvstøtt påverke tiden og anslaget meter per minutt i rapporten må sjåast som konservativt. Det understrekar at dette er eit estimat som gjer eit men i nokon tilfelle ikkje fullstendig bilete av faktisk gangtid og rekkevidde. Det er vist omsyn i utrekninga til at nokon av elevane vil ha stigning til eller frå skulen. Illustrasjonane under viser sone for antatt fem og ti minuttsgonge frå kvar av lokalitetane.



Figur 19 - Oversikt antatt 5 minutt gange



Figur 20 - Oversikt antatt 10 minutt gange

Lokaliteten Trudvang rommar ein stor del bustader innanfor fem og ti minutts gange.



Figur 21 - Trudvang, antatt 5 og 10 minutt gange

Tiltak for å sikre god mobilitet til tomt

Ved lokaliteten ligg dagens skule i Sogndal. Trudvang ligg sentralt plassert i Sogndal, ca. 400 m frå det som kan sjås på som Sogndal sentrum. Like vest for Trudvang ligg Sogndal helsestasjon og Sogndal omsorgssenter (SHOS).

Det er tre hovud åtkomstvegar til tomta: Skulevegen frå sør, Leighgota frå aust og Prestadalen frå nord. Skulevegen endar i Leighgota i øst, som fører vidare mot Sogndal sentrum, via Gravensteinsgata og austover. Frå vest kjem ein til Skulevegen via Plassen og Dalavegen. Skulevegen, Leighgota og Plassen har per i dag låg fartsgrense, 30 km/t. Sjølv om det er fysisk mogleg å køyre gjennom Skulevegen frå både vest og aust, er den stengd for gjennomkøyring frå vest med enkle reversible tiltak som mogleggjer at den opnast for gjennomkøyring ved behov, sjå bilete nedanfor. På vegkart.no føreligg det ikkje data om årstdøgntrafikk langs disse gatene, men ein antek at trafikken her hovudsakeleg er generert av dagens skule og eksisterande bustader. Noko trafikk i Skulevegen vert og generert av helsestasjonen og omsorgssenteret. Denne trafikken er separert av trafikk generert av skulen då Skulevegen er stengt for gjennomkøyring frå vest. Forbi skuletomta er Skulevegen regulert som gangveg, med moglegheit for køyring til eigedomane.

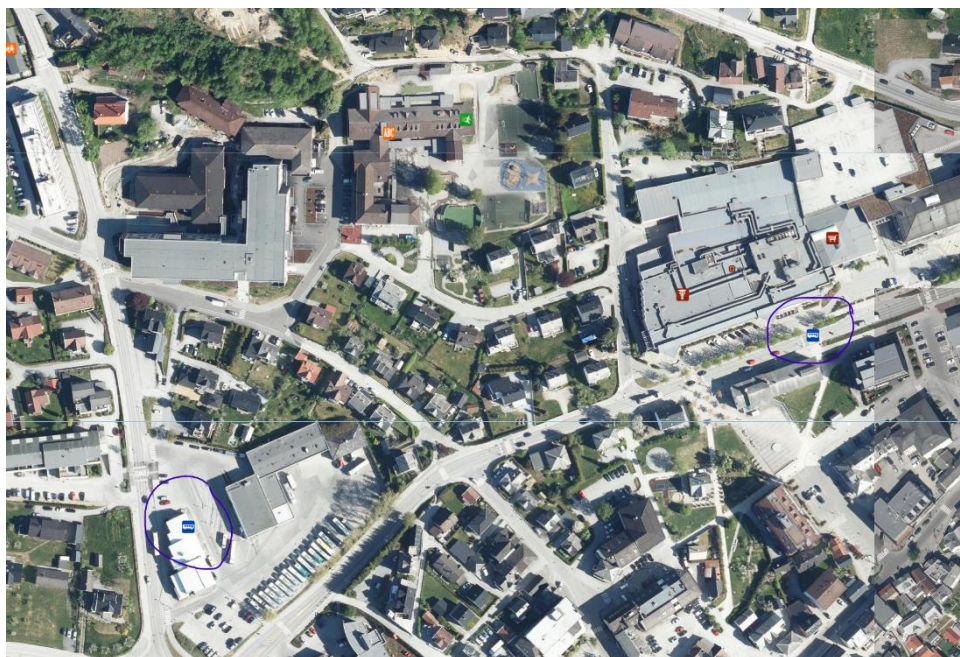
Anlegg for mjuke trafikantar langs Plassen, Skulevegen, Leighgota , Prestadalen og spesielt Gravensteinsgata er godt etablert per i dag.

- Langs Plassen er det godt etablert anlegg for mjuke trafikantar, som tosidig fortau med avvisande kantstein. Varierende breidde av køyreareal og bustadpreg inviterer til låg fart. Fotgjengarfelt er markert med skilt og oppmerking, men ikkje med fartsreducerande tiltak som opphøgde gangfelt og liknande. Oppmerkinga er til dels i dårleg forfatning.
- Langs Skulevegen finnes det eit fortau ved skuletomta. Skulevegen er stengt for gjennomkøyring frå vest og er regulert som gangveg der køyring til eigendom er tillat. Utforminga inviterer til låg fart og ekstra merksemd ved køyring.
- Langs Leighgota er det per i dag noko ufullstendig anlegg for mjuke trafikantar. Det er delvis etablert fortau på gatas vestre side, mens det manglar ved kryss med Gravensteinsgata. Data frå 2022 antyd at det etablerast / er etablert fullstandard sykkelveg langs Skulevegen, som og skal munne i Leighgota ved Amfi, som vist på bildet nedanfor. En god løysing for ein kort strekning som kunne kople av denne sykkelvegen med fortau til andre anlegg for myke trafikantar i Leighgota ville skapt enda betre trafiksikkerheit for mjuke trafikantar.
- Leighgota avsluttar som en blindveg ved Prestadalen. Den er også utforma som smal bustadveg som inviterer til låg fart, utan gjennomkøyringstrafikk.

