



Arkivnr: 2014/11832-33
Saksbehandlar: Jostein Fjærestad

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for opplæring og helse		04.09.2018
Fylkesutvalet		19.09.2018
Fylkestinget		02.10.2018

Nye Sotra vgs - tomteval

Samandrag

I møtet i fylkestinget 04.10.2016 i saka PS 72/2016 *Rullering av skulebruksplanen 2017-2030* blei følgjande vedteke:

Region Sotra

- *Ny skule blir etablert i tilknytning til kollektivknutepunkt på Straume/Bildøy i 2024*
- *Avd Sund vert avvikla/selt når den nye skulen vert teken i bruk*

Rammene frå dimensjonerings- og investeringsplan var ein skule på nær 16.000 m² BTA bygg for 1100 elevar som skulle ferdigstillast i 2024. Framdrifta blei i fylkestinget 07.03.2017 i saka PS 22/2017 *Fagskolen i Hordaland og yrkesfagleg vidaregåande skule samlokalisert på Laksevåg* endra til at skulen skulle ferdigstillast i 2025 i den reviderte investeringsplanen.

Det å etablere ein ny skule på ei ny tomt er tidkrevande og vil minimum ta 5 år frå tomta er avklart. Mellom anna må det gjennomførast ein reguleringsplan. Det har derfor vore lagt opp til at framtidig tomt skal avgjerast innan utgangen av 2018. Som grunnlag for vedtaket har Norconsult vore engasjert til å utgreie 7 tomter som Hordaland fylkeskommune og Fjell kommune har vurdert som aktuelle. 5 av tomtene er på Straume og 2 på Bildøyna.

Tomtene er vurdert og evaluert ut frå at Sotrasambandet er ferdigstilt i 2024, som er i samsvar med framdrifta for Sotrasambandet pr. juni 2018.

Dei evaluerte tomtene sine ulike eigenskapar er vurdert med omsyn til mange faktorar; mellom anna storleik, tilgjenge, nærleik til kollektivknutepunkt, lokal og regional utvikling, idrettshall, miljøkonsekvensar og tomtekostnader.

Endeleg val av lokalisering må bygge på korleis ein vel å vekta dei ulike faktorane mot kvarandre. Dersom ein vel å leggje størst vekt på lokalisering av skulen sentralt i høve til kollektiv- og andre senterfunksjonar, og for å støtte opp om eksisterande senterstruktur, kjem tomt 45 - *Stovevatnet* aller best ut, fordi lokalisering av skulen på denne tomta vil bidra til å binde saman offentlege og private funksjonar i bykjerna på Straume på ein god måte. Men det er noko risiko knytt til tidspunkt for start av byggearbeid på denne tomta grunna koplinga til gjennomføring av Sotrasambandet.

Dersom ein på den andre sida vel å leggje meir vekt på kostnader enn på lokalisering i høve til senterfunksjonar, peikar tomt 41 - *Bildetangen* seg ut som det rimelegaste alternativet.

Ein ny skule skal byggast for ei levetid på 40-60 år. Det er fylkesrådmannen si vurdering at i eit slikt perspektiv blir ein meirkostnad på byggekostnaden på 5-10% (35-70 millionar kroner) mindre viktig enn skilnaden i tomtekvallitetar og lokalisering. Tomt 45 – *Stovevatnet* har ei særst god plassering i forhold til kollektivløysing og støttar opp om regionsenterutviklinga, og er derfor fylkesrådmannen si anbefaling.

Ein rår fylkestinget til å gje fylkesrådmannen fullmakt til å framforhandle avtale med Fjell kommune om kjøp av tomt 45 - *Stovevatnet* som tomt for Nye Sotra vgs.

Framforhandla avtale vil verte lagt fram for fylkestinget for godkjenning.

Økonomi: Det er to kostnadselement som skil dei evaluerte tomtene. Tomtekostnad og behov for å etablere gymnastikkareal grunna manglande nærleik til eksisterande idrettshall. Tomt 41 - *Bildetangen* kjem best ut, men det er usikkert om ein kan klare seg utan idrettshall. Det anbefalte alternativet, tomt 45 - *Stovevatnet* er 35 - 70 millionar kroner dyrare avhengig av om idrettshall må etablerast på tomt 41 - *Bildetangen*.

