



# Eidsvoll kommune

## Eiendomsforvaltningen

Deres ref: «REF»  
Vår ref.: 2015/1778/SRE  
Dato: 05.06.2017  
Saksbehandler: Steinar Reinsberg, Rune Holm og Tonje V. Bekkadal

Formannskapet  
Kommunestyret

## Notat - Vurdering av lokaliseringalternativet for ny Vilberg barneskole

Viser til vedtak i hovedutvalg for oppvekst og kultur og hovedutvalg for plan og næring 30.5.17 hvor det ble bedt om at administrasjon ble bedt om å lage et kostnadsoverslag og utgreiing av tidsperspektiv av de ulike alternativene som skal følge som notat til formannskapet og kommunestyret.

### Tynsåkjordet

Hvis kommunestyret ønsker at det jobbes videre med Tynsåkalternativet innebærer det at det må gjøres ytterligere utredningsarbeid. Grunnlagsdokumentet om langsiktig grønn grense vil være utgangspunkt for nødvendige utredninger. Disse utredningene kan tidligst være klare i løpet av sommeren 2017. Videre prosess er at utredningene sendes over til Fylkesmannen så snart disse er klare. Fylkesmannen kan når som helst trekke innsigelsen uten at det avholdes formell mekling i henhold PBL. § 5-6 og et nytt planforslag kan være klart til behandling til planutvalgsmøtet i august/september 2017.

Dersom Fylkesmannen ikke trekker innsigelsen under veis, må det gjennomføres et formelt meklingsmøte, jf. pbl. § 5-6. Administrasjonen er avhengig av et vedtak i kommunestyret før saken eventuelt tas opp til mekling hos Fylkesmannen. En mekling kan trekke ut i tid, og det er vanlig at en slik prosess tar opp mot seks måneder. Dersom det ikke blir enighet må saken opp til behandling i departementet, noe som også kan ta rundt seks måneder eller mer. Dette betyr at prosessen rundt områdeplanen kan bli omtrent ett år forsinket, og at kommunen ikke får startet prosjektering og bygging tidnok til skolen må stå ferdig. I verste fall ender det med at departementet ikke tillater at Tynsåkjordet omdisponeres til byggeområde for skole.

Tynsåkjordet vil gi en god plassering av flerbrukshall.

---

**Avsenderadresse.:**

Postboks 90  
2081 Eidsvoll  
**Telefon:** 66107000  
**Telefaks:** 66107001  
**E-post:**  
post@eidsvoll.kommune.no

**Besøksadresse.:**

Rådhusgata 1  
2080 Eidsvoll  
**Dir.telefon:** 66107166  
**Telefaks:**

**Bankkonto:**

8601.41.88209  
7855.05.02371 (skatt)  
**Org.nr.:**  
964 950 113  
**Internettadr.:**  
www.eidsvoll.kommune.no

**IBAN:**

NO9286014188209  
NO2178550502371

**BIC-adr.:**

DABANO22  
DNBAOKK

### Eksisterende skoletomt på Vilberg

Dersom man tar utgangspunkt i nåværende tomt for Vilberg skole, er det ikke mulig å bruke denne uten å måtte sanere eksisterende bygningsmasse og ekspropriere flere boenheter. Barnehagetomta kan tas i bruk til skole, men bygningen er planlagt og bygd med tanke på barnehageformål, og det er vanskelig å bruke selve bygningsmassen til skoleformål. Det er da nødvendig å rive og bygge nytt, samt å måtte reetablere barnehagen et annet sted i kommunen. Reetablering et annet sted i kommunen vil kreve en reguleringsplanprosess for ny barnehagetomt. I tillegg vil det, uavhengig av om man tar i bruk barnehagetomta til skole, være behov for å ekspropriere boligeiendommer rundt skolen for å få nødvendig areal. For å kunne fatte et ekspropriasjonsvedtak må det foreligge en vedtatt reguleringsplan. Plangrensa for områderegeringsplan for Vilberg må da utvides for å innlemme de eiendommene som må eksproprieres, og disse eiendommene må i den utvidede planen endre formål fra bolig til skole. Så må det endrede planforslaget ut på nytt offentlig ettersyn. Dette vil ikke nødvendigvis forsinke planprosessen mer enn et par måneder, men selve ekspropriasjonsprosessen er omfattende og tidkrevende i tillegg til å være kostbar. Det er vanskelig å si hvor lang tid en ekspropriasjonssak vil ta.