Bileta viser eksisterande anlegg for mjuke trafikantar rundt Trudvang.



Kollektivforbindelse til Trudvang er frå Gravensteinsgata (busstasjon Sogndal heradshus) eller frå Dalavegen (Sogndal skysstasjon). Disse to stasjonane er begge mellom 300 og 350 m frå Trudvang. I fylker med spreidd busetnad utgjer del skulereiser opp til 60% av alle kollektivreiser (Statens vegvesen, 2009) så kollektivtilbod er av høg viktighet. Det verker det ikkje sannsynleg at denne avstanden mellom Trudvang og kollektivtilbod kan reduserast med f.eks. etablering av fleire busstasjonar. Ved en trafikkanalyse av veger og gater rundt Trudvang tomta bør det vurderast trafiksikkerheit av veger mellom kollektivhaldeplass i tilknytning til skulen og sjølve skuletomta. Dei gangforbindelsene går via Leighgota (frå Sogndal heradshus) og via Præstvegen / Plassen / Skulevegen.



Dagens anlegg for mjuke trafikantar er som vist godt etablert, hovudsakeleg i form av fortau. Etablert anlegg er etterfølgt av reguleringstiltak som låg fart, 30-sone og forbod for gjennomkøring / motorisert trafikk. Det er fleire avkøyrslar over fortau, altså noko trafikk på tvers av fortau. Sjølv om dagens situasjon ikkje opplevast som utrygg for myke trafikantar, kan det anbefalast heilskapleg vurdering av trafiksikkerheit og heilskapleg trafikkanalyse i disse gatene ved reetablering av skule ved Trudvang.

Ved eventuell reetablering av skule på Trudvang, må ein være særskilt merksam på regulering av anleggstrafikk og anna trafikk i anleggsperiode. I den forbindelse bør det utarbeidast arbeidsvarslingsplan samt plan for regulering av trafikk i anleggsperiode, rigg- og marksikringsplan, risikoanalyse og riveprosjekt, fysiske tiltak som skal skilje anleggstrafikk og anleggsområde og skule. Komplet eller delvis stenging av Leighgota i forbindelse med eventuell reetablering av skulen på Trudvang skal medføre ulemper for bustader osv. Tomtens sentrale og godt etablerte plassering kan by på utfordringar i ein anleggsperiode, spesielt med tanke på anleggstrafikk og trafiksikkerheit for mjuke trafikantar. Det kan også være utfordrande med etablering av tilstrekkeleg parkeringsplassar for tilsette + korttidsparkeringar i både anleggsperiode og vidare.

Tiltak for å sikre trygg skuleveg

Ved planlegging er det viktig å legge til rette for en aktiv skuleveg: At flest mogleg barn kan gå eller sykle til skulen. Det betyr etablering av trygge gang- og sykkel forbindingar med skuletomta, skilt frå motorisert trafikk. Trafiksikkerheit er ein prioritet.

Det bør sikrast gjennomgåande skuleveg til lokaliteten, som skal kunne brukas av både syklende og gåande barn. Ein fordel med Trudvang er at anlegg for mjuke trafikantar er ganske godt etablert per i dag. Det kan påreknast nokon endringar i forbindelse med oppgradering av kryssingspunkt med for eksempel opphøgde gangfelt og liknande fartsreducerande tiltak. I tillegg kan det påreknast tilpassingar i Leighgota i tilknytning til nytt anlegg for mjuke trafikantar (sykkelveg med fortau) i Gravensteinsgata. Leighgota er eit sannsynleg val for skuleåtkomst for henting / og levering av barn av både føresette og med buss. Dermed skal eventuell ny gateprofil til Leighgota være egna for buss, men med en utforming som nedprioriter biltrafikk og gi høgst prioritet til mjuke trafikantar.

Tiltak for å sikra godt effektivt opplegg for busstransport.

Det er allerede relativt godt etablert kollektivtrafikk ved lokaliteten, ved Sogndal skystasjon og Sogndal heradshus. Barna som bruker kollektivtransport, må bruke eksisterende fortausløsninger / boliggater med flere krysningspunkter på veg fra busstasjon til skulen. En helhetlig trafiksikkerhetsanalyse kan utforske forbedringsmuligheter av anlegg for myke trafikantar rundt Trudvang mellom tomta og de to nærmeste busstasjonene.

Endring for elever i forhold til dagens situasjon

Trudvang er dagens skuletomt i Sogndal. Eventuell reetablering av skule på same tomt skal dermed ikkje medføra store endringar for elever i forhold til dagens situasjon. Dette med tanke på avstand til skulen, kollektivtrafikk og dagens køyremønster. Eventuelle endringar kan gjelde forbetring av trafiksikkerheit og tilbod for mjuke trafikantar. I så fall kan det endrast tal på elever som sykklar / går eller blir køyrd. I framtidig situasjon kan gjennomsnittleg avstand til skule per elev være noko auka. Dette i forbindelse med antatt utviding av Sogndal og auka tal på bustader i Sogndal, retning vest, mot Kvåle.

Avstand mot sentrale fasilitetar som kjøpesenter og biblioteket skal bli også same.

Som tiltak vert det anbefalt felles løysing for av- og påstiging av barn ved skulen, såkalla kiss- and ride, forma ut slik at det definerast eit fysisk skilje mellom barn og trafikk. Denne kan etablerast i den austre kanten til tomta, med tilkomst frå Leighgota. Trafikkløysingane til lokaliteten bør planleggast med fokus på forbetringstiltak for trafiksikkerheit og dermed på ein måta som utnyttar lokalitetens sentrale plasseringa. Ved korte avstandar og trygge skuleveg kan det oppnåast høg del barn som sykklar og går, mot miljømessige og helsemessige fordel. Det anbefalast ein heilskapleg trafikkanalyse og trafikktryggleiksanalyse frå næraste busstasjonar til lokaliteten, med fokus på tiltak for mjuke trafikantar og trygge skulevegar. Hovudfokus bør vera på planlegging av anleggsperiode, anleggstrafikk, faseplan og trafikktryggleik i anleggsperiode, ved reetablering av ny skule på Trudvang tomta i Sogndal.

