



## Utflytting av kommunale virksomheter lokalisert i Rådhusplassen 29. Lokalisering av Forebyggende helsetjenester (helsestasjon) til nye Rustad skole

### Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i sin behandling av K-Sak 32/18 den 15.05.2018 at det skal utredes å benytte nye Rustad skole for lokalisering av virksomheter som i dag er lokalisert i Rådhusplassen 29.

Rådmannen har med bakgrunn i kommunestyrets vedtak utredet konsekvensene av å benytte nye Rustad skole.

### Avgrensning av utredningen

Følgende virksomheter er foreslått lokalisert i et nytt modulbygg på hangartomta i Brekkeveien 10:

- Ås helsestasjon
- Helsestasjon for ungdom
- Familieteamet
- PPS
- Stab Oppvekst og kultur

Følgende endringer foreslås: Dagsenteret flyttes til Bjørnebekk, Økonomi og Org&Pers inn til Dagsenterets lokaler i Moerveien 10 og Frivillighet og folkehelse til Tannklinikken. Kostnaden til dette er beregnet til ca. 2,3 mill. kroner, jf. K-Sak 32/18.

Denne utredningen tar utgangspunkt i at behovene som er forutsatt løst i et nytt modulbygg på hangartomta i Brekkeveien 10, vurderes flyttet inn i nye Rustad skole, med unntak av Stab oppvekst og kultur som da blir værende på rådhuset.

Det er forutsatt at arealene som benyttes på nye Rustad skole ligger samlet og kan avgrenses fra skolearealene. Det er hverken praktisk gjennomførbart eller lovmessig forankret å benytte ledig plass rundt omkring inne i skolearealene til andre kommunale tjenester.

### Behov

Samlet arealbehov for et nytt modulbygg er på ca. 1 640 m<sup>2</sup> BTA. Hvis Stab oppvekst og kultur trekkes ut, kan arealet reduseres med ca. 120 m<sup>2</sup> BTA.

Behovet består av behandlingsrom (jordmor, gynekolog, fysioterapeut), helsesøsterkontorer, legekontor, kontorer, spesialrom (barselgrupperom, lekotek, veierom) og tilhørende fellesarealer. De fleste rommene må tilfredsstillende lydkrav for å kunne avholde konfidensielle samtaler og har krav til dagslys og ventilasjon.

### Tjenestene

#### **Helsestasjonen**

Forebyggende helsetjenester (FH) omfatter jordmortjeneste, helsestasjon for barn 0-5 år, smittevern, reisevaksinasjon, Familieteam og Helsestasjon for Ungdom og studenter (HFU). Til sammen er dette 22 ansatte som vil trenge ca 18 enkeltkontorer for å opprettholde driften, da utenom fellesarealer som venterom, veierom, gynekologisk rom, barselgrupperom, lager etc.



## ÅS KOMMUNE

HFU har i 1,5 år holdt til i lokaler på ungdomsskolen som har gjort at tilgjengeligheten til tjenesten har vært mindre pga. avstand til sentrum. Ved å flytte dette til Rustad skole vil den bli enda mindre tilgjengelige for ungdommene og de vil ikke oppsøke tjenesten i den grad de bør. HFU har sett synkende antall Ås ungdom og studenter den tiden tjenesten har vært på ungdomsskolen sett opp mot ressursene som er tilgjengelig og brukerne er helt tydelig på at det er for langt unna og vanskelig å finne.

På en gjennomsnittsdag for disse tjenestene er det 70 – 100 brukere innom. Det vil være behov for parkeringsplasser, en trygg oppbevaring av barnevogner, heis og en god ventesone med resepsjon som har oversikt over denne.

HFU har en drop in funksjon både på dagtid og kveldstid som tilsier at tjenesten ikke har oversikt over hvem som kommer og når de kommer. Det er et økende antall brukere som har større utfordringer og derav større hjelpebehov, spesielt når det kommer til psykisk helse. Det er risiko for at brukerne ikke er rolig og stabile i møte med skolebarn og i tillegg vil en del brukere ikke være bekvemme med å oppsøke tjenesten på en barneskolearena. HFU har i tillegg løpende ruskontrakter som tilsier at det er 8-10 ungdommer som går på urinprøvekontrakt. De skal følges opp i 8 mnd med ukentlige/annen hver uke urinprøver og samtaler på HFU, det er svært krevende for de å komme til dette på en barneskole. Det kan heller ikke her gis en garanti for at de er stabile og rusfrie når de oppsøker tjenesten.

Familieteamet jobber med barn, unge og foreldre som trenger ekstra oppfølging. Det er en sårbar gruppe som vil oppleve det svært belastende å oppsøke tjenestene våre på en barneskole.

