



Arkivsak-dok. 201843618-109
Saksbehandler Roger Nordahl

Saksgang
Hovedutvalg for utdanning 2019-2023
Fylkesting 2019-2023

Møtedato
24.05.2022
14.06.2022

Utvalgssaksnr

Framtidas skole – Skolebruksplan 2 Trøndelag; Olav Duun vgs – Utbygging og samarbeidsavtale

Fylkesdirektørens innstilling:

1. Trøndelag fylkeskommune gir fylkesdirektøren fullmakt til å inngå aksjonær- og samarbeidsavtale sammen med Namsos kommune med formål om å omregulere Nexans-tomta til offentlige skole- og kulturformål og oppføre undervisnings- og kulturbygg på tomta.
2. Trøndelag fylkeskommune betaler innskudd på 15 millioner kroner som aksjekapital i selskapet som skal utvikle Fellesprosjektet.
3. Trøndelag fylkeskommunes deltakelse i Fellesprosjektet skjer under forutsetning om tilsvarende vedtak i Namsos kommunestyre om å inngå aksjonær- og samarbeidsavtale.
4. Innskudd av aksjekapital i selskapet finansieres av frie midler fra ubundne fond og salg av eiendeler.
5. Fylkesdirektøren bes legge fram forslag til leieavtale for arealer til Olav Duun videregående skole etter gjennomført forprosjekt medio 2025.
6. Fylkesdirektøren bes tydeliggjøre parkeringsløsning for ansatte og elever i Fellesprosjektet etter fullført forprosjekt.
7. Fylkesdirektøren bes legge fram forslag til finansiering av årskostnadene i Fellesprosjektet som egen sak til Fylkestinget i desember 2024. I saken skal også kostnader til skyss inkluderes.
8. Flerbrukshall med bifunksjoner skal inngå i Fellesprosjektet. Øvrig behov for idrettsareal til utdanningsprogram Idrettsfag dekkes gjennom leie av areal i Kleppen idrettsanlegg.
9. Hovedutvalg utdanning holdes orientert om utviklingen i arbeidet med forprosjekt

Vedlegg:

Nummererte vedlegg som følger saken:

1. Utkast til Aksjonær- og samarbeidsavtale mellom Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune
2. Verdivurdering Gnr: 18, bnr: 36, 37, 42, 174, 179 og 293 i Namsos kommune (Høknes) utført av Eiendomsmegler 1.
3. Verditakst tomt 16.8.21
4. Brev fra Namsos av 28.04.22 om parkeringsmuligheter i Namsos sentrum og muligheter for Høknes-området.
5. Reguleringsstatus for Høknes-området per 28.04.22
6. Notat av 03.05.22 om klimabelastning Olav Duun videregående skole.
7. Volumstudier for utbyggingsalternativene «Fellesprosjekt Olav Duun vgs og Namsos kommune» og «Høknes», november 2021.
8. Presentasjon av trinnvis utbygging av skoleanlegget på Høknes
9. Beregninger for lønnsomhet selskap Fellesprosjektet
10. Beregninger for lønnsomhet/kapitalbelastning Olav Duun vgs

Andre refererte dokumenter i saken:

Henvisninger til ulike politiske saksframlegg i fylkeskommunen.

Sammendrag

Denne saksutredningen beskriver hvordan Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune kan søke fellesskap om aksjonær- og samarbeidsavtale med formål om å oppføre ett felles bygg for Olav Duun videregående skole og kommunale tjenester i Namsos sentrum. Namsos kommune behandler sak om aksjonær- og samarbeidsavtale i kommunestyret 19.5.2022.

Et slikt selskap vil bli eid med lik andel på 50% hver av Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune, og skal stå for omregulering av Nexans-tomta til kultur- og undervisningsformål og gjennomføre et forprosjekt som grunnlag for å føre opp et bygg, betegnet Fellesprosjektet. Bygget skal inneholde areal for en samlokalisering av kommunale tjenester inkludert utleie til Fylkesgalleriet og Olav Duun videregående skole. Samlet aksjekapital ved stiftelsen av selskapet vil være 30 millioner kroner som fordeles likt mellom eierne.

Etter gjennomført forprosjekt til medio 2025, vil Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune ta stilling til avtaler om leie av areal i Fellesprosjektet i samsvar med forprosjektet. Ved beslutning om gjennomføring av byggeprosjekt vil selskapet øke sin aksjekapital med inntil 270 millioner kroner som fordeles likt mellom eierne. Såfremt Fellesprosjektet ikke realiseres, vil innskutt egenkapital ved stiftelsen av selskapet være tapt.

Fellesprosjektet vurderes opp mot en trinnvis utbygging på dagens skoleområde på Høknes hvor finansiell belastning, årskostnader, klimautslipp og kvaliteter som fremtidsrettet læringsarena og samhandling om regional samfunnsutvikling er kriterier.

Denne saksutredningen gir en samlet tilbakemelding på Fylkestingets vedtakspunkter angitt i fylkestingssak 120/21 fra desember 2021.

Bakgrunn:

Fylkestinget vedtok i desember 2021 i sak 120/21, å utsette sak om utbyggingsalternativer for Olav Duun videregående skole. Fylkesdirektøren ble bedt om å legge fram ny sak hvor følgende 11 momenter er tilstrekkelig utredet:

1. *Partnerskapet må avklares. Det må fremlegges en skisse til innhold i framtidig partnerskap der økonomisk fordeling av gjeldsbyrde, sambruk av areal, bruk av felles ressurser og fasiliteter generelt beskrives og kostnadsberegnes.*
2. *Kapitalkostnadene må komme fram i fellesprosjektet, og kapitalkostnadene ved prosjekt Høknes*
3. *Klimaeffekten av de ulike utbyggingsalternativene må utredes, og vi må få utredet hva dette betyr for vår egen klimamåloppnåelse fram mot 2030*
4. *Det vil er en betydelig restgjeld på eksisterende skole, dette må belyses i nytt saksframlegg*
5. *Det eksisterer en festeavtale mellom fylkeskommunen og grunneier av dagens skoletomt som løper fram mot år 2100, hvilke kostnader er ift å bryte denne må inn i nytt saksframlegg*
6. *Det må være en mer forpliktende avklaring ift hva man kan forvente av Namsos kommune som avtalepart – hva er kostnaden for kjøp av sentrumstomta? Dette må belyses i nytt saksframlegg.*
7. *Kostnader med å sanere anlegget på Høknes, evt etterbruk, og muligheter for salg må utredes og avklares*
8. *Aktuelle lokaler for voksenopplæring og for høyere yrkesfaglig utdanning med kostnader må legges fram for både alternativet på Høknes og fellesprosjektet.*
9. *Kostnader med etablering av ny gymsal i sentrum med bør utredes som en del av Fellesprosjektet*
10. *Betydningen for Olav Duun vgs fremtidige nærhet til Kleppen idrettsanlegg og Oasen svømmeanlegg utredes, med særlig vurdering opp mot idrettslinjen.*
11. *Behovet for parkeringsareal og utendørs lagringsareal avklares*

Arbeidet med utredning om framtidige lokaler for Olav Duun videregående skole er fulgt opp gjennom økonomiplanene i samsvar med vedtak i saken. Hovedutvalg utdanning og Fylkestinget er løpende orientert om utvikling i utredningsarbeidet.