MOGLEG PLASSERING 1 OG 2

Forslag til plassering av bygg i denne moglegheitsstudien er basert på tilgjengeleg underlag samt innspel frå kommunen og brukargruppene. Det er vist omsyn til terreng og lokale forhold men det er viktig å merka seg at dette er forslag meint å vist om det er mogleg å legge ein skule på gitt lokalitet. Det vil være behov for vidare prosess før ein kan bestemme korleis eit bygg skal utformast og plasserast.

For Trudvang vil ein ny skule, uavhengig av løysing medføra skuledrift tett på anleggsarbeid. Ein anleggsperiode vil kunne løysast på ein trygg og god måte ved god planlegging. Det vil i periodar være stor trafikk med tunge køyretøy, samtlege av desse er anbefalt slust inn Leighogata. Ein vil i periodar måtte rekne med midlertidig stenging av gata. Det er anbefalt at dette skjer utelukka etter skulestart og før skuleslutt. Stenging bør gjennomførast ved personell, ikkje lysregulert. Dette av omsyn til trafikktryggleik. Erfaringstal med omsyn til tal på vogntog i eit slikt prosjekt sprikar i stor grad når ein ser på samanliknbare bygg. Det er rimeleg å anta at det periodevis vil være tett trafikk, medan det i andre

periodar vil være roleg. Det er og stor usikkerheit knytt til eventuelt løysing som veljast, noko som gjer eit estimat endå meir krevjande.

I samtale med representantar for tilsette ved Trudvang kjem det fram at dei stillar seg positive til å drive skule i anleggsperiode forutsett god planlegging og god dialog undervegs.

Parkeringssonar på skisser er basert på areal nødvendig i anleggsperiode. Dette vil bli skalert ned i tråd med kommunens ønsker om mindre bilbruk i sentrum.

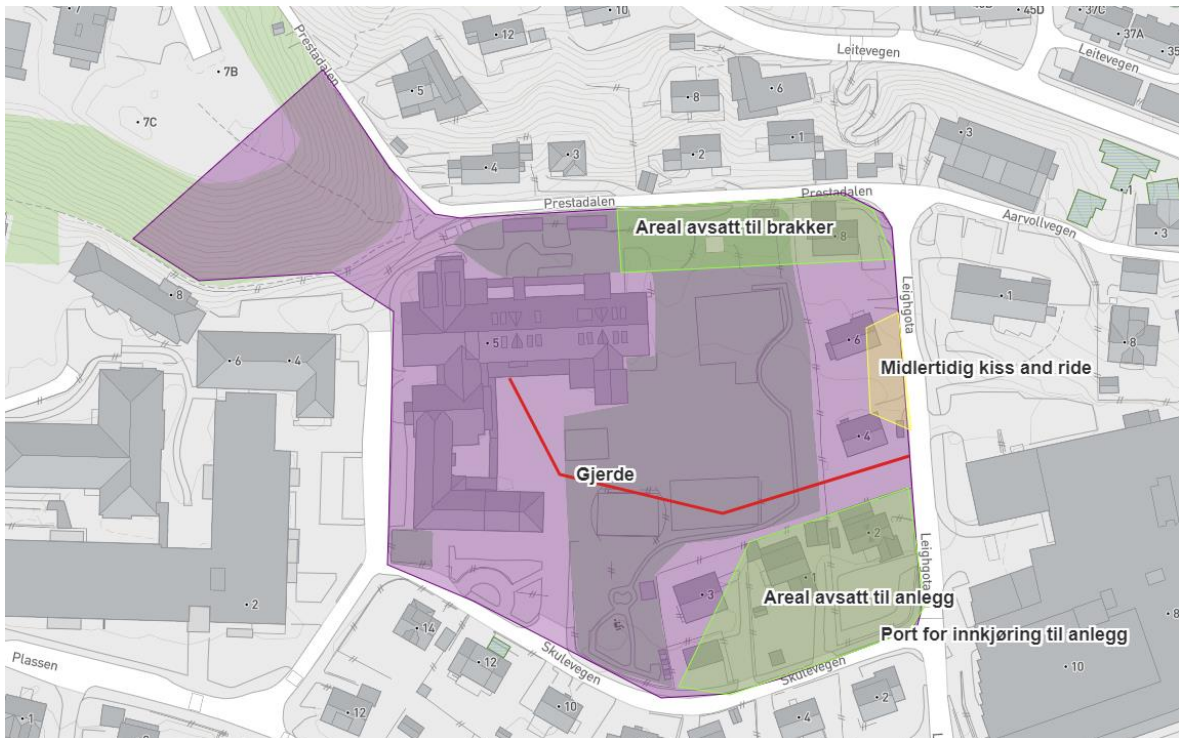
Begge forslag forutsett at det byggast to samtidige flater for kroppsøving då avstand til ny hall vert rekna som for stor.

Samtlege alternativ som leggjast fram i rapporten tilfredsstillir dei krav og retningslinjer gitt frå Sogndal kommune med omsyn til areal inne og ute.

ALTERNATIV 1



Figur 22 - Mogleg plassering 1 – Tilbyggløysing



Figur 23 - Alternativ 1, Plan for rigg og anlegg

I alternativ 1 legg forslaget opp til å beholde nordre del av skulebygget for å rive og bygge ut langs grense mot sør. Eit slikt bygg vil i endå større grad enn i dag gje ein lukka skuleplass med lite støy og trekk. Riving av bygg vil fordre plassering av brakker for ein del elevar og tilsette ved skulen. Tal frå kommunen tilseier at dette kan løysast utan problem nord på tomten. For å auke opp areal på uteområda tilrådest det at området «Stitoppen» innlemmast i skulens areal permanent. Dette området vil kunne bidra med variert

terreng for lek og læring og være eit positivt tilskot til skulen. Som det går fram av skisse for rigg og anlegg forutsetjast det at bustadtomt sør-aust i kvartalet innlemmast i prosjektet. Alle krav til areal, ute og inne er mogleg å ta i vare på ein god måte. Store delar av dagens areal utandørs vil halde fram med å vere slik dei er, samt at ein får innlemma «Stitoppen» permanent.

