



Utvalg: Teknisk Plan og Næring
Møtested: Kommunestyresalen, Loppa rådhus
Dato: 22.04.2021
Tid: 09:00

Forfall meldes til utvalgssekretær som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Stein Erland Thomassen	LEDER	AP
Maria Sotkajævi	MEDL	AP
Gøril Rydheim Henriksen	NESTL	U
— Ingvi Luthersson	MEDL	H
Ernst Inge Berge	MEDL	H
Line Enger Posti	MEDL	SP
Cato Kristiansen	MEDL	SV

UTVALGSLEDER: Stein Erland Thomassen
UTVALGSSEKRETÆR: Ann-Kathrine Holst-Olsen

Saksnr	Innhold	Lukket
PS 2021/44	Godkjenning av innkalling og saksliste	
PS 2021/45	Detaljprosjektering av kompetansesenter, her under Bygg og øvrig anlegg med mål om ferdigstillelse i 2022	
PS 2021/46	Nuvsfjordbotn/Sandbakken industriområde i Nuvsvåg – utvidelse av området og behovet for reguleringsplan	
RS 2021/17	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	

PS 2021/44 Godkjenning av innkalling og saksliste



Dato: 15.03.2021
Arkivref: 2021/346-2 / L01

Frank Bækken

frank.baekken@loppa.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
2021/45	Teknisk Plan og Næring	22.04.2021
	Loppa formannskap	
	Kommunestyret	

Detaljprosjektering av kompetansesenter, her under Bygg og øvrig anlegg med mål om ferdigstilling i 2022

Sammendrag

Administrasjonen har fått utarbeidet grovkisse av nytt bygg inkludert plassering på tomte for kompetansesenteret i Øksfjord.

Det ble dannet en prosjektgruppe bestående av representanter fra oppvekst, fag stillinger innen helse og representanter fra idretten.

Loppa kommune knyttet til seg Arkitektfirmaet Verte og konsulent firmaet Rambøll for å utarbeide en grovkisse av bygget og tomteplassering av denne.

Det er blitt avholdt jevnlig møter i prosjektgruppa,

Der elevene, rektor, lederbarnehage og ansatte på skolen også vært involverte i forbindelse med løsningene på prosjektet.

Det ble poengtert fra FAU, at det er viktig med en avgjørelse på skolesaken nå da både elever og ikke minst lærerne fortjener bedre lokaler enn dagens situasjon gir dem.

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret ber administrasjonssjefen videreføre arbeidet med kompetansesenteret.
2. Det bevilges et rammetilskudd på kr. 12 600 000,- eks mva. Som skal benyttes til:
 - Utarbeidelse av reguleringsplan for området
 - Detaljprosjektering av kompetansesenteret
 - Detaljprosjektering av uteområde
 - Miljø kartlegging av barneskolen, samt innhenting sanerings tilbud av barneskolen. Der det ligger i utlysningsteksten at sanering av barneskolen kan utføres ved ett endelig vedtak fra kommunestyre om bygging av ett kompetansesenter.

Rammetilskuddet finansieres iht. vedtatt investeringsbudsjett for 2021

Vedlegg:

Vedlegg

- 1 A10-1 sitplan
- 2 A20-1 plan 1et
- 3 A20-2 plan 2et
- 4 visjon
- 5 Tomtevalg
- 6 - Vurdering Høgtun skole

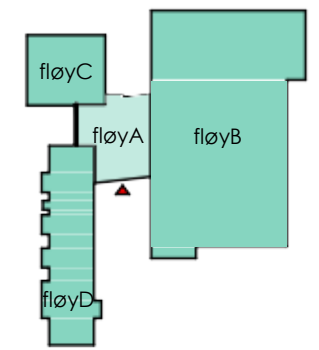
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**Saksutredning:**

Utførelse liste:	Innhentet estimert kostnadsgrunnlag	Estimert pris
Reguleringsplan	Erfaringsmessige kostnader fra tidligere reguleringsplaner	1.200.000, - eks mva.
Detaljprosjektering bygg	Innhentet estimert kostnad fra konsulentfirma	10.000.000, - eks mva.
Detaljprosjektering av uteområder	Innhentet estimert kostnad fra konsulentfirma	800.000, - eks mva.
Miljø kartlegging for sanering av barneskole	Innhentet estimerte kostnader fra konsulentfirma	500.000, - eks mva.
Anbudskostnader, sanering av barneskole	Erfaringsmessige kostnader med slikt arbeid	100.000, - eks mva.
Sum total		12.600.000, - eks mva.

Vurdering:



OVERSIKTSPLAN

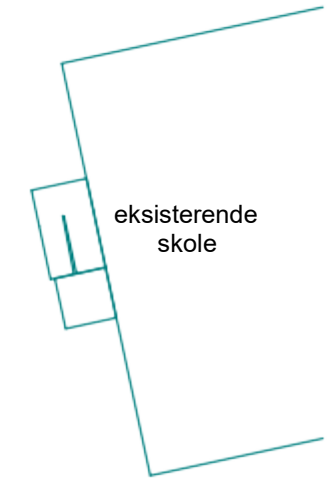


- BRA fløy A - 1et 379,7 m²
- BRA fløy B - 1et 2 366,7 m²
- BRA fløy C - 1et 391,6 m²
- BRA fløy D - 1et 699,5 m²
- BRA samlet - 1et 3 837,5 m²

BTA samlet - 1. et 3 990,7 m²

BRA samlet (1. og 2. etasje): 6 073,4 m²

BTA samlet (1. og 2. etasje): 7 922,3 m²



Verte
 Postboks 1034 Alta 9503
 tlf. 78 44 30 33
 www.verte.no

2020-07 Mulighetsstudie

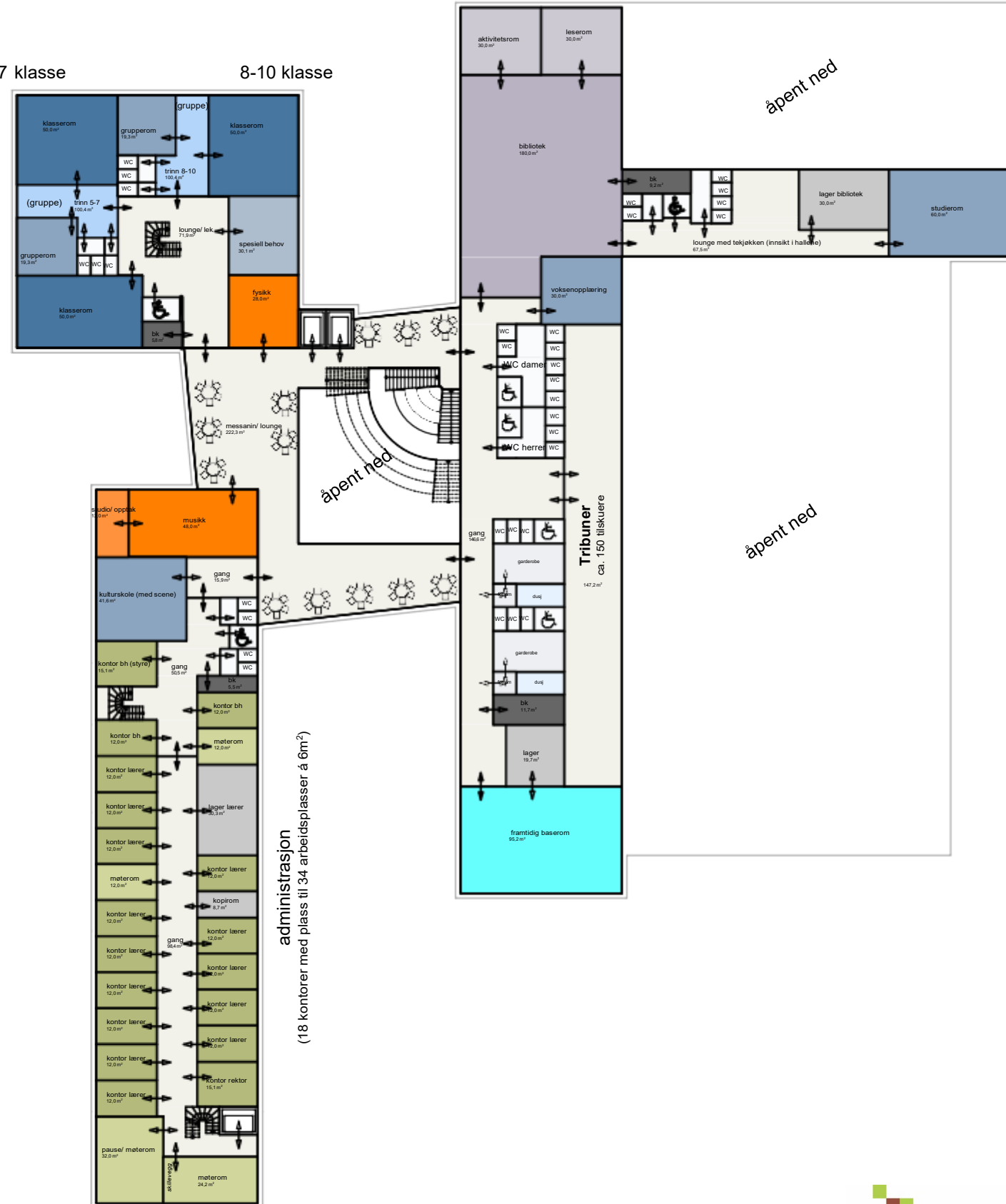
Øksfjord kompetansesenter

Rambøll Norge AS
 P. b.190 Økern Oslo 0510
plan 1. etasje

saksbeh: GP	kontroll: JKR	dato: 19.02.2021	mål: 1:400	tegn. nr: A20-1
-----------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------	---------------------------

5-7 klasse

8-10 klasse



BRA
fløy A - 2et
234,0 m²

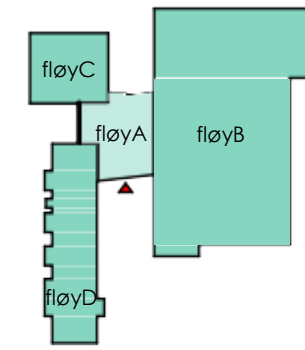
BRA
fløy B - 2et
976,5 m²

BRA
fløy C - 2 et
391,6 m²

BRA
fløy D - 2et
634,2 m²

BRA
samlet - 2et
2 235,9 m²

OVERSIKTSPLAN



BTA
samlet - 2.et
3 931,6 m²



Postboks 1034 Alta 9503
tlf. 78 44 30 33
www.verte.no

saksbeh:
GP

kontroll:
JKR

dato:
19.02.2021

mål:
1:400

tegn. nr:
A20-2

2020-07 Mulighetsstudie

Øksfjord kompetansesenter

Rambøll Norge AS
P. b.190 Økern Oslo 0510

plan 2. etasje

KOMPETANSESENTER I LOPPA

Forprosjekt fase 2
Kreativ Industri AS 12.01.18

0. Innholdsfortegnelse

0. Innholdsfortegnelse	1
1. Oppdraget.....	2
2. Avgrensninger og fremdrift.....	2
3. Brukerbehov	3
Idrettshall og svømmebasseng.....	4
Kombinasjonsbibliotek (skole- og folkebibliotek).....	4
Skole og SFO	5
Barnehagen	6
Ungdomsrådet, elevråd.....	6
4. Foreløpig romprogram	8
Øksfjord kompetansesenter.....	8
Skole og barnehage	8
Idretts- og svømmehall.....	8
5. Referansebygg	9
a) Tanabru skole	10
b) Tanabru svømmehall byggeår 2017	10
c) Stålbasseng Finnsnes byggeår 2013	11
d) Stål kontra betong	12
e) Flerbrukshall ved Kvænangen barne- og ungdomsskole	12
f) Bibliotek i Kjøllefjord og Vardø.....	12
g) Barnehager	13
h) Uteområdet ved Sandfallet skole.....	13
6. Investering.....	14
7. Driftskostnader.....	14
8. Kapitalkostnader	15
9. Oppsummering og anbefalinger	15

1. Oppdraget

Loppa kommune har initiert et forprosjekt kalt «Kompetansesenter». Kommunen skal ha en vurdering av et kompetansesenter, lokalisert til kommunesenteret Øksfjord, der grunnskole, opplæring for fremmedspråklige voksne, SFO, barnehage og folkebibliotek kan inngå. Det skal også vurderes om det skal bygges en idrettshall i tilslutning til kompetansesenteret. Loppa kommune hentet inn ekstern kompetanse for å lede arbeidet med forprosjektet. Kreativ industri AS ble tildelt prosjektledelsen etter en anbudsrunde.

Forprosjekt Kompetansesenter er delt inn i to faser. Første del av prosjektet hadde et hovedfokus på informasjonsinnhenting og kartlegging av behov med formål om å gi kommunestyret et godt grunnlag for diskusjon og avklaring av retning og veien videre i prosjektet. Første fase varte fra februar til september 2017. Det ble gjennomført møter i plankomiteen og Kreativ industri leverte en rapport i slutten av juni. Kommunestyret behandlet rapporten 14. september og vedtok at de ville utrede nybygg, altså et nytt kompetansesenter samt ny idrettshall og svømmehall. Dette vedtaket har vært utgangspunktet for arbeidet i fase 2 av forprosjektet. I fase 2 har arbeidet vært konsentrert rundt utdyping av brukerbehov som grunnlag for foreløpig romprogram, samt kalkyler på utbygging og drift av bygninger, i all hovedsak bygd på erfaringstall fra andre kommuner. Kreativ Industri/prosjektledelsen sendte et utkast til rapport for plankomiteen/styringsgruppa 15. desember. Denne ble drøftet på plankomiteens møte 11. januar. En endelig rapport for forprosjektet ble sendt til plankomiteen 12. januar. Kreativ industri sitt oppdrag ble dermed avsluttet. Vi forstår at forprosjektet Kompetansesenter skal behandles i februar 2018 og at man da skal ta stilling til et eventuelt oppstart av et hovedprosjekt.

2. Avgrensninger og fremdrift

Kreativ industri jobber med iverksetting av kommunestyrets vedtak. Dette innebærer konkretisering av utgifter til oppføring av kompetansesenter og idrettshall inkludert basseng i Øksfjord samt anslag på drift- og vedlikeholdsutgifter i en driftsfase. Slik vi oppfatter det er et kompetansesenter i Øksfjord tenkt å inneholde følgende funksjoner:

- Barnehage
- Skole- og fritidsordning
- Barne- og ungdomsskole 1. til 10. klasse
- Bibliotek
- Flerbrukshall
- Kafe
- Svømmebasseng

I henhold til bestillingen fra kommunen skal vi også komme med forslag til tomt. Vi foreslår at det endelige tomtevalget holdes utenfor i denne fasen og at man tar stilling til dette når det er endelig avklart hvilket bygg som skal bygges, og dermed arealbehovet.

I kommunestyrets debatt i september kom det frem at flere i kommunestyret ønsket å få oversikt over utgifter til drift og vedlikehold av dagens bygninger. Dette for å ha et sammenligningsgrunnlag for å ta stilling til om det skal bygges nytt. Det ble også etterlyst tilstandsrapporter for dagens bygg. Disse forholdene ligger utenfor vårt mandat for fase 2 som handler om utredning av nybygg.

3. Brukerbehov

Det er kartlagt brukerbehov i prosjektet. I første fase ble plankomiteen utfordret på brukerbehov og fase 2 har vi hatt direkte dialog med flere brukergrupper, som idrettsrådet, ungdomsrådet, Øksfjord barnehage, Loppa folkebibliotek og Høgtun skole. Det var stort engasjement og mange sammenfallende meninger og behov.

Flere er opptatt av at det er behov for sosiale møteplasser i Øksfjord. Noen tenker på en ny idrettshall også som en sosial arena, som igjen kan bidra til å få flere til å bli fysisk aktiv. Det er ganske mange som er opptatt av å få en kafé som kan fungere som en møteplass, og som også kan leies ut til barsedåp, bursdager og lignende. Fra biblioteket sin side understrekes det at biblioteket også skal være et sosialt møtested. Andre er opptatt av at man trenger plass til store arrangement, eller en slags felles amfi for større samlingsstunder, skolekonserter osv. Det pekes også på at det er behov for et oppholdssted når folk venter på aktiviteter, treningstid og transport.

Det ble foreslått av flere at en kafé også kan brukes på dagtid, som skolekjøkken for skolen og barnehagen. Både SFO, barnehage, skole trenger kjøkken. Noen ser for seg at man bare trenger ett kjøkken som ligger sentralt slik at det kan benyttes av mange, også i undervisning i faget mat og helse. Kjøkkenet kan brukes på planleggingsdager for lærere, på kveldstid og ved idrettsarrangement. Kan for eksempel en kafe i idrettshallen også fungere som arena for språkkafé, strikkekafé og andre arrangement?

Alle peker på at de ansatte i barnehage, bibliotek og skole må ha garderober, toalett, pauserom og møterom samt at administrativt personell må ha kontorer. Flere er opptatt av at de kommunale renholderne må ha en sentral til å ha utstyr og materiell.

Flere peker at det er behov for lyd/bildeutstyr for møter internt i kommunen og med eksterne utenfor kommunen, for eksempel til veiledning fra fagfolk.

Det påpekes av flere at et bygg med flere brukere og ansatte vil kreve koordinering, planlegging og ledelse. Man er opptatt av at det må være klart hvem som har ansvaret for drift og vedlikehold av bygg, slik at det ikke oppstår uklarheter eller ansvarsfraskrivelse.

Idrettshall og svømmebasseng

Flere er opptatt av at en ny idrettshall må være til nytte for hele kommunen, og at det må legges til grunn et livsløp-perspektiv på fysisk aktivitet, altså både unge og eldre.

Idrettshall bør kunne brukes til håndball, volleyball, fotball, turn/dans og aktiviteter på vinteren. Det er definert behov for:

- En sal med tilskuerplasser, type håndballbane
- Kafeteria
- Garderober
- Utstyrsbaser
- Det bør kunne foregå flere ulike aktiviteter samtidig
- Mangfold av aktiviteter, som kan få flere fysisk aktive

Hallen bør være godt utstyrt og innby til aktivitet, og fylles med aktiviteter på dag og kveldstid.

Hallen må være universelt utformet med egne garderober for folk med spesielle behov, både for herre og dame. Skolen bør bruke hallen som gymsal. Barnehagen bør også kunne bruke hallen til fysisk aktivitet. Det bør være felles garderober mellom basseng og idrettshall.

Det hadde vært bra om en kan dele av hallen, til to eller tre områder. Det bør være undervisningsrom med mulighet for undervisning både på tavle og i hall. Både skolen og frivillige organisasjoner har behov for lokaliteter for kursvirksomhet/forelesning.

Både idrettshallen og bassenget bør kunne brukes av kommunal fysioterapeut og Frisklivssentralen. Terskelen for å bruke hallen til egentrening kan bli lavere hvis man først har vært der med fysioterapeut. Atletklubben vil ha behov for et eget rom til sine aktiviteter.

Dagens basseng er mye i bruk, men er for lite og grunt. Det er behov for et større basseng med godt utstyr og sklie. Både skoleelever og barnehagen er brukere. Det bør være muligheter for oppvarmet bad for brukere som babysvøm og andre som vil ha nytte av oppvarmet basseng. Bassenget må bli bedre tilrettelagt for eldre, rampe ned mot bassenget, også for rullestolbrukere.

Kombinasjonsbibliotek (skole- og folkebibliotek)

Det er relativt høyt utlån blant innbyggerne i Loppa kommune, med 2,5 bøker per innbygger. I nabokommunene er tilsvarende tall: Alta: 1,4, Hasvik: 0,3, Kvæningen: 3,9. Biblioteket er i dag et samlingspunkt. Det arrangeres ukentlig språkkafé og strikkekafe der. Det er mange innom for å bruke

PCer og skrive ut. Fremtiden for bibliotekene er å være en møteplass og et sted for arrangementer, en plass for opplevelser i tillegg til utlån av bøker. Et fremtidig kombinasjonsbibliotek må være tilgjengelig for alle, og passe både for skoleelever, studenter og folk flest. Biblioteket må være tilgjengelig, universelt utformet, med inngang på gateplan, og åpning på kveldstid og helger. Gjerne en del av skolen, men må ha egen inngang og ikke gjennomgang av skolelever. De ulike brukerne i biblioteket må ikke forstyrre hverandre.