Klima: I forhold til klima og miljø er det ikkje så stor skilnad på alternativa. Alle alternativa vil vere nybygg med gode løysingar knytt til klima. Det er heller ikkje vesentlege skilnader på miljø, men tomt 45 - *Stovevatnet* og tomt 46 – Fjell rådhus kjem noko betre ut enn dei andre alternativa.

Folkehelse: I forhold til folkehelse er det ikkje skilnad på alternativa. Alle vil vere nybygg med gode løysingar knytt til folkehelse.

Regional planstrategi: *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* fastsett som prinsipp for lokalisering av nye besøksintensive offentlege tenester, mellom anna Nye Sotra vgs, at dei skal lokaliserast i eller nær sentrum av senter definert i regional plan eller kommuneplan. Tomt 45 - *Stovevatnet* er evaluert til å ha særst god måloppnåing på dette punktet. Lokalisering på denne tomte knytter saman offentlege og private funksjonar på Straume og gjev heilskap i dei overordna planane. Den vil også vere lokalisert rett ved den nye kollektivterminalen.

Forslag til innstilling

1. Fylkesrådmannen får fullmakt til å framforhandle avtale med Fjell kommune om kjøp av tomt 45 - *Stovevatnet* som tomt for Nye Sotra vidaregåande skule.
2. Framforhandla avtale vil bli lagt fram for fylkestinget for godkjenning.

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Tomteanalyse Sotra vgs
- 2 Brev frå Fjell kommune datert 19.06.2018
- 3 Brev frå Lie Gruppen datert 07.08.2018

Fylkesrådmannen, 20.08.2018

1. Bakgrunn

I møtet i fylkestinget 04.10.2016 i saka PS 72/2016 *Rullering av skulebruksplanen 2017-2030* blei følgjande vedteke:

Region Sotra

- *Ny skule blir etablert i tilknytning til kollektivknutepunkt på Straume/Bildøy i 2024*
- *Avd Sund vert avvikla/selt når den nye skulen vert teken i bruk*

Rammene frå dimensjonerings- og investeringsplan var ein skule på nær 16.000 m² BTA bygg for 1100 elevar som skulle ferdigstillast i 2024. Framdrifta blei i fylkestinget 07.03.2017 i saka PS 22/2017 *Fagskolen i Hordaland og yrkesfagleg vidaregåande skule samlokalisert på Laksevåg* endra til at skulen skulle ferdigstillast i 2025 i den reviderte investeringsplanen.

Det å etablere ein ny skule på ei ny tomt er tidkrevande og vil minimum ta 5 år frå tomte er avklart. Mellom anna så må det gjennomførast ein reguleringsplan. Det har derfor vore lagt opp til at framtidig tomt skal avgjerast innan utgangen av 2018. Som grunnlag for vedtaket har Norconsult vore engasjert til å utgreia dei tomtene som Hordaland fylkeskommune og Fjell kommune har vurdert som aktuelle.