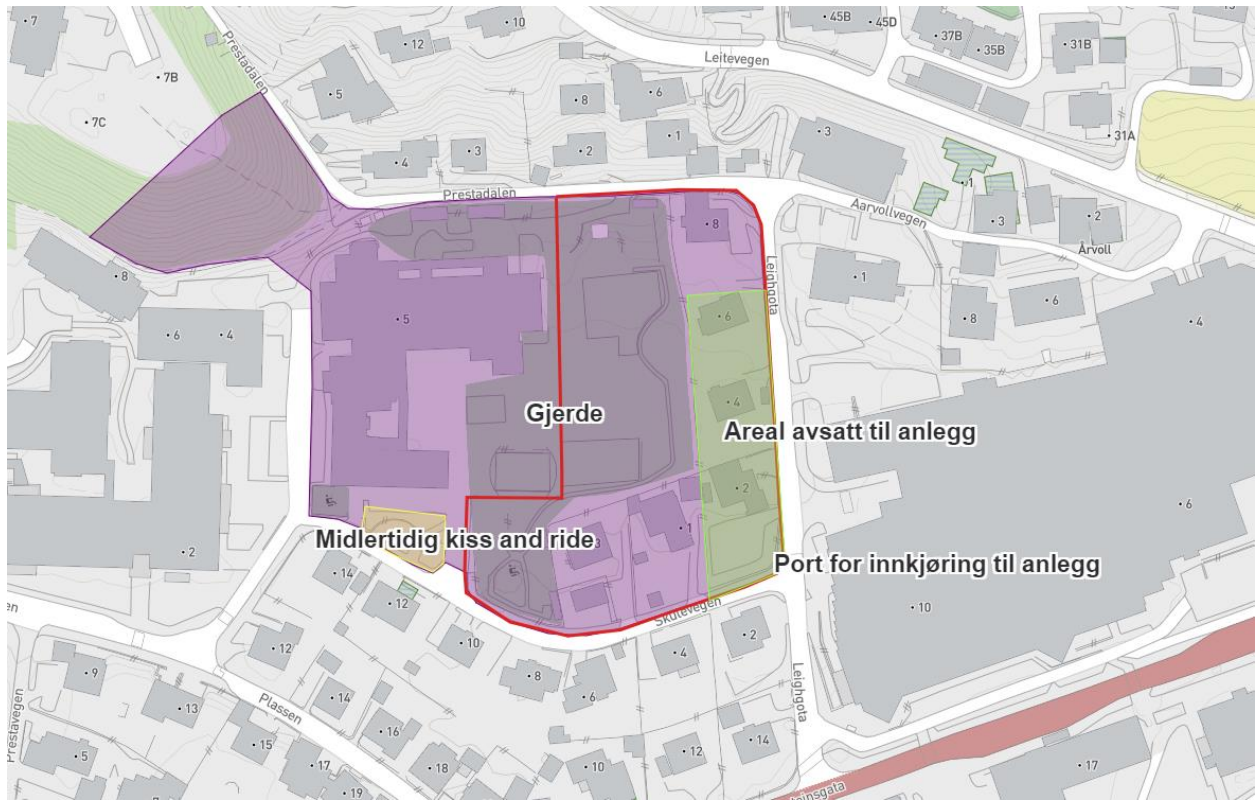
ALTERNATIV 2



Figur 24 - Alternativ 2, nybygg

I alternativ 2 legg forslaget opp til å rive dagens skule og bygge ny langs grense mot aust. Forslaget legg opp til at ein byggjar ny skule parallelt med drift i den gamle. Dette vil kunne bli ein krevjande periode for elevar og tilsette men det kan heilt klart gjennomførast på ein god måte. For å auke opp areal på uteområda tilrådest det at området «Stitoppen» innlemmast i skulens areal permanent. Dette området vil kunne bidra med variert terreng for lek og læring og være eit positivt tilskot til skulen. Som det går fram av skisse for rigg og anlegg forutsetjast det at bustadtomt sør-aust i kvartalet innlemmast i prosjektet. Samtlege krav til

areal, ute og inne er mogleg å ta i vare på ein god måte. Løysinga fordrar at ein opparbeider ein heilt ny skuleplass der dagens skule ligg. Dette vil og gje ein meir naturleg overgang mot «Stitoppen».



Figur 25 - Alternativ 2, Plan for rigg og anlegg

NÆRMILJØFUNKSJON OG SAMBRUK

Barn og unge i Sogndal uttrykkjer eit klart behov for fleire sosiale arenaer og lågterskeltilbod i sentrum og i lokale nærmiljø. Ei bevist utforming av nye eller ombygd barneskule på Trudvang kan bidra til at området blir meir pulserande og levande - ein møteplass der alle kan kjenna seg heime. Ein skule er ikkje lenger berre skule, men ein motor for sosial berekraft. Korleis han blir organisert har noko å seia for om andre enn skulebarn kan bruka fasilitetane utanom skuletid. Spesialiserte læringsareal så som skulekjøkken, musikkrom, naturvitskap og handverk kan leggjast i dei delane av skulen som ikkje er lett tilgjengelege utanfrå. Samlingsrommet til skulen, hjarterommet, bør enkelt kunna brukast av publikum i samband med skulen sine eigne arrangement, men også blir nytta av organisasjonar eller lag utanfrå.