Konsekvensen for barneskoleelevene vil være at de får 70-100 brukere hver dag inn på skolen med varierende grad av hjelpebehov og det er ingen garanti for at brukerne er stabile og rusfrie. Det vil være svært uheldig for Forebyggende helsetjenester å flytte opp i disse lokalene da de ikke er egnet for bruken og tilpasset behovene, i tillegg fjerner det tjenestetilbudet fra sentrum og brukerne vil oppsøke tjenesten i mindre grad eller ikke finne frem.

### **Skole**

Skal helsestasjonen bruke lokaler på nye Rustad skole vil det bl.a. av sikkerhetsmessige årsaker være betydelige utfordringer både praktisk og lovmessig. Skolen vil ikke kunne ha oversikt over hvor mange besøkende skoleanlegget til enhver tid har. Det er i dag rutiner som sier at ansatte alltid skal ta kontakt når de ser ukjente personer ute eller inne på skolen. Ved å få mange ukjente voksne, barn og ungdommer inn på skolens område, både ute og inne, vil skolen miste denne viktige oversikten. Skal helsestasjonen eller andre tjenester benytte en del av skolens arealer må det være på et område av skolebygget som ligger mest mulig skjermet fra øvrig skoledrift, både ute og inne. Det kan ikke være sambruk av fellesområder som administrasjon, personalrom m.m.

En konsekvens for skoledriften kan være at enkelte trinn må deles og ikke kunne være samlokalisert slik skolebygget er planlagt for. For noen trinn vil det kunne innebære at ett trinn må fordele seg på to etasjer og miste det daglige samarbeidet og tilhørighet på tvers av klassene/gruppene.

### *Konsekvenser for elevtallsvekst*

Maksimal kapasitet beregnes utfra at hver klasse kan ha maksimum 28 elever (Kunnskapsdepartementets anbefaling). Realistisk kapasitet beregnes som ca. 90% av maks kapasitet, da man ytterst sjelden vil ha et elevtall som er delelig med 28. Dette grunnet at elevtallet på de ulike



trinnene vil variere. Skolen etterfølger kunnskapsdepartementets anbefaling om 28 elever pr. klasse/gruppe og vil i prinsippet dermed opprette en ekstra klasse/gruppe på trinnet når elevtallet overstiger 56 på et trinn. Skolen må derfor ha romkapasitet til å kunne ta imot økt elevtall. På nye Rustad skole blir det totalt 28 klasserom med tilhørende grupperom. Skolen er tilrettelagt slik at trinnene skal være samlet med 1. og 2. trinn i 1.etg, 3.-6.trinn i 2.etg og 7.trinn i 3.etg.

| Rustad skole 2018/2019*       | 1.trinn | 2.trinn | 3.trinn | 4.trinn | 5.trinn | 6.trinn | 7.trinn | Totalt |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Antall elever                 | 51      | 44      | 56      | 53      | 71      | 51      | 58      | 384    |
| Antall klasserom m. grupperom | 2       | 2       | 2-3     | 2       | 3       | 2       | 2-3     | 15-17  |
| Rustad skole 2019/2020        | 1.trinn | 2.trinn | 3.trinn | 4.trinn | 5.trinn | 6.trinn | 7.trinn | Totalt |
| Antall elever                 | 47**    | 51      | 44      | 56      | 53      | 71      | 51      | 373    |
| Antall klasserom m. grupperom | 2       | 2       | 2       | 2-3     | 2       | 3       | 2       | 15-16  |

\*registrerte elever pr. dd

\*\*tall hentet fra liste fra Skatt øst 0.9.2017 og befolkningsrapport i Norkart

### *Prognose tall basert på Rambøll sine prognoser juni 2017*

Elevtallet i følge prognosen på Rustad skoler er 500 elever, men antallet elever vil være lavere enn dette. Årsaken er at dette er prognosetall basert på at ny skolekrets innføres fra 2019, dvs. at alle som bor øst for jernbanen vil tilhøre Rustad skole. Alle 1.trinnselever tilhørende ny skolekrets vil starte på Rustad. De elevene som allerede har startet på Åsgård vil kunne gå hele barneskoleløpet sitt på Åsgård. Det vil si at de elevene som begynner på Åsgård høst 2018 vil kunne gå på Åsgård til de er ferdige i 7.trinn i juni 2025. Fra skoleåret 2025/2026 vil prognosetallet stemme utfra hvilke elever som tilhører Rustad skole, i følge prognoser vil elevtallet da være 585 på Rustad skole.

Oppsummering: Oppvekst og kulturretaten ser det som krevende å tilpasse for annen virksomhet inn på skolens område. Skolen er under bygging og bygges som et rent skoleanlegg med skoledrift på dagtid. Skoleanlegget brukes fra kl. 07.00 – 16.30 hver dag til undervisning og SFO. SFO har noen egne lokaler, men er basert på samdrift med øvrige arealer i 1.etg.