Lokalet bør inndeles i flere soner: 1) inngang/skranke/selvbetjening 2) aktiviteter og litteratur for henholdsvis barn, ungdom og voksne 3) arrangementer som lesestunder, debatter, forfatterbesøk, utstillinger. Kulturskolen, barnehagen og skolen må kunne bruke biblioteket. 4) studierom/stille lokale 5) makerspace, folkeverksted som tilrettelagt for læring, utforskning. En plass der man kan skape, lage og spille musikk, se film og spille dataspill.

Andre behov:

- Eget kontor/arbeidsrom for å ferdigstille mediene for utlån
- Magasin for oppbevaring av bøker
- Lager
- Ha oppdaterte digitale media og teknisk utstyr

Ved en samlokalisering med andre funksjoner må støy og eventuell støyskjerming vurderes.

Skole og SFO

Høgtun skole er en 1-10 skole med 54 elever og 12 barn på sfo, dette inkludert to barn som venter på ferge. 57,1 % har SFO-plass. I nabokommunene: Alta: 42,6% Hasvik: 48,9% Kvæangen: 91,7%.

Med utgangspunkt i fødselstall vil det være 50 elever frem til 2022. Det skal gjennomføres et prosjekt kalt Loppa-skolen med blant annet en områderektor for alle skolene i kommunen. Det kan blant annet gi et behov for lyd-bilde-undervisning i fremtida. Det skal være aldersblandet gruppe på Høgtun skole, noe som vil kreve andre klasserom, både store og små rom. Det kan for eksempel være tre trinn, 1-4, 5-7 og 8-10, som igjen kan bli delt i a, b, c. Det betyr at noen rom må romme 20 elever, og det vil være behov for mange grupperom.

Andre behov og forhold:

- Behov for gode spesialrom/klasserom og teknologi-rike klasserom som også legger til rette for samhandling og samarbeid.
- Behov for mange klasserom og grupperom. Gode uteområder, gode lekeareal.
- Tenke inngang på alle funksjoner, for eksempel klasserom, bibliotek. Tilgang fra skolen til kombinasjonsbiblioteket.

- SFO er en betalt tjeneste. Noen barn er mye på skolen, uten å være en del av SFO. Hvordan organisere SFO- og barnehage-inngang?
- Foreldre kjører til barnehagen, til skolen går de ofte. Tenke trafiksikkerhet.
- Parkeringsplass
- Kunst og håndverk trenger tilrettelagte lokaler, som kulturskolen også kunne bruke til kunst i kulturskolen.
- Skolen trenger et musikkrom som brukes 8 timer i uka. For de andre timene er det mulig å tenke sambruk og bruke lokalene til andre aktiviteter. Det må være oppbevaring, skapplass.
- Ta hensyn til at det på vinteren er plass nok til sko, klær og muligheter for å tørke disse.

Barnehagen

I dag er det 25 barn og tre avdelinger i barnehagen. Det har vært stabilt med barn i barnehage en lang periode. 76,5 % av barna har barnehageplass. I praksis er det full barnehagedekning, da alle som søker får plass. I nabokommunene er det slik dekning: Alta: 89,9 Hasvik: 74,1% Kvæangen 76,5%. En samlokalisering av barnehage og skole vil kreve tilrettelegging for barnehagen, i form av et inngjerdet og skjermet areal, med god nok plass til fysisk aktivitet. Selv om man må følge størrelsesnormer som regelverket tilsier, kan en likevel finne fleksible løsninger med skolen. I en barnehage må det være god plass, og det må innby til fysisk aktivitet. Skole, sfo og barnehage må være nært hverandre.

Andre behov og forhold:

- Toalett til barn
- Håndarbeid, dele aktivitetsrom med skolen
- Grov garderobe i barnehage
- Barnehagen må ha en plass å spise og samlingsrom per avdeling
- Helst egen inngang, må ha garderobestед til barnehagebarna. En spesiell plass for hvert barn
- Mulighet til å tenke 2 avdelinger, har i dag barn med spesielle behov som skal skjermes
- Det er behov for tilrettelagte rom for spesialundervisning og teknologiløsninger for spesialveiledning, barnerehabilitering. Behov for rom som er tilrettelagt for hvile, soverom inne eller kun ute. Spesielle behov blant noen for rom for hvile, kan kombineres med ansattes behov, stillerom
- Parkeringsplasser til foreldre og ansatte, ta hensyn til hente-bringe problematikk
- Inngjerdet uteområde. Det meste kan være felles med skolen, men man må skjerme de minste mot de store ungdommene. I dag er det uteareal ved siden av barneskolen og grusbanen. Her er det mulig å tenke uteskole og utebarnehage, lavvo og grillhytte i barnehage

Ungdomsrådet, elevråd

Både ungdomsrådet og elevrådet har drøftet behov. Vi velger å kommunisere disse samlet.

Ungdomsklubben

Det er behov for nye lokaler til ungdomsklubben, med wifi, lan-kvelder. Gjerne en liten kinosal i klubblokalet, bedre projektor og lerret. I dag er det ikke plass til alle. Det er veldig dårlig luft - ikke mulig å se en hel film på grunn av dårlig luftkvalitet. Bør være godt utstyr for lyd, lys, DJ på ungdomsklubb.

Idrett og fysisk aktivitet

- Bowlingbane, gjerne i idrettshallen, leie ut til bursdag med mer
- Crossbane
- BMX-bane
- Snowboard, muligheter ved Høgtun skole
- Større ballbinge, den minste typen på Høgtun i dag
- Slalom

Skole

- Hadde vært flott med en fargerik skole, mer farger på vegg og tak.
- Skap til hver elev, jakke, utebukse, verdisaker osv.
- Ny sløydsal og lokaliteter til kunst og håndverk. Nytt håndverktøy og elektrisk verktøy. Benker er f.eks. ødelagt, kan ikke brukes. Noen fungerer.
- Dagens fysikkrom er "oldtids" med gammelt utstyr. Viktig å ha godt og trygt utstyr.
- Smartboard på hvert klasserom. Har kun 1 i dag, på biblioteket. Må skrive opp og booke seg, stor etterspørsel.
- Kantine. Gjerne servere varmmat to ganger i uka, kan betale 20 – 30 kroner for varmmat. Trenger nye oppvaskmaskiner og ovner, bedre forhold for å spise. Trenger nye uttrekksvifter. I dag kan sikringa gå når 3 ovner og oppvaskmaskin er i bruk.
- Varmesystemet på skolen fungerer ikke. Mange fryser på skolen i dag.
- Det blåser rett inn garderoben og dusj. I dag er det sju dusjer, når tre er i bruk, fungerer ikke de øvrige.
- Behov for oppdaterte verkstedrom for valgfag, mekaniske og elektriske fag samt avskjermet rom i sløydsal. Trenger god ventilasjon. Må ha godt og trygt utstyr for å lære.
- I dag er det faste pulter som ikke kan justeres. Man må kunne justere pulter og stoler for store og små. Vi ønsker kontorstoler. I dag er det trestoler. Må ha godt utstyr for å ha en god skoledag.
- Hver elev bør ha nettbrett. Men det må være bedre nettkapasitet til hver elev, slik at man kan bruke det. Hvis du logger på som den siste i dag, kommer du deg ikke på nett. Må ha ny server. De gamle har lite kapasitet til hver elev.
- Trenger oppdatert programvare, det vi har er for gammelt for nye systemer.

4. Foreløpig romprogram

Verte har utarbeidet et foreløpig romprogram som bygger på formålet med prosjektet og definerte brukerbehov. Romprogrammet følger vedlagt. Formålet med et foreløpig romprogram er å skissere ideer til bygget og vurdere funksjoner og samarbeidsløsninger. Det siste er spesielt i dette prosjektet, da det er satt som en vesentlig føring. Bygget er totalt 2566 km², der barnehagen ligger inne med 133.

Det er behov for konkrete tilbakemeldinger fra plankomiteen på romprogrammet. I et eventuelt hovedprosjekt må det utformes et omfattende og enda mer konkret romprogram.

Øksfjord kompetansesenter

Idretts- og svømmehallen, samt biblioteket og kafeen, er tjenester som vil være åpne for alle i kommunen. De er dermed tenkt koblet sammen. Skolen og barnehagen derimot, er tjenester som bare er åpne for de spesifikke brukerne, altså elevene og de ansatte, og de er derfor trukket bort fra de andre funksjonene.

Skole og barnehage

Barnehagen plasseres slik at den får et uteområde som er skjermet fra skolebarnas uteområde. Stortrinnet plasseres slik at uteområdet kommer litt unna de øvrige skolebarnas skolegård, slik at de får være litt for seg selv. Stortrinnet bør også ligge nært de offentlige funksjonene slik at de kan bruke disse i friminuttene. SFO plasseres slik at garderoben til småtrinnet kan brukes. Barnehagen og SFO kan dele kjøkkenet.

Skolen er lagt opp med mange grupperom slik at man kan dele opp trinnene i undervisningen. Klasserommene kan deles i to med en foldevegg. Avdelingene i barnehagen har et hovedrom med plass til alle barna på avdelingen og et grupperom som kan brukes til å hvile etter lunsj, eller til andre typer lek. Rommet gir også barna et alternativ til hvor de kan oppholde seg. Utflukter til sanserommet kan organiseres av de ansatte, eller kanskje de største barna kan få gå dit selv. Kunst & håndverk- og musikkrommet kan også brukes av barnehagen med jevne mellomrom.

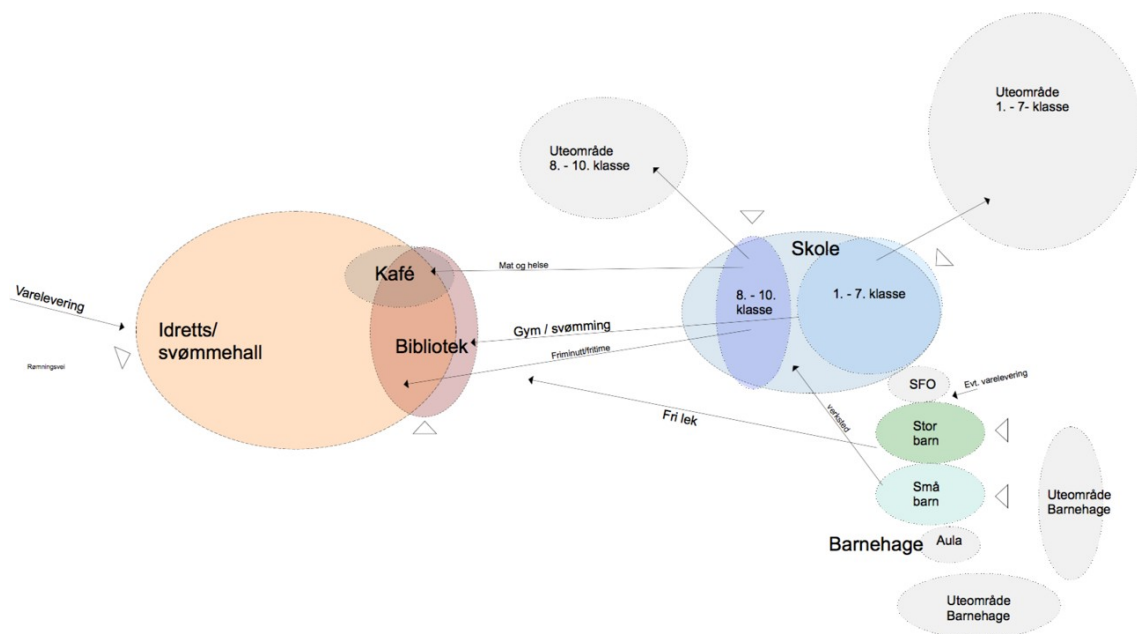
Det er forslått å ha en egen aula, der alle på skolen og i barnehagen kan samles.

Idretts- og svømmehall

Biblioteket er tenkt brukt som foajé. Slik er det mulighet for at resepsjonisten kan betjene både billettsalg til svømmehall og idrettshall, samt utlån av bøker. Kaféen er lagt i andre etasje, sammen med tribuner. Godt med dagslys og utsikt. Kjøkkenet brukes også til mat og helse-undervisning.

Håndballbanen har dimensjonene til en standard konkurransebane. Den kan deles i tre mindre baner. I tillegg er det tre baserom hvor ulik aktivitet kan foregå, for eksempel styrketrening. Det ene

baserommet er lagt nær inngangen og resepsjonen så det kan brukes av folk som trenger litt ekstra hjelp. Garderobene er felles for både svømmehall og idrettshall.



Verte

Lakkaveien 53, 9510 Alta
T: 78 44 30 33
www.verte.no

2017-55

Skisseprosjekt

Kompetansesenter, Øksfjord

Kreativ Industri AS

Postboks 75 Vadsø 9811

Alle funksjoner samlet

5. Referansebygg

Det finnes ulike nye kompetansesenter i Nord-Norge i dag, men ingen av de aktuelle bygg innehar samme miks av funksjoner som man ønsker å bygge i Øksfjord. For å finne bygg som dekker tilsvarende behov som man har i Loppa kommune har vi sett på en kombinasjon av flere bygg for å komme fram til et best mulig sammenligningsgrunnlag. Det er hentet erfaringer og grunnlagsdata fra følgende byggeprosjekter:

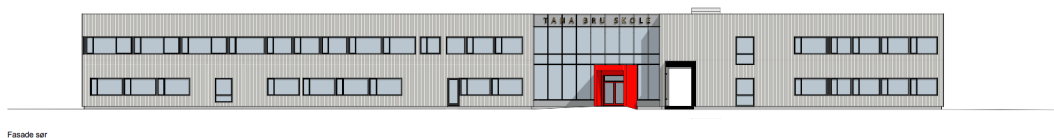
- Skolen i Tana Bru og Burfjord
- Basseng startet bygging i Tana i 2017, samt sammenlignet med stålbasseng bygget på Finnsnes i 2013
- Flerbrukshall i Burfjord
- Bibliotek i Kjøllefjord og Vardø
- Barnehager: generelle krav, utbyggingskostnader i Skjervøy og Sørreisa
- Uteområdet ved Sandfallet skole, Alta

a) Tanabru skole

Ny barne- og ungdomsskole er bygget i Tanabru og var ferdigstilt juni 2016, etter en byggeperiode på cirka 2 år. Nye Tanabru skole skal dekke 1.-10.trinn, og huse 120 elever og 22 lærere. Bygget er utformet som en kompakt bygningskropp med effektive arealer. 1.- 7. trinn plasseres i byggets første etasje, mens 8.- 10.trinn plasseres i andre etasje. De fleste spesialrom ligger i første etasje, mens administrasjonen i sin helhet ligger i andre etasje. Skolen rommer også eget bibliotek og kantine. Tanabru skole har et areal på ca. 2500 m² BTA, fordelt på to etasjer.

Skolen er bygget med forbindelse til flerbrukshallen. Det er lagt opp til utstrakt bruk av flerbrukshallens eksisterende arealer i skoletiden. Kantinearealet knytter seg på dagens kjøkken, og gir gode muligheter for flerbruk eller sambruk også utenfor skoletiden. Selve idrettsbygningen har et bebygd areal BYA på cirka 2000 m², ikke inkludert åpent overbygget areal. Bygget inneholder idrettsfunksjoner, som hall, garderober, styrke- og treningsrom, møterom/kafeteria og vestibyle. Prosjektleder Odd Reidar Biti i Tana kommune sier at ved å bygge skolen med forbindelse til eksisterende flerbrukshall, har kommunen gjort store besparelser ved sambruk av hallen til gymtimer.

Kostnadene for bygging av Tanabru skole kom på 68 mill. eks mva., dvs. ca. kr 27 200 per. kvm. Med utgangspunkt i et totalareal på ca. 2 500 m², og en årlig forvaltning-drift-vedlikeholdskostnad på totalt kr 2 207 000.



b) Tanabru svømmehall byggeår 2017

I Tana har man nå startet bygging av en nøktern svømmehall som skal oppføres i tilknytning til flerbrukshallen, med bassengmål på 25,0 x 12,5 m. Arealet er på 2200 m² BTA fordelt på kjellerplan og første etasje. Svømmehallen er et såkalt ”treningsbasseng” med seks baner, vannsklie på ca. 53 meter og boblebad på 3 m i diameter. I tillegg inneholder svømmehallen komplette garderober, dusj, badstu med mer. Kjelleretasjen med trapp og heis inneholder rom for tekniske anlegg med mer. Bygget er planlagt ferdigstilt 1. august 2018.

I Tana har man valgt stålbaseng og ikke tradisjonelt flisebelagt basseng. Det er kun friarealet rundt bassenget og garderober/ganger som er fliselagt. Selve bassenget består av stålvegger med bunn av

betong, som blir lagt med ferdig malt duk (svømmebaner etc.). Under betongdekket er det full inspeksjonstilgang.

Erfaringer som man gjorde seg i Tana da man la prosjektet ut på totalentreprise med mulighet for å beregne pris på både tradisjonell flislagt basseng og i betong, var at flislagt basseng ble dyrere.

Anlegget er kostnadsberegnet til 61 mill. eks mva. Det er søkt om tilskudd spillemidler på 21.250 mill. Årlige drifts- og vedlikeholdskostnader er beregnet til 2,2 millioner kr. Renhold og energikostnader er inkludert i denne kalkylen.



c) Stålbasseng Finnsnes byggeår 2013

Bassenget ved Finnsnes Ungdomsskole er bygd i stål. Bassenget var ferdigstilt i 2013, og på denne tiden var det ikke så mye erfaring med å bygge i stål. Thomas Lislegaard fra Processing Norge AS sier til Næringsrapport at stål er i ferd med å ta over for betong. Han sier videre at stål sett i forhold til betong nærmest er vedlikeholdsfritt og man slipper lekkasjer og problematikk forbundet med fliser og fuger. Stålbassenget ble levert i seksjoner og gir i følge Lislegaard kortere byggetid. Han sier imidlertid

at et basseng i stål vil normalt koste 5 % mere en tilsvarende i betong. De mener likevel at kostnaden er spart inn i løpet av 5- 8 år på grunn av besparelser i redusert vedlikehold og kortere riggetid. I Tana erfarte de derimot at byggekostnadene var lavere ved bygging i stål kontra betong. Riktignok er Finnsnesbassenget bygget i 2013 og Tana oppføres i 2017-2018.

d) Stål kontra betong

Fra NTNU sin side poengteres betydningen av at stålbasseng planlegges, produseres og bygges av produsent, dvs at verdikjeden og de kontraktuelle implikasjonene er lett å styre. Stålbasseng har vesentlig kortere ledetid fra levering til drift, fordi herding og tørking ikke er et tema. Antatt levetid for stålbasseng kan være opp til 30 år uten vedlikehold, mens betongbasseng må ha et kontinuerlig vedlikehold og i tillegg påregnes renoveret etter 15-20 år på grunn av flis/lim/membran-grensesnittet.

e) Flerbrukshall ved Kvæningen barne- og ungdomsskole

I november 2017 vedtok Kvæningen kommunestyre å bygge ny flerbrukshall ved Kvæningen skole. I tilknytning til skolen planlegges en idretts-/flerbrukshall med en håndballflate. Håndball blir spilt på en liknende bane som innebandy (20x40 meter) med midtlinje og et mål i hver ende og det vil være hensiktsmessig med tilskueranlegg på langsiden. Størrelse på hall vil være 26,4x48,4 meter med fri takhøyde på 7 meter (1250m²). Flerbrukshall vil kunne gi muligheten og plass for: håndball, sjuerfotball, basketball, turn, matchbane og tre treningsbaner.