Følgende saker om framtidige lokaler for Olav Duun videregående skole er behandlet i perioden 2018-2021:

- FT-sak 166/18, desember 2018
- HU-sak 39/19, mai 2019
- HU-sak 62/19, august 2019
- FT-sak 106/19, desember 2019
- HU-sak 17/20, april 2020
- FT-sak 52/21, juni 2021
- FT-sak 120/21, desember 2021

Utredningsarbeidet har hatt med seg vedtak i følgende saker som grunnlag:

- FT-sak 96/18, juni 2018 – fokusområder og navn på skolebruksplanen
- HU-sak 79/20, november 2020 – behov for ny skolebruksplan
- FT-sak 56/21, juni 2021 – mål for prinsipper tilbudsprinsipper og skolebygg
- FT-sak 119/21, desember 2021 – prinsipper for arealomfang og arealutforming

Det er gitt statusorienteringer i perioden gjennom følgende saker:

- FT-sak 95/18, juni 2018 – status på skolebruksplanarbeidet
- FT-sak 163/18, desember 2018 – status på prosjektene
- HU-sak 38/19, mai 2019 – status på prosjektene
- FT-sak 67/20, juni 2020 – status på prosjektene
- FT-sak 55/21, juni 2021 – status på prosjektene

Fylkesdirektøren belyser i denne saken de forhold som fremgår av fylkestingets vedtak i sak 120/21 og foretar en sammenligning mellom utbyggingsalternativene «Fellesprosjekt Olav Duun vgs og Namsos kommune» som nytt bygg i Namsos sentrum og «Høknes» som videreutvikling av dagens skoleanlegg.

Faktiske opplysninger:

Fylkesdirektøren har gjennomført utredning av alle forhold som er omfattet av Fylkestingets vedtak i FT-sak 120/21. Utredningene er utført i dialog med Namsos kommune og Olav Duun videregående skole. Verdivurdering av skoletomta på Høknes er utført av Eiendomsmegler 1.

Tidligere arbeid i saken

Vurdering av framtidige lokaler for Olav Duun videregående skole har vært til politisk behandling i Trøndelag fylkeskommune i flere saker siden desember 2018. Utgangspunktet for arbeidet var en oppfølging av investeringsbehov for skolen angitt i planer for tidligere Nord-Trøndelag fylkeskommune årene forut for sammenslåingen. Prosjektet med utvikling av lokaler for Olav Duun videregående skole ble første gang inkludert i Trøndelag fylkeskommune høsten 2017 i forbindelse med behandling av økonomiplan 2018-2021, jf. side 53-54.

I 2018 mottok fylkeskommunen en invitasjon fra Namsos kommune om å delta i dialog om å utvikle et Campus Namdalen sammen med Nord Universitetet, Sykehuset Namsos og kommunen, hvor Olav Duun videregående skole inngikk. Fylkestinget vedtok i desember 2018 å gå videre med en dialog om et Campus Namdalen og ba om at dette ble vurdert opp mot videreutvikling av dagens skoletomt.

Det ble lagt fram en ny sak for Fylkestinget i desember 2019 hvor det ble vedtatt å gå videre med utredning om samlokalisering av Olav Duun videregående skole i et Campus Namdalen sammen med Namsos kommune og Nord Universitet. I vedtaket ble det angitt behov for vurdering av sambruk av areal og salg av Høknes-anlegget. Fylkesrådmannen tydeliggjorde i saken at videre utredning må ta hensyn til fylkeskommunens stramme økonomi for kommende år, og at kostnaden for deltakelse i et Campus Namdalen ikke må overstige kostnader for videre bruk anlegget på Høknes.

Våren 2021 valgte Nord Universitetet å trekke seg ut av samarbeidet om en samlokalisering. Namsos kommune ba da fylkeskommunen om å vurdere et fortsatt samarbeid og realisere et Campus Namdalen i sentrum av byen med kommunale tjenester i hovedsak innenfor kulturområdet sammen med Olav Duun videregående skole. Fylkestinget vedtok i juni 2021 å gå videre om et slikt samarbeid, og ba samtidig om at det vurderes en selskapsmodell med Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune som eiere av et Campus Namdalen. Navn på samarbeidsprosjektet ble gjennom høsten 2021 endret fra Campus Namdalen til Fellesprosjektet.

Med bakgrunn i fylkeskommunens stramme økonomiske situasjon ga fylkesdirektøren i desember 2021 en anbefaling til Fylkestinget om å gjennomføre en trinnvis utbygging av Olav Duun videregående skole på Høknes. Fylkestinget vedtok å utsette saken og ba om en videre utredning om forhold som har betydning for å vurdere etablering av Fellesprosjektet sammen med Namsos kommune.

Struktur på tilbakemelding av vedtakspunkter i FT-sak 120/21

Fylkesdirektøren har i denne saksutredningen strukturert tilbakemeldingen på Fylkestingets 11 vedtakspunkter som følger:

- **Funksjonelle behov for Olav Duun videregående skole:**
 - 8. Lokaler for voksenopplæring og høyere yrkesfaglig utdanning
 - 9. Idrettshall i Fellesprosjektet
 - 10. Betydningen av nærhet til Kleppen idrettsanlegg og Oasen svømmeanlegg
 - 11. Behov for parkeringsareal og utendørs lagerareal
- **Spesielle forhold for skoleanlegget på Høknes**
 - 5. Festeavtale på dagens skoletomt
 - 7. Sanering, etterbruk og salg
- **Partnerskap Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune**
 - 1. Partnerskapets innhold, sambruk av areal og økonomi
 - 6. Forventning til Namsos kommune som avtalepart og kostnad for sentrumstomta
- **Sammenligning utbyggingsalternativene Fellesprosjektet og «Høknes»**
 - 2. Kapitalkostnader
 - 3. Klimaeffekten og betydning for klimaoppnåelse mot 2030
 - 4. Gjeldsbelastning

Funksjonelle behov for Olav Duun videregående skole

- 8. Lokaler for voksenopplæring og høyere yrkesfaglig utdanning

Det gis opplæring til omtrent 150 voksne elever ved Olav Duun videregående skole hvert år. Opplæringen gis både innen yrkesfaglig og studieforberedende opplæring på dag- og kveldstid. Skolen har seks ansatte i voksenopplæringen, og benytter to rom som hvert har plass til 30 elever i undervisningen.