2. Tomte vurdering

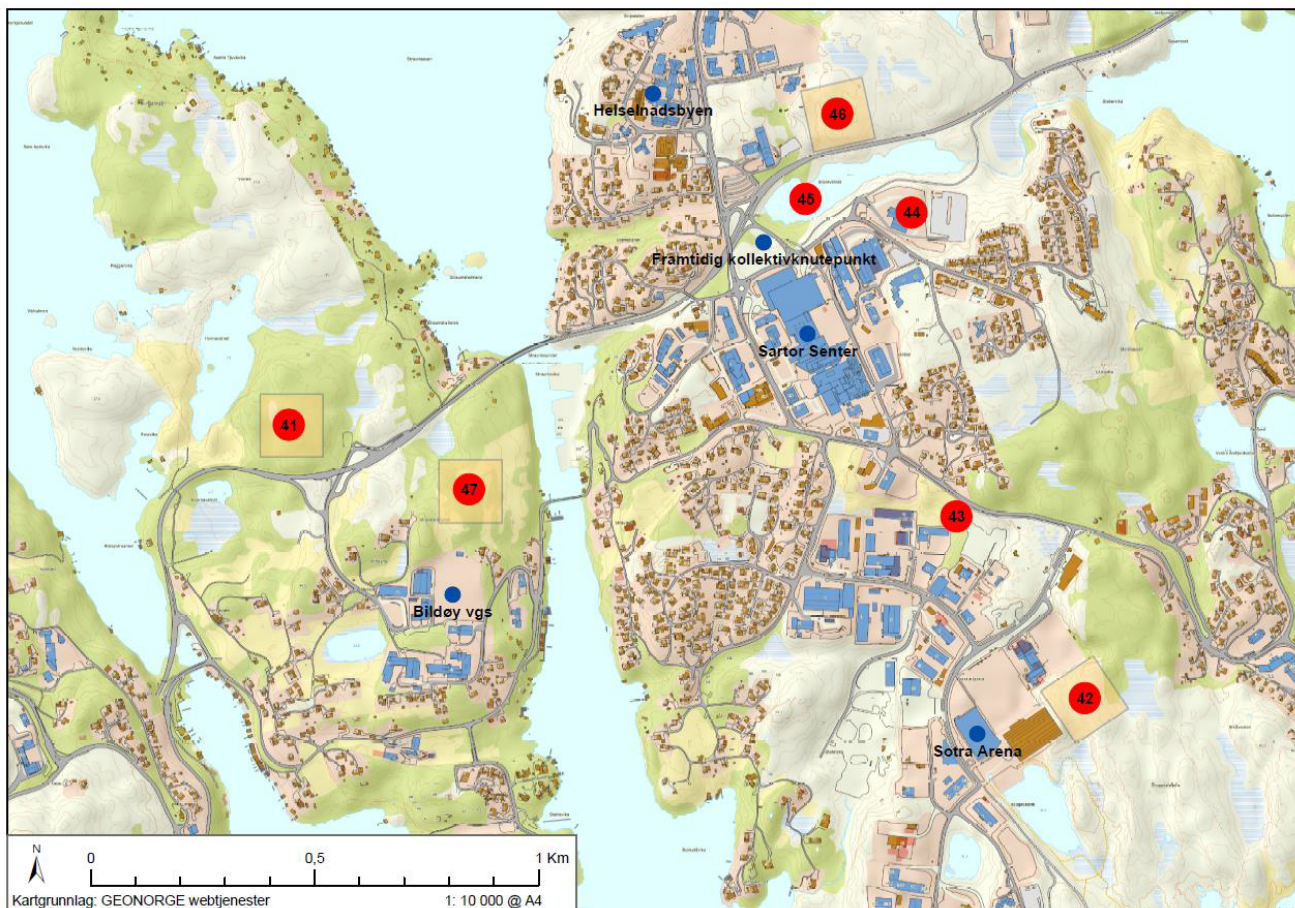
2.1 Aktuelle skuletomter

Med bakgrunn i aktuelle tomter som Fjell kommune har spelt inn og eigne vurderingar, er 7 tomter på Bildøyna og Litlesotra evaluert med føremål å tilrå kva tomt som er mest eigna for ny vidaregåande skule på Sotra.

Analysen er gjort av Norconsult i samarbeid med fylkeskommunen, og er todelt. Først ei grovsiling bygt på minstekrav til tomtene. Deretter ei evaluering av dei gjenverande tomtene sine ulike eigenskapar og kostnader. Sjå vedlagt analyse.

Dei 7 tomtene som er evaluert er:

- Tomt 41 - Bildetangen
- Tomt 42 - Straume Idrettspark
- Tomt 43 - Arefjordsvegen
- Tomt 44 - Skysstomta
- Tomt 45 - Stovevatnet
- Tomt 46 - Fjell rådhus (aust)
- Tomt:47 - Branndalsåsen



2.2 Absolutte krav til tomtene

Det blei i analysen definert nokre absolutte krav:

1. Tilgjengelegheit
 - a. Nærleik til ny kollektivterminal eller ny busshaldeplass i stamrutenettet (10 min gange)
 - b. Nærleik til regionsenteret.
2. Tomtestorleik og tomteutforming (topografi, bredde, mv)
 - a. 25 mål
 - b. Min. breidde på 80 m.