Det er viktig for Sogndal kommune å skape eit skulebygg som også fyller funksjoner til gode for nærmiljøet ut over skulens tradisjonelle opningstid. For at dette skal fungere i praksis er det viktig med god planlegging frå prosjektet og kommunen i samarbeid. Bygget skal fyller primærfunksjonen sin på ein måte som tek i vare tilsette og elevar, sjølv om dei ikkje er i bygget. Bygget må i samarbeid mellom prosjekteigar, prosjektgruppe, representantar frå brukare og arkitekt utformast på ein måte som gjer det enkelt å fysisk skilje skulefunksjonaliteten frå funksjonar som skal være opne med tanke på sambruk. Aktuelle funksjonar for sambruk kan være bibliotek, musikkrom, idrettsareal samt tilgang til rom som kan brukast til møteverksemd, avvikling av kurs og tilsvarande. Det er viktig at ein slik funksjonalitet tek omsyn til eit bredt aldersspekter og ikkje låsar funksjonane utelukkande mot born og unge.

Lokaliteten Trudvang vil kunne tilby eit bygg som fyllar funksjonalitetar retta mot nærmiljøet på ein god måte. Ny utforming bør uavhengig av om det vært til- eller påbygg tilpassast slik at skule og andre

funksjonar kan være fysisk avskilt. Dette er eit viktig moment dersom bygget skal brukast ut over skulen sin opningstid. Dette er naturleg å tenke skulens fasilitetar som tilskot til idretten og frivilligheita i form av tilgang på møterom etc. I brukarsamtale med ungdomskuleelevar kjem det fram at det manglar tilbod for unge i Sogndal utanom organisert idrett. Å utnytte lokalar i skulen til å gje eit slikt tilbod vil samle ungdomsmiljøa i stor grad, både innanfor organisert og uorganisert idrett. Basert på brukarsamtaler med unge i Sogndal peikar plasseringa seg positivt her, sidan dei allereie har tilhald i sentrum store delar av fritida si.

Det kjem frem i samtalar med brukargruppe og kommune at det er ein lang rekke organiserte og uorganiserte grupper i Sogndal som kan nytte av eit bygg som er tilgjengeleg ut over skuledagen. Det vil såleis ikkje være eit problem å leige/låne ut bygget.

SAMFUNNSVERKNAD

Ved å behalda lokasjonen til skulen på Trudvang, vil dette halda fram med å vera ein viktig bidragsytar for det sosiale bylivet. Trudvang skule ligg i dag midt i sentrum. Skular er ikkje berre ein stad for elevar, men er også ein tilhaldsstad for barn og unge på ettermiddag/kveld òg. Det skaper aktivitet og liv i nærmiljøet, samtidig som det minimerer transportbehovet for bebuarar i sentrum. I tillegg blir det meir attraktivt å busetja seg sentralt.

På Trudvang er det allereie etablert infrastruktur som veg, vatn og avløp og det vil vera berekraftig å byggja vidare på dette. Ei oppgradering av eksisterande infrastruktur og trafikksituasjon vil også bidra til å løysa nokre av dagens utfordringar i kvartalet.

Her ligg til rette for å gjenbruka noko av bygningsvolumet til den eksisterande barneskulen og bygningsmateriale. Dette kan ha stor miljømessig betydning. Anteke gode grunnforhold og gjenbruk av allereie opparbeidd tomteareal gir god miljømessig og økonomisk berekraft. Gjenbruk av delar av eksisterande skule vil gi ein mindre kompakt skule og redusera fleksibiliteten for læringsareal og i val av miljøvennlege og framtidsretta driftsløysingar. Men løysinga vil framleis vera meir berekraftig enn å byggja nytt. Trudvang er allereie detaljregulert til skule. På delar av Kvåle-tomtten og på Fosshagen er det naudsynt å omregulera området. Dette kan bli både tids- og kostnadskrevjande, og er forbundet med større risiko for framdrift og økonomi.

Den sentrale plasseringa av skulen med nærleik til ei rekkje andre funksjonar, vil mest sannsynleg bidra til at fleire går og sykklar, og vil dermed auka grøn mobilitet. Uavhengig av framkomstmiddel vil det føra til at fleire oppgåver kan løysast på same reise, som arbeid, skule, handel, kultur og service. Etablering av ein ny skule på Trudvang, med størst mogleg gjenbruk av eksisterande ressursar og med ein miljømessig byggjeprosess og trafikksikre løysingar, kan vareta miljømessig og økonomisk berekraft på ein god måte.

Miljømessig berekraft er eit viktig samfunnsperspektiv, og Sogndal kommune har som uttalt samfunns mål å vera miljømedvite. Dette inneber eit miljømedvit i alt kommunen gjer, mest mogleg gjenbruk og ei forståing for arealbruk. Ei rehabilitering og utviding av eksisterande skule viser ei forståing for dette målet.

Samanfatta samfunnsverknad – berekraftig stadutvikling:

- Styrker sentrum som oppvekst- og treffsted for barn og unge
- Tilgjengeleg, uformell og trygg møtestad for folk i alle aldrar
- Bidrar til å auke bustadattraktiviteten
- Plasseringa aukar grøn mobilitet
- Meir trafikksikker sentrum

- Nærleik og gangavstand til andre kvardagslege destinasjonar som arbeidsplassar, handel og næringsliv, marka og fjorden er også positivt for elevane på Trudvang.

INVESTERINGSKOSTNADER

Estimatet i tabellen nedanfor er basert på samanliknbare barneskuleprosjekt, som er under prosjektering og kalkulering i år.

Estimata er delt inn i ulike følgjande kategoriar:

- Barneskule 10500 m2 BTA-areal (netto romprogram er 6 100 m2)
- Fleirbrukshall (hallflater 1750 m2 + garderobe, lager 500 m2) = 2250 m2 BTA
- Utandørskostnader (opparbeidde areal 12600 m2)
- Rivekostnad areal er berre stipulert basert på eit tomtealternativ som i dag er bygde ut.