I Fellesprosjektet er det lagt til grunn at arealer for fylkeskommunal og kommunal voksenopplæring kan sambruke areal.

Ledelsen ved Trøndelag høyere yrkesfagskole (THYF) gir tilbakemelding om at det ikke er spesielle behov for gjennomføring av tilbudet innen høyere yrkesfaglig utdanning i Namsos.

- 9. Idrettshall i Fellesprosjektet.
- 10. Betydningen av nærhet til Kleppen idrettsanlegg og Oasen svømmeanlegg.

Olav Duun videregående skole benytter i dag Kleppen idrettsanlegg til opplæring innen utdanningsprogrammet Idrettsfag og fellesfaget Kroppsøving. Det er i liten grad bruk av Oasen svømmeanlegg annet enn enkelte år innen Idrettsfag.

På Kleppen idrettsanlegg benytter skolen fotballhallen til opplæring innen idrettsfag på vinterstid. I tillegg benyttes to flerbrukshaller til Kroppsøving og Idrettsfag. Den ene av disse flerbrukshallene sambrukes med ungdomsskolen. Olav Duun videregående skole benytter også noen rom i Kleppen idrettsanlegg til teoriundervisning.

I Fellesprosjektet er det vurdert å etablere en flerbrukshall og annet areal for styrke- og utholdenhet som bl.a. styrkerom.

Olav Duun videregående skole vurderer at en flerbrukshall i Fellesprosjektet vil dekke behovet for areal til opplæring i Kroppsøving og deler av Idrettsfag. Dette vil støtte opp om skolens ønske om å samle elever og ansatte. Arealer til teoriundervisning inngår i Fellesprosjektet.

Med Fellesprosjektet vil Olav Duun videregående skoles behov for bruk av Kleppen idrettsanlegg begrense seg til fortsatt leie av fotballhallen på vinterstid og kun 25% av dagens bruk i flerbrukshallen. Den andre hallen i idrettsanlegget, som sambrukes med ungdomsskolen, vil det ikke lengre være nødvendig å bruke. Med en flerbrukshall i Fellesprosjektet som dekker opp arealbehovet for Kroppsøving og deler av Idrettsfag, vil betydningen av nærhet til Kleppen idrettsanlegg være forholdsvis begrenset da bruk av arealene på anlegget er for Idrettsfag.

11. Behov for parkeringsareal og utendørs lagerareal

Olav Duun videregående skole har på Høknes et betydelig areal til parkering for ansatte og elever.

Planlagt tomt for Fellesprosjektet i Namsos sentrum er på 39.400 m². Dette er en stor tomt som gir plass til både bygg og utendørs lagerareal for drift og skolens utdanningsprogrammer.

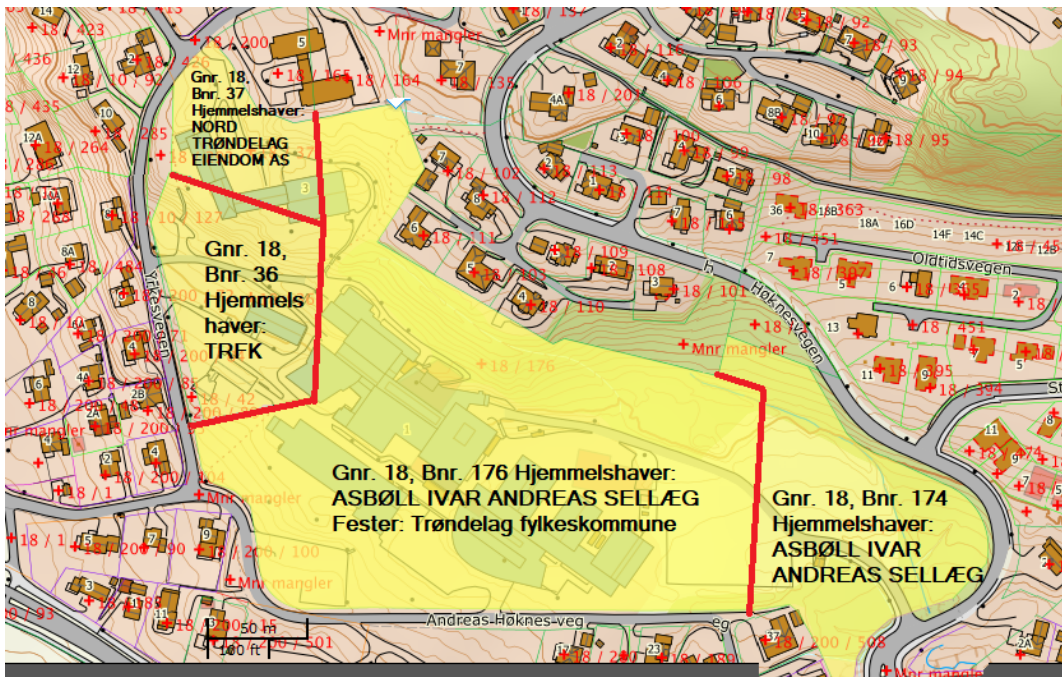
Namsos kommune har laget et notat om parkeringssituasjonen som følger saken som vedlegg. Av notatet kommer det fram at det i dag er 1.100 parkeringsplasser i Namsos sentrum. Pågående arbeid med sentrumsplan legger til grunn at noen av disse plassene vil gå tapt, men at det er mulig å etablere parkeringshus som samlet vil gi 2 000 parkeringsplasser i sentrum. Etablering av parkeringshus i Namsos sentrum inngår ikke som del av Fellesprosjektet, og inneholder dermed ikke noen økonomisk forpliktelse for Trøndelag fylkeskommune.

Spesielle forhold for skoleanlegget på Høknes

5. Festeavtale på dagens skoletomt

Tomteområdet på Høknes er samlet på 67.026 m². Av dette arealet er 53.575 m² festet tomt. Festekontraktene utløper i 2102. Disse er tinglyste og festeretten omsettes sammen med et eventuelt salg av eiendom. Bortfester eier det vesentligste av naboområder som er regulert og er under utvikling til boligformål.

Bygningen Øver Nauma, som ligger på nordsiden av området, vil delvis bli utleid til Namsos kommune, men er for øvrig ikke i bruk. Tomta gnr./bnr. 18/137 og hoveddelen av bygningen eies formelt av selskapet Nord-Trøndelag Eiendom II AS som er et heleid fylkeskommunalt selskap. Eiendommen med påstående bygninger er tidligere vedtatt solgt.



7. Sanering, etterbruk og salg

I fylkestingssak 120/21 er det angitt en kostnad på 3.000 kroner per kvadratmeter som saneres på Høknes. Omfang av sanering tilpasses en utvikling av anlegget til skoleformål eller en annen etterbruk.