Tomt 42 – *Straume Idrettspark* og Tomt 43 – *Arefjordsvegen* har begge lengre gangtid til busshaldeplass/terminal enn 10 minutt og er derfor vurdert å vere uaktuelle. Tomt 43 – *Arefjordsvegen* er i tillegg for liten.

2.3 Evaluering av dei gjenverande tomtene etter tomteeigenskapar mm

Dei gjenverande tomtene blei så vurdert etter tomteeigenskapar, tilgjenge, lokal og regional utvikling og miljøkonsekvensar.

Tomt	Totalvurdering	Score
Tomt 41 Bildetangen	Tomta vert vurdert til å ha ei nøytral effekt på måloppnåinga. Kvalitetane ved tomta er gode, men skulen vil liggje i stor avstand til Straume by og dei fleifunksjonelle tenestene der. Skulen må forvente å liggje «åleine» i fleire år før annan utbygging som stør opp om skulen vert realisert. Det er knytt	0

	usikkerheit til utbyggingsframdrift ved Bildetangen / Sotra Kystby.	
Tomt 44 Skysstomta	Samla sett er tomta evaluert til å ha god måloppnåing. Den har sentral lokalisering, men bussdepotet må relokaliseras. For byutviklinga på Straume er det eit føremon at bussenlegget vert flytta ut av sentrum og erstatta med eit offentleg føremål.	(+)
Tomt 45 Stovevatnet	Tomta er evaluert til å ha sær god måloppnåing. Byggjeklar tomte med den mest sentrale lokaliseringa i høve kollektivterminal. Lokalisering på denne tomte knyter saman privat/offentlege funksjonar på Straume og gjev heilskap i dei overordna planane.	+
Tomt 46 Fjell rådhus	Tomte vert evaluert til å ha god måloppnåing. Sentral lokalisering i eit område med mange offentlege føremål. Utvidingshøve på tomte. Nærleik til offentleg kommunikasjon.	(+)
Tomt 47 Brannaldalsåsen	Tomte vert vurdert til å ha ei nøytral måloppnåing. Små / ingen høve for seinare utviding av tomte. Kort avstand til Bildøyhallen og ungdomsskule. Noko avstand til bykjerna og Straume og offentlege og private tenestene der.	0

Miljøkonsekvensane er samla sett vurdert som små i tomtevalet. Dette inneberer og at forskjellane mellom tomtene også vert små og tidvis marginelle.

Alternativ	Tomt 41	Tomt 44	Tomt 45	Tomt 46	Tomt 47
Konfliktnivå	Middels	Inkje til lite	Lite	Lite	Inkje til lite
Rangering	5	1	3	3	1

2.4 Økonomi

Det er to hovudelement som skil tomtene knytt til kostnader. Det eine er 1) tomtekostnader og det andre er 2) tilgang til idrettshall i nærleiken slik at ein ikkje treng å etablere ny gymnastikksal/idrettshall i samband med skulen.

Merk at fylkeskommunen uansett legg opp til å vidareføre leigeavtale i Straume Idrettspark / Sotra Arena for programfag idrett. Idrettsfunksjonen som ligg inne i vurderingane for skuletomt gjeld for kroppsøving for alle elevane.

Tomtekostnader

Tomt 41 vil bli gitt vederlagsfritt av Lie Gruppen – sjå vedlagt brev. Det er ingen gjenytingar knytt til dette og fylkesrådmannen kan ikkje sjå at Hordaland fylkeskommune har vedtak som er knytt til Lie Gruppen som kan bli påverka av dette. For dei andre tomtene er det berekna marknadspris. Marknadsprisen er vurdert av Fana Sparebank Næringsmegling.

Idrettshall

Avstand til idrettshall vert i denne analysen vurdert som ein prissatt konsekvens. Avstanden mellom skuleanlegg og idrettsfunksjon skal ikkje vere lenger enn 10 minutt gangtid eller 800 meter frå skule. Lengre avstand utløyser krav om eigen idrettshall i skuleanlegget. Kostnadskonsekvensen er meirkostnaden ved å etablere eigen idrettshall knytt til skulen samanlikna med leige av eksisterande hall i skuletida.