Kostnader er angitt basert på Norsk Standard Spesifikasjon av kostnader i eit byggjeprojekt – NS 3453, med omgrep:

- Entreprisekostnad, som er konto 1-7 (felleskostnader, + entreprenørens prosjektering. Denne kostnad er eks MVA.
- Kostnadsramme er entreprisekostnad pluss byggherrekostnad* i tidlegfase og fram til overtaking og reklamasjonsfase. Denne kostnad er inklusive MVA.

*prosjektering, byggherreadministrasjon, bikostnader, gebyrer, forsikringar, avsetning for forventta tillegg og usikkerheitsavsetning.

Følgjande kostnader er ikkje inkludert:

- Tomtekostnader
- Kompliserte grunnforhold (massestabilisering, sanering av forureina masser, spunting og peling)
- Miljøsanering ved rivearbeider (f.eks. asbestsanering)
- Miljøambisjonar utover TEK17
- Byggets utforming, geometri, oppvarmingskonsept, tomtetopografi og arkitektur kan påverka kostnader
- Flyttekostnader
- Finansieringskostnader
- Laust inventar (brukarutstyr)
- Prisstigning utover dagens prisdato
- Rekkjefølgjeregjar som kan komme utanfor tomt som er tiltenkt uteopphaldsarealer.

	Skole		Utendørs		Rivekostnad		Samlet	
BTA	10 500	m2			6 100	m2	12 750	m2
NTA	6 100	m2						
B/N - faktor	1,72							
UMA			12 600	m2				
Prisdato 09/2022								
Entreprisekostnad eks MVA	357 000 000	34 000	16 875 000		8 235 000		450 825 000	35 359
Antatt Kostnadsramme (konto 1-12) inkl MVA	483 000 000	50 000	22 500 000		11 000 000		606 100 000	47 537

Estimater byggekostnader

DRIFTSKOSTNADER

Skjematisk oppsett av driftskostnader per m2 per år på type bygg per m2 (regnet ut frå 10500m2 for skule), 25x45m (aktivitetsflate) + 500 m2 (basishall).

Driftskostnader skule:

Barneskole, 1 etasje			
PRIS/BTA: 42 561 PRIS: 165 988 299			
CO2E/BTA: 1 085 CO2E: 4 231 218			
ÅK/BTA: 2 914 ÅK: 11 364 934			
BTA: 3 900			
KOSTNAD PR. KONTO	LCC KONTOPLAN	KOSTNAD PR. FAG	GEOMETRISKE TALL
Konto			
		ÅK/m2	ÅK (total)
> kontoplan		2 914,09	11 364 934
> 1. Investerings-/prosjektkostnader		1 881,28	7 336 989
> 2. Forvaltningskostnader		87,76	342 274
> 3. Drift- og vedlikeholdskostnader		182,48	711 672
> 4. Utskifting- og utviklingskostnader		350,51	1 366 995
> 5. Forsyningskostnader		144,78	564 632
> 6. Renholdskostnader		267,28	1 042 373
> 7. Service-/støttekostnad til kjernevirksomheten		0,00	0
> 8. Virksomhetsspesifikke kostnader		0,00	0
> 9. Verdi- og inntektselementer		0,00	0

Dette gir en total driftskostnad per m2 per år på ca. kr. 1000,-.

ALTERNATIV UTNYTTELSE/BRUK TRUDVANG

Dersom skulen blir lagd ned/avvikla, kan tomta nyttast til anna kommunalt formål, eksempelvis utviding av AMK-sentralen (akuttmtottak, legevakt m.m.) eller til andre kommunale formål/behov.

Eigedommen kan også avhendast, sjå nedanfor, og då blir utnytta til noko anna enn reint kommunale formål. Det aktuelle kan vera bustad, næring og anna. Ein kan også sjå for seg at det blir stilt krav til at det også skal ytast kommunale tenester i bygningane. Tomta kan eksempelvis utviklast til eit bustadprosjekt for eldre der kommunen i samarbeid med private utbyggjarar etablerer bustader for personar over ein viss alder, personar med funksjonsnedsetjingar og friske som er vanskelegstilte på bustadmarknaden. Bustadkomplekset kan innehalda kafé, aktivitets-/dagsenter, trimtilbod og servicefunksjonar. Den sentrale plasseringa av tomta og nærleik til kjøpesenter og offentleg kommunikasjon er verdifullt i denne samanhengen.

AVHENDING - MOGLEGHEITER OG AVGRENsingAR

PRINSIPP FOR AVHENDING AV EIGEDOMMANE til KOMMUNEN

Når det offentlege sel eller kjøper eigedom, er det viktig å sikra at transaksjonen skjer til marknadspris (statsstøtteregulverket). Dersom det offentlege sel eigedom til underpris, vil differansen mellom avtalt pris og marknadsprisen kunne utgjera ein økonomisk fordel for kjøpar. Ein slik fordel kan innebera ei ulovleg økonomisk støtte frå det offentlege. Innkjøpsregulverket og statsstøtteregulverket gjeld både stat, fylkeskommunar og kommunar, og dessutan andre offentlege organ. Føretak som er eigd eller kontrollert av offentlege styresmakter kan også reknast omfatta.

ESAs retningslinjer om sal av offentlig eigedom angir to alternative prosedyrar som sikrar at eigedommen blir selde til marknadspris. Den eine prosedyren er bruk av open bodrunde. Den andre er ei uavhengig vurdering av marknadsverdien, med krav om kvalifikasjonane og sjølvstendet til takstmannen.

Open bodrunde blir rekna som det enklaste alternativet når det gjeld oppfyllinga av regelverket. Dersom ein nyttar verdsetjing som alternativ til open bodrunde, skal verdsetjinga skje før forhandlingane finn stad. Dette inneber likevel ikkje eit absolutt forbod mot at dialog blir innleidd før verdsetjinga finn stad. I komplekse tilfelle vil det eksempelvis vera behov for diskusjonar for å klargjera kva transaksjonen skal omfatta, og det moglege omfanget av utviklingspotensialet. Det vil då ikkje vera mogleg å innhenta den uavhengige vurderinga før det er klart kva ein skal få vurdert verdien av.