Namsos kommune har i eget notat som følger saken, gitt en status på regulering for Høknesområdet og muligheter for etterbruk av dagens tomt til Olav Duun videregående skole. Av notatet framgår det at kommunen vil sende ut på høring rullering av planprogrammet i løpet av første halvår i 2022. Det er da muligheter for å komme med innspill utvikling av Høknestomta til bolig og næring.

Eiendomsmeidler 1 har bistått med verdivurdering av Høknestomta. Verdivurderingen er satt til 54,2 millioner kroner slik det framkommer av vedlegg til denne saksutredningen. Verdivurderingen forutsetter at eiendommen utvikles til kombinert bruk av bolig og næring i samsvar med kommunens vurderinger, og den tar hensyn til eksisterende hjemmels- og festeforhold.

Partnerskap Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune

1. Partnerskapets innhold, sambruk av areal og økonomi
6. Forventning til Namsos kommune som avtalepart og kostnad for sentrumstomta

Fylkesdirektøren har i samarbeid med Namsos kommune utarbeidet forslag til «Aksjonær- og samarbeidsavtale mellom Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune». Denne avtalen er lagt ved saken, og den baserer seg på innhold, eksklusiv bruk av areal og sambruk av areal i samsvar med vedlagte rapport til utredningen i fylkestingssak 120/21. Rapporten følger også denne saken som vedlegg.

Trøndelag fylkeskommune Trööndelagen fylhkentjïelte

«Aksjonær- og samarbeidsavtale mellom Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune» innebærer at partene stifter et eiendomsselskap med lik eierfordeling på 50% hver for Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune. Den omfatter følgende forhold:

- Formål;

Utvikle i felleskap Nexans-tomta i Namsos sentrum med hensikt å etablere Fellesprosjektet med undervisningslokaler for Olav Duun videregående skole og kultur- og opplæringslokaler for Namsos kommune på eiendommen.

- Fremdrift;

Etter politisk godkjenning av Fylkestinget og Namsos kommunestyre signeres avtalen, og selskapet stiftes innen 30 dager etter signering. Arbeid med regulering av tomta og forberedelse for konkurranse om utvikling av forprosjekt starter umiddelbart etter stiftelsen.

Avtalen baserer seg på disse milepælene for framdrift:

- Innsending av planforslag innen 01.01.23
- Endelig vedtak av detaljreguleringsplan innen 01.01.24
- Omforent forprosjekt og inngåtte leieavtaler innen 30.06.25
- Byggestart innen 01.09.25
- Ferdigstillelse innen skolestart 2027

- Egenkapital/Emisjon;

Selskapets egenkapital vil ved stiftelse være på 30 millioner kroner, med lik andel på hver av partene Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune. Dette sikrer kapital for å gjennomføre regulering og forprosjekt. Disse innskuddene betales inn 10 dager etter selskapets stiftelse og vil finansiere arbeidet med regulering og forprosjekt. Etter beslutning om oppføring av bygget vil partene øke sin andel egenkapital med maksimalt 135 millioner kroner til totalt 150 millioner kroner hver. Egenkapital i selskapet partene har avtaleforpliktet seg på å stille samlet til rådighet vil da maksimalt være 300 millioner kroner.

Ut fra «Fellesprosjektets» innhold og omfang slik det framkommer i foreliggende utredning er det vurdert at samlet behov for egenkapital vil være 238 millioner kroner, som er 27 % av kapitalbehovet for selskapet hensyntatt forhold til merverdiavgift.

Eventuelle endringer i egenkapitalbehov er avtalefestet i aksjonær- og samarbeidsavtale og vil være et resultat av endring av investeringsomfang angitt i forprosjekt.

Finansiering av egenkapital kan ikke skje ved låneopptak, og forutsettes finansiert gjennom disponering av frie fondsmidler og salg av eiendeler.

- Sentrumstomta;

Verdien av Nexanstomta er fastsatt til 96 millioner kroner i samsvar med verditakst utført av Takstforum Midt-Norge AS den 5.7.2021. Namsos kommune vil overdra tomta til selskapet som del av sin egenkapital. Før overdragelse vil Namsos kommune sanere bygningsmassen på tomta og har en avtalt forpliktelse på all risiko for forurensing i grunn.

- Leieavtaler;

Selskapet vil oppføre bygget. Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune vil være leietakere. I samsvar med utredningen av Fellesprosjektet er utgangspunktet at Namsos kommune leier 10 037 m² og Trøndelag fylkeskommune leier 13 015 m². Leid areal for fylkeskommunen vil økes om

Trøndelag fylkeskommune Trööndelagen fylhkentjïelte

det besluttes å inkludere en flerbrukshall tilsvarende omtrent 2 000 m² i Fellesprosjektet. Endelig omfang for leid areal vil være klart etter at forprosjektet er gjennomført.

Areal som fylkeskommunen leier av Namsos kommune i kulturhuset til Fylkesgalleriet inngår i arealberegning for Namsos kommune

Selskapets kapitalkostnader og med leieprisnivå forutsetter at kommunen og fylkeskommunen stiller garantier for selskapets lånopptak i samsvar med andel leieareal.

- Brukeravtaler;

Avtalen legger til grunn at det etableres brukerforum for leietakerne som årlig skal vurdere behov for endring av arealbruk, arealfordeling og arealbrøker.

- Drift og forvaltning;

Selskapet vil ivareta drift og vedlikehold av bygget gjennom enten kjøp av tjenester fra eierne eller alternativt ved overføring av personell gjennom virksomhetsoverdragelse.

(Med begrepet FDV-kostnader brukt i denne sak forstås forvaltning- drift- og vedlikeholdskostnader).

- Exit-muligheter;

Eiernes forpliktelse ved stiftelse av selskapet begrenser seg til 15 millioner kroner hver. Etter gjennomført forprosjekt i medio 2025 vil partene avgjøre om de vil leie areal i bygget slik det kommer fram av forprosjektet. Om partene vedtar å leie areal i bygget vil eierne være forpliktet til en utvidelse av selskapets aksjekapital, jf. punktet om emisjon ovenfor, men om en av partene ikke ønsker å leie arealet vil det ikke oppføres nytt bygg for Fellesprosjektet på Nexans-tomta og selskapet vil opphøre.

- Roller;

Disse fordeles mellom eierne med at Trøndelag fylkeskommune innehar rollen som styreleder, Namsos kommune ivaretar daglig drift og Trøndelag fylkeskommune tar rollen med prosjektledelse av utbyggingen.