For annen aktivitet i bygget må det tilrettelegges for dette med godt skjermede arealer uten behov for sambruk.

### **Teknisk**

#### Status nye Rustad skole

Byggearbeidene på nye Rustad skole pågår og skolen skal stå ferdig til skolestart høsten 2019. Framdriften i prosjektet er som planlagt, men framdriften er stram.

Skolen bygges som en 4-parallell skole med flerbrukshall og lokaler for Rustadtunet (avdeling for elever med spesielle behov). Skolen bygges i tre etasjer med tekniske rom i underetasjen.

#### Vurderte løsninger

Følgende løsninger er vurdert:

- 1) Minimumsløsning med å benytte ledige lokaler, tilnærmet som de står ved ferdigstillelse
- 2) Bruk av 3. etasje
- 3) Bruk av deler av 1. etasje



#### *Alternativ 1*

Det er vurdert en minimumsløsning hvor skolens arealer benyttes som de er med mindre tilpasninger. Rustad skole får romfunksjoner som klasserom (60 m<sup>2</sup>), grupperom med adkomst fra klasserommene, bilbibliotek og spesialrom. Rustadtunet har mindre rom som enklere kan benyttes til alternativ virksomhet. Alternativ virksomhet, som f. eks. Ås helsestasjon, har behov for mindre enkeltrom med krav til dagslys og lydsetting. Rommene kan ikke ha adkomst gjennom andre rom. Dette betyr at generelle skolearealer, med store rom, ikke kan benyttes av helsestasjonen uten en betydelig ombygging.

Det vurderes derfor som urealistisk å ta i bruk deler av nye Rustad skole til alternativ virksomhet uten endringer i planløsningen og de tekniske anleggene.

#### *Alternativ 2*

3. etasje er planlagt benyttet av 7. trinn. Etasjen skal innredes med fire klasserom på 60 m<sup>2</sup>, grupperom, lager, garderober og toaletter. Planløsningen kan ikke benyttes til alternativ virksomhet slik skolen nå bygges. Disponibelt areal i etasjen er på ca. 560 m<sup>2</sup> BTA. Arealet kan dekke behovene til PPS eller ca. halve behovet til Ås helstasjon, Helsestasjon for ungdom og familieteamet.

Konsekvenser:

Hvis 3. etasje skal benyttes til noe annet enn skolevirksomhet, må planløsningen endres i sin helhet.

Dette kan gjøres på to ulike måter:

- Sende en endringsmelding til entreprenør nå eller
- Bygge skolen ferdig og bygge om 3. etasje senere

Hvis det gjøres betydelige endringer i byggeprosjektet nå, vil dette medføre tillegg fra entreprenør knyttet til:

- Omprosjektering
- Økte byggekostnader
- Økte rigg- og driftskostnader

Ved store endringer vil dette være i strid med konkurransedokumentene og lov om offentlig anskaffelse.

Omprosjekteringen vil med stor sannsynlighet medføre forsinkelser som gjør at skolen ikke kan ferdigstilles til skolestart høsten 2019.

Hvis skolen ferdigstilles med unntak av 3. etasje, vil det måtte gjennomføres byggearbeider på skolen etter at skolen er tatt i bruk med de ulempene det medfører. Alternativt må oppholdet på modulskolene forlenges. Sistnevnte betyr at Åsgård også må forskyves. Kostnadsfradraget man kan forvente å få fra entreprenør vil ikke være nok til å bygge om 3. etasje til annen bruk.

Ekstrakostnadene er grovt anslått til ca. 8 mill. kroner. Det er da ikke vurdert om det må foretas endringer i tekniske rom ved en annen bruk av 3. etasje enn forutsatt (ventilasjon m.m.).

Når arealene senere skal benyttes til sitt opprinnelige formål som skolearealer, må alt av innvendige vegger rives og hele etasjen må bygges om på nytt. Kostanden til en slik framtidig ombygging er grovt anslått til ca. 11 mill. kroner.



Andre konsekvenser:

- Nye Rustad skole får en heis. Selv om det ikke blir skolevirksomhet i 3. etasje, vil det bli felles bruk av heisen.
- Adkomsten til 3. etasje vil bli gjennom skolegården fra Nylenda. Dette er ikke en god løsning, men anses bedre enn å ha adkomst gjennom skolens hovedinngang.
- 7. trinn må lokaliseres i 2. etasje.
- Bruk av bare 3. etasje løser ikke det samlede arealbehovet.

### *Alternativ 3*

For å unngå bruk av skolens heis, er det sett på å benytte et areal i 1. etasje. For å kunne løse hele arealbehovet må arealene til Rustadtunet, biblioteket og arealene til ett klasstrinn benyttes. De øvrige arealene i 1. etasje består av fellesrom som er svært dyre å flytte på. Det berørte arealet er ca. 1 300 m<sup>2</sup> BTA. Det må forutsettes at det kan være mulig å få plass til hele arealbehovet (som etter betydelige reduksjon i innmeldte behov er på 1 520 kvm) i disse arealene.

