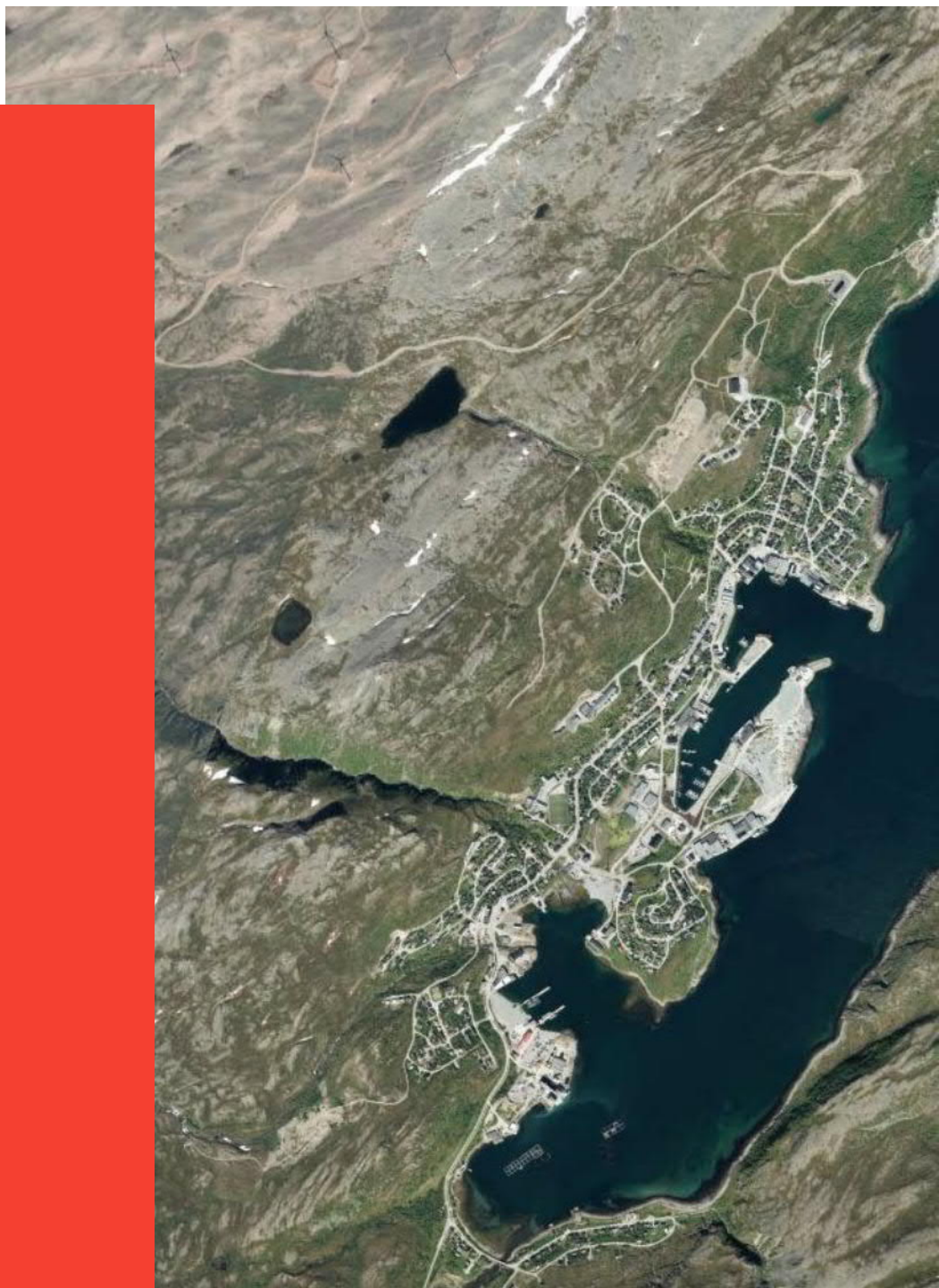


Tomte vurdering

For prosjektet

«Samlokalisering av kommunale tjenester»

Båtsfjord kommune





Tomte vurdering for prosjektet «Samlokalisering av kommunale tjenester»			
Oppdragsgiver Båtsfjord kommune	Forfatter Lin Gloppen, Astrid Fjose og Vanja Almåsbro Formo		
Oppdragsleder Vanja Almåsbro Formo	Oppdragsnr. 24223	Rapportnr.	Revisjons nr.
Signatur		Dato Mars 2020	Antall sider

1. Tomtevurderinger

Alt.	Adresse	G./B./F.nr.	Funksjon	Areal tomt m ²
a)	Skolegata	2/20	Kombinert barne- og ungdomsskole 5-10 Idrettsbane inkl. svømmehall Båtsfjord skole	15.637
a)		2/287	idrettsbane	8.803
a)	Idrettsvegen/Nordskogvegen	1/110	Nordskogen skole 1-4 Uteplass/idrettsbane/ballbinge	9.216
a)		1/152	Barnehage	3.565
b)	Idrettsvegen	1/1/268	Idrettshall	9.994
c)	Sentrum	2/2	Tomt for omsorgsboliger	4.988
c)	Skansen	7/52	Kino, teater, opera, konsert	851

Alternativene skal vurderes ut ifra følgende tomtealternativer:

- Område Båtsfjord skole og Nordskogen skole
- Tomt i forbindelse med område rundt idrettshallen i Nordskogen
- En sentrumsnær tomt

Forutsetninger:

Utrede tomter der Båtsfjord kommune eller FEFO har eiendomsrett
 Beholde svømmehallen ved Båtsfjord skole ved valg av plassering på denne tomten
 Beholde kunstgressbane ved Båtsfjord skole
 Beholde idrettshallen.





1. Område Båtsfjord skole og Nordskogen skole

Tomtene vurderes først hver for seg, og deretter i sammenheng med hverandre

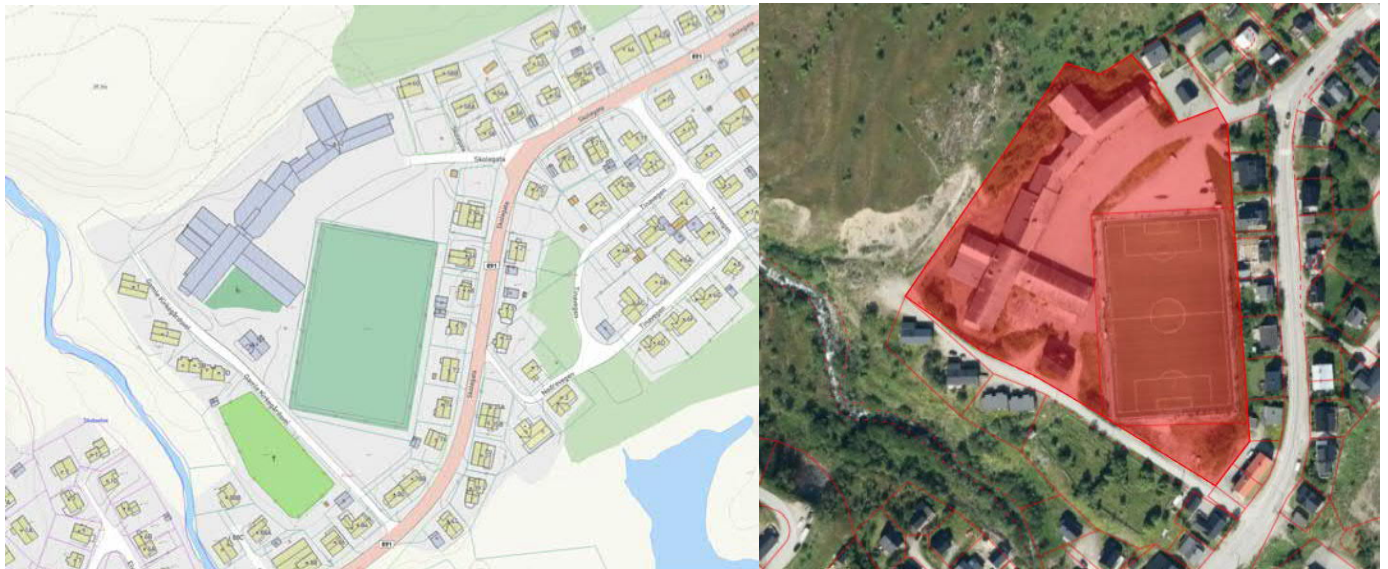
1.1 Området Båtsfjord skole

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/20/0/0 - **Båtsfjord skole**, Skolegata 62. Etablert 16.02.1920. Tomteareal: 15.637m². For inngående informasjon om bygg på tomten henvises det her til tilstandsrapporter utført av HR prosjekt for eksisterende bygningsmasse.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/287/0/0 – **Kunstgressbane**, grunneiendom, aksjeselskap, etablert 09.03.2000, tomteareal 8803 m².

Bebyggd areal: **Skolegata 62**, BRA 7 031, fotavtrykk 3 911,07 m²

Tomteareal til sammen: 24 440 m²



Figur 1 Plassering og utforming av aktuell tomt

Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none"> • Forholdsvis sentral plassering. Det er under en kilometer (950 meter) å gå fra Båtsfjord skole til nærbutikken Extra Båtsfjord. • Tomten benyttes til skoleformål i dag, og inneholder både en kunstgressbane og svømmebasseng som benyttes aktivt store deler av hverdagen. Plassering vil gjøre videre bruk av dette anlegget enkelt. • Tomten er forholdsvis flat, og regnes som lett å opparbeide. • I tilknytning til skoletomten er det attraktive naturområder som er velegnet for ekskursjoner og kan enkelt tas i bruk til læringsaktiviteter med skole på denne lokasjonen. • Naboer er vant til lyder fra skolen, og nytt skolebygg vil ikke endre på dagens status. 	<ul style="list-style-type: none"> • Store deler av eksisterende skolebygg er utdatert og i dårlig forfatning. Dette må rives for at man skal kunne etablere noe nytt på samme tomt. • Noen deler av bygningsmassen er i forholdsvis god stand. Ved å bevare denne delen av anlegget legges det sterke føringer for det som eventuelt skal bygges nytt, og det kan bidra til at et nytt tilbygg blir mindre egnet.
<p>Merknader: Tomten vil kunne romme skoleformål. Dersom tomten også skal benyttes til barnehageformål, vil man tvinges til å bygge tre etasjer. Det kan bli utfordrende å få til med tanke på naboer som bor omkring, og det vil stå i kontrast til øvrig bebyggelse i Båtsfjord.</p> <p>Konklusjon: Tomten vurderes som meget egnet for fortsatt bruk som skoleformål, og til å oppfylle mål og forutsetninger i prosjektet.</p>	



1.2 Området Nordskogen skole

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/152/0/0 - Barnehagetomtens størrelse utgjør 3565,5m². Bebygd areal (barnehage) 583,89m²

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/152/0/0 - Nordskogen skole: tomtens størrelse utgjør 10 491 m². Bebygd areal utgjør pt. 957,16 m². Deler av tomtens areal ligger på andre siden av Idrettsveien og kan ikke utnyttes til uteareal for barna.

Til sammen utgjør arealet ca. 12 781 m².



Figur 2 Plassering og utforming av aktuell tomt

Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none"> • Forholdsvis sentral plassering. Fra Nordskogen skole er det 700 meter til nærbutikken Extra i sentrum, ca. 8 minutters gange. • Tomten er forholdsvis flat, og regnes som lett å opparbeide. • Plassering gjør det enkelt å benytte eksisterende idrettshall for barna på dagtid når de trenger en stor flate å bevege seg på • Plassering gjør det enkelt å benytte eksisterende skiløype på vinterstid, og lysløypen som er lokalisert i tilknytning til idrettshallen. • Eksisterende barnehagebygg ble oppført på 90-tallet, og er i god stand. Det vil være økonomisk gunstig å fortsette driften av barnehage i dette bygget. Ved en eventuell samlokalisering av barnehagene, må det bygges mindre nytt areal. Samlokalisering vil være gunstig fordi barnehagedrift under ett tak gjør at det blir enklere å: <ul style="list-style-type: none"> ○ utvikle et godt og tilfredsstillende fagmiljø ○ utnytte driftsfordeler ○ redusere arealbehovet per barnehage ○ unngå sårbarhet ved sykdom ○ gi barna flere lekekamerater å spille på. Reduserer sjansen for at noen ikke finner en venn. 	<p>Det gamle skolebygget har oppfylt sin levetid, og må rives for å gi plass til nytt skolebygg/barnehagebygg.</p>
<p>Merknader Det vil ikke være plass til barnehage og skole på denne tomten uten å bygge i høyden. Dette vil bryte med øvrig bebyggelse i Båtsfjord.</p> <p>Konklusjon: Tomten vurderes som egnet til barnehage og skoleformål.</p>	



1.3 De to tomtene sett i sammenheng

<ul style="list-style-type: none">• Begge tomtene har en sentral plassering og vil egne seg til barnehage og skoleformål• Ingen av tomtene er store nok til å inneholde barn og unge i et utdanningsløp for 0-18 år uten at bygget stjeler mye uteareal eller at det bygges i høyden.• Fra et arkitektonisk ståsted vil et svært høyt bygg skille seg voldsomt ut fra øvrig bebyggelse i Båtsfjord.• Ved å opprettholde barnehage- og skole drift på de to tomtene bevarer man en slags «balanse» på begge sider av sentrum i Båtsfjord. På denne måten signaliserer man at begge hovedområdene med bebyggelse på hver sin side av sentrum er «like viktige».	
Hva bør hver tomt inneholde om man forutsetter videre drift på tomtene? Man kan se for seg ulike scenarier for videre bruk av tomtene	
Båtsfjord	Nordskogen
Nærheten til kunstgressbanen og svømmebassenget gjør det nærliggende å tenke større barn og ungdommer på denne tomten. Svømmebasseng og kunstgressbane kan da enkelt benyttes til skoleformål gjennom hele skolehverdagen. Tomten er stor nok til å inneholde barneskole, ungdomsskole og en liten videregående.	Det er økonomisk gunstig å fortsette drift av eksisterende barnehage på tomten. Det er mulig å samlokalisere flere barnehager på tomten.
Velger man å benytte tomten som eksisterende Båtsfjord skole ligger på til skoleformål også i framtiden, vil det være behov for å bygge nytt kroppsøvningsareal. Det vil ikke være mulig å benytte idrettshallen til kroppsøvningsformål for alle elevgruppene/trinnene på grunn av beliggenheten.	
Av andre tjenester kan man vurdere å samlokalisere følgende tjenester: <ul style="list-style-type: none">- Videregående skole- Bibliotek- Helsepsykiatri/PPT- PPT- Kulturarealer	



2. Tomt i forbindelse med område rundt idrettshallen i Nordskogen

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/1/268/0: Idrettsveien 2, festegrunn, Båtsfjord idrettshall, etablert 1985.09.09, tomteareal 9 994,3 m² (markert med blått i kart nedenfor). Idrettsbygg tatt i bruk 1986.03.14, fotavtrykk 2019,96 m², BRA 2385

Tomter mellom idrettsbygg og skolebygg:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 1/10/0: Bruksnavn M0737 SKOGLUND, etablert 15.11.1932, 35 860 m², eies av Båtsfjord kommune (markert med grått i kart).

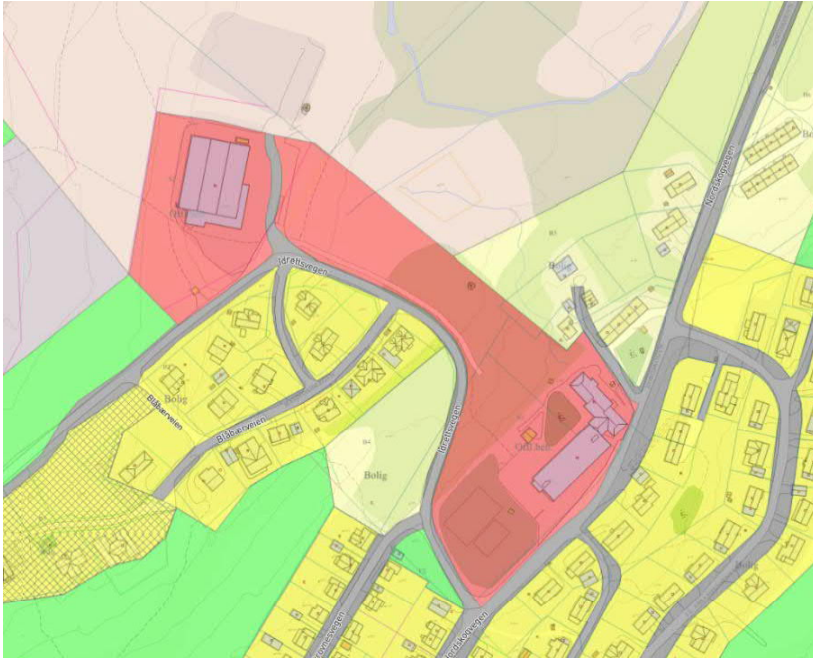
Av dette arealet er det ca. **5790** m² som er satt av til offentlig bebyggelse i kommuneplanens arealformål.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/10/1/0, etablert 15.05.1957, 1 152,3 m² (markert med rødt i kart).

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/152/0/0 - Nordskogvegen 33A, etablert 26.07.1993. Barnehagetomtens størrelse utgjør 3565,5m². Bebygd areal (barnehage) 583,89m² (markert med lysgrønt i kart)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/152/0/0 - Nordskogvegen 33, etablert 10.02.1975.

Nordskogen skole: tomtens størrelse utgjør 10 491 m² (markert med mørkegrønt i kart) Bebygd areal utgjør 957,16 m². Deler av tomtens areal ligger på andre siden av Idrettsveien og kan ikke utnyttes til uteareal for barna (markert med gult i kart). Skoletomt og barnehagetomt beregnes til 12781m². Til sammen gir det aktuelle arealet ca. **28 565** m². Dette tilsvarer det røde området på reguleringsplankartet til venstre:



Figur 3 Plassering og utforming av aktuelle tomter

Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none"> • Tomtene utgjør til sammen et areal på over 61 000 m². Dette gir romslige kår for å etablere både barnehage, skole, idrettsfunksjoner og eventuelle andre funksjoner • Forholdsvis sentral plassering. Fra Nordskogen skole er det 700 meter til nærbutikken Extra i sentrum, ca. 8 minutters gange. • Eksisterende skoletomt er forholdsvis flat, og regnes som lett å opparbeide. Det samme gjelder tomten som idrettshallen ligger på. • Tomteområdet som forbinde de to tomtene er preget av utmark i skrånende terreng. Det renner en bekk ned mot Nordskogveien. Ved etablering av bygg på tomten må det gjøres tiltak som leder vannet på en tilfredsstillende måte. • Plassering gjør det enkelt å benytte eksisterende idrettshall for barna i barnehagen på dagtid når de trenger en stor flate å bevege seg på. • Man slipper å bygge ny idrettshall til skoleformål. Dette er økonomisk gunstig. (NB! Kjenner ikke tilstanden på eksisterende idrettsbygg) • Plassering gjør det enkelt å benytte eksisterende skiløype på vinterstid, og lysløypen som er lokalisert i tilknytning til idrettshallen. • Eksisterende barnehagebygg ble oppført på 90-tallet, og er i god stand. Det vil være økonomisk gunstig å fortsette driften av barnehage i dette bygget. I Båtsfjord er det en barnehage til. Det vil være fordelaktivt å samle barnehagedriften under ett tak slik at det blir enklere å: <ul style="list-style-type: none"> ○ utvikle et godt og tilfredsstillende fagmiljø ○ utnytte driftsfordeler ○ redusere arealbehovet per barnehage 	<ul style="list-style-type: none"> • Nordskogen skole har oppfylt sin levetid, og må rives for å gi plass til nytt skolebygg/barnehagebygg. • Logistikken rundt å utnytte eksisterende svømmebasseng blir utfordrende. Elevene kan ha svømmeopplæring på starten av dagen og på slutten av dagen, men det vil gå med tid til å forflytte elever fram og tilbake fra svømmebassenget. Man må på sikt bygge nytt svømmebasseng. Velger man denne tomten vil det være naturlig å plassere nytt svømmebasseng i tilknytning til idrettshall og nytt skolebygg. Nytt svømmeanlegg er kostbart. • Noen elever vil få lengre skolevei. For enkelte elever kan dette utløse krav om skoleskyss. • Man vil i liten grad benytte seg av eksisterende kunstgressbane på dagtid. • Nye innbyggere i Båtsfjord vil i 18 år få samme reisevei til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Det innebærer en potensiell slitasje på den enkelte innbygger ettersom man frarøves muligheten til variasjon i sine omgivelser. • Det er kort vei til skoletomt for mange av elevene i denne løsningen. Det er imidlertid mulig at ved å samlokalisere all barnehage og skolevirksomhet på en og samme tomt, så vil man øke trafikk til området på en måte som vil være uheldig. Dagens infrastruktur er ikke tilrettelagt for et slikt trafikkmønster, og det stilles spørsmål ved om dette er en ønsket utvikling. • Utbygging på tomt mellom barnehage og idrettsbygget kan potensielt medføre forargelse blant naboer.

- unngå sårbarhet ved sykdom
- gi barna flere lekekamerater å spille på. Reduserer sjansen for at noen ikke finner en venn.
- Området mellom idrettsbygg og barnehage/skole er regulert til offentlig bebyggelse. Krever ingen omregulering som vil forlenge prosjektperioden.

Merknader

Dersom man velger en slik løsning vil det medføre en forflytning av aktiverende senter mot nord i Båtsfjord. Dette kan være en fordel for noen og en ulempe for andre.

Tilstanden på idrettsbygget og gjenstående levetid er ukjent.

Innbyggere som bor i Indre Båtsfjord, innerst i Indrefjord vil få ca. 4 kilometer til skole og barnehage. Elever som får lengre skoleveien enn 4 km vil også ha rett til skoleskyss. Dette antas å gjelde få elever. Elever på første trinn har rett til skoleskyss når skoleveien er lengre enn 2 km. Det vil likevel være som i dagens situasjon.

Av andre tjenester kan man vurdere å samlokalisere følgende tjenester:

- Videregående skole
- Bibliotek
- Helsesykepleier/PPT
- PPT
- Kulturarealer

Konklusjon: Tomten vurderes som egnet til barnehage og skoleformål. Kommunen må ta stilling til om man ønsker å dyrke ett aktiverende senter knyttet til oppvekst, eller om man anser det som en fordel å fordele dette mellom to lokasjoner.



2. 3 Sentrumsnær tomt

Foreslått tomt som bes vurdert er gårds- og bruksnummer 2/2 og 7/52.

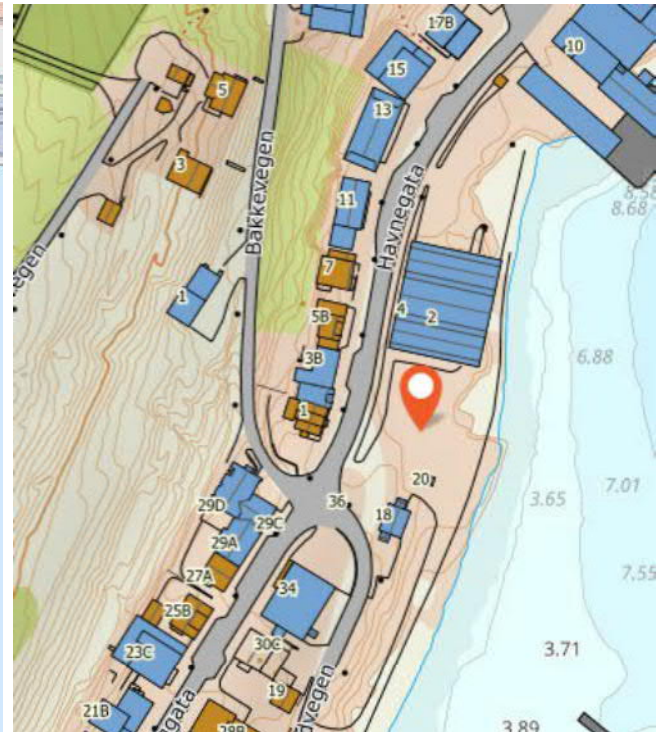
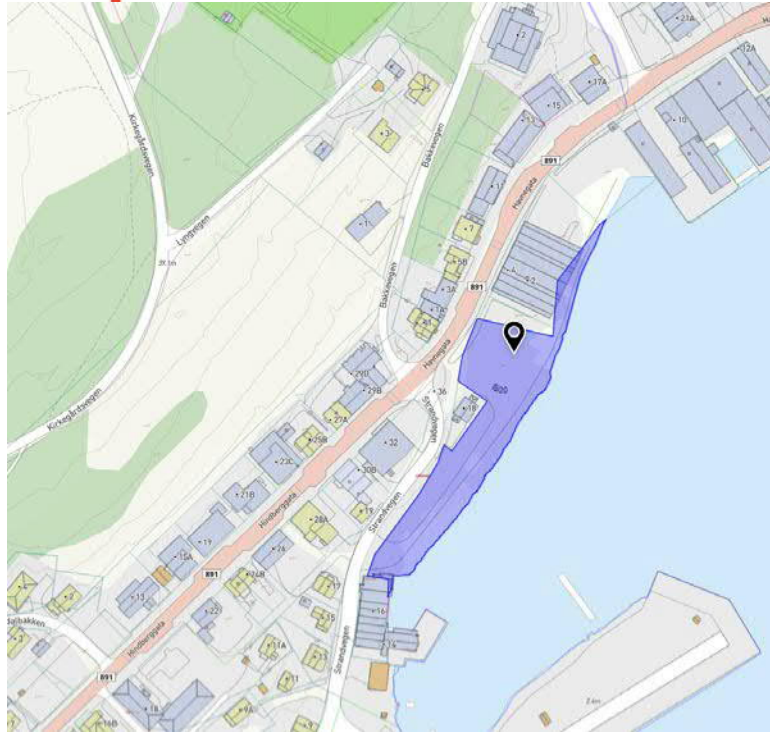
Arealet på aktuelle tomter utgjør tilsammen 5839 m², og tilhører Båtsfjord kommune. Store deler av tomten grenser til sjø, og er definert som en ubebygget havnetomt. De nærmeste byggene utgjør varehus, restaurant/kafé, reparasjon av motorvogner, garasje/uthus annekst til bolig, annen boligbygg. (sek. Reindrift), tomannsbolig.

Tilstøtende tomter har ulike eiere:

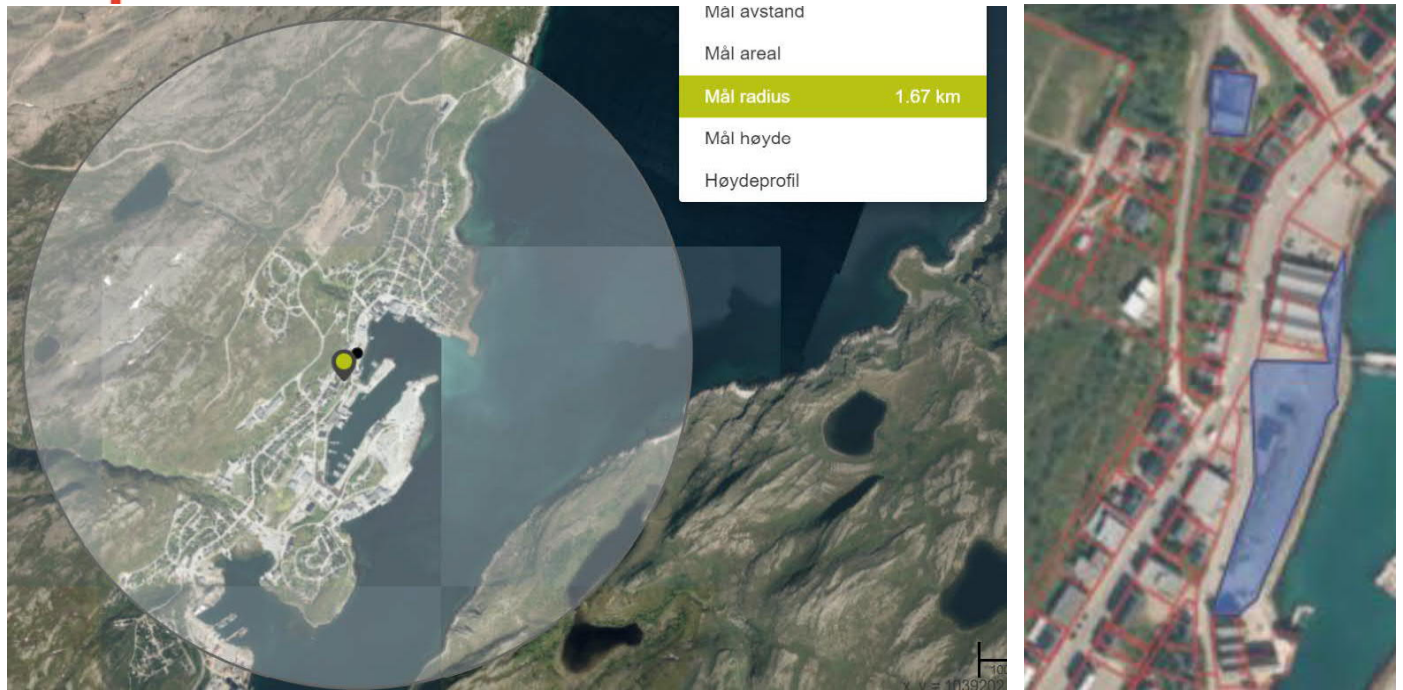
- Gnr/Bnr/Fnr/Snr 2/273/0/0 eies privat, og på tomten pågår vedlikehold og reparasjon av motorvogner.
- Gnr/Bnr/Fnr/Snr 2/44/0/0 Båtsfjord Havsenter
- Gnr/Bnr/Fnr/Snr 2/61/0/0 Havnegata eiendom

Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none">• Tomtene har en sentral plassering.• Tomten ved havna er forholdsvis flat, og regnes som lett å opparbeide.• Det meste av tettstedets befolkning vil befinne seg innenfor en radius på 1,7 km. Det innebærer kort skolevei for samtlige elever.• Man vil muligens kunne utnytte eksisterende kulturhus til avvikling av musikkundervisning.	<ul style="list-style-type: none">• Tomten grenser til havet, noe som gjør den lite egnet til skoleformål. Det vil være ressurskrevende for skolens personale å holde oppsyn med elevene til enhver tid ettersom havet regnes som en potensiell fare.• Båtsfjord er et forholdsvis lite tettsted, men aktuelle tomt er plassert langs den mest trafikkerte aksene i Båtsfjord.• Fra aktuelle tomt til eksisterende lysløype, akebakker og egnet uteområde er det så lang avstand at skolen må planlegge eksursjoner til egnet område hvis man skal ta det i bruk.• Plassering av tomt gjør det vanskelig å utnytte eksisterende svømmehall, kunstgressbane og idrettshall til undervisningsformål. Det vil heller ikke være plass på tomten til å bygge ny svømmehall og idrettshall. Dette vil i tillegg være i strid med grunnforutsetningene. (Se ovenfor)• Det vil være uheldig at elever og ansatte må forlate skolebygget for å avvikle musikkundervisning i kulturbygget. Eksisterende kulturbygg er heller ikke bygget med musikkrom, og det vil være kostbart å oppgradere bygget slik at det tilfredsstiller dagens krav og forventninger til undervisningsrom i musikk.• Det vil ikke være mulig å utnytte tomten som kulturbygget står på til uteareal for elever ettersom den ikke ligger i umiddelbar nærhet til havnetomten. En tomtestørrelse på 4 988 m² for ca. 250 elever gir i snitt 19 m² per elev til uteareal. I

	<p>tillegg vil skolens fotavtrykk medføre at arealet kan bli mellom 15-19 m² per elev. Dette er mindre enn det som anbefales i «Uteområder i barnehager og skoler» fra 2019. I rapporten anbefales et minimumsareal på 30 m² per elev i grunnskolen. Særskilte tiltak for å heve kvaliteten på utearealet som tilbys kan iverksettes dersom byer og tettsteder ikke har tilgjengelig antall kvadratmeter som anbefales. Dette er ikke tilfellet for Båtsfjord.</p>
<p>Konklusjon: Tomten vurderes som uegnet for skoleformål.</p> <p>Det er ikke plass til å samlokalisere følgende tjenester med skole og barnehage på tomten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Videregående skole- Bibliotek- Helsesykepleier/PPT- PPT	



Figur 4 Plassering av tomt mot øvrig bebyggelse i sentrum



Figur 5 Bildet til venstre viser at elever flest vil få under 2 kilometer skolevei ved plassering av skole på sentrumsnær tomt. Bildet til høyre viser utforming og plassering av tomt



3. Sammenstilling av alle alternativer

Skala for vekting av måloppnåelse:

God måloppnåelse	■
Nøytral	■
Dårlig måloppnåelse	■

VURDERINGSPARAMETERE	Område Båtsfjord skole og Nordskogen skole a	Tomt i forbindelse med område rundt idrettshallen i Nordskogen b	En sentrumsnær tomt c
Tomtene er stor nok til å samlokalisere aktuelle tjenester	■	■	■
Tomtene har tilfredsstillende størrelse til å gi elevene et godt uteareal	■	■	■
Tomtene har tilfredsstillende beliggenhet til å gi elevene et godt uteareal	■	■	■
Tomtene gir muligheter for å utnytte eksisterende kunstgressbane i skolehverdagen også framover	■	■	■
Tomtene gir muligheter for å utnytte eksisterende svømmebasseng i skolehverdagen også framover	■	■	■
Tomtene gir muligheter for å utnytte eksisterende idrettsbygg i skolehverdagen også framover	■	■	■
Tomtene har en beliggenhet som gir trygg og sikker skolevei for elevene	■	■	■
Tomtene regnes for å være lett å opparbeide	■	■	■
Læringsaktiviteter lar seg videreføre under byggeperiode uten å måtte flytte elever i midlertidige lokaler.	■	■	■
Med dette tomtevalget unngår man «tomme spøkelsesbygg» som man ikke enkelt kan bruke til andre formål.	■	■	■