Drift i skole under bygging. Det er store utfordringer rundt drift av skole i byggeperioden.

Barnehage må flyttes. Man må planlegge å bygge ny barnehage før bygging av skole kan starte. Før planlegging av barnehagen kan starte må ny tomt reguleres og anskaffes.

Ved alternativ Europris kunne deler av skolen flyttes i nytt bygg før resterende ble revet og bygget nytt.

Det finnes ikke lokaler i dag som kan romme Vilberg skole i byggeperioden.

### Trolldalen

Det er nødvendig med trafiksikkerhetstiltak for å skape en trygg skolevei. Det må derfor reguleres og opparbeides gang- og sykkelveg langs fv. 509 Styrivegen, en strekning på 2,6 kilometer. Langs deler av denne strekningen er det relativt trangt mellom veg og bebyggelse. En gang- og sykkelveg vil derfor få til dels store konsekvenser for noen av eiendommene langs strekningen. Det kan derfor være noen utfordringer knyttet til grunnnerv, eventuelt ekspropriasjon. Det er vanskelig å si hvor lang tid en ekspropriasjonssak vil ta

I gjeldende reguleringsplan for Trolldalen ligger det følgende rekkefølge-bestemmelser knyttet opp mot etablering av ny skole:

2.3 Før det gis rammetillatelse for skole, barnehage og/eller boliger innenfor planområdet skal følgende være oppfylt:

- kryss mellom Styribakken og Styrivegen opparbeides med dråpeøy iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- Styribakken breddeutvides til 5 meter asfaltert bredde og 0,5 m skulder på hver side. Det kan gis tillatelse til oppføring av inntil til sammen 30 boenheter innenfor planområdene for Trolldalen og Styriåsen før kravet om breddeutvidelse utløses.

2.5 Før det gis rammetillatelse for skole, barnehage og/eller boliger som er forutsatt å få atkomst via V1, skal følgende være oppfylt:

- gang/sykkelveg mellom Styribakken og V1 langs fylkesveg 509 – Styrivegen opparbeides som vist i reguleringsplanen for Trolldalen
  - kryss mellom Styrivegen og V1 opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen
- Gang og sykkelvei vil gi trygg adkomst og ferdsel også for nye boligområder ved Trolldalen.

2.6 Før det gis rammetillatelse for skole og/eller barnehage skal busslommer ved V1 på begge sider av Styrivegen, samt gangforbindelse til disse opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens Vegvesen

I og med at Trolldalen-tomta allerede er regulert har ikke Fylkesmannen anledning til å fremme innsigelse til dette alternativet slik at kommunen vil ha kontroll på videre prosess. Selv om tomta er regulert til offentlig formål (skole og barnehage) er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om en utbyggingsplan som tillegg til rammesøknad, før utbygging av området. I tidligere nevnte sak 29/15, behandlet i kommunestyret den 14.4.2015, er det drøftet hva dette kravet i praksis innebærer. Avhengig av hvordan begrepet «utbyggingsplan» blir tolket, kan dette eventuelt innebære krav om detaljreguleringsplan. En detaljreguleringsplanprosess som er i tråd med kommuneplanen og områderegulering vil normalt kunne gjennomføres i løpet av seks til tolv måneder.

Prosjekteringsarbeid kan starte parallelt med arbeidet med reguleringsplan og dette gir rask fremdrift.