Konsekvenser:

Hvis ca. 1 300 m<sup>2</sup> av 1. etasje skal benyttes til noe annet enn skolevirksomhet, må planløsningen endres i sin helhet. Dette kan gjøres på to ulike måter (som for alternativ 1):

- Sende en endringsmelding til entreprenør nå eller
- Bygge skolen ferdig og bygge om 3. etasje senere

Hvis det gjøres betydelige endringer i byggeprosjektet nå, vil dette medføre tillegg fra entreprenør knyttet til:

- Omprosjektering
- Økte byggekostnader
- Økte rigg- og driftskostnader

Omprosjekteringen vil bli så betydelig at dette vil medføre forsinkelser som gjør at skolen ikke kan ferdigstilles til skolestart høsten 2019. Endringen vil være i strid med konkurransedokumentene og lov om offentlig anskaffelse.

Skolen kan ikke ferdigstilles før alle arbeidene er ferdigstilt, da endringene vurderes å bli så store at det påvirker idriftsettelsen av de tekniske anleggene. Kostnadsfradraget man kan forvente å få fra entreprenør vil ikke være nok til å bygge om deler av 1. etasje til annen bruk. Ekstrakostnadene er grovt anslått til ca. 20 mill. kroner. Det er da ikke vurdert om det må foretas endringer i tekniske rom ved en annen bruk av 1. etasje enn forutsatt (ventilasjon, varme m.m.).

Når arealene senere skal benyttes til sitt opprinnelige formål som skolearealer, må alt av innvendige vegger rives og hele etasjen må bygges om på nytt. Kostanden til en slik framtidig ombygging er grovt anslått til ca. 26 mill. kroner.

Andre konsekvenser:

- Biblioteket må flyttes inn i atriet.
- Adkomst til arealene kan bli gjennom skolegården mot sør. Dette er ikke en god løsning, men anses bedre enn å ha adkomst gjennom skolens hovedinngang.
- Ett klasstrinn må benytte andre klasserom i 1. eller 2. etasje.
- Arealene til Rustadtunet må reetableres ett annet sted. Det er ikke plass til dette i 1. etasje. Hvis arealene skal etableres i 2. eller 3. etasje vil dette kreve en ekstra heis og ytterligere ombygginger.



### **Vurdering**

Det er svært stor risiko ved å gjøre store endringer i pågående byggeprosjekter. Den planlagte planløsningen på nye Rustad skole kan ikke benyttes til annen virksomhet uten betydelige endringer eller ombygginger. Dette medfører behov for omfattende omprosjektering, noe som igjen fører til forsinket framdrift på prosjektet med medfølgende kostnader.

Ved å benytte 3. etasje isolert sett vil dette ikke dekke det totale arealbehovet (ca. 1/3-del). Kostnadene ved å endre planløsningen og tilbakeføre arealene til skolearealer senere er grovt anslått til 19 mill. kroner. I tillegg kommer kostnadene ved å dekke restbehovet. Det er stor risiko for at disse endringene vil medføre at skolen ikke kan tas i bruk som planlagt til skolestart høsten 2019.

Kostnadene ved å benytte arealer i 1. etasje som dekker hele arealbehovet, er grovt anslått til ca. 46 mill. kroner. Dette dekker endringer i planløsningen og tilbakeføring til skolearealer senere. En slik endring vil med sikkerhet bety at skolen ikke kan tas i bruk ved skolestart høsten 2019.

I tillegg til begge alternativene kommer en kostnad på ca. 2,3 mill. kroner til Dagsenteret, Økonomi. Organisasjon og personal og Friskliv og folkehelse.

En løsning med å bruke arealer på nye Rustad skole til annen virksomhet anbefales ikke ut fra følgende forhold:

- Løsningen har høyere kostnader enn det planlagte modulbygget på hangartomta i Brekkeveien 10.
- Det er svært stor risiko ved å gjøre betydelige endringer i et pågående byggeprosjekt, både når det gjelder økonomi og framdrift.
- Nye Rustad skole blir forsinket ift. planlagt ferdigstillelse til skolestart 2019
- Det må gjennomføres store ombygginger av et nytt bygg, både nå – og den dagen arealene skal tilbakeføres til skolearealer.
- Virksomheten som er foreslått lokalisert på nye Rustad skole er veldig forskjellig fra en barneskole og fører til økt trafikk rundt skolen, i skolegården og inne i skolebygget og redusert sikkerhet for elever og ansatte.

### **Konklusjon**

Rådmannen vil sterkt fraråde å benytte ledige lokaler på Rustad skole til å dekke arealbehovene for de tjenestene som i dag er lokalisert i Rådhusplassen 29.