Det blir lagt til grunn at avhendinga skal gjennomførast på den måten som gir kommunen størst økonomisk utbytte. Dette inneber mellom anna:

- Avklara formål og mogleg utnytting utan å leggja unødvendige avgrensingar på løysingsvalet til den nye eigarane.
- Marknadsføra eigedommen slik at flest mogleg seriøse interessentar kan delta i konkurransen om å kjøpa.
- Vurdera tidspunkt for marknadsføring og sal. Det er for tida ei klar bekymring i marknaden for aukande kostnader og uvisse om leveransar av byggjemateriale. Pandemien og uroa i Europa har medført auka prisar på mellom anna byggjeverar og drivstoff, og det er varsla ytterlegare auke mot slutten av 2022. Dei siste rentehevingane fører i tillegg til større uvisse om kjøpars betalingsvilje.

Følgjande må takast omsyn til:

- Regelverk om forbod mot statsstøtte m.m.
- Statens avhendingsstrategi

Sal av eigedommen på den opne marknaden til høgstbydande kan hanka inn vesentlege inntekter til kommunen. Storleiken på salssummen vil avhenga av utviklingsmoglegheitene for eigedommen. Tomta kan vurderast som ein bustadutviklingseigedom, med element av næring på gateplan. Salsinntekter frå bustader og leigeinntekter frå næringseigedommar hengjer nøye saman med storleiken på bygningsarealet.

Den mest nytta modellen for vurdering av salsverdi på ein utviklingseigedom er tomtebelastningsmodellen. Den kan enkelt setjast opp slik:

Tomtebelastningsmodellen

- + Forventa salsinntekt ved ferdig prosjekt
- Forventa byggjekostnader
- Forventa byggjerrekostnader (adm., prosjektering, finans mm)
- + Forventa leigeinntekter mm i prosjektperioden
- Avkastingskrav
- = tomteverdi

Kjøparen/utbyggjaren av eigedommen vil trenga tid til å utvikla prosjektet og førebu byggjefasen. I denne fasen vil utbyggjaren ha kostnader til betening av lån og til planlegging og prosjektering av byggjeprojektet. Det vil derfor gi kjøparen ein tryggleik for inntekter i denne perioden, dersom

kommunen leiger tilbake kontora til rådhuset medan prosessen med samlokalisering av kommunens administrative og innbyggjarretta tenester i nye leigde lokale går føre seg.

Element i vurderinga:

- Tomta er 16 000 kvm
- Spannande tomt midt i Sogndal sentrum

Ny eigar kan riva og byggja nytt, eller rehabilitera og evt. byggja på eksisterande skulebygg.

Eksisterande bygg har 2 etasjar. Etter samanlikning med prosjekt i nabolaget, blir vurdert at eit nybygg/ombygg-prosjekt bør kunna planleggjast med 5-6 etasjar. I eit av dei nyare utbyggingsprosjekta i området, Ulvahaugen 10 og 12, er det i reguleringsplan for Ulvahaugen øvre vedteke 2015, tillate med ei utnytting på maksimalt 70% og busetnaden er oppført med 7 etasjar på det meste.

Transformasjon/rehabilitering og evt. påbygg vil innebera høge entreprisekostnader. Rehabilitering er «skreddarsaum» og bruksendring vil mest sannsynleg utløysa krav om å oppfylle TEK17. Påbygg med forsterkning av beresystemet vil innebera teknisk krevjande og kostbare løysingar.

Uvissene om bygging på/inntil eksisterande bygg gjer at utviklar vil leggja eit høgare avkastingskrav enn gjennomsnittleg til grunn i prosjektet. Desse elementa vil utviklaren prøva å dekkja inn ved å tilby mindre for tomta.

Dersom eigedommen blir seld utan avgrensingar/forbod mot heil eller delvis riving kan ny eigar utnyttja eigedommen slik det blir rekna som formålstenleg. Vidare blir føresett at detaljreguleringsplan tillèt ein annan og høgare utnytting av eigedommen enn dagens skulebygg, og at reguleringsformålet for eigedommen opnar for kombinert arealformål bustad/forretning, evt. sentrumsformål; bustad, forretning, tenesteyting, bevertning og kontor. I og med at tomta er i eit etablert sentrumsområde må det takast omsyn til omkringliggjande busetnad, naboar og andre interessentar, noko som tilseier ein omfattande prosess med detaljregulering og tilpassingar.

Marknadsprisar i dagens salsprospekter i Sogndal ligg på kr 73 000/kvm i gjennomsnitt. Renteaukar og generell uvisse i marknaden tilseier ein viss nedgang i bustadprisar generelt, og me legg derfor kr 65 000/BRA-S (kvadratmeter seld bustad) til grunn for innleiande kalkylar.

Element i vurdering av utviklingspotensial:

- Parkering – om dette skal løysast på eller under bakken, eller i eige p-hus
- Leikeplass – uteopphaldsareal
- Overvatn/fordrøyningssanlegg
- Infrastruktur – vatn, avløp, straum, avfall

Som ein «tommelfingerregel» kan ein rekna med at tomteverdien er ca. 10% av forventa salspris.

Prosjektrisiko / risiko til utbygger

Kostnadsrisiko	15 %	Risiko for aukande tomteprisar / nye bygningskrav
Salsrisiko - marknad	10 %	Risiko for lågare salsprisar / dårlegare marknadsforhold
Reguleringsrisiko	10 %	Risiko i samband med reguleringsprosessen
Tidsrisiko	10 %	Risiko for utsetjingar, finansiell risiko, dagbøter
Prosjektrisiko	5 %	Risiko med tanke på plassering, ukjende grunnforhold etc.
	<u>50 %</u>	

Ved ei tenkt utnytting av tomta på 16000 m² til bustadformål åleine vil verdien av eigedommen potensielt kunna dreia seg om vel 100 millionar kroner. Dette føreset ei utnytting på 50% av totalt areal og eit nøkternt prosjekt med leilegheitsbygg på tre etasjar til bustadformål.