Prosjektets kostnadsramme er beregnet til 38 mill. kr. eks.mva., forutsatt at det kan bygges samtidig som ombygging av skolen. Det er beregnet tilskudd fra spillemidler på 16 mill.

Anlegget er kostnadsberegnet til 22,0 mill. kr eks mva. fratrukket beregnet tilskudd spillemidler. Ved bygging av ny flerbrukshall øker driftskostnadene med 70 000 kr pr. år. Dette skyldes primært arealøkning og omfatter tilsyn, renhold, energi og vedlikehold.

f) Bibliotek i Kjøllefjord og Vardø

I Lebesby kommune har man bygd et nytt rådhus og nytt bibliotek tilknyttet den gamle kinoen. Der er også et studiesenter, samt et auditorium som brukes til forelesninger, møterom og kommunestyremøter. Bygget kom på 41 000 kr per kvadratmeter. Biblioteket er på cirka 180 – 185 kvm, og fungerer også som foaje til kino. Biblioteket er selvbetjent, der folk får egen nøkkel. Det er et makerspace i tilslutning til biblioteket. Lebesby fikk eksterne tilskudd fra henholdsvis Nasjonalbiblioteket på 0,5 mill. kr og 2 mill. kr i spillemidler til biblioteket. De har enda ikke erfaringstall på driftsutgifter, men har spart cirka 0,7 mill. kr i året på å samle flere funksjoner i ett bygg, ved for eksempel samdrift på renhold. De har også solgt bygg og sagt opp leiekontrakter.

I Vardø har man bygd nytt bibliotek i det gamle rådhuset. Folkebiblioteket og skolebiblioteket er samlokalisert på 212 kvm². Biblioteket er fullt automatisert kl. 08.00-15.30 og betjent noe mindre. Vardø tenker bibliotek som møteplass samt at det er viktig å få besøket opp og ha aktiviteter. Noen i kommunen kritiserer dette, at det ikke ro på biblioteket. Da det ble utfordringer med matrester, snus og lignende i lokalet måtte man skru opp kameraovervåkning. Etter det er det lite utfordringer med bruken av bygget uten tilsyn. I Vardø er man opptatt av at det er viktig at biblioteket ligger sentralt i byen. Vardø har satset på å få opp leselysten blant barn og unge, med blant annet med ipad til alle skoleelever, tilrettelegging for gaming med ulike spill, E-bøker og studieceller med skikkelig PC, med programvare som photoshop.

g) Barnehager

I henhold til veiledende norm skal små barn under tre år i gjennomsnitt ha 5,3 kvm oppholdsareal, store barn 4,0 kvm. Utearealet bør være seks ganger så stort som innearealet. Det anbefales å bygge barnehager slik at det er tilrettelagt for alle aldersgrupper, altså for barn under og over 3 år. Dette for å ha fleksibilitet.

I Sørreisa kommune er det i 2017 vedtatt å bygge en ny barnehage til 35 mill kr. Skjervøy kommune har vedtatt å bygge en fireavdelingsbarnehage for 80 barn til en total kostnad på 32 mill kr (uten mva). I Finnmark var det i 2016 oppholdsareal per barn i gjennomsnitt på 7,2 kvm (Utdanningsdirektoratet).

h) Uteområdet ved Sandfallet skole

Ved Sandfallet skole i Alta er det bygd ut et uteområde som anses som nyskapende og spennende. Der er hengekøyer, basketballkurv, bordtennisbord, ballbinge, paviljong med musikkanlegg, og mye mer. Det planlegges sandvolleybane. Alta kommune har brukt 4 millioner på uteområdet og har søkt og fått spillemidler over ordninga "nærmiljøanlegg" til anlegget. Foto: Altaposten.



6. Investering

Oppstillingen viser en beregning av kostnadene for å bygge et kompetansesenter i Loppa. Tallene er beregnet etter skisserte prosjekter ovenfor. Det er imidlertid noen variabler som må tas høyde for:

- Flerbrukshallen i Kvænangen skal bygges sammen med eksisterende bygg
- Svømmebassenget i Tana er et frittstående bygg
- Kostnadsbesparelsene ved å bygge svømmebasseng og idrettshall sammen med skolebygget er ikke beregnet. F.eks. er det ikke tatt høyde for at det vil bygges en felles garderobe i Loppa.
- Estimater fra Verte er basert på kostnad pr. kvm for bygging av Berlevåg skole.
- Uteområdet er ikke inkludert i estimatene.

Kostnadseksempel 1	kvm	kvm Tana	Kost
Skole, sfo, bibliotek, barnehage, fellesområdet	1435	kr 27 200	kr 39 024 384
Flerbrukshall Kvænangen	1640		kr 22 000 000
Svømmebasseng Tana			kr 61 000 000
SUM			kr 122 024 384
Kostnadseksempel 2	kvm	Estimat Verte	
Skole, sfo, bibliotek, barnehage, fellesområdet	1 435	kr 32 000	kr 45 920 000
Flerbrukshall			kr 22 000 000
Svømmebasseng Tana			kr 61 000 000
SUM			kr 128 920 000

Vi har valgt å legge ved to ulike estimater for skolebygget. Vi har sett at kostnadsbildet er varierende fra prosjekt til prosjekt. Det er nok flere grunner til dette, men Odd Reidar Biti i Tana kommune sier følgende:

”Husk at utbyggingskostnadene varierer mye fra kommune til kommune i Finnmark. F.eks. er utbyggingskostnadene i Berlevåg og andre småkommuner langs kysten, en del høyere enn f.eks. i Tana. I Tana bru har vi f.eks. kun morenemasser som fører til forholdsvis lave kostnader med grunnarbeider og fundamentering. Andre plasser må f.eks. deler av byggegrunnen sprenges m.m. Vi har dessuten stor konkurranse i alle utbyggingsprosjekter som legges ut på anbud”.

7. Driftskostnader

Det er laget et foreløpig estimat på hvordan driftskostnadene for Loppa kommune kan se ut etter at nybygget er ferdig. Vi har benyttet arealanslaget til Verte som grunnlag og estimater fra andre prosjekter ved beregningen. Kostnadsestimatet har derfor en viss usikkerhet.

Ved å ta utgangspunkt i nybygget ved Tana skole hvor de har bygget det de kaller en nøktern skole og landet på en kostnad på 27 200 per. kvm, så kan vi stipulere hva driftskostnaden vil bli for et kompetansesenter i Loppa justert for de arealene som er skissert av Verte.

Vedlikeholdskostnadene for svømmebassenget er estimerte kostnader fra svømmebassenget som er under oppføring i Tana. Her har vi ikke tatt høyde for eventuell differanse i areal.

Vi har valgt å benytte estimatet på drifts- og vedlikeholdskostnadene som var beregnet for Bogafjell idrettshall. Her har vi imidlertid justert for areal.

Eks. stipulert drifts- og vedlikeholdskostnader	kvm	Estimat kr
Tanabru skole	2500 kvm	kr 1 266 818
Svømmebasseng i Tana		kr 1 577 000
Bogafjell idrettshall 310 kr.kvm	1577 kvm	kr 488 758
Totalt årlig stipulerte drifts- og vedlikeholdskostnader		kr 3 332 576

8. Kapitalkostnader

Ved beregning av kapitalkostnadene ved lånefinansiering samt drifts- og vedlikeholdskostnaden er det gjort følgende forutsetninger:

- 100 % lånefinansiering
- Lånerente på 2,0% og løpetid på 40 år. Beregnet etter lånekalkulator til Husbanken.
- Justert for skattefradrag (24 %) og inflasjon (2%)

Kapitalkostnader for bygging av nytt kompetansesenter er beregnet etter kostnadseksempel 2, som er det dyreste estimatet.

Den årlige kapitalkostnaden er foreløpig beregnet til følgende:

Kapitalkostnaden		
Lån	kr 128 920 000	kr 3 703 641
Drifts og vedlikehold		kr 3 332 576
Årlig kapitalkostnad		kr 7 036 217

9. Oppsummering og anbefalinger

Med utgangspunkt i kommunestyrets vedtak fra 14. september har vi utredet nye bygg for oppvekst- og kulturformål i Øksfjord, Loppa kommune. I utredningsarbeidet har vi tatt utgangspunkt i mål, formål og brukerbehov. Ut i fra det har vi utformet et foreløpig romprogram og innhentet erfaringstall fra lignende byggeprosjekter i sammenlignbare kommuner. Det er hele veien vært lagt til grunn at flest mulig funksjoner og oppgaver skal ses i sammenheng.

Det er definert en rekke behov i forprosjektet. Behovet for en sosial møteplass er nevnt av mange, og kan henge sammen med at det er få steder å møtes i Øksfjord. Det er viktig for et samfunn å ha gode og hensiktsmessige møteplasser for opplevelser, aktivitet, samhold og trivsel. Vår anbefaling er at dette behovet bør dekkes uansett hvilket bygg man velger å bygge. Samtidig er dagens Samfunnshus en viktig møteplass i dag og kan brukes mer.

Det er ingen tvil om at det er behov for å gjøre noe med de fysiske rammebetingelsene for læring og trivsel på skolen i Øksfjord. Det er definert en rekke forhold om ikke er tilfredsstillende. Mye av dette handler ikke om bygningsmessige forhold, men om utstyr, møbler, nett og lignende. Vi anbefaler at man prioriterer å gi bedre forhold for elevene som i dag går på Høgtun skole. Nye og bedre lokaler til for eksempel kunst og musikk vil også gi et bedre tilbud for kulturskolen og barnehagen.

Barnehagen i Øksfjord har heller ikke tilfredsstillende forhold. En ny barnehage vil gi bedre rammer for barns utfoldelse og de ansattes arbeidsmiljø. Dagens og fremtidens krav til bibliotek er noe langt mer enn å låne ut bøker. Biblioteket er, og vil i fremtiden i stadig økende grad være, en arena for læring, opplevelse og samvær. Lokalitetene til biblioteket i Loppa i dag er ikke egnet for slike formål. Det bør vurderes å investere i teknologi for å ha et selvbetjent bibliotek. Det vil likevel være behov for fagpersonell ved biblioteket, men dette kan gi fleksibilitet for de ansatte og bedre tilgjengelighet for innbyggerne.

Det er ikke idrettshall i kommunen i dag, og følgelig et behov for de som driver med aktiv idrett. Det er i all hovedsak fotball, ski og bryting. En idrettshall er en stor investering, og et slikt nybygg i Øksfjord bør inneholde langt flere funksjoner og formål enn idrett, for at det skal være regningssvarende. Gymsal for barnehagen og skolen, arena for sosialt samvær, lokaliteter for kommunal fysioterapeut og felles garderobe med svømmehallen vil bidra til flerbruk og nytte for flere brukere. Dagens svømmebasseng er mye i bruk og har rehabiliteringsbehov.

Ved å bygge gode utearealer rundt et kompetansesenter vil en legge til rette for fysisk og sosial aktivitet, både på dag- og kveldstid. Det vil være et viktig folkehelseiltak for befolkningen, spesielt barn og unge. Fra andre kommuner, blant annet Alta, har man erfaringer med at når elvene er mer ute og fysisk aktive i friminuttene er de mer opplagt i timene og det blir mindre disiplinproblemer.

Vi mener at det er åpenbart at det er behov for å bedre fasiliteter for flere brukergrupper og ansatte innen oppvekst og kultur i kommunen. Det ligger et potensiale for effektivisering ved å samlokalisere bygg, funksjoner og ansatte. Dette vises i erfaringer fra andre kommuner. Flere ansatte vil være fysisk nærmere hverandre, man kan dra faglige vekslere og utvikle sterkere faglige miljøer. Støttefunksjoner som renhold og vaktmester kan også samordnes på en bedre måte. Samtidig er det viktig å ha tydelig ledelse på forvaltning av bygg og ressursbruk. Flerbruk krever også mer koordinering og god informasjonsflyt slik at det ikke oppstår uklarheter om bruk og tilgjengelighet for alle. Vi er opptatt av at det må lages gode rutiner og strukturer for planlegging og bruk av bygg.

Siden kommunen fortsatt er på forprosjektstadiet er det mange valg som skal tas før det foreligger en konkret utgiftsramme for et kompetansesenter. Erfaringene fra Tana er spesielt interessante: de viser at det er mulig å bygge hensiktsmessige nybygg innenfor en nøktern økonomisk ramme. Med utgangspunkt i foreløpig romprogram fra Verte og erfaringstall fra andre kommuner er det rimelig å anta en full utbygging av et kompetansesenter med idrettshall og svømmebasseng vil ha en kostnad på kr. 128 920, forutsatt at det bygges et stålbaseng.

Det kan søkes spillemidler til idrettshallen, svømmehall, bibliotek og nærmiljøanlegg utendørs. Noe som vil redusere kommunens økonomiske belastning. Det er å anbefale å søke om mange ulike tiltak for å hente ut mest mulig fra spillemidlene. Kommunen må ha en anleggsplan der disse anleggene er prioritert for å kunne søke om spillemidler. Kommunes kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet ble sist rullert i 2013 og da for planperioden 2013 - 2014. Her dokumenteres en rekke behov og mål med anleggsutvikling i kommunen. I planen ble nytt dekke til fotballbanen i Vassdalen prioritert, noe som må ses i sammenheng med det da pågående kunstgressløftet. I planen skisseres også et behov for en idrettshall/flerbrukshall som skal gi tilbud til mange aktiviteter, som fotball, håndball, volleyball, basketball, tennis, badminton, friidrettsaktiviteter, klatring, turn, kampsport med mer. Planen sier også at en idrettshall også langt på vei vil dekke et behov for en kulturell storstue i Loppa kommune. Begrepet Øksfjord flerbrukshus blir også brukt planen.

Loppa kommune har som målsetting at total lånegjeld ikke skal overstige 50 % av driftsinntektene. Kommunen har høyere overskudd og lavere lånegjeld enn sammenlignbare kommuner, samtidig som rådmannen i forslag til årsbudsjett 2018 karakteriserer kommunen som skattesvak. Med utgangspunkt i forslag til investeringsprosjekter i årsbudsjett 2018 vil lånegjelden utgjøre på 34 % av driftsinntektene. Rådmannen peker på at Kompetansesenterprosjektet har potensiale for strukturendringer og effektivisering. Selv om en kan hente inn effektiviseringsgevinster er det rimelig å anta at et nytt kompetansesenter vil gi en lånebelastning langt utover 50 % for kommunen.

Hvis kommunestyret vedtar en utbygging av kompetansesenter i Øksfjord anbefaler vi følgende for et hovedprosjekt:

- Fortsatt ha en plankomite med god representasjon fra brukergrupper
- Kommunedelplanen for anlegg for idrett og fysisk aktivitet må rulleres og vedtas med nye prioriteringer om det skal søkes om spillemidler til idrettshall, svømmehall, bibliotek og nærmiljøanlegg.
- Se på et eventuelt hovedprosjekt som et samfunnsutviklingsprosjekt der man skal skape mer aktivitet, nye møteplasser, solide fagmiljø, bedre omdømme og et godt lokalsamfunn.

Kreativ Industri AS er et konsulentfirma som leverer tjenester innen prosjektledelse, prosessledelse, rekruttering, utredninger og bedriftsrådgivning. Firmaet ble etablert i 2009, og har åtte ansatte i Alta, Hammerfest og Vadsø. Vår motivasjon for å arbeide i Kreativ Industri, er å skape faktiske resultater for kundene våre, og utvikle samfunns- og næringslivet.

<http://www.kreativindustri.no>

Beregnet til
Loppa kommune

Dokument type
Utredning av plassering - Øksfjord kompetansesenter

Dato
Januar 2019

ØKSFJORD KOMPETANSESENTER VURDERINGER AV TOMT



Bilde: Øksfjord tatt fra Hurtigruten av Alfons Monkenbusch

ØKSFJORD KOMPETANSESENTER VURDERINGER AV TOMT

Oppdragsnavn **Øksfjord kompetansesenter**
Prosjekt nr. **1350032077**
Mottaker **Loppa kommune**
Dokument type **Utredning**
Versjon **01**
Dato **11.01.2019**
Utført av **Marie Dølør McDougall**
Kontrollert av **Ulla Sennesvik**
Godkjent av **Edvard Einarsen**
Beskrivelse **Vurderinger av tomteplassing for kompetansesenter i Øksfjord**

Rambøll
Kongleveien 45
N-9510 Alta
T +47 78 44 92 22
F +47 78 44 92 20
<https://no.ramboll.com>

INNHALDSFORTEGNELSE

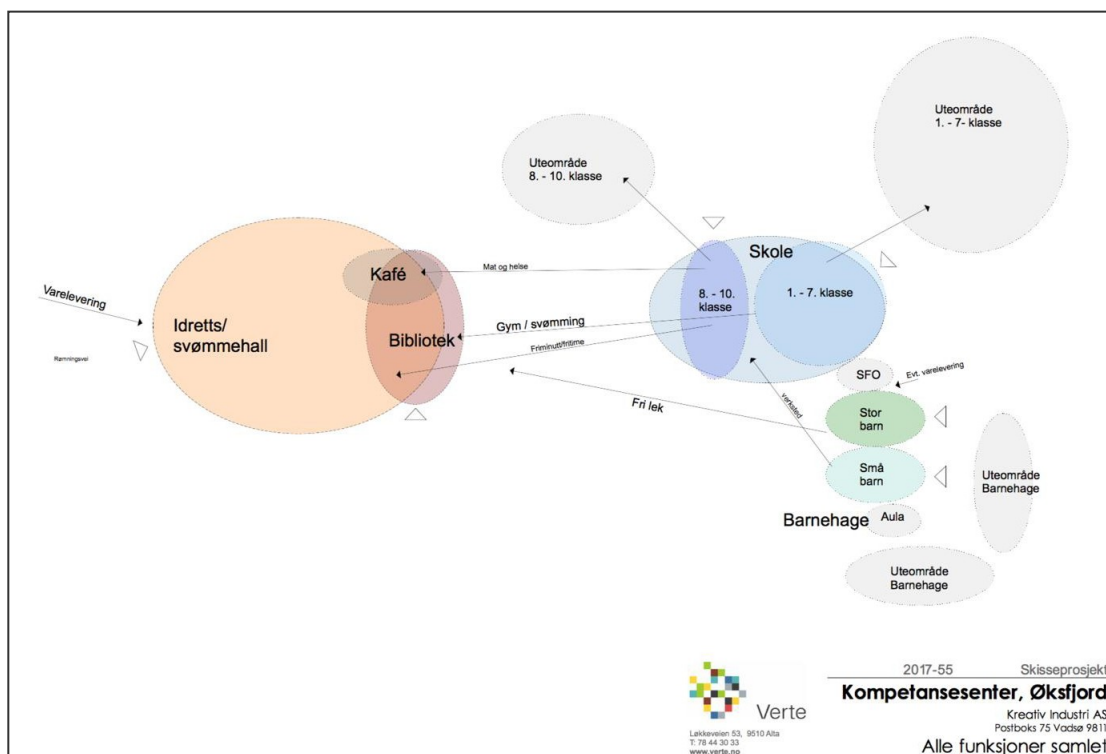
1.	Bakgrunn	2
1.1	Innledning	2
1.2	Lokaliseringsvurdering	2
2.	Vurderingskriterier	3
3.	Aktuelle tomtealternativer	4
3.1	FINNESET	5
3.2	VASSDALEN	9
3.3	BARNEHAGE/INTERNAT	14
3.4	GAMLE BARNESKOLEN	18
3.5	OMRÅDE MELLOM GAMMEL BARNESKOLE OG UNGDOMSSKOLE	21
4.	Sammenstilling av alternativer	24

1. BAKGRUNN

1.1 Innledning

Loppa kommune vedtok 14.09.2017 at man skulle utrede etablering av et «Kompetansesenter» i Øksfjord. Det vises til forprosjekt utarbeidet i to faser av Kreativ industri AS.

