



Flytting av modulbygg fra Åsgård skole til Sjøskogen skole

Saksbehandler: Nils Erik Pedersen

Saksnr.: 16/00143-28

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for oppvekst og kultur

20.01.2021

Hovedutvalg for teknikk og plan

20.01.2021

Formannskapet

27.01.2021

Kommunestyret

10.02.2021

Kommunedirektørens innstilling:

1. Modulene på Åsgård skole er ikke egnet til å dekke hverken et midlertidig, eller permanent behov for nye arealer på Sjøskogen skole.
2. Leieavtalen med Indus Norge sies opp senest innen utgangen av februar 2021.
3. Tjenestemråde Eiendomsforvaltning og utleie tilføres 4,6 mill. kr. for å dekke avvikling av leieforholdet.
4. Beløpet finansieres med bruk av ubundet fond.

Ås, 11.01.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for oppvekst og kultur

Hovedutvalg for teknikk og plan

Formannskapet

Kommunestyret

Vedlegg:

Notat til kommunestyremøte 10.02.21 - oppfølging formannskapets vedtak

27.01.2021

Saksutredning:

Fakta i saken:

Utvalg for kommunale byggeprosjekter (UKB) vedtok den 05.11.2020 følgende:

«Det gjøres en vurdering på kostnadene for å flytte modulene i skolegården på gamle Åsgård skole til Sjøskogen skole for midlertidig bruk. Modulene settes opp i samme stand som de står i nå.»

I K-Sak 125/20, 10.12.20 vedtok kommunestyret følgende verbalvedtak:

5. Sjøskogen skole: Kommunedirektøren bes legge fram en helhetlig sak om å vurdere utvidelse av skolen opp mot endring av skolekretsgrenser, midlertidig flytting av moduler fra Åsgård eller videreføring av dagens situasjon, i lys av samlet elevtall og skolekapasitet i Ås nord, og den økonomiske situasjonen.

Leieavtalen med Indus Norge AS for leie av modulene ved Åsgård skole løper til 31.08.2021, dvs. en varighet på 6 år, med ytterligere opsjon på 4 år. Dersom kommunen ikke ønsker å forlenge leieavtalen etter 6 år må avtalen sies opp med 6 mnd. skriftlig varsel, dvs. innen utgangen av februar 2021. Kommunedirektøren velger derfor å dele verbalvedtak 5 opp i 2 saker. En som kun omhandler flytting av modulene og en sak som omhandler de resterende delene av vedtaket. Denne siste delen planlegges fremlagt for politisk behandling høsten -21.

I K-Sak 27/19, 19.06.19 og tilleggsnotat til formannskapet av 03.06.2019 ble det utredet å flytte modulbygget fra Åsgård skole til Sjøskogen skole som en *permanent* løsning. Kommunedirektøren har nå vurdert hva de økonomiske konsekvensene er ved å flytte modulbygget til Åsgård skole til Sjøskogen skole som en *midlertidig* løsning.

For å kunne se de økonomiske konsekvensene er følgende alternativer vurdert:

- Alternativ 1: Si opp og fjerne modulbygget ved Åsgård skole fra 01.05.2020.
- Alternativ 2: Flytting av modulbygget fra Åsgård skole til Sjøskogen skole, og sette det opp igjen med tilsvarende stand som i dag.
- Alternativ 3: Gjennomføre det planlagte nybygget.

Vurdering:

Alternativ 1

På grunn av den vedtatte byggingen av nye Åsgård skole, bør modulbygget fjernes inne 01.05.21. Konsekvensene av å si opp leieavtalen er tidligere beskrevet i tilleggsnotat til K-Sak 27/19, datert 03.06.2019.

Leieavtalen med Indus Norge AS løper til 31.08.2021. Hvis leieavtalen ikke forlenges etter 6 år, ev. sies opp av leietaker (Ås kommune) før modulene er leid i 10 år, må leietaker betale resthovedstol minus angitt restbeløp. Dette beløpet er fortsatt det samme som tidligere beskrevet. I tillegg må Ås kommune betale resterende leie for perioden 01.05.2021 til 31.08.2021 (4 mnd.).

Etter kommunedirektørens vurdering vil restkostnaden ved å si opp modulene bestå av følgende elementer:

Ås kommune

Leiekostnader (finansieringsdel) fra 01.05.2021 til 31.08.2021	522 000 kr
Resthovedstol. Fratrullet restverdi	3 000 000 kr
Demontering av modulbygg	1 564 725 kr
Sum	5 086 725 kr

Merknad:

Sum for demontering er ekskl. mva.

Alle kostnadene vil komme til utbetaling i 2021.

Alternativ 2

Ved å flytte modulbygget til Sjøskogen skole og leie dette ut hele leieperioden fram til 31.08.2025, slipper Ås kommune å betale en resthovedstol. Man må i stedet betale vanlig leie ut leieperioden.

Demonteringskostnadene på Åsgård skole blir de samme som for alternativ 1, men ved en flytting vil det tilkomme tilsvarende demonteringskostnader ved Sjøskogen skole i 2025, dersom ikke videre leie eller utkjøp er mulig.

Kostnadene ved en remontering av selve modulbygget er vurdert til ca. 1,9 mill. kroner ekskl. mva. av utleier Indus Norge AS. I tillegg kommer kostnader knyttet til grunnarbeider, tilkobling vann og avløp, tilkobling av elektrisitet, fundament og tilknytningsavgift. Kostnader til dette er grovt anslått til ca. 1,2 mill. kroner ekskl. mva.