Drøftinger:

Sammenligning utbyggingsalternativene Fellesprosjektet og «Høknes»

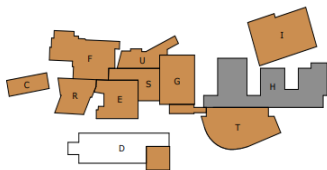
2. Kapitalkostnader
4. Gjeldsbelastning

Utbyggingsalternativ for trinnvis utbygging, jfr. vedlegg i FT 120/21 framkommer slik:

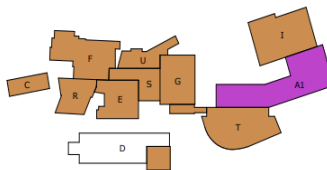
Trinn 1 (ferdig 2025)

Trøndelag fylkeskommune Trööndelagen fylhkentjælte

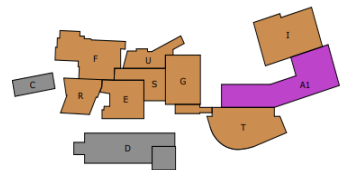
FASE 1a, riving:



FASE 1b, nybygg:



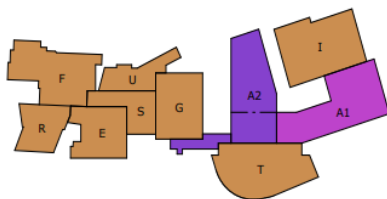
FASE 1c, riving:



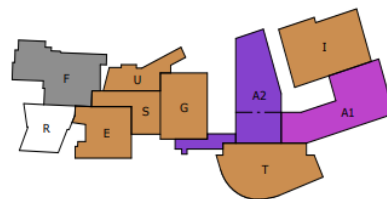
Byggene C, D og H er i dårligst stand. Deler av bygg D og H er ikke i bruk i dag grunnet byggenes standard. Bygg H er skolens store verkstedbygg. I dag leies verkstedlokaler i Nortura-bygget i påvente på beslutning om utvikling av skolen. I første byggetrinn erstattes de dårligste byggene med et nytt bygg A1. I FT-sak 120/21 ble prosjektkostnaden for dette anslått til 190 millioner kroner. Skolens samlede areal vil reduseres med 1.700 m².

Trinn 2 (ferdig 2030)

FASE 2a, nybygg:



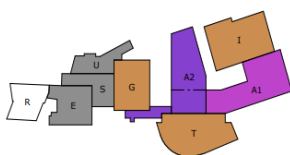
FASE 2b, riving og fraflytting:



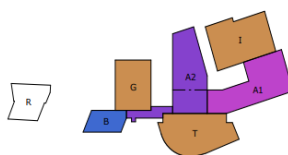
I byggetrinn 2 saneres bygg F som er i dårlig stand. For å skape en helhet i anlegget bygges nytt bygg A2. Funksjoner fra bygg R flyttes inn i nybygget, og bygg R avhendes. I FT-sak 120/21 ble prosjektkostnaden for dette anslått til 222 millioner kroner.

Trinn 3 (ferdig 2035)

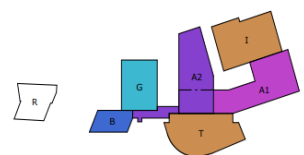
FASE 3a, riving:



FASE 3b, nybygg:



FASE 3c, rehabilitering:



I byggetrinn 3 rehabiliteres bygg G og det bygges et nytt bygg B. Dette gir grunnlag for å sanere byggene E, S og U. I FT-sak 120/21 ble prosjektkostnaden for dette anslått til 179 millioner kroner. En eventuell flerbrukshall for skolen på omtrent 2.000 m² kan plasseres vest for bygg G.

Tabellene under viser oppsummert omfanget av areal, årlige FDV-kostnader og kostnader til henholdsvis investering og sanering i 2022-priser. Ytterligere informasjon fremkommer i vedlegg:

Areal og FDV-kostnad				
	2022	2025	2030	2035
Bruttoareal	20 000	18 300	18 744	16 164
FDV-kostnad	21 900 000	18 700 000	18 500 000	15 200 000

Trøndelag fylkeskommune
Tröndelagen fylhkentjælte

Investeringer inkludert sanering				
	2025	2030	2035	Totalt
Investering	175 200 000	211 900 000	168 900 000	556 000 000
Sanering	14 100 000	10 400 000	9 700 000	34 200 000
SUM	189 300 000	222 300 000	178 600 000	590 200 000

En trinnvis utbygging av anlegget på Høknes fram mot 2035 vil gi en årlig kapitalkostnad på 9,7 millioner kroner i 2027, 21 millioner kroner i 2030 og 30 millioner kroner i 2035. Ved å inkludere FDV-kostnadene vil de samlede årskostnadene i 2027 være på 28,4 millioner kroner, 39,5 millioner kroner i 2030 og på 44,2 millioner kroner i 2035. Gjennomsnittlig årskostnad over 30 år er 41,8 millioner kroner.

Om utbygging på Høknes begrenses til å gjøre kun nødvendig minimum, slik det framgår av trinn 1 gjennomgangen ovenfor om trinnvis utbygging, vil dette gi en årskostnad, inkludert kapital- og FDV-kostnader, på 28,4 millioner kroner i 2027. Dersom en inkluderer økte fremtidige vedlikeholdskostnader er gjennomsnittlig årskostnad over 30 år beregnet til 30,8 millioner kroner.

Utbyggingsalternativet for Fellesprosjektet, jfr. vedlegg i FT 120/21 framkommer slik:



	Bruttoareal	Investeringkost
"Fellesprosjekt" uten sambruk	26 347	1 185 600 000
Sambruk i "Fellesprosjekt"	- 2 895	- 130 200 000
SUM uten idrett og KRØ	23 452	1 055 400 000
Kroppsøving	2 877	129 500 000
SUM inkl. kroppsøving	26 329	1 184 900 000
Idrett	1 043	46 900 000
SUM inkl. idrett og KRØ	27 372	1 231 800 000

Av totalarealet uten idrett og kroppsøving på 23 452 m² skal fylkeskommunen leie 13 015 m² tilsvarende en andel på omtrent 55 %.