Kompetansesenteret er tenkt å inneholde blant annet barnehage, grunnskole (1.-10. trinn), skolefritidsordning, et kombinert skole- og folkebibliotek, kafé, flerbrukshall og svømmebasseng. I tillegg vil det være behov for ute- /lekeareal for skole, SFO og barnehage, samt parkering. Det er tenkt at kompetansesenteret vil ha et areal på omtrent 2600 m².



Figur 1 Visuell framstilling av funksjonene tiltenkt kompetansesenteret.

1.2 Lokaliseringsvurdering

Den 23.11.2018 ble Rambøll engasjert til å utarbeide en enkel lokaliseringsevurdering basert på 3-4 ulike tomtealternativer gitt av Loppa kommune. Vurderingen er strukturert i forhold til et gitt sett med vurderingskriterier. Se kapittel 2. Sammenstilling av alternativene finnes i kapittel 4.

2. VURDERINGSKRITERIER

Lokaliseringsvurderingen er strukturert rundt kriteriene under. Under hvert punkt er det gjort en vurdering av om kriteriet er vektet positivt, negativt eller nøytralt for etablering av kompetansesenter her. En sammenstilling av alternativene er gjort i kapittel 4, der vurderingen er fargekodet.

Det er ikke forutsatt at vurderingene skal omfatte konkrete kostnader (riving av bygg, etablering av infrastruktur, erverv av grunn mm).

Planstatus

Er tiltaket i tråd med gjeldende planstatus, eller er det behov for regulering/omregulering? Dette er et potensielt kostnadskrevende element, og har også betydning for framdriften i prosjektet.

Eierforhold

Hvem er eiere av eiendommen tiltenkt kompetansesenteret? Er det behov for erverv av privat grunn? Dette kan også drive kostnader og forskyve framdriften.

Størrelse og topografi

Størrelsen på den aktuelle eiendommen i kvadratmeter. Er arealet tilstrekkelig stort? Er topografien hensiktsmessig eller utfordrende? Som grunnlag for vurderingene er kun byggets areal oppgitt. Hvor stort behovet for uteareal er, er ikke opplyst, så her er det gjort en skjønnsmessig vurdering.

Teknisk infrastruktur

Ligger det kommunalt vann og avløp til rette på/ved eiendommen? Må dette eventuelt utbedres/etableres? Kapasitet på el-nettet?

Tilgjengelighet og sentralitet

Avstanden fra tomtealternativet til Øksfjord sentrum (rådhuset), Vassdalsveien og Ystnes er også vurdert, ettersom det er ønskelig at kompetansesenteret skal ligge relativt sentralt. Andre momenter som er vurdert er fartsgrenser, ulykkesbelastede strekninger, gang- og sykkelsti, adkomstforhold/veibredde mm.

ROS – rasutsatte områder og andre hensynssoner

Bebyggelse i Øksfjord ligger under bratte fjellsider og området er rasutsatt. For å unngå utbygging i rasutsatte soner er to nivåer av kartlegging av skredfare benyttet i vurderingen; aktsomhetskart og faresonekart. Skredtypene som er inkludert er snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprangskred og steinskred.

Lokalklima

Ettersom bygget skal benyttes til barnehage og skole, og innehar andre funksjoner som bør ligge skjermet for uvær, er det relevant å vurdere lokalklimatiske forhold på tomta.

Nærmiljø og friluftsliv

Her vurderes det om området brukes til friluftsliv/fritidsaktiviteter i dag, og hvordan tilgangen til dette er i nærmiljøet.

3. AKTUELLE TOMTEALTERNATIVER

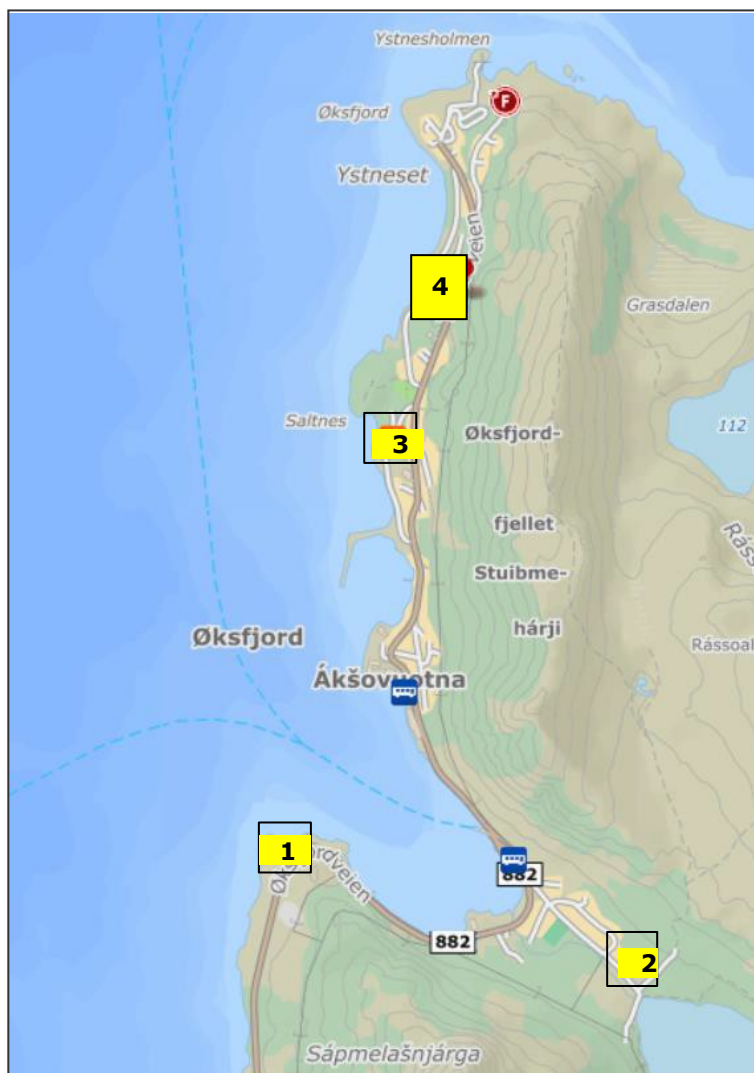
I samråd med Loppa kommune inngår følgende fire lokaliteter i vurderingene:

1. Finneset
2. Vassdalen
3. Barnehage/internat
4. Gamle barneskolen / Mellom Gamle barneskolen og Ungdomsskolen

Dette kapitlet tar for seg vurderingen av hvert enkelt alternativ med utgangspunkt i vurderingskriteriene gitt i kapittel 2.

Gamle barneskole og området mellom gamle barneskole og ungdomsskole er vurdert hver for seg, ettersom de berører to forskjellige eiendommer. I tillegg er eiendommene av ulik størrelse, noe som gir ulike forutsetninger for utforming/størrelse på bygg og tilgjengelig uteareal.

De ulike lokalitetene er vist på kartutsnittet under.

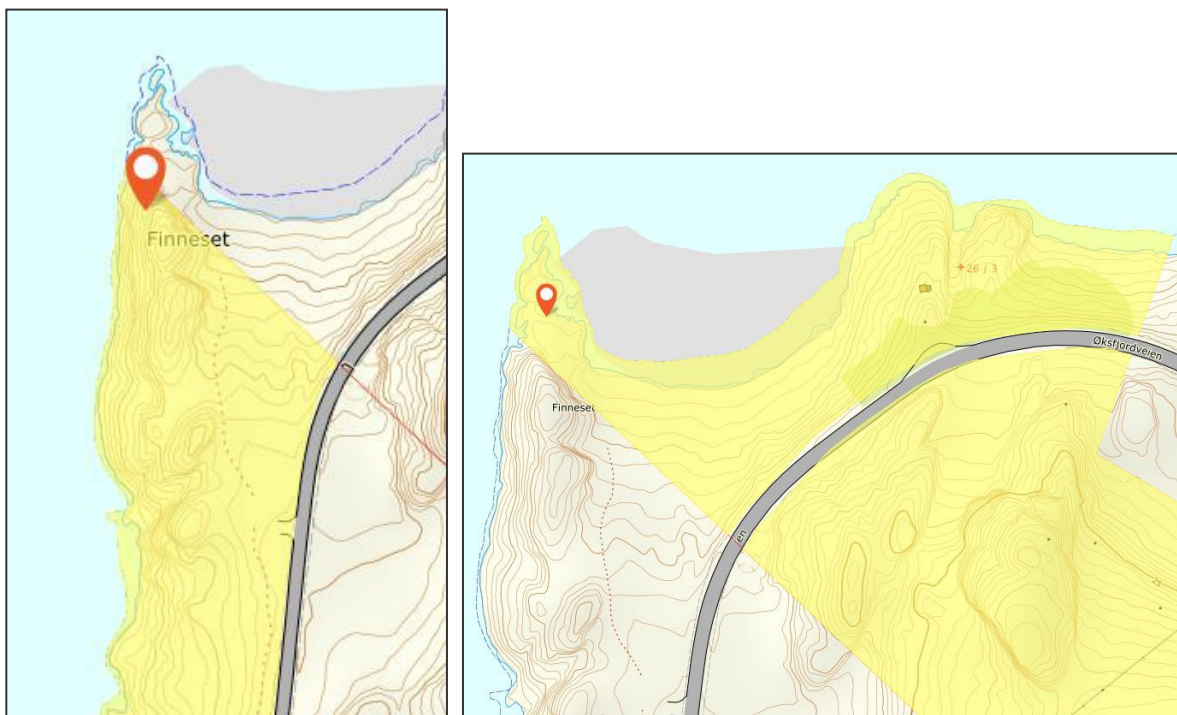


Figur 2 Oversikt over de ulike tomtealternativene.

3.1 FINNESET

Finneset ligger langs fylkesvei 882 før Vassdalen mot Øksfjord. Konkret lokalitet er ikke bestemt enda.

Finneset er i dag brukt til friluftsliv og rasteplass, det går stier fra veien og ned til fjæra, det er satt opp parkbenker og det er etablert bålplasser. Finneset er ellers ubebygget, og området er relativt flatt nærmest veien. På vestsiden av Finneset er det relativt bratte partier mot sjøen.



Figur 3 Gult område markerer arealer som er i kommunalt eie (gnr./bnr. 25/2 til høyre, gnr./bnr. 26/3 til venstre).



Figur 4 Automatisk freda kulturminner i området.

Kilde: Askeladden

Andre forhold som må tas hensyn til på Finneset er et stort automatisk freda kulturminne ganske sentralt i området. Kulturminnet ligger under eksisterende parkeringsplass og gangsti (se figur 4 til venstre).

3.1.1 Planstatus

Det foreligger ingen reguleringsplan for dette området, men det inngår i tettstedsområdet. Dersom tiltaket skal etableres i dette området vurderes det likevel behov for å utarbeide reguleringsplan.

Vurdering: **Middels**

3.1.2 Eierforhold

Finnes-lokaliteten berører to eiendommer; gnr./bnr. 25/2 og gnr./bnr. 26/3, se figur 3. Begge eiendommene eies av Loppa kommune. Grunnerverv er derfor ikke nødvendig.

Vurdering: **Positivt.**

3.1.3 Størrelse

Nøyaktig lokalisering av en eventuell utbygging er ikke avklart, men det vurderes at det er nok areal tilgjengelig.

Vurdering: **Positivt.**

3.1.4 Teknisk infrastruktur

Det er ikke kommunalt vann- og avløpsanlegg på Finneset. Dette vil medføre ekstra utgifter dersom det skal bygges i området.

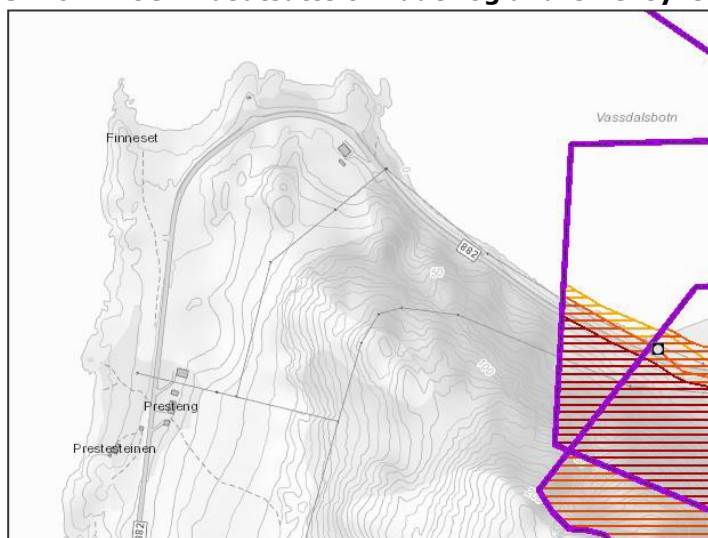
Vurdering: **Negativt**

3.1.5 Tilgjengelighet og sentralitet

Finneset ligger som nevnt ved fylkesvei 882. Dette er innfartsåren til Øksfjord. Strekningen som passerer området har fartsgrense 80 km/t og det er ikke gang- og sykkelvei til området fra berørte boligområder/sentrum. Dersom kompetansesenteret legges her, må reduisering av fartsgrenser og fortau eller g/s-veg fra Øksfjord vurderes. Avstanden fra Øksfjord rådhus er 2,5 km, fra Ystnes er det 4,5 km og fra krysset til Vassdalsveien er det 1,4 km. En konsekvens av lange avstander og høye fartsgrenser kan bli at mye av transporten til kompetansesenteret vil tas med bil eller buss.

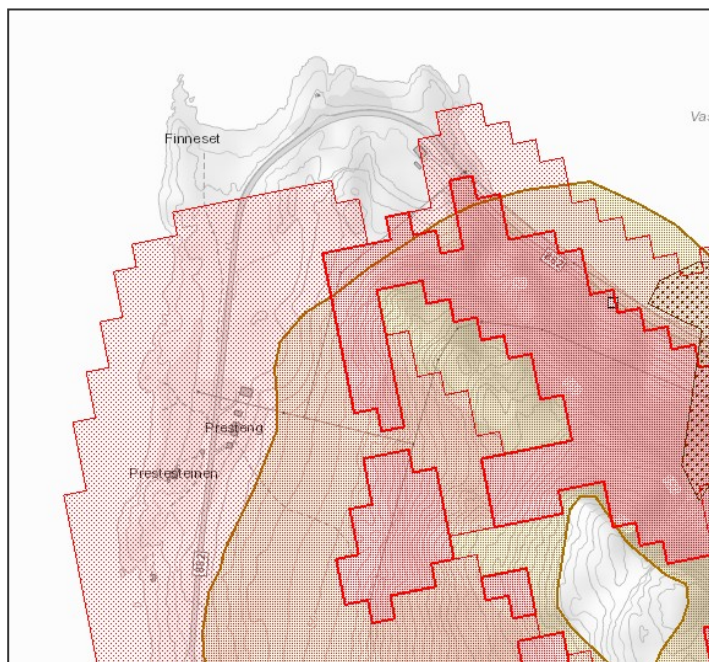
Vurdering: **Negativt.**

3.1.6 ROS – rasutsatte områder og andre hensynssoner



Figur 5 Lilla linje markerer analyseområde for skredfare.

Som vist av figur 5, er ikke Finneset kartlagt for skred i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17). En må derfor ta i bruk aktsomhetskartene til NVE og gjøre en grundigere utredning av skredfaren på Finneset senere dersom det vurderes nødvendig. Utsnitt av aktsomhetsområdene rundt Finneset finnes i figur 6.



Figur 6 Aktsomhetsområde for skred. Lyserødt område markerer mulig utløpsområde for snøskred. Kilde: NVE

Veistrekningen fra Vassdalsbotn til Finneset er rasutsatt. Ved skredhendelser eller stor skredfare er vegbommen i Vassdalsbotn stengt. Et kompetansesenter på Finneset kan dermed bli avskåret fra resten av Øksfjord. Tilstrekkelig skredsikring langs strekningen må vurderes i en eventuell reguleringsplan.

Vurdering: **Negativt.**

3.1.7 Lokalklima

Området er ganske værhardt og har liten naturlig skjerming for vær og vind.

Vurdering: **Negativt**

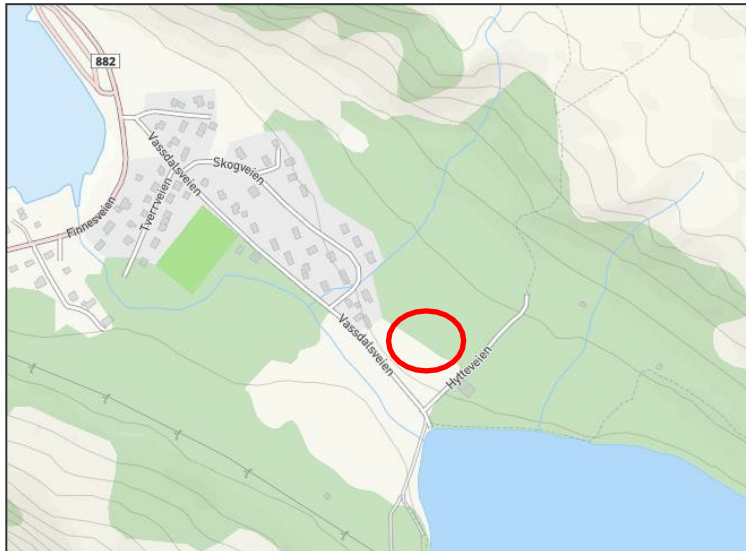
3.1.8 Nærmiljø og friluftsliv

På flyfoto kan det se ut som at Finneset brukes aktivt til friluftsliv i dag, med stier til fjæra, parkbenker og bålplasser. Et kompetansesenter med gode utearealer venter positivt for tilrettelagt nærmiljø, men negativt for naturlig friluftsliv. Allmenn ferdsel i strandsonen vil i tilfelle måtte sikres.

Vurdering: **middels/positivt**

3.2 VASSDALEN

Denne tomten ligger i et skogkledd og relativt uberørt område like ved Vassdalsvannet. Området ligger skjermet til i dalen med høye fjell i nord og sør.



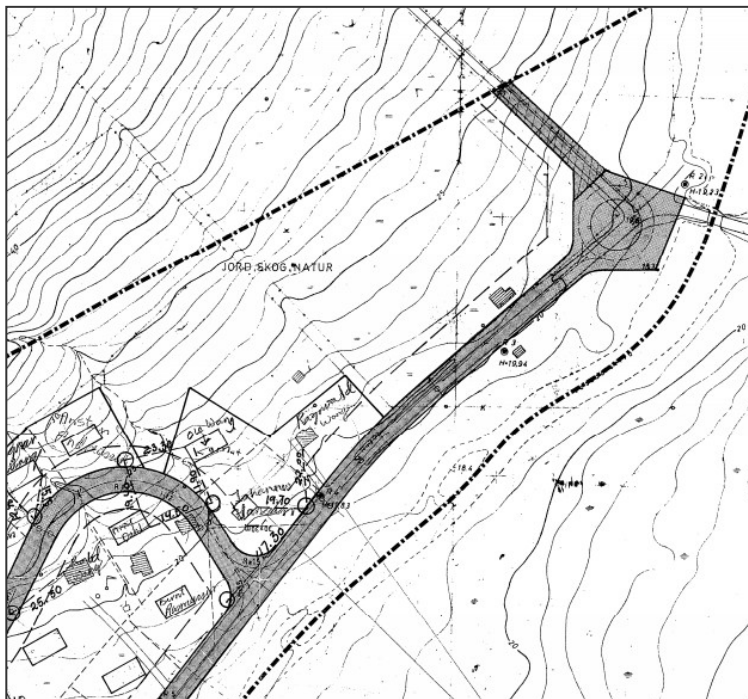
Figur 7 Oversiktskart over Vassdalen. Lokalitet markert med rød sirkel.