Tomt 41 – *Bildetangen* og tomt 47 – *Brandalsåsen* har gangavstand til Bildøyhallen under 10 minutt, som er evalueringskravet. For tomt 41 – *Bildetangen* er gangtida nærmare 9 minutt og er langt når ein ny skule skal byggast. Skulen skal ha 1100 elevar og treng minimum eit gymnastikkareal tilsvarande ei heil handballbane delt i tre område. Den vidaregåande skulen vil derfor legge beslag på heile Bildøyhallen på dagtid. Det er usikkert om dette er mogleg med ungdomskulen liggande like ved hallen, men det er dette som er grunnlaget i kostnadsvurderinga.

Tabell under skildrar den relative skilnaden mellom tomtene når det gjeld prissette konsekvensar (ventelege tomtkostnader) i prosent av byggekostnad. Byggekostnaden for sjølv bygget, utanom tomtetilrettelegging, er stipulert til kr 680 mill.

Prissette konsekvensar i prosent av byggekostnad

Tomt 41	Tomt 44	Tomt 45	Tomt 46	Tomt 47
Bildetangen	Skyss	Stovevatnet	Ved Fjell rådhus	Brandalsåsen
7 %	38 %	17 %	20 %	12 %

10 % av byggekostnad utgjer i denne samanhengen om lag kr 68 mill.

Tomt 41 - *Bildetangen* har den lågaste kostnaden når det gjeld prissette konsekvensar. Dersom det likevel må byggjast idrettshall på denne tomta, aukar prissette konsekvensar i prosent av byggekostnad til om lag 13 % for denne tomta.

Tomta som kjem dårlegast ut med omsyn til variable tomtkostnader, er tomt 44 - *Skysstomta*. Årsaka til dette er at bruk av denne tomta fører til at det må byggast nytt anlegg for Skyss ein annan stad i området.

2.5 Framdrift

Målet er at skuletomtene vert tilgjengelege for Hordaland fylkeskommune slik at ny skule kan stå ferdig oppført og klar til skuleåret 2025/26. Dette inneber at tomtene bør vere byggeklare til sommaren 2023. Kompleksiteten i utbygginga av Sotrasambandet inneber at det alltid vil vere utfordrande å føreseie framdrifta av slike store vegprosjekt. Ut frå gjeldande framdriftsplanar på Sotrasambandet kan oppstart av byggearbeida på tomt 45 – *Stovevatnet* bli utsett til 2024.

3. Samla vurdering

Dei evaluerte tomtene sine ulike eigenskapar er vurdert med omsyn til mange faktorar; mellom anna storleik, tilgjenge, nærleik til kollektivknutepunkt, lokal og regional utvikling, idrettshall, miljøkonsekvensar og tomtkostnader.

Endeleg val av lokalisering må bygge på korleis ein vel å vekte dei ulike faktorane mot kvarandre. Dersom ein vel å legge størst vekt på lokalisering av skulen sentralt i høve til kollektiv- og andre senterfunksjonar, og for å støtte opp om eksisterande senterstruktur, kjem tomt 45 - *Stovevatnet* aller best ut. Dette fordi lokalisering av skulen på denne tomta vil bidra til å binde saman offentlege og private funksjonar i bykjerna på Straume på ein god måte. Men det er noko risiko knytt til tidspunkt for start av byggearbeid på denne tomta, grunna koplinga til gjennomføring av Sotrasambandet.

Dersom ein på den andre sida vel å legge meir vekt på kostnader enn på lokalisering i høve til senterfunksjonar, peikar tomt 41 - *Bildetangen* seg ut som det rimelegaste alternativet.

Ein ny skule skal byggast for ei levetid på 40-60 år. Det er fylkesrådmannen si vurdering at i eit slikt perspektiv blir ein meirkostnad på ei tomt på 5-10% (35-70 millionar kroner) mindre viktig enn skilnaden i tomtekvitetar og lokalisering. Tomt 45 – *Stovevatnet* har ei særst god plassering i forhold til kollektivløysing og for å støtte opp om regionsenterutviklinga, og er derfor fylkesrådmannen si anbefaling.

Ein rår fylkestinget til å gje fylkesrådmannen fullmakt til å framforhandle avtale med Fjell kommune om kjøp av tomt 45 - *Stovevatnet* som tomt for Nye Sotra vgs.

Framforhandla avtale vil verte lagt fram for fylkestinget for godkjenning.