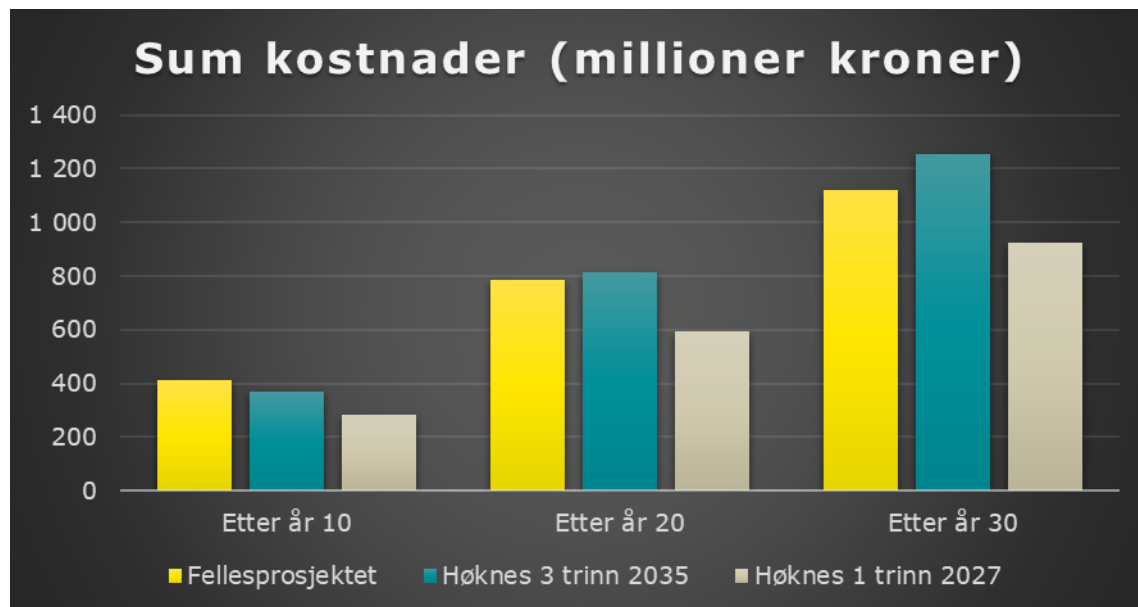
For utbygging av «Fellesprosjekt» etableres et selskap med mellom 25-30 % egenkapitalandel hvor momskompensasjon og eiergarantier vil ha betydning for andel. I beregninger så langt er det beregnet til 238 millioner kroner for en investering på 1 055 millioner kroner. Leiekostnader er beregnet til kroner 2 100 pr. m² hvilket er 5 % lavere enn anslått i forrige fylkestingssak som skyldes endrede vurderinger av selskapets gjeldsgrad.

I «Fellesprosjektet» vil selskapet bære alle kapital- og eierkostnader. Fylkeskommunens årskostnader vil komme fram som husleiekostnader til selskapet samt driftskostnader i leide areal. I tillegg er det beregnet kostnader for fylkeskommunens tapte renteinntekter ved uttak fra frie fond til netto egenkapital i selskapet, samt hensyntatt utbytte fra eierandel i selskapet. Disse kostnadene for fylkeskommunen vil samlet i 2027 være på 42,5 millioner kroner som grunnet utbytte fra selskapet synker de for hvert år og ned til et nivå på 40 millioner kroner i 2035. Gjennomsnittlig årskostnad over 30 år er 37,3 millioner kroner. Alternativt til at eierne tar ut

utbytte fra selskapet kan være reduserte leiepriser over tid som vil gi samme økonomiske effekt for fylkeskommunen, såfremt uendret eier- og leietakerposisjon,

Flerbrukshall inngår ikke i noen av de to utbyggingsalternativene med trinnvis utbygging på Høknes eller i Fellesprosjektet. En flerbrukshall inkluderer en håndballbane som kan deles inn i tre deler, samt garderober og bifunksjoner som bl.a. styrkerom. Samlet utgjør dette omtrent 2 000 m². Om flerbrukshall inkluderes, vil fylkeskommunens leie- og FDV-kostnader økes med omtrent 4,6 millioner kroner fra 2027. Samtidig vil ca. 2 millioner kroner av dagens årskostnader på 2,6 millioner kroner frigjøres gjennom redusert leiekostnad i Kleppen idrettsanlegg. Dagens leieforpliktelser utgår i 2027 for idrettshaller og i 2029 for undervisningsareal for idrettsfag. Slik hall er også vurdert som nødvendig ved videre utvikling av skoleanlegget på Høknes.

Nedenstående figurer viser sammenligning av sum kostnader (kapital- og FDV-kostnader) akkumulert over år og finansiell belastning for de ulike alternativ eksklusiv idrettshall og hvor kapitalkostnad er beregnet ut fra 3 % rente og 30 års levetid (se for øvrig vedlegg):

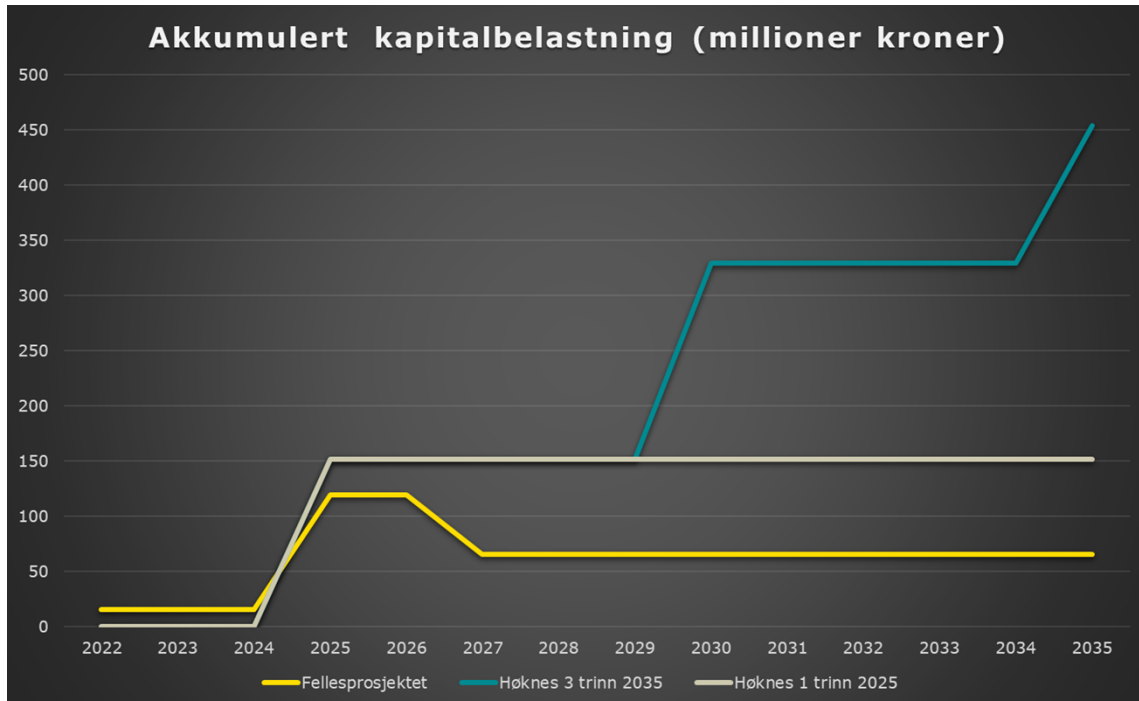


Beregningene viser at gjennomsnittlig årskostnad (kapital og FDV-kostnader) over 30 år er ca. 4,5 millioner lavere for Fellesprosjektet, enn en sammenlignbar trinnvis utbygging på Høknes. Årskostnadene på Høknes vil akkumulert over år være lavere de første 17 årene.

I Fellesprosjektet vil den finansielle belastningen av investeringen for Trøndelag Fylkeskommune være andel av egenkapital i selskapet disponert fra frie fond og utgjør 119 millioner kroner. Hensyntatt fratrekk for salgsverdi på 54 millioner kroner for skoleanlegget på Høknes er dette beregnet til en finansiell belastning på 65 millioner kroner. Egenkapital i selskap kan ikke lånefinansieres og må finansieres av midler på frie fond.

En trinnvis utbygging av anlegget på Høknes fram mot 2035 vil gi gjeldsbelastning beregnet som 80 % av investeringsrammen inkl. mva for prosjektet:

- Trinn 1 2027: 151 millioner kroner
- Trinn 2 2030: 178 millioner kroner
- Trinn 3 2035: 125 millioner kroner



Beregningene viser at den finansielle belastningen for fylkeskommunen, definert som økt gjeld eller reduserte fondsmidler, er klart høyest for utbygging av dagens skole på Høknes i tre trinn (grønn kurve), mens den er lavest med å investere egenkapital i et selskap for utbygging av Fellesprosjektet (gul kurve). En utbygging ved dagens skole med kun ett trinn begrenset til erstatning av dagens verkstedbygg (grå kurve) gir også høyere belastning enn Fellesprosjektet. Avdrag på lån i perioden er ikke hensyntatt i vurderingen.

Fylkeskommunens låneportefølje er ikke knyttet til enkeltprosjekter, og ble nedbetalt med 3,9 % i avdrag i 2021, dvs. at gjeld til investeringer er nedbetalt på ca. 25 år.

Regnskapsteknisk viser anleggsregistret ved Olav Duun videregående skole en saldo etter avskrivninger på 70,6 millioner kroner pr. 31.12.2021. Hovedtyngden av investeringene er utført hhv i 2002, 2010 og 2017.

Restgjeld og vurdering knyttet til regnskapsførte enkeltobjekter har ingen faglig relevans for vurdering og beslutning av lønnsomheten i alternative prosjekter.

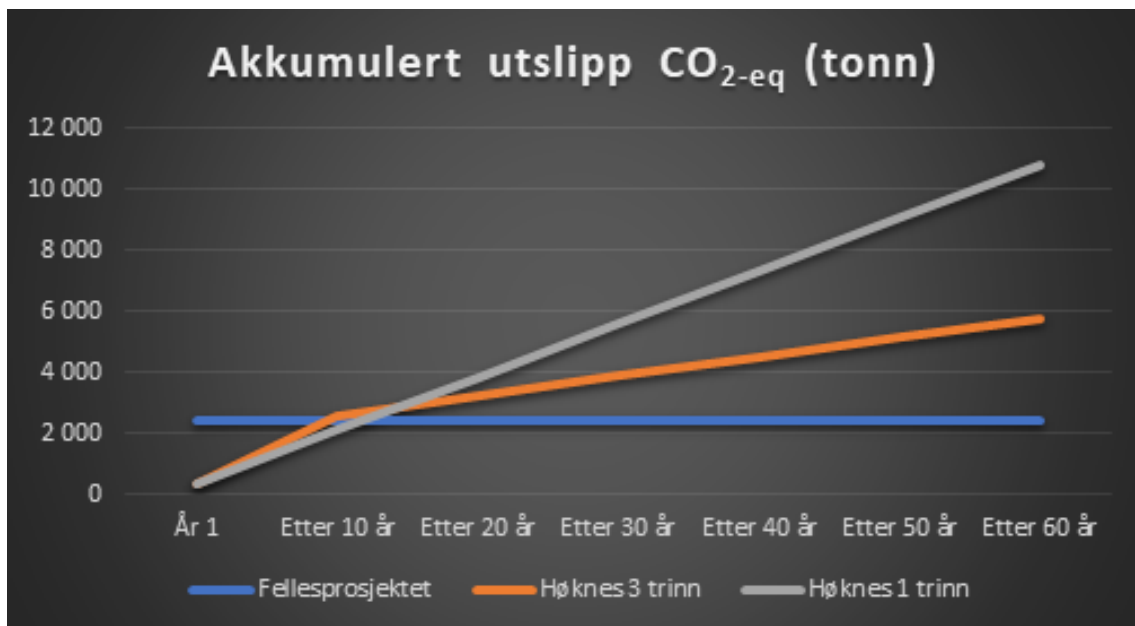
3. Klimaeffekten og betydning for klimaoppnåelse mot 2030.

Klimabelastning er beregnet som utslipp av CO₂-ekvivalenter er knyttet til byggematerialer herunder transport, produksjon og fremtidig sanering, i tillegg til utslipp knyttet til drift av bygg (energi).

Det legges til grunn politisk vedtatte klimamålsetninger om at utslipp knyttet til nybygg, herunder rehabilitering skal være på 50 % av referansenivået i 2017.

For drift av bygg legges det til grunn at nye bygg skal være nullutslippsbygg med hensyn til at energiproduksjon gjennom høsting/lagring av energi fra bygget skal kompensere for byggets forbruk.

Det er lagt til grunn 60 års levetid av bygget i beregningene. Spesifikke utslippstall for byggematerialer i referansebygg er angitt til 366 kg CO₂/m², mens det for energi er angitt til 100 g CO₂/m². Øvrige forutsetninger kommer fram av vedlegg til saksutredningen.



Beregningene i et 60-årsperspektiv viser følgende utslipp av CO₂-ekvivalenter:

- Blå kurve: Olav Duun vg skole sin andel av Fellesprosjektet: 2.382 tonn
- Oransje kurve: Utbygging Høknes 3 trinn: 5.770 tonn
- Grå kurve: Utbygging Høknes kun 1. trinn: 10.810 tonn

Akkumulerte utslipp til drift og av ett lite areal- og energieffektive bygg på Høknes vil være lavere enn til Fellesprosjektet frem til siste planlagte trinn i 2025

Fylkesdirektørens konklusjon:

Gjennom Fellesprosjektet vil det være mulig å få etablert et framtidsrettet anlegg som vil gi gode rammer for læringsarbeidet ved Olav Duun videregående skole. Skal tilsvarende gode rammer for skolen etableres på Høknes, krever dette en fullstendig rehabilitering av anlegget og deler av dagens bygninger må erstattes med nybygg. En sammenligning av de to alternativene viser at Fellesprosjektet kommer best ut når forhold om økonomi, finansiell belastning, klima og framtidsrettet læringsarena vurderes.

I fylkestingssak 120/21 konkluderte fylkesdirektøren med at Fellesprosjektet var det beste utbyggingsalternativet for framtidige lokaler for Olav Duun videregående skole, men innstilte den

Trøndelag fylkeskommune Trööndelagen fylhkentjïelte

gang på videre utbygging på Høknes ut fra hensynet til og en vektlegging av fylkeskommunens gjeldsbelastning. Forutsetninger i den nå fremlagte aksjonær- og samarbeidsavtalen vil medføre mindre finansiell belastning enn alternativ utbygging i egenregi på Høknes. .

Om fylkeskommunen går inn med aksjekapital i et selskap for å realisere Fellesprosjektet, vil ikke dette øke fylkeskommunens gjeld, med redusere tilgjengelige midler på frie fond. Fylkesdirektøren mener derfor at innskudd av aksjekapital må vurderes i forhold til opptak av lån og økning i fylkeskommunens gjeldsgrad i andre prosjekter.

Med de synergier som kan oppnås sammen med kommunen i Fellesprosjektet, vil fylkeskommunen ivareta sin rolle som samfunnsutvikler på en god måte. Med Olav Duun videregående skole samlokalisert med kommunale tjenester i Namsos sentrum, vil fylkeskommunen bidra til å utvikle byen og legge gode rammer for nødvendig kompetanseutvikling i regionen. Olav Duun videregående skole vil framstå som en tydelig del av bybildet i Namsos, og bygget kan være en sentral møteplass på dag- og kveldstid.

Akkumulerte årskostnader er lavere for fylkeskommunen de første 17 årene om utbygging skjer gjennom videreutvikling av dagens skoleanlegg på Høknes. Etter den tid vil de akkumulerte årskostnadene være lavere i Fellesprosjektet. Når en vurderer valg av de to alternativene for utbygging, mener fylkesdirektøren at det er viktig å ha et perspektiv som strekker seg over byggets levetid, og minst 30 år.

Med den høye gjeldsbelastningen som fylkeskommunen har, og fortsatt vil ha i mange år, er det viktig å begrense opptak av nye lån. Utbyggingen på Høknes i tre trinn vil øke fylkeskommunens gjeldsbelastning betydelig, og fylkesdirektøren vil fraråde dette. Valg av utbyggingsalternativer bør derfor avgrenses til enten utbygging i kun ett byggetrinn eller delta i selskap for realisering av Fellesprosjektet.

En utbygging av anlegget på Høknes i kun ett trinn vil gi en gjeldsbelastning på 150 millioner kroner, men det innebærer at mange utfordringer med øvrig del av skoleanlegget vil fortsatt stå uløst i lang tid framover. Dette gjelder blant annet bygningsmessig standard, HMS og miljørettet helsevern og tilpasning av arealer for endring i læringssituasjoner og tilpasninger til endring i studietilbud.

Avsatte midler til investeringer ved Olav Duun videregående skole i gjeldende budsjett og økonomiplan vil ved vedtak om investering i et selskap for å realisere Fellesprosjektet utgå og ubrukte midler i vedtatte budsjett tilbakeføres.

I forhold til klimabelastning er Fellesprosjektet over tid det klart beste alternativet. En samlet lavere klimabelastning i Fellesprosjektet oppnås gjennom arealeffektivitet og at bygget utføres i tråd med vedtatte målsetninger knyttet til drift av nye bygg som nullutslippsbygg og krav til ombruk av byggematerialer og fossilfrie byggeplasser. Fellesprosjektet gir en større klimabelastning de første årene knyttet til utslipp fra byggematerialer. En trinnvis utbygging på Høknes vil også medføre klimabelastning fra bruk av nye byggematerialer, men oppnår ikke den samme arealeffektivitet. Samlet klimabelastning mener fylkesdirektøren må legges til stor vekt, ikke minst i forhold til Fylkestingets klimamålsettinger.

Med Fellesprosjektet vil fylkeskommunen stå fram som en aktiv samfunnsutvikler i Namsos by, hvor det legges gode rammer for kompetanseutvikling og bolyst i regionen.

Med Fellesprosjektet vil fylkeskommunen stå fram som en aktiv samfunnsutvikler i Namsos by, hvor det legges gode rammer for kompetanseutvikling og bolyst i regionen. Med Fellesprosjektet vil fylkeskommunens som skoleeier ivareta mål og prinsipper i skolebruksplanen på en god måte, og samtidig framstå tydelig som regional utviklingsaktør gjennom en aktiv satsing i Namdalen. Samlokalisering av Olav Duun videregående skole med kommunale tjenester innen utdanning og kultur i felles bygg med sambruk av arealer vil også gi gode muligheter for å oppnå synergier til gode for begge parter.

Dagens skolebygg på Høknes er svært langstrakt, noe som gir stor spredning mellom arealene for skolens utdanningsprogrammer. Fellesprosjektet gir muligheter til å knytte lokalene for utdanningsprogrammene tettere opp mot hverandre, og dermed gi gode rammer for elevenes faglige og sosiale utvikling i samsvar med skolebruksplanens fokusområder. Dette gjelder spesielt muligheter for tverrfaglighet og å dyrke fellesskapet. Nye lokaler gir muligheter til å forme læringsarealene bedre i samsvar med de nye læreplanene i fagfornyelsen, endringer over tid, utnytting av teknologi og det 21. århundrets kompetansebehov.

En realisering av Fellesprosjektet bør inkludere en flerbrukshall slik at skolens ansatte og elever kan framdyrke et godt fellesskap på tvers av utdanningsprogrammer og alderstrinn. Med flerbrukshall som del av bygget, vil ikke elever og ansatte behøve å bruke reisetid for å gjennomføre kroppsøving, noe som også vil være godt i forhold til manglende oppmøte i undervisningen. På kveldstid vil flerbrukshallen kunne brukes av barn og unge innen hallidretter.

I fylkestingssak [115/21](#) , økonomiplanen for 2022 – 2025, vedtok fylkestinget at «Arbeidet med utviklingen av ny skolebruksplan med tilbudsprinsipper skal sammen med arbeidslivets og samfunnets behov være med på å legge grunnlaget for hvilke studietilbud som skal tilbys ved den enkelte skole i framtiden.» Prinsippene for tilbudsplanlegging ble vedtatt i fylkestingssak [122/21](#). Det skal utvikles en helhetlig plan for tilbudet som omfatter videregående opplæring for ungdommer og voksne samt integrering med høyere yrkesfaglig utdanning,

Å realisere Fellesprosjektet med å stifte et selskap for å bygge og drifte hvor fylkeskommunen leier arealer til Olav Duun videregående skole er en god løsning i forhold til framtidig gjeldssituasjon for Trøndelag fylkeskommune.

Realisering av Fellesprosjektet vil innebære en økning av fylkeskommunens samlede drifts- og kapitalkostnader utover rammer i gjeldende driftsbudsjett. Fylkesdirektøren vil komme tilbake med en egen sak til Fylkestinget i løpet av 2024 om dette hvor også kostnader til skyss hensyntas.

Samlet sett vurderer fylkesdirektøren Fellesprosjektet som det beste utbyggingsalternativet for Olav Duun videregående skole. Dette vurdert både i forhold til gode rammer for læringsarbeidet ved Olav Duun videregående skole, fylkeskommunens gjeldsgrad, akkumulerte årskostnader over byggets levetid og investeringenes klimabelastning over tid.