Figur 8 Gult område markerer den aktuelle eiendommen.

3.2.1 Planstatus

Gjeldende plan er reguleringsplan for Vassdalen fra 1975. I reguleringsplanen er området tiltenkt «Jord, skog, natur», se figur 9 under. Dersom det skal bygges i området, må det omreguleres. Vurdering: **Middels**



Figur 9: Reguleringsplan for Vassdalen, Øksfjord

3.2.2 Eierforhold

Arealet har tre private eiere. Det er flere heftelser på eiendommen; herunder festekontrakter og avtale om forkjøpsrett. Arealet må erverves. Vurdering: **middels.**

3.2.3 Størrelse

Eiendommens areal er på 25 369,9 m². Noe av arealet er ikke bebyggbart pga. skredfare. Se ROS-avsnittet under, men tomteareal utenfor faresone vurderes likevel tilstrekkelig stort. Vurdering: **Positivt.**

3.2.4 Teknisk infrastruktur

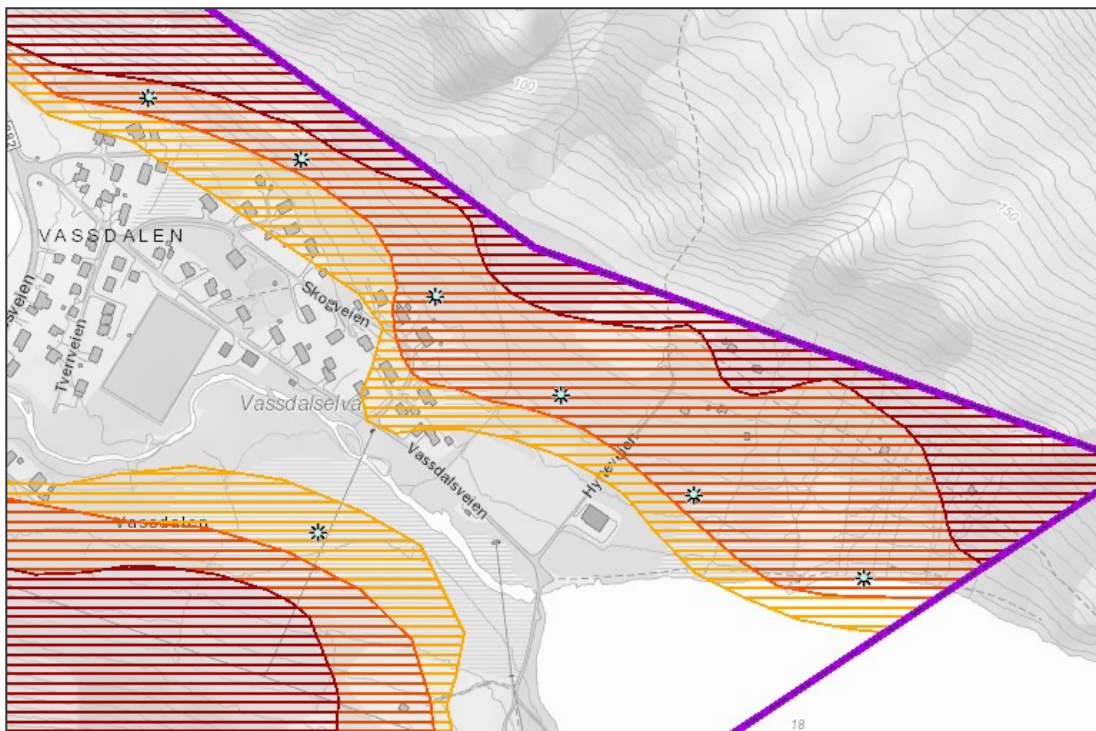
Det er kommunalteknisk infrastruktur i området, og kompetansesenteret vil enkelt kunne koble seg på dette. Det ligger en trafo ved Hytteveien. Vurdering: **Positivt.**

3.2.5 Tilgjengelighet og sentralitet

Fartsgrense i Vassdalen er 30 km/t, men gatene er smale. Kompetansesenteret kan medføre økt trafikk i området, og ferdsel for gående og syklende må sikres. Det er en bussholdeplass ved krysset til fylkesvei 882 og Vassdalsveien, og avstanden fra krysset til tomte er om lag 500 m. Ferjeleiet i Øksfjord ligger også ved dette krysset. Strekningen fra Øksfjord sentrum til Vassdalsveien har opparbeidet fortau, foruten om en strekning på om lag 650 m. Denne strekningen har fartsgrenser på 50 og 60 km/t. Avstanden fra tomtealternativet til Øksfjord rådhus er 1,6 km og fra Ystnes er det 3,7 km. Vurdering: **Positivt.**

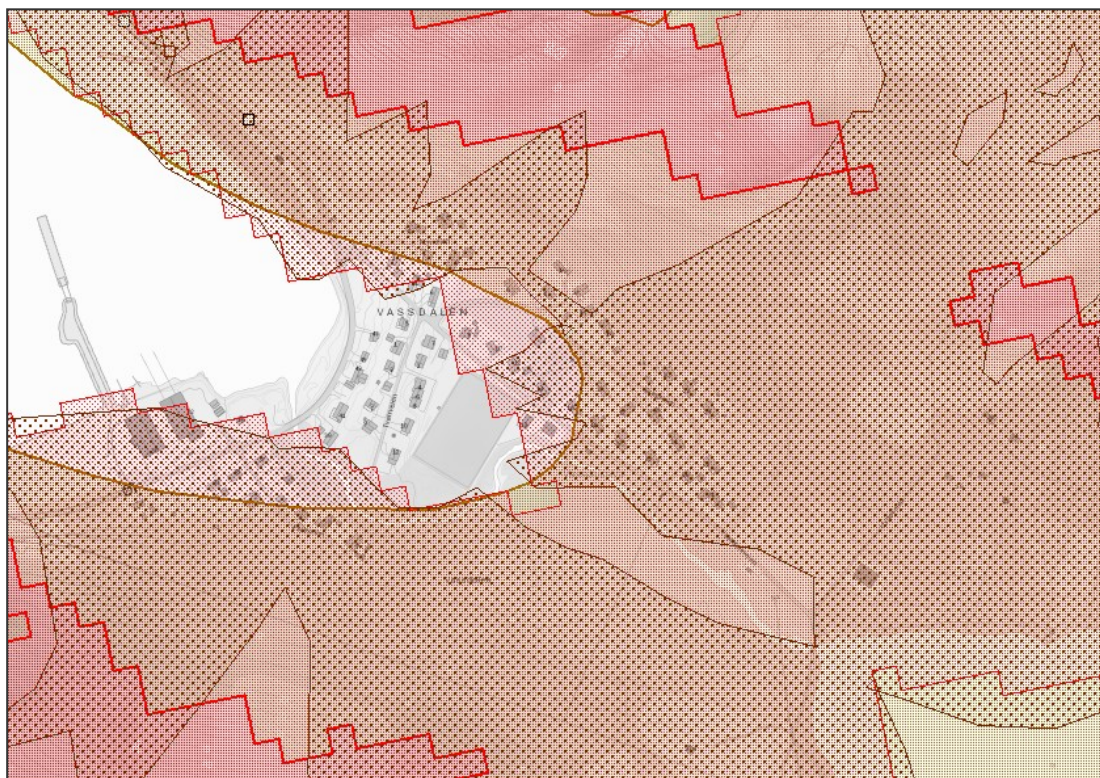
3.2.6 ROS – rasutsatte områder og andre hensynssoner

Eiendommen i Vassdalen ligger delvis i faresone for skred som vist av figur 10. Det antas at det er aktuelt å bygge nærmest Vassdalsveien, og her er det omtrent 8 450 m² som ikke berøres av faresonen. Tilstrekkelig skredsikring over en eventuell utbygging bør vurderes selv om ikke hele eiendommen ligger i faresonen.

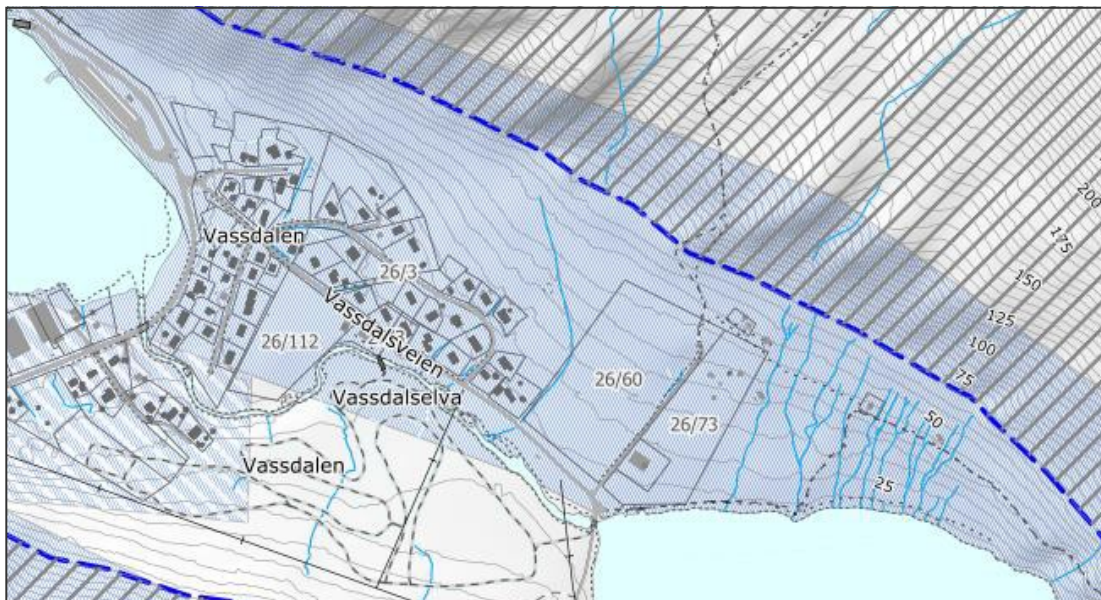


Figur 10 Faresone for skred. Kilde NVE Atlas

Ettersom faresonene er beregnet på reguleringsnivå, og er godt kartlagt i Øksfjord, bør disse benyttes. Figur 11 viser aktsomhetsområdene for Vassdalen men har lavere detaljeringsgrad og større grad av usikkerhet enn faresonekartleggingen.



Figur 11 Skredfare i området. Utløpsområde for snøskred og aktsomhetsområde for jord- og flomskred.
Kilde: NVE



Figur 12 Middels mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire langs hele den nordlige delen av Vassdalen.

Store deler av Vassdalen har middels sannsynlighet for forekomster av marin leire (kvikkleire). Behovet for geotekniske undersøkelser må vurderes av geoteknisk personell før en eventuell utbygging her. Den aktuelle eiendommen ligger nært nedslagsfelt for drikkevannforekomsten i Øksfjord, Vassdalsvatnet.

Vurdering: **Negativt.**

3.2.7 Lokalklima

Området ligger skjermet til i dalen med høye fjell i nord og sør, og er ikke spesielt vindutsatt.
Vurdering: **Positivt.**

3.2.8 Nærmiljø og friluftsliv

Området er mye brukt til friluftsliv. Fra parkeringsplassen ved Vassdalsvannet går det flere turstier rundt Vassdalsvannet og opp til fjelltoppene. Lysløypa i Vassdalen ligger på motsatt side av veien for eiendommen. Det går ingen markerte ruter gjennom den aktuelle eiendommen, og det antas ikke at et kompetansesenter vil forringe friluftslivet i området. Tvert imot kan senteret og friluftslivet komplimentere hverandre blant annet ved at folk på tur kan bruke kafeen, og skolen/barnehagen får nærhet til uteaktiviteter. Området ligger også nært kunstgressbanen i Vassdalen.

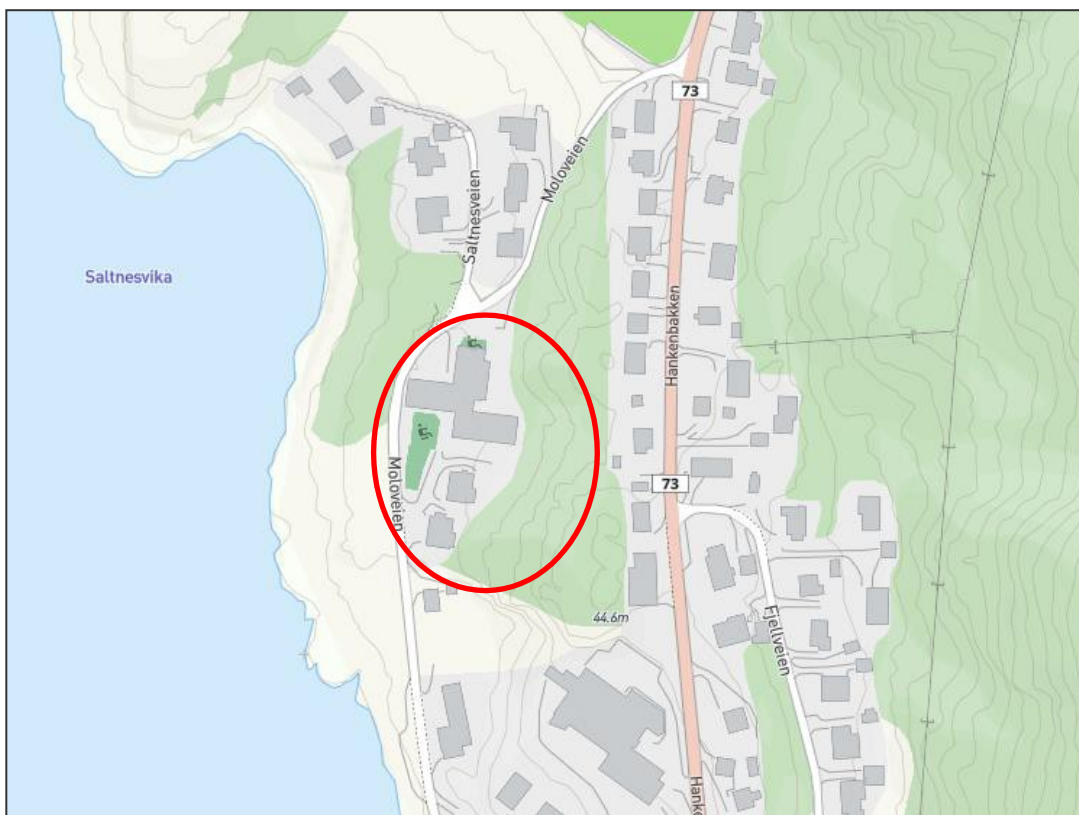
Vurdering: **Positivt.**

3.3 BARNEHAGE/INTERNAT

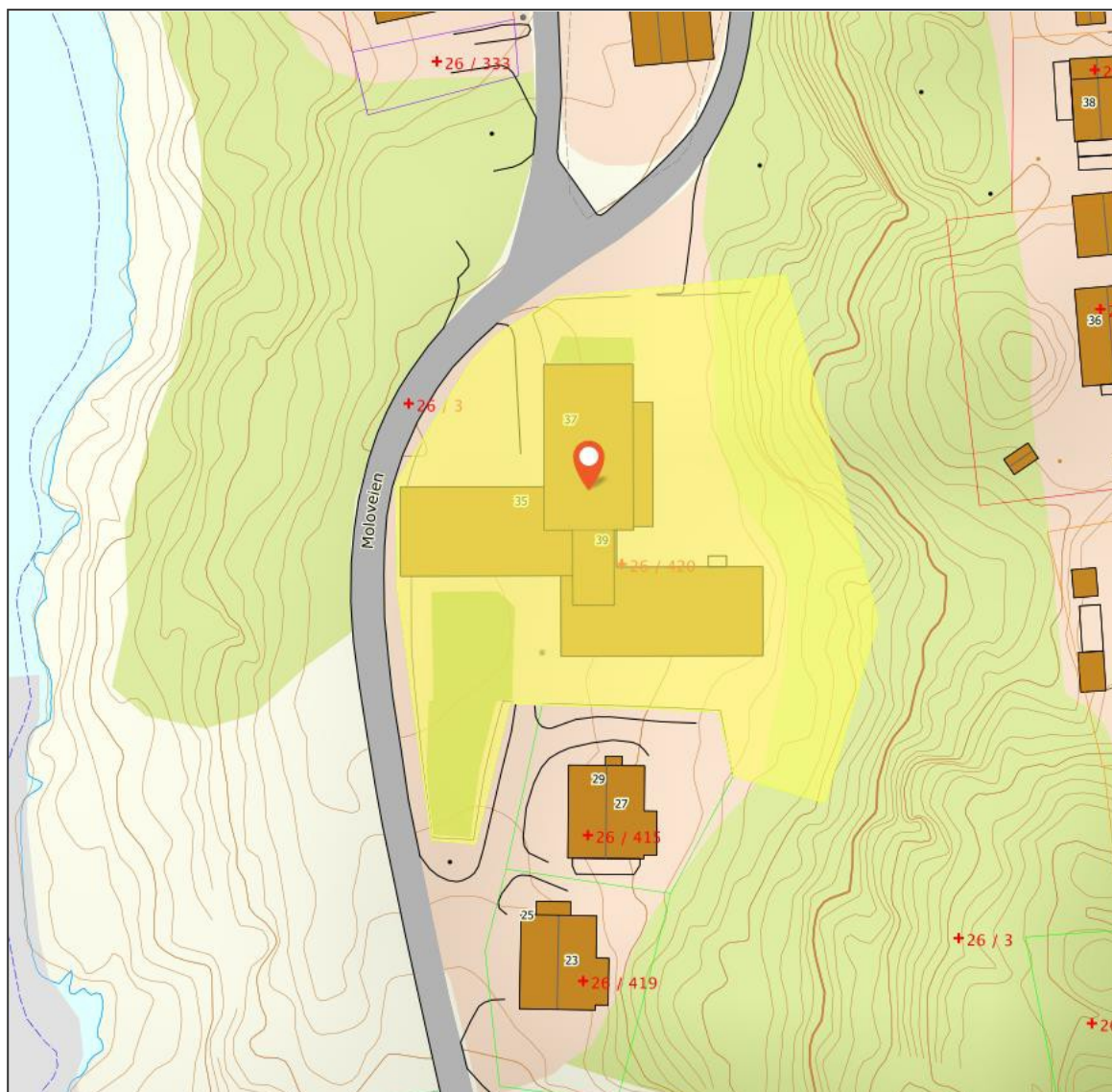
Barnehagen ligger i Moloveien ved Saltnesvika. Det eksisterende bygget er av eldre dato. Eiendommen ligger i foten av Øksfjordfjellet med sjøutsikt i vest. Det er noe bebyggelse i området.



Figur 13 Dagens barnehage med uteområde i forgrunnen. Bilde fra Google Streetview



Figur 14 Oversiktskart over området ved barnehagen.



Figur 15 Gult område markerer den aktuelle eiendommen.

3.3.1 Plantstatus

Det foreligger ingen reguleringsplan for dette området. I arealdelen er området definert som tettstedsområde. Dersom det skal bygges i dette området må det derfor reguleres.

Vurdering: **Middels**

3.3.2 Eierforhold

Eiendommen som berøres er gnr./bnr.: 26/420. Arealet eies av Loppa kommune, og realisering av kompetansesenteret her krever derfor ikke grunnnerv. v.

Vurdering: **Positivt.**

3.3.3 Størrelse

Eiendommen er 3 160,6 m². Østre del av området er preget av skogkledt fjell, og det bebygde arealet er flatt. Under oppstartsmøtet ble det kommentert at dette er en liten tomt uten enkle utvidelsesmuligheter i fremtiden.

Vurdering: **Negativt.**

3.3.4 Teknisk infrastruktur

Grunnlag for VVA i området er forespurt men ikke mottatt, men det er i vurderingen antatt at området kan tilknyttes eksisterende VA-nett, og at kraftforsyning er ukomplisert.

Vurdering: **Positivt.**

3.3.5 Tilgjengelighet og sentralitet

Tomtealternativet ligger langs Moloveien med fartsgrense 30 km/t. Veien er svært smal og per i dag er det få parkeringsmuligheter. Kompetansesenteret vil medføre økt trafikk i området, og ferdsel for gående og syklende bør sikres. Moloveien bør også vurderes utbedret/utvidet dersom denne tomte velges. Det er ikke fortau i området. Avstanden fra tomtealternativet til Øksfjord rådhus er 1,0 km og fra Ystnes er det 1,3 km. Fra krysset ved fylkesvei 882 og Vassdalsveien er det 2,0 km. Området er det mest sentrale av alle alternativene.

Vurdering: **Negativt.**

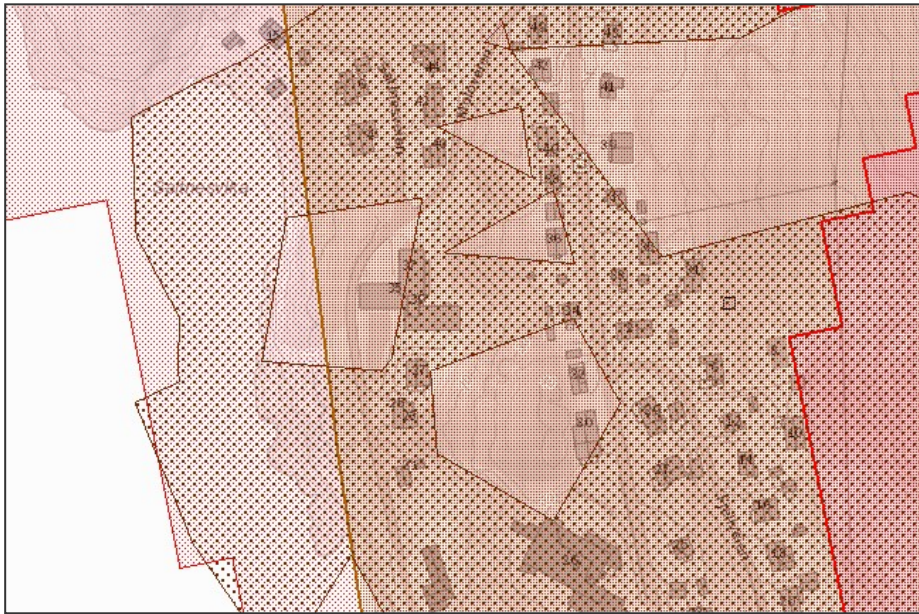
3.3.6 ROS – rasutsatte områder og andre hensynssoner

Området ligger ikke i faresone for skred, som vist av figur 16.



Figur 16 Faresone for skred. Kilde NVE Atlas

Ettersom faresonene er beregnet på reguleringsnivå, og er godt kartlagt i Øksfjord, bør disse benyttes. Figur 17 viser aktsomhetsområdene for området, men har lavere detaljeringsgrad og større grad av usikkerhet enn faresonekartleggingen. Tilstrekkelig skredsikring bør vurderes.



Figur 17 Aktsomhetsområde for snø og steinskred, utløpsområde for snøskred, aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Kilde: NVE

Vurdering: **Positivt.**

3.3.7 Lokalklima

Ikke spesielt værutsatt utover lokalklima ellers i Øksfjord.

Vurdering: **Positivt.**

3.3.8 Nærmiljø og friluftsliv

Eiendommen benyttes ikke til nærmiljøaktiviteter eller friluftsliv utover dagens funksjon.

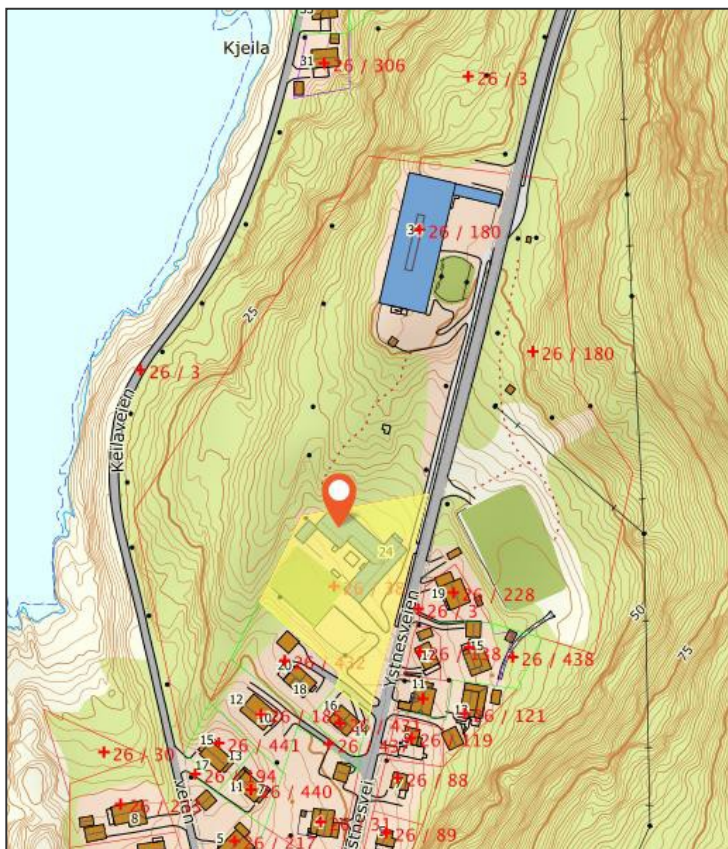
Vurdering: **Positivt.**

3.4 GAMLE BARNESKOLEN

Området ligger ved Ystnesveien, er opparbeidet med skolebygg og er relativt flatt. Noen høyder mot sjø og mot nord. Det er en del bebyggelse sør og øst for eiendommen. Bygget på eiendommen er av eldre dato. I vurderingen legges det til grunn at eksisterende bygg og anlegg på eiendommen skal saneres.



Figur 18 Dagens skolebygg med uteområde til venstre. Bilde fra Google Streetview



Figur 19 Gult område markerer den aktuelle eiendommen.

3.4.1 Planstatus

Det foreligger ingen reguleringsplan for dette området. I arealplanen er området definert som tettstedsområde. Dersom det skal bygges i dette området må det derfor reguleres.

Vurdering: **Middels**

3.4.2 Eierforhold

Eiendommen gnr./bnr.: 26/38 eies av Loppa kommune. Grunnerverv er derfor ikke nødvendig, med mindre det er behov for å gå ut over eiendoms grensene for å få tilstrekkelig utomhusarealer.

Vurdering: **Positivt.**

3.4.3 Størrelse

Areal er på 4 397,5 m². Om mulig kan det være hensiktsmessig å benytte areal på nabotomten til utbyggingsformål.

Vurdering: **Positivt.**

3.4.4 Teknisk infrastruktur

Grunnlag for VVA i området er forespurt men ikke mottatt på dette tidspunktet. Det legges imidlertid til grunn i vurderingen at det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende nett til å dekke tiltakets behov.

3.4.5 Tilgjengelighet og sentralitet

Ystnesveien har fartsgrense 50 km/t, men har gode siktforhold, grei bredde og det er opparbeidet fortau fra 30 -sonen lengre nord og ned til det aktuelle området. Det er ikke opparbeidet fortau sørover mot sentrum. Mellom år 1992 og 1995 har det vært tre trafikkulykker ved den tidligere barneskolen der fotgjengere har vært involvert. Sikringstiltak for gående og syklende bør vurderes. Avstanden fra tomtealternativet til Øksfjord rådhus er 1,3 km og fra Ystnes er det 850 m. Fra krysset ved fylkesvei 882 og Vassdalsveien er det 2,4 km. Området ligger ellers relativt sentralt.

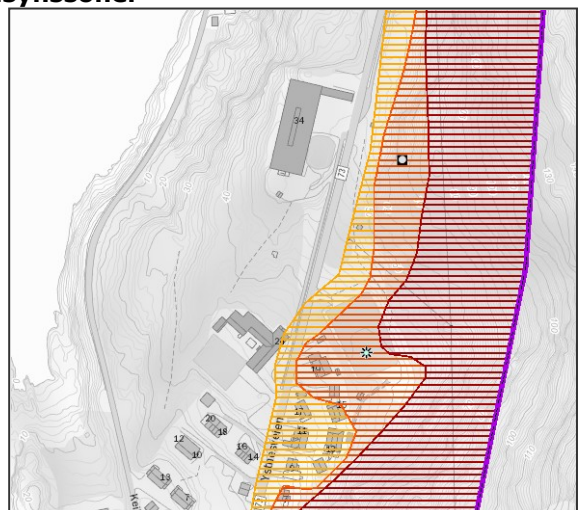
Vurdering: **Middels/positivt.**

3.4.6 ROS – rasutsatte områder og andre hensynssoner

En liten del av eiendommen ligger innenfor 5000 års skredgrense (gul skravur), som vist av figur 20. Dersom tomtealternativet blir valgt, bør det vurderes å legge bebyggelse utenfor grensen med eventuelt parkering og adkomst innenfor sonen.

Tilstrekkelig skredsikring bør vurderes.

Vurdering: **Positivt.**



Figur 20 Faresone for skred. Kilde NVE Atlas

3.4.7 Lokalklima

Ikke spesielt værutsatt utover lokalklima ellers i Øksfjord.

Vurdering: **Positivt.**

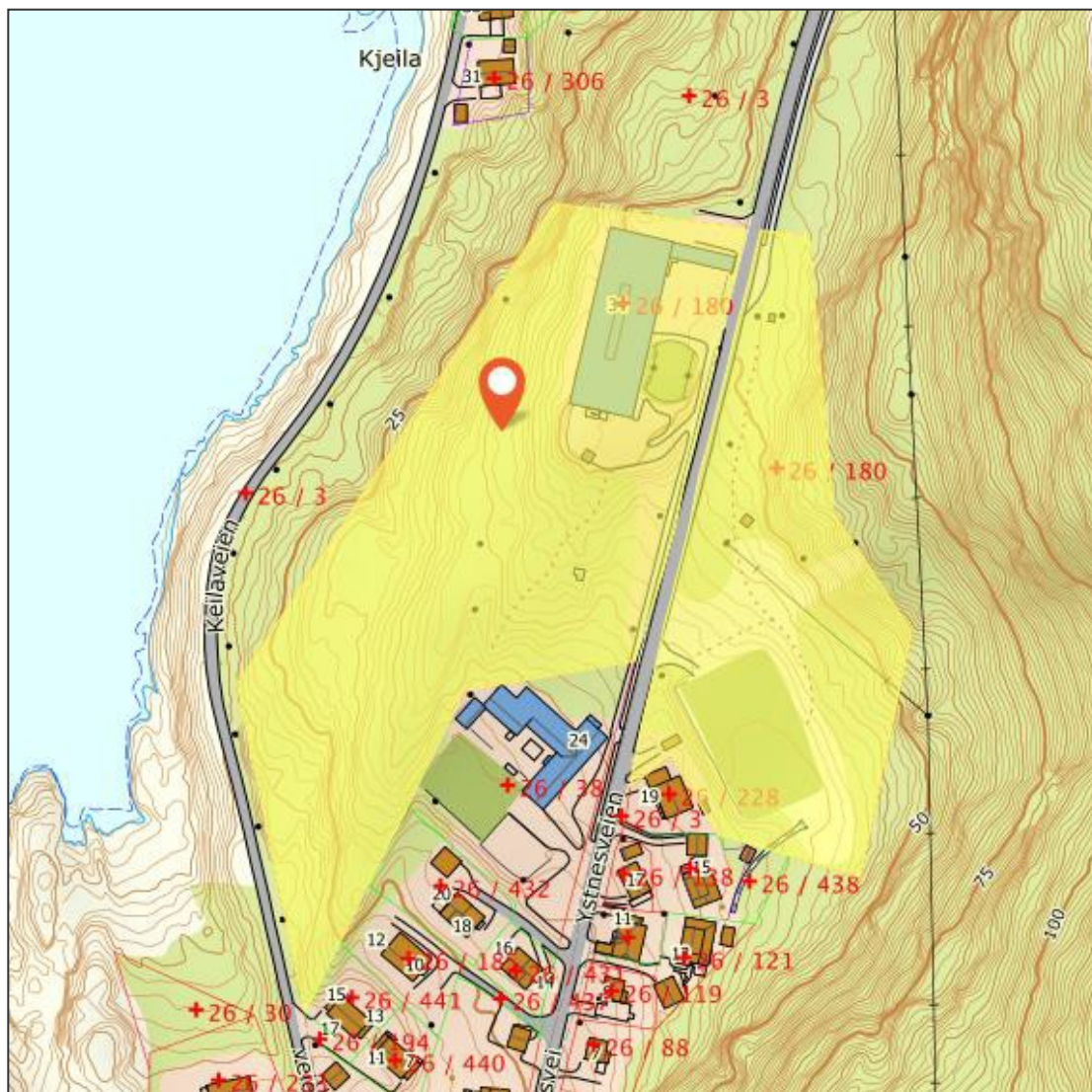
3.4.8 Nærmiljø og friluftsliv

Eiendommen benyttes ikke til nærmiljøaktiviteter eller friluftsliv utover dagens funksjon.

Vurdering: **Positivt.**

3.5 OMRÅDE MELLOM GAMMEL BARNESKOLE OG UNGDOMSSKOLE

Området ligger ved Ystnesveien. Det er en del helninger på tomta, både sørover mot den gamle barneskolen og vestover mot sjø. Skolebygget på eiendommen er av eldre dato og fungerer i dag som kombinert barne- og ungdomsskole. Alternativene ved utbygging på denne tomta er enten å benytte området mellom den gamle skolen på naboeiendommen og dagens skole, eller å sanere dagens skole for å bygge her. Ved en eventuell utbygging mellom de eksisterende byggene, vil kommunen stå igjen med to bygg av eldre dato på hver side av kompetansesenteret. Ettersom det eksisterende bygget er i dårlig stand og har liten gjenbruksverdi, bør sanering vurderes. I så måte må det oppføres et midlertidig skolebygg i utbyggingsfasen.



Figur 21 Gult område markerer den aktuelle eiendommen

3.5.1 Planstatus

Det foreligger ingen reguleringsplan for dette området. I arealplanen er området satt av til tettstedsområde. Dersom det skal bygges i dette området må det reguleres.

Vurdering: **Middels.**

3.5.2 Eierforhold

Eiendommen som berøres er gnr./bnr.: 26/180. Arealet eies av Loppa kommune. Grunnerverv er derfor ikke nødvendig.

Vurdering: **Positivt.**

3.5.3 Størrelse

Areal for berørt eiendom er på 33 077,4 m². Arealmessig bør det derfor være mulig å plassere tiltaket her.

Vurdering: **Positivt.**

3.5.4 Teknisk infrastruktur

Grunnlag for VVA i området er forespurt men ikke mottatt på dette tidspunktet. Det legges imidlertid til grunn i vurderingen at det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende nett til å dekke tiltakets behov.

3.5.5 Tilgjengelighet og sentralitet

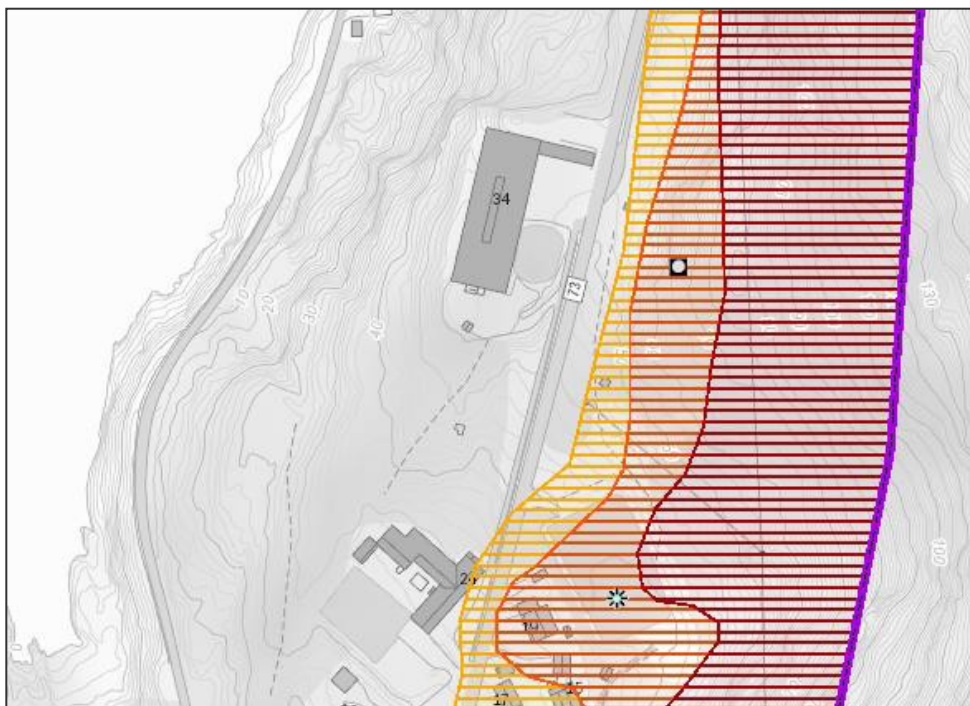
Ystnesveien har fartsgrenser 50 km/t men har god sikt, grei bredde og det er opparbeidet fortau fra 30 sonen lengre nord forbi området og ned til den gamle barneskolen. Det er ikke opparbeidet fortau sørover mot sentrum. Det er gangfelt ved dagens skole. Avstanden fra tomtealternativet til Øksfjord rådhus er 1,5 km og fra Ystnes er det 750 m. Fra krysset ved fylkesvei 882 og Vassdalsveien er det 2,5 km. Området ligger ellers relativt sentralt.

Vurdering: **Positivt.**

3.5.6 ROS – rasutsatte områder og andre hensynssoner

Eiendommen vest for Ystnesveien ligger ikke i faresonen for skred. Området på østsiden er preget av bratte skråninger og egner seg ikke for bebyggelse.

Vurdering: **Positivt.**



Figur 23 Faresone for skred. Kilde NVE Atlas

3.5.7 Lokalklima

Området er ikke spesielt værutsatt utover lokalklimaforhold ellers i Øksfjord.

Vurdering: **Positivt.**

3.5.8 Nærmiljø og friluftsliv

Parkbenk kan sees på flyfoto midt mellom byggene. Et kompetansesenter med gode utearealer vekter positivt for tilrettelagt nærmiljø.

Vurdering: **Positivt.**

4. SAMMENSTILLING AV ALTERNATIVER

Med bakgrunn i vurderingen av tomtealternativene fra kapittel 3, følger en sammenstilling av alternativene med kommentarer i tabellen under. Det vurderes at alternativ 4 og 5 er å foretrekke basert på de kriteriene som er vurdert, og at alternativ 1 Finneset er det minst attraktive.

Tomtealternativ	Vurderingskriterier								Rangering	Kommentar
	Planstatus	Eierforhold	Størrelse	Teknisk infrastruktur	Tilgjengelighet og sentralitet	ROS	Lokalklima	Nærmiljø og friluftsliv		
1. Finneset	Yellow	Green	Green	Red	Red	Red	Red	Light Green	4	Kommunen eier tomta. Eiendommen er stor. Ingen infrastruktur. Ligger langt unna sentrum. Ikke trafiksikkert. Rasutsatt vegstrekning. Værutsatt.
2. Vassdalen	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Red	Green	Green	2	Tre private eiere av tomta. Eiendommen er stor. Ligger et stykke utenfor sentrum, men nært bebyggelse og ferjeleie. Smal veg til tomta, men lave fartsgrenser. Deler av tomta er rasutsatt, har mulighet for marin leire og ligger nær drikkevannskilde. Ligger i le for uvær. Nært til friluftsliv og nærmiljø.
3. Barnehage/ internat	Yellow	Green	Red	Green	Red	Green	Green	Green	3	Kommunen eier tomta. Eiendommen er liten. Ligger sentralt. Smal vei med dårlig kapasitet. Ikke spesielt rasutsatt. Ikke spesielt utsatt for uvær. Ikke negativt for nærmiljø og friluftsliv
4. Gamle barneskolen	Yellow	Green	Green	Green	Light Green	Green	Green	Green	1	Kommunen eier tomta. Eiendommen er stor. Ligger sentralt. God kapasitet på vei. Ikke spesielt rasutsatt. Ikke spesielt utsatt for uvær. Ikke negativt for nærmiljø og friluftsliv.
5. Område mellom gammel barneskole og ungdomsskole	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	1	Kommunen eier tomta. Eiendommen er stor. Ligger sentralt. God kapasitet på vei. Ikke spesielt rasutsatt. Ikke spesielt utsatt for uvær. Ikke negativt for nærmiljø og friluftsliv.

TEKNSIK NOTAT TILSTAND

Oppdragsnavn **Høgtun Skole Øksfjord - Befaring**

Prosjekt nr. **1350044431**

Kunde **Loppa Kommune**

Notat nr. **01**

Versjon **A**

Til **Frank Bækken**

Fra **Bjørn Harald Høgmo**

Kopi

Utført av **CSSO**

Kontrollert av **BJHH**

1 Innledning

Dato 05.02.2021

1.1 Generelt

Rambøll har på oppdrag for Loppa kommune v/ Frank Bækken utført en befaring og vurdering av bygning bruk til kombinert barne- og ungdomsskole på eiendom 26/180 (Ystnesveien 34, 9550 Øksfjord).

Det ble gjennomført en visuell befaring og vurdering av tilstand (ikke en fullstendig tilstandsvurdering), med det formål å vurdere en ev. videre bruk av skolens svømmehall og anbefaling om videre aksjoner.

Rambøll
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta

T +47 78 44 92 22
<https://no.ramboll.com>

1.2 Data om analyseobjekt

Gnr.:	26	Bnr.:	180
Adresse:	YSTNESVEIEN 34, 9550 ØKSFJORD	Sted:	Øksfjord
Byggeår:	Ca., 1967	Bruksareal:	2895 m ²

1.3 Tilstandsanalysen

Analysetidspunkt	29. januar 2020	Kl.	
Oppdragsgiver	Loppa kommune	Utførende	Bjørn Harald Høgmo
Analysemetodikk	Visuell befaring	Analysenivå jf. NS3424	Nivå 1

2 Befaringen

2.1 Befaring

Det ble utført en visuell befaring 29. januar, med skolens representant Frank Bækken og rektor Høgtun Skole som påviste spesifikke områder som ønsket vurdert.

2.2 Registrering

Det er gjort en enkel registrering, samt satt søkelys på den generelle bruken av svømmehallen og eventuelle lekkasjer, korrodering, skader, avskalling, m.m. som er oppstått.

Nedenfor følger en sammenstilling av observasjonene på ett overordnet nivå.

Plassering	Tilstandsregistrering	TG	Risiko	Tiltak	Gjenværende brukstid
Fasader/ yttervegger	Setningssprekker med avskalling i fasader/ yttervegger av lettklinkerstein/ beton.	2	Vann/fukt inntregning/ frostsprenning fra utsiden	Tetting av sprekker/ riss med ny overflatebehandling lokalt	2-8 år
Generelle Setningsskader	Setningsskader på bygget	2	Økt skadebilde/ Utglidning av masser	Det bør gjøres grunnundersøkelser for vurderingen av stabiliserende tiltak	2-8 år
Generelle lekkasjer fra basseng	Det er observert lekkasjevann fra bassenget i områder rundt bassengbrønnen.	2	Økte lekkasjer	Generell rehabilitering av basseng. Injisering i riss og sprekker. Ny membran og fliser i basseng, og bassengområder.	2-4 år
Bassengvegger i kjeller.	Rustskader/ korroderende armering og manglende overdekning. Avskalling av betong.	2	Svekkelser av armering. Økt vannlekkasjer fra basseng	Lokal utbedring av korrosjonsangrepet armering, påføring av ny overdekning.	2-4 år
Synlig armering over kjellervinduer	Rustskader/ korroderende armering og manglende overdekning	2	Svekkelser av armering.	Lokal utbedring av korrosjonsangrepet armering, påføring av ny overdekning.	2-4 år
Vinduer generelt	Generelt synlig rust på utvendige beslag. Fuktmerker i innvendige karmen	2	Fukt inntregning fra utsiden, råteskader. Høy fuktbelastning innvendig fra bassengområder	Det bør vurderes utskifting av vinduer.	2-4 år
Dusj/ garderobrom generelt	Riss i enkelte fliser, manglende fugemasser, svelleskader i dusjvegger, punktering av membraner i dusjsone.	2	Fukt inntregning	Det bør generelt vurderes en oppgradering av garderobes og dusjsone.	2-4 år
Svømmehallen generelt	Riss i enkelte fliser på gulv og vegg, manglende fugemasser, lekkasjer pga utett membran i basseng området og feil fall på gulv.	3	Økt fukt inntregning ned til kjeller	Det bør generelt vurderes en oppgradering av svømmehallen.	2-4 år
Gulv sluk i svømmehall	Det er observert et tett gulvsluk i bassengområdet.	3	Stillestående vann på gulv, økt lekkasje ned til kjeller.	Gulvsluk bør stakes opp, slik at overflatevann blir drenert bort.	0 år

Ventilasjon av klasserom generelt	Det er observert manglende/ svak ventilering av klasserom	3	Dårlig inneklime. Opplevs som tung luft, kan gi følelsen av slapphet og hodepine. Andre helsemessige plager.	Det anbefales at det gjøres strakstiltak når det gjelder ventilering av klasserom.	0 år
Ventilering av kjeller, svømmehall og garderobe.	Det er observert svak ventilering/ og høy luftfuktighet. Dette kan gi økt kondensering i rommene spesielt på vinterstid som kan føre til fuktskader.	2	Dårlig inneklime. Økt fuktbelastning av konstruksjoner.	Ventilering og avfukting bør kapasitet økes.	1-3 år
Rørgjennomføringer generelt	Det er observert saltutslag rundt flere rørgjennomføringer i kjeller, både fra bassenget direkte og bassengområdet. Vannrør til radiatorer er angrepet av korrosjon. Enkelte av vannledninger i kjeller er isolert med asbestholdige materialer.	2	Økt vannlekkasje fra basseng. Fare for rørbrudd til radiatorer.	Det bør generelt vurderes en oppgradering av røropplegg rundt svømmehallen, med nye tetting rundt rørgjennomføringer.	1-3 år

3 Sammendrag tilstand

Rambøll har konstatert at det er flere tilstandssvekkelser på bygget i form av setningsskader som fremstår som riss, sprekker og avskallinger i mur konstruksjoner type fasader, korroderende armering i betongkonstruksjoner utvendig, samt innvending i kjeller, dvs. betongbrønn for basseng, med påfølgende mindre vannlekkasjer fra basseng og bassengområdet.

Malings avskalling i kjeller tak fra bassengområdet som følge av vanninntregning fra bassengområdet, riss og saltutslag i betongvegger rundt basseng som følge av vannlekkasjer.

Det er ikke observert større og alvorlige skader, avskallinger eller stor armeringskorrosjon på bærende konstruksjoner.

Tett gulvsluk i bassengområdet bør utbedres omgående.

Rambøll vurderer det dit at det bør iverksettes større tiltak for videre bruk av bassengområdet innen en 2-5 års periode, samt at de pågående lekkasjer overvåkes.

Ventilasjon er vurdert som tilnærmet ikke eksisterende, og det anbefales umiddelbare tiltak i form av å opprette ventilering av klasserom og andre rom som er i bruk.

Ventilering og avfukting bør økes i svømmehall, garderobe og kjeller, slik at luftfuktigheten senkes.

Elektroteknikk er ikke vurdert.

Bygget er generelt preget av elde og slitasje, og en må påberegne betydelige fremtidige kostnader med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen.

Vedlagte bilder viser kun noen eksempler.


4 Vurdering/anbefaling

Tilstanden pr nå gir ingen umiddelbar fare for liv og helse eller bruk, men Rambøll anbefaler en generell overvåking og observasjon av tilstanden til bygget. En bør være spesielt oppmerksom på en eventuell forverring av lekkasjesituasjonen fra bassenget, og ved endringer få dette vurdert.

Rambøll vurderer det dit at det bør iverksettes tiltak for videre bruk av bassengområdet innen en 2-5 års periode.

Ventilasjon er vurdert som tilnærmet ikke eksisterende, og det anbefales umiddelbare tiltak i form av å opprette ventilering av klasserom og andre rom som er i bruk.

5 Bilder fra befaring

		<p>Det er kraftige riss/ sprekker i fasade. Tyder på setningskader.</p>
--	--	---



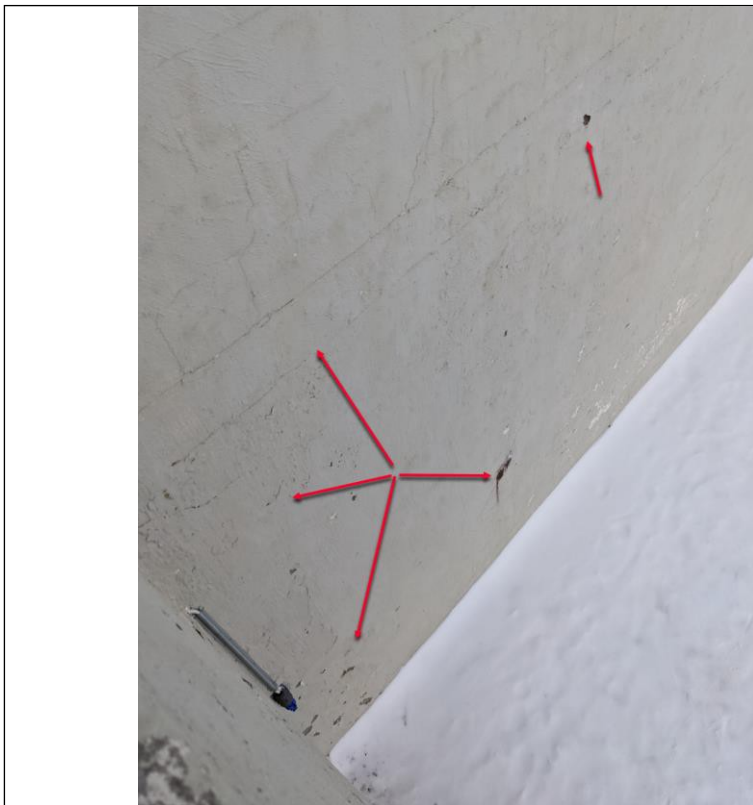
Det er kraftige riss/ sprekker i fasade.
Tyder på setnings-skader.

Saltutslag/ avskalling av maling på betong, fukt i betong.



Det er kraftige riss/ sprekker i fasade.
Kraclering av puss.
Tyder på setnings-skader.

Rustmerker, tyder på fukt inntregning og korroderende armering.



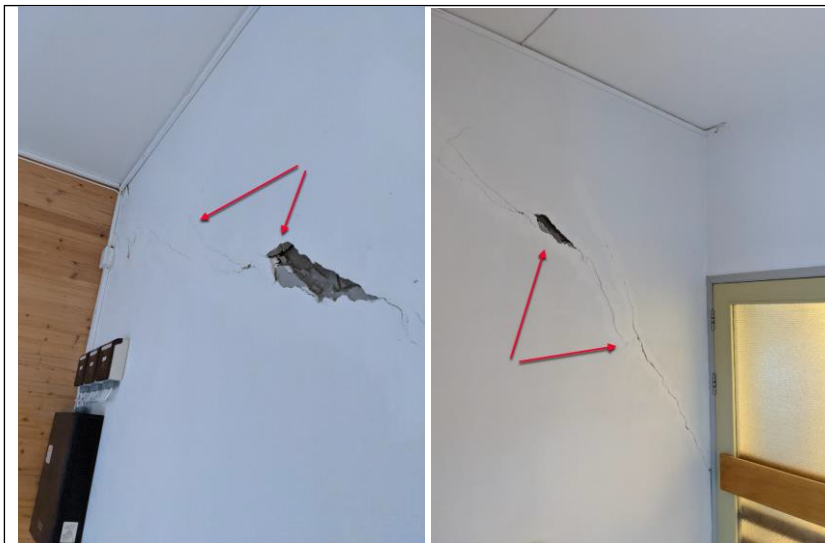
Det er kraftige riss/ sprekker i fasade.
Tyder på setningskader.

Krakelering, avskalling og bom i puss.
Fukt inntregning.



Rust/ korroderende armering, avskalling av puss/ betong.

Fukt inntregning fra utsiden.



Det er kraftige riss/ sprekker i vegger pga setningskader.

Avskalling og bom i puss.



Det er kraftige riss/ sprekker i betong dekket i kjeller, betong yttervegg og betongvegg mot basseng. Tyder på setningskader.

Saltutslag rundt sprekk fra basseng tyder på fukt/ vannlekkasje fra basseng.



Rustmerker/ korroderende armering i bassengvegg
Saltutslag, tyder på fukt/ vannlekkasje fra basseng.



Yttervegg i kjeller.
Fukt inntregning fra bassengområdet langs yttervegg. Utettmembran.

Korrosjonsskadet vannrør til radiator.
Saltutslag og avskalling av overflater.

Damp/ kondensmerker på yttervegg. Høyluftfuktighet i kjeller mot kald yttervegg, samt fukt fra overliggende konstruksjoner.



Råteskader i trefiberplater mot yttervegg.

Fukt/ vannlekkasje fra overliggende bassengområde. Utett membraner.



Saltutslag rundt avløpsrør til basseng.
Utettheter fra basseng.



Vanndam i kjeller.
Avskalling av overflatebehandling.

Vannlekkasje fra sluk i bassengområdet. Mindre vannlekkasje fra basseng.



Asbestholdig isolasjon rundt vannrør.



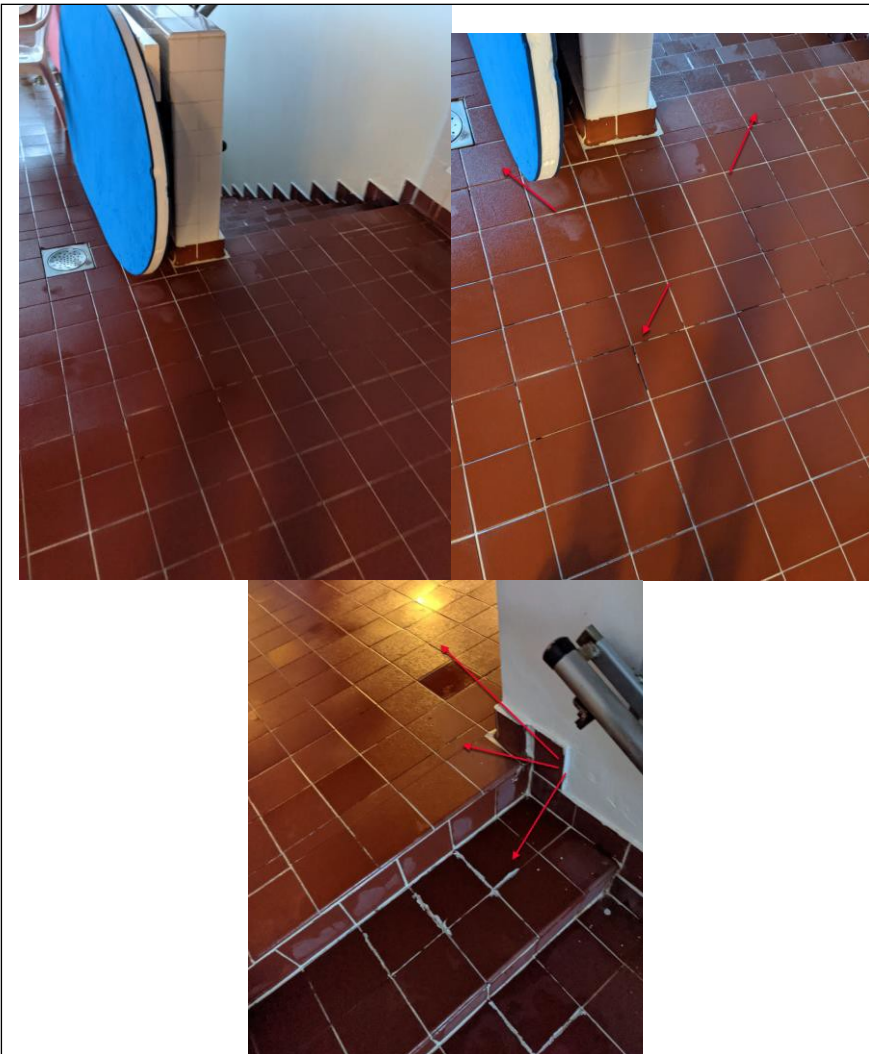
Vanndam i kjeller, lekkasje vann fra basseng.

Riss i dekket grunnet setningsskader. Glippe mellom betongvegg til basseng og betongdekke/gulv
Følgeskader vannlekkasje fra basseng.



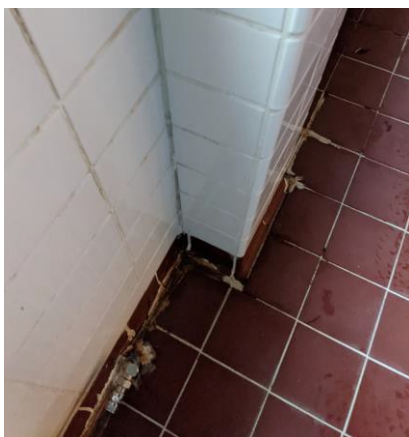
Krakelering i maling/overflatebehandling grunnet fukt.

Høy luftfuktighet medfører kondensering.



Ikke tilstrekkelig fall fra trappegang til sluk.

Avskallinger i flisfuger.



Rust/ korroderende armering, avskalling av puss/ betong.

Korroderende kobberør til radiator i bassengområdet.

Glippe mellom vinduskarm og betongpuss.

Punkttert glass med betongvann etseskader. Fuktskadet vinduskarm.

Glipper mellom gulv og vegg fliser.

Omfattende fukt inntregning fra bassengområdet pga utett membran.

Se nederste bilde.



Vannspeil på gulv.

Vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, kjeller. Utett membran og manglende fall på gulv.



Utettheter mellom sokkelflis og vegg.

Punkttert membran på gulv og vegg, fare for lekkasjer.



Dato: 15.04.2021
Arkivref: 2021/559-2 /

Aleksander Alsén
aleksander.alsen@loppa.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
2021/46	Teknisk Plan og Næring Loppa formannskap Kommunestyret	22.04.2021

Nuvsfjordbotn/Sandbakken industriområde i Nuvsvåg – utvidelse av området og behovet for reguleringsplan

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Sandbakken/Nuvsfjordbotn industriområde foreslås utvidet gjennom en utvidelse av gjeldende reguleringsplan. Den nye reguleringsplanen vil omfatte eiendommene 19/4, 19/13 og 19/19.

Formålet med utvidelsen er å tilrettelegge for landbasert oppdrett.

Det bevilges kroner 1 100 000,- til formålet. Finansiering skjer ved bruk av avsatte midler innen investeringsbudsjettet, ansvar 4620 kommunale industriområder

Vedlegg:

- 1 kartvedlegg

Saksutredning:

Reguleringsplan for Nuvsfjordbotn industriområde ble vedtatt 13.05.2011. Området ble regulert som ledd i tilrettelegging for ny flaskevannsfabrikk, og selve industriformålet er på ca. 46 mål inklusive foreslåtte utfylling i sjø.