#### Kostnader

Det er i alle alternativene tatt utgangspunkt i nybygg slik at vi kun ser på merkostnader knyttet til tomtevalg. Dersom man rehabiliterer Vilberg skole kan man spare ett mindre beløp, Bygningsmassen på Vilberg er stort sett i 1 – 2 etasjer og vil gi ett litt større fotavtrykk dersom eksisterende bygningsmasse beholdes. Dersom man skal rehabilitere eksisterende bygg kan man regne 75% av nybyggkost i de rehabiliterte arealer. Det er kalkulert en besparelse ved å beholde 3000 m<sup>2</sup> av eksisterende bygningsmasse med en tung rehabilitering i disse arealene. Det er da forutsatt revet paviljongen.

Vann og kloakk til Trolldalen. Det vil i forbindelse med igangsetting av bygging av boliger vest for Styrivegen i Trolldalen bli ført vann og kloakk frem til tomten. Dette er kostander som vi uansett må være med å dekke for å kunne selge ut kommunale boligtomter som ligger inntil skoletomt i Trolldalen. Det vil derfor ikke føre til merkostnader for kommunen, men kan føre til en tidsforskyvning for når vi må ta kostnaden. Vi vil imidlertid raskere kunne starte salg av boligtomter dersom vann og kloakk fremskyndes. Merkostnader til vann og avløp har tidligere vært med da man ikke har sett at det har vært bevegelse i planer med bygging i Trolldalen. Dette er nå endret med at det er en ny utbygger som har sikret seg området og det er all grunn til å tro at dette ikke vil behøve å belaste skolebudsjettet.

Tiltak	Vilberg eksisterende tomt + barnehagen	Vilberg eks tomt + 13 boenheter	Trolldalen	Tynsåkjordet
Rive og erstatte Vilberg barnehage	60 000 000		0	0
Verdi LHL tomt	10 000 000	10 000 000	0	0
Ny undergang	10 000 000	10 000 000	0	0
Erstatning boliger snittpris 4,5 mill	13 500 000	58 500 000	0	0
Vann og kloakk Trolldalen vil komme med utbygging av boligområdet.	0	0	0	0
Ekstra sprengningsarbeide Trolldalen - enklere fundamentering	0	0	0	0

Gang og sykkelvei Styrivegen	0	0	40 000 000	0
Byggekostnader skolebygg	323 000 000	323 000 000	323 000 000	323 000 000
Midlertidige brakker	15 000 000	15 000 000		
Merkostnader ved flerbrukshall i stedet for to gymnsaler.	17 000 000	17 000 000	17 000 000	17 000 000
Sum ekstra kostnader i forhold til Tynsåk.	448 500 000	433 500 000	380 000 000	340 000 000
Redusert kostnad ved delvis bruk av eksisterende bygninger *	-27 000 000	-27 000 000		
Sum ved delvis bruk av eksisterende bygg	421 500 000	406 500 000	380 000 000	340 000 000

\* Forutsatt tung rehabilitering av 3000 m<sup>2</sup>

Følgende er ikke priset:

Behov for utvidelse av Ås skole i stedet for flytting av opptaksgrenser	0	0	ikke kalkulert	0
Ikke fjernvarme til tomten	0	0	ikke kalkulert	0

Konklusjon:

Rehabilitering av Vilberg skole synes uaktuelt ut fra kostnader konfliktnivå og krevende situasjon hvis vi skal kombinere drift og bygging. Av de to andre hovedalternativene er Tynsåk best med tanke på kostnader (forutsatt at vi får bygge fritt) og at flerbrukshall også kan nyttes av ungdomsskolen. Trolldalen har sitt fortrinn i at vi unngår innsigelse og at skolen kan prosjekteres samtidig med detaljprosjektering.

Knut Haugestad  
Rådmann

Dokumentet er elektronisk godkjent.