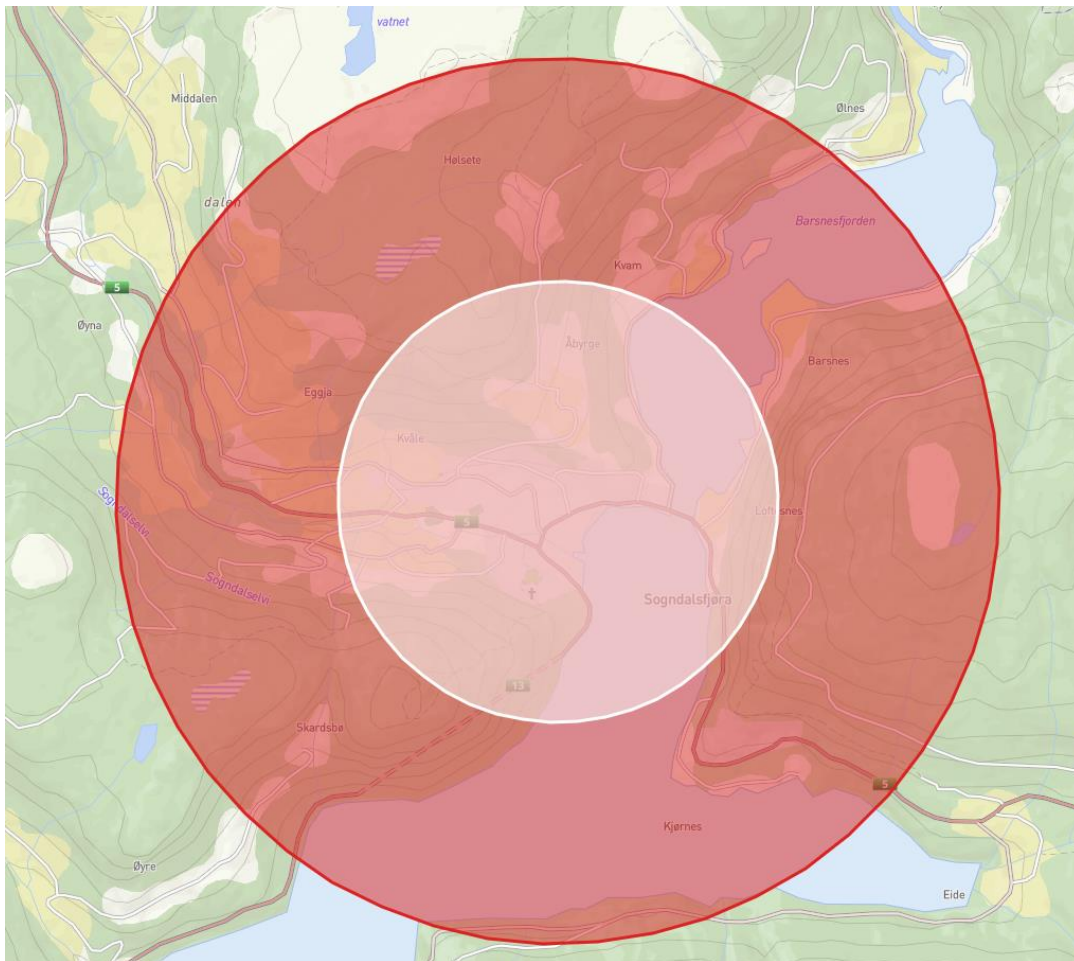
Potensialet kan vera høgare, og det blir tilrådd å gjennomføra ein grundig moglegheitsstudie med stadsanalyse og involvering av lokalsamfunnet. Dette for å identifisera høve til høgare inntekt og reduserte kostnader og uvisser.

Det blir tilrådd at kommunen sjølv styrer prosessen med detaljregulering.

KOMMUNAL TRANSPORT/SKYSS AV ELEVAR

Elevar med lang skuleveg har krav på gratis skuleskyss. For 1.trinn er avstanden 2km, og for 2.-7.trinn er den 4km. Skulevegen målast frå dør heime til inngangsdør på skulen, og det skal alltid reknast kortaste veg. Dersom ein flyttar skulen i Sogndal vil det kunne ha økonomiske konsekvensar for kommunen då grensa for kven som har krav på skyss og ikkje vert flytta. For Sogndal kommune vil dette i størst grad ha betydning for grensa mot aust då det er tettast med bustader. Konsekvensen vert størst ved flytting frå Trudvang til Kvåle då grensa vil bli flytta 1,2km gjennom folkerike område.

Det understrekast at det i illustrasjonane er målt radius ut frå senter av tomt. Det vil i randsona av grensa kunne være bustader som har krav på gratis skyss, sjølv om dei er innanfor grensa då denne modellen ikkje evnar å fange opp gitt køyreavstand.



Figur 26 – Dagens grense for gratis skyss, 2km (hvit) og 4km (rød)

Moglege konsekvensar 1.trinn:

- Samtlege bustader langs Årøyvegen vil ha krav på gratis skyss.
- Ytre del av Nes samt alle bustader over bru mot Mannhellervegen vil ha krav på gratis skyss

Moglege konsekvensar 2.-7.trinn:

- Langs Årøyvegen er det svært få bustader som potensielt har krav på gratis skyss ved eventuell flytting av grense 1,3km.
- Langs Barsnes er det svært få bustader som potensielt har krav på gratis skyss ved eventuell flytting av grense 1,3km.
- Langs Mannhellervegen er det svært få bustader som potensielt har krav på gratis skyss ved eventuell flytting av grense 1,3km.
- Langs Fimreitevegen er det svært få bustader som potensielt har krav på gratis skyss ved eventuell flytting av grense 1,3km.