Det ble ingenting av flaskevannsetableringa. I etterkant av ideen om flaskevannsfabrikk i Nuvsvåg har det blitt lansert flere ideer om hva området kunne brukes til.

I og med at det er god tilgang på godt vann ble ideen om smoltproduksjon lansert. Her ble det tatt kontakt med flere oppdrettsaktører. Den som viste interesse for smoltproduksjon i Nuvsvåg var Norwegian Royal Salmon (NRS). Etter diverse møter med NRS kom det fram at de ikke var interesserte. I ettertid viste det seg at de etablerte smoltanlegg i Dåfjord, Karlsøy kommune.

Etter hvert landet interessenten på å etablere et landbasert oppdrettsanlegg bestående av smoltproduksjon, matfiskanlegg og lakseslakteri.

Interessenten hadde fra tidligere kontakt med et internasjonalt selskap. Det ble avholdt møte med disse interessentene hvor lokal interessent og Loppa kommune deltok. Altaposten hadde et oppslag om saken 16.08.2019 – «Klar til å investere 1,8 milliarder i Loppa».

Ut fra dette møtet kom det signaler på at de utenlandske interessene var interesserte i å delta i etablering av et landbasert oppdrettsanlegg i Nuvsvåg med en antydning årlig produksjon av laks på ca. 20 000-25 000 tonn.

Pr. nå foreligger det ikke noe konkret utover tilbakemeldinger fra lokal interessent på at de internasjonale interessentene sier at finansiering og avtaler skal være på plass denne eller neste uke (dato 24.02.2021).

Om landbasert oppdrett.

I aviser som dekker oppdrettsnæringa kan en lese om en stor interesse for etablering av landbaserte oppdrettsanlegg. Flere velger å etablere anleggene i utlandet (Japan, Kina, USA, Frankrike osv.) slik at de kommer nær markedene. De unngår bl.a. lange og kostbare transporter og i tillegg unngår transporttid som gjør at fisken kommer raskt på markedet og kan gi noe lengere salgstid.

Det er også eksempler på etablering av landbaserte oppdrett i Norge. I Fredrikstad fins et mindre anlegg (3600 tonn) og mange planlegges mange steder i Norge. I Finnmark planlegges det ett i Alta og det siste som er nevnt er i Berlevåg.

Ifølge det en kan lese om i fagblader, er det fortsatt store utfordringer på teknologien knyttet til landbasert oppdrett. I tillegg vil det bli en del utfordringer for å finne folk med kunnskaper om drift av landbasert oppdrett.

Sandbakken industriområde – status og ny utvidelse av området.

Det er foretatt oppkjøp av eiendommer fra private grunneiere (gnr/bnr. 19/4 – 19,3 mål, 19/13 – 13,9 mål og 19/19 – 4,1 mål) til sammen ca. 37,4 mål eller ca. 37400 m². Pris pr m² = 25 kr, sum ca. kr 960 000,-.

I tillegg er det foretatt reguleringsplanarbeid, sjøkartlegging, grunnundersøkelser og geotekniske undersøkelser i første fase (flaskevann) for ca. kr 361 000,-. Fra næringsfondet er det brukt kr 200 000 til diverse utredninger knyttet til flaskevannprosjektet.

I fasen etter flaskevann har en fortsatt med å planlegge Sandbakkenområdet for ny aktivitet. Det er bl.a. gjort nye og mer grunnleggende grunnundersøkelser i 2019 til ca. 1 mill. kr.

Reguleringsplanen til flaskevannsetableringa var på ca. 46 mål inklusive utfylling i sjø. Planen omfattet eiendommene 19/19 og 19/4. Eiendommen 19/13 skal inngå i utvidelsen av reguleringsplanen. Det skal også fylles ut i sjø. Målet er å søke å oppnå ca. 150 mål totalt. Vedlagte kart viser oversikt over Sandbakken, kart som viser ovennevnte eiendommer og kart over gjeldende reguleringsplan.

Alle eiendommene eies av kommunen.

Vurdering:

Det er innhentet nytt kostnadsoverslag på fullføring av reguleringsplanen for Sandbakken/Nuvsfjordbotn industriområde.

Arbeidsomfang/honorar

Estimert timeforbruk etter etterspurte arbeider vil kreve ca. 900 timer. Timene fordeler seg på følgende måte:

Aktiviteter	Timeestimat	Utgifter	Honorar
Oppdragsledelse	20,00		22 000,00
Innhente data, oppstartsmøte mm.	34,00		35 700,00
Møter med oppdragsgiver	10,00		10 500,00
VVA og El	160,00		168 000,00
Geoteknikk	0,00		0,00
KU delutredninger	470,00	50 000,00	543 500,00
Forslag til detaljregulering, inkl revisjon etter høring	216,00		226 800,00
SUM	910,00	50 000,00	1 006 500,00

Når det gjelder konsekvensutredningene, fordeler timetallet seg slik:

1. Friluftsliv/Barn og unge, 80 t
2. Reindrift, 80 t
3. Naturmangfold land/strandsone og marint 140 t
4. Landskap, 110 t
5. Kulturminner, 60 t
6. Landbruk 0 t (tas i planbeskrivelsen)

Landbruk vurderes til at det ikke er nødvendig å utarbeide formell KU på, selv om dette inngår i planprogrammet. Dette skal avklare dette nærmere med Statsforvalter, men dette temaet tenker vi kan behandles på tilfredsstillende måte i planbeskrivelsen. Det er vel ikke større landbruksinteresser i området.

Framdrift

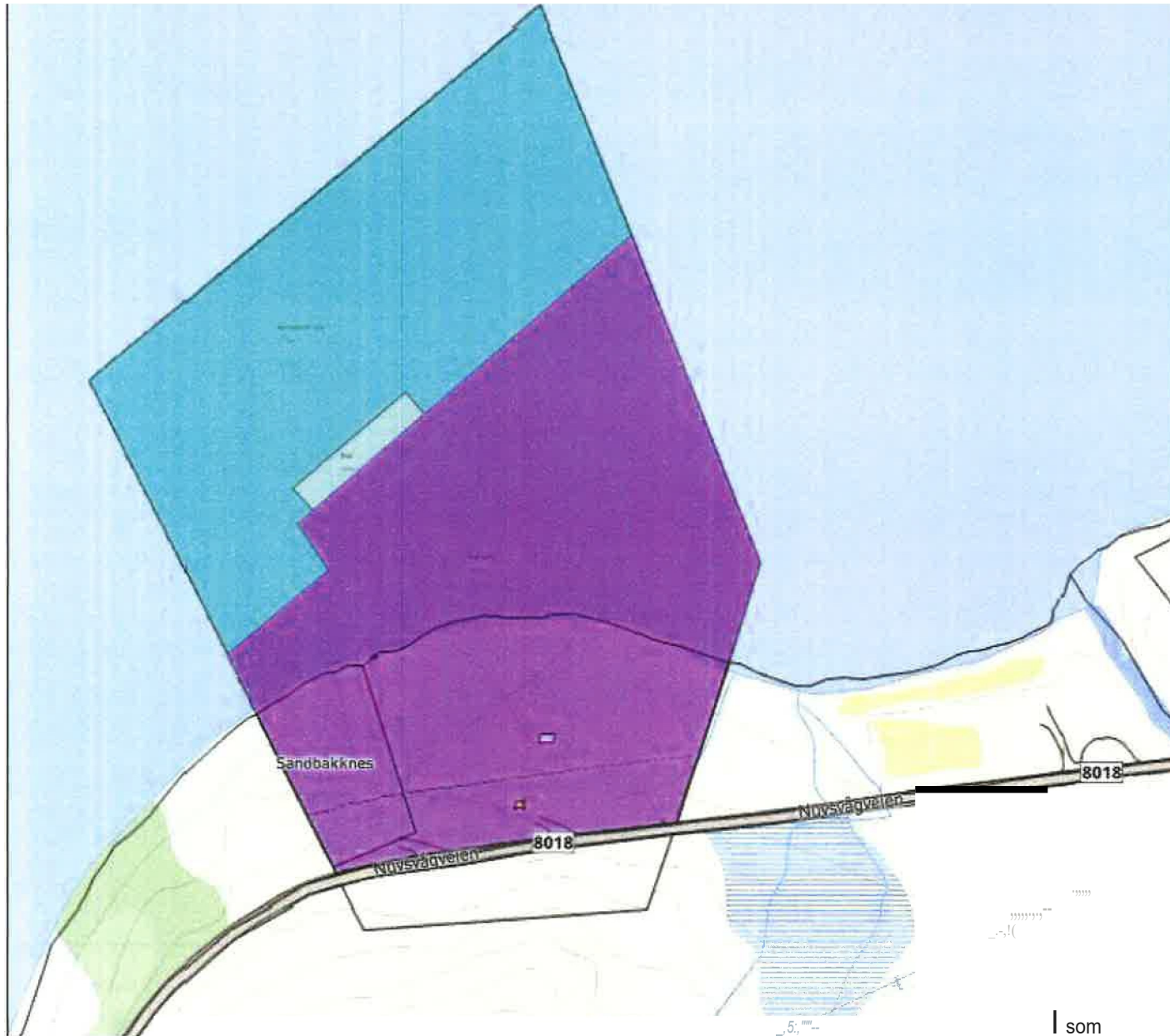
Framdrift er avhengig av at det blir gjort undersøkelser/befaringer i sommer. Da kan planforslag fremmes for førstegangsbehandling i løpet av høsten 2021. Det legges til grunn at det ikke er behov for å varsle planoppstart på nytt. Det er noen år siden det ble gjennomført, men det er lite aktivitet ellers i området, så vi tenker at innspillene som kom den gang fortsatt er relevant.

For å fullføre arealplanen med utvidelsen av Sandbakken/Nuvsfjordbotn industriområde må det tilleggsbevilges ca. 1 010 000 kr dersom arbeidet skal slutføres av kommunen.

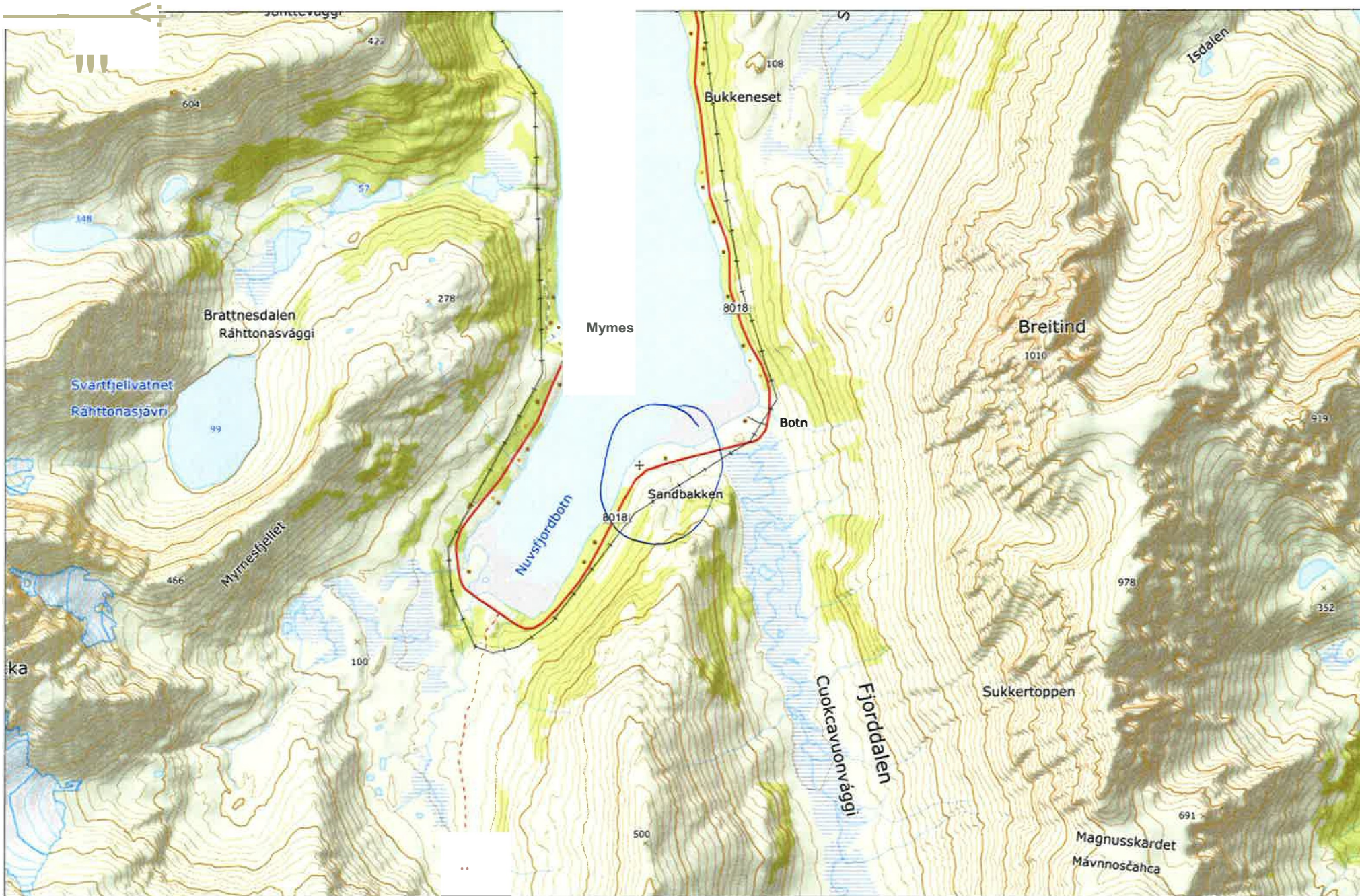
Oppsummerte kostnader:

Reguleringsplan for Nuvsvågfjordbotn industriområde ble vedtatt 13.05.2011.						
Området ble regulert som ledd i tilrettelegging for ny flaskevannsfabrikk.						
Selve industriformålet er på ca 46 daa.						
Sandbakken, forberedende arbeider (2011 -2017):						
Sandbakken - flaskevannstilrettelegging						
				Kr		
Reguleringsplan				50000		
Grunnundersøkelse				256574		
Geotekniske vurderinger				30000		
Diverse utredninger for vannprosjektet				200000		
Sjøkartlegging				24754		
Kunngjøringer og diverse						
Sandbakken - flaskevannstilrettelegging i alt				561328		561328
	Størrelse					
Kjøp av privat eiendom	(m2)	Kr pr m2		Kr		
Gnr 19, bnr 4	19341	25				
Gnr 19, bnr 13	13942	25				
Gnr 19, bnr 19	4123	25				
Tomtekjøp i alt (regnskap 2017)				961215		
Areali alt (m2)	37407			961215		961215
Kostnader Sandbakken 2011 -2015 , reguleringsplan, grunnundersøkelser, eiendom:						1522543
Utvidelse av Sandbakken industriområde i Nuvsvåg . Settefisk, landbasert oppdrett og mulig slakteri.						
ca 150 mål totalt (50 + 100)						
Industriområde i Nuvsvåg, utvidelse av tomt til ca 150 mål.						
Regnskap	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prosjekt 1180 industriområde i N	6508	35030	2450	1022821	148875	
1202 Reguleringsplan Sandbakken	90450	85166	37214	7600	74631	
Prosjekt 1180 + prosjekt 1202	96958	120196	39664	1030421	223506	
SUM 2016 2020						1510745
SUM 2011 2020						3033288
Tilbud /Kostnadsoverslag for utvidelse av Sandbakken til ca 150 mål						
				Timer	Utgifter	Honorar
Oppdragsledelse				20		22000
Innhente data, oppstartsmøte				34		35700
Møter med oppdragsgiver				10		10500
VVA og EL				160		168000
Geoteknikk				0		0
KU, delutredning				470	50000	543500
Forslag til detaljregulering inkl rev.				216		226800
SUM tilbud				910	50000	1006500
					Totalt	4039788

Loppa kommune



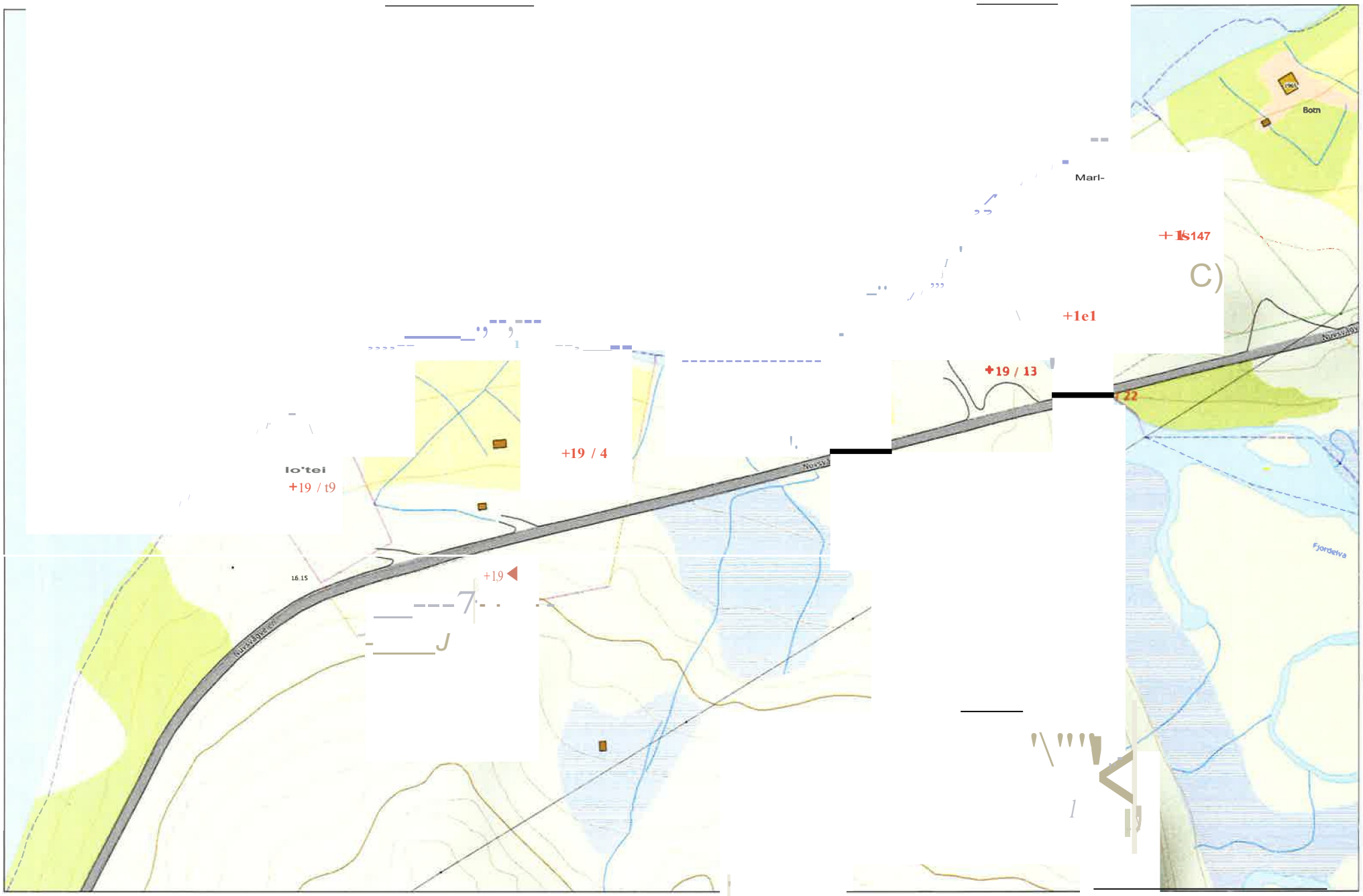
| som



Senterposisjon: 767415.54, 7808007.09
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 14.04.2021

0 200 400 600 800m

Kartverket



Senterposisjon: 767415.54, 7808007.09
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 14.04.2021



RS 2021/17 Godkjenning av protokoll fra forrige møte