De totale kostnadene oppsummeres slik:

Leiekostnader (finansieringsdel) fra 01.05.2021 til 31.08.2025	6 781 200 kr *)
Demontering av modulbygg på Åsgård skole	1 564 725 kr
Remontering av modulbygg	1 925 000 kr
Grunnarbeider	300 000 kr
Tilknytning VA	200 000 kr
Tilkobling EL inkl grøft	300 000 kr
Fundament	150 000 kr
Tilkoblingsavgift VA *)	200 000 kr **)
Demontering av modulbygg på Sjøskogen skole	1 564 725 kr
Sum	12 985 650 kr

Merknad:

*) Husleie

***) Vil bli fratrukket tilknytningsavgift for et ev. nybygg

Øvrige tall er ekskl. mva. Driftskostnader (strøm, renhold etc.) er ikke medtatt.

De årlige kostnadene vil fordele seg på henholdsvis ca. 3,1 mill. kroner i 2021 og 2025 (pga. kostnad for demontering) og 2,3 mill. kroner i 2022-2024.

Alternativ 3

For å sammenligne de ulike alternativene er det tatt utgangspunkt i at planleggingen av det nye påbygget på Sjøskogen skole ble igangsatt igjen i januar 2021. Bygget kunne da stått ferdig høsten 2023. Ved et slikt alternativ vil kostnadene knyttet til modulbygget på Åsgård skole ble de samme som for alternativ 1. Et nytt bygg er tidligere kostnadsberegnet til ca. 40 mill. kroner

Ås kommune

(ekskl. mva). Med en avskrivningstid på 40 år, vil kapitalkostnadene ligge på ca. 1,0 mill. kroner pr. år + renter. Til sammenligning vil modulbygget ha en kostnad på ca. 2,3 mill. kroner pr. år (forutsatt demontering ved utløp av leieperioden i 2025). Noe lavere dersom utkjøp/videre leie er mulig. Årlig leie er pr. i dag på ca. 1,6 mill. kroner.

De totale kostnadene oppsummeres slik:

Leiekostnader (finansieringsdel) fra 01.05.2021 til 31.08.2021	522 000 kr
Resthovedstol. Fratrullet restverdi	3 000 000 kr
Demontering av modulbygg	1 564 725 kr *)
Påbygg	40 000 000 kr *)
Sum	45 086 725 kr

Merknad:

*) Ekskl. mva.

Driftskostnader (strøm, renhold etc.) er ikke medtatt.

Som for alternativ 1 kommer 5,1 mill. kroner til utbetaling i 2021. 0,5 mill. kroner i budsjettet leie for perioden september til desember spares inn. Når nybygget er ferdig vil den årlige kapitalkostnaden ligge på ca. 1,0 mill. kroner pluss renter. Driftskostnader for modulbygget og et ev. nybygg vurderes å ligge i samme størrelsesorden. Kvalitetsforskjellene på byggene vil imidlertid være betydelig.

Juridiske forhold

Konkurransen ved anskaffelse av modulen la til grunn maksimalt 10 års leie (6 år + opsjon på 1 og 1 år inntil 4 år). Leie utover 10 år vil være en vesentlig endring av vilkårene og vil normalt kreve utlysning av en ny konkurranse. Flytting av modulene er også en anskaffelse som omfattes av anskaffelsesregelverket og må derfor lyses ut. Det er foreløpig uklart hvordan leverandøren vil stille seg til dette.

Oppsummering og konklusjon

Å flytte modulbygget fra Åsgård skole til Sjøskogen skole er anslått å koste ca. 13,0 mill. kroner ekskl. mva. i perioden 2021-2025. Denne summen inkluderer demontering på Åsgård skole, remontering, infrastruktur, tilknytningsavgift og demontering på Sjøskogen skole. De årlige kostnadene vil ligge mellom 2,3 og 3,1 mill. kroner.

Når det er behov for en utvidelse av Sjøskogen skole er det mest lønnsomme alternativet å gjenoppta planleggingen av det planlagte nybygget. Når bygget står ferdig vil de årlige kostnadene bli lavere enn for modulbygget.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at leieavtalen for modulbygget på Åsgård skole sies opp innen 28.02.2021 og at et ev. permanent behov for utvidelse av Sjøskogen skole løses med nybygg i tråd med tidligere planer.

Økonomiske konsekvenser:

Se ovenfor. Kommunedirektøren foreslo å tilføre 4,5 mill. kr. til avvikling av modulene i HP 2021-24. Posten ble fjernet i det vedtatte budsjettet og må således tilføres på nytt.

Ås kommune

Tiltaket må finansieres med bruk av ubundet driftsfond.

Miljømessige konsekvenser:

Gjenbruk er miljømessig et godt alternativ. Ut i fra en samlet vurdering av kvalitet og økonomi over tid mener imidlertid kommunedirektøren at det vil være miljømessig bedre å gå på en permanent løsning når behovet for utbygging tilsier det.

Alternativer:

Modulene på Åsgård flyttes til Sjøskogen.

Kommunedirektøren utreder de juridiske, anskaffelsesfaglige og økonomiske konsekvensene ved flytting og eventuelt leie, eller utkjøp av modulene etter 2025 og legger saken frem for ny behandling.

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren anbefaler at leieavtalen sies opp innen utgangen av februar 2021 og at behovet for et permanent byggetrinn på Sjøskogen avklares i forbindelse med den planlagte saken som utgjør del 2 av verbalvedtaket fra K-Sak 125/20.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart