



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/6090-1
Saksbehandler Ellen Liavaag Haugen

Utvalg	Møtedato
Ungdomsrådet 2024 - 2025	24.11.2025
Råd for personer med funksjonsnedsettelse 2023 - 2027	24.11.2025
Eldrerådet 2023- 2027	24.11.2025
Flerkulturelt utvalg 2023 - 2027	24.11.2025
Studentutvalget 2025 - 2027	25.11.2025
Kulturutvalget 2023 - 2027	26.11.2025
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	25.11.2025
Oppvekst- og utdanningsutvalget 2023 - 2027	25.11.2025
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	27.11.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025
Formannskapet 2023 - 2027	27.11.2025
Kommunestyret 2023 - 2027	04.12.2025

Mulighetsskisse for bruk av Fjære skole

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

Kommuneplanen

Livsmestring i alle faser

Grimstad skal være et trygt og inkluderende samfunn for alle.

Vi skal:

- Være et levende, likestilt, inkluderende og mangfoldig lokalsamfunn.
- Tilrettelegge for frivillighet (samarbeid med lag og foreninger).
- Innføre og implementere innsatstrappen som metode.

Flest mulig skal klare å stå i arbeidslivet.

Vi skal:

- Bidra til å redusere utenforskap.
- Tilrettelegge for gode levekår.
- Alle skal gjennomføre utdanningsløpet.

Sammendrag

Det pågår arbeid med å vurdere fremtidig bruk av bygget der Fjære barneskole har hatt midlertidig lokalisering.

To av kommunens sektorer har meldt inn behov og ønske om videre bruk av skolen:

- Oppvekstsektoren som ønsker samlokalisering av Barn, unge og familie sine tjenester og barnehageplasser.
- Helse og omsorg som ser mulighet for et aktivitetshus med ulike tjenester innen arbeid og aktivitet, psykisk helse, rus, demens og friskliv.

Parallelt pågår et strategisk arbeid for å kartlegge hele kommunens eiendomsportefølje med mål om bedre ressursutnyttelse og reduksjon av vedlikeholdsetterslep. På nåværende tidspunkt vurderes det som lite hensiktsmessig å konkludere med videre bruk av bygget. Det anbefales å avvente en beslutning til den helhetlige gjennomgangen av eiendomsporteføljen og sektorbehovene er ferdigstilt.

Fakta

Fra sak 24/78 tekstvedtak nummer 11 i budsjett 2025 – handlingsplan 2025-2028 ble det etterspurt en utredning av fremtidig bruk av gamle fjære ungdomsskole:

«Kommunestyret ber om at det blir laget en skisse med ulike muligheter for tomt og lokaler der Fjære barneskole nå har midlertidig lokalisering. Mulighetsskissen kan blant annet omhandle utleie og salg, med sannsynlige inntekter for kommunen. Skissen skal legges fram for kommunestyret i god tid før nye Fjære skole står ferdig.»

Byggets status og tilstand:

Bygget ble oppført i 1968 og renoverert i 2003. Eiendommen består av en hovedbygning og tre mindre bygg, samt to tilfluktsrom med kapasitet til 385 personer, som er planlagt benyttet av den nye barneskolen. Bygningsmassen har et samlet bruksareal på 4 400 m² fordelt over to etasjer og er i dag godkjent for bruk som skole.

En foreløpig tilstandsvurdering viser at bygget utvendig er i middels til god stand, men med registrert slitasje på yttervegger, dører, vinduer og beslag. Tilstandsvurderingen er gjort med takstmann på stedet, men baserer seg i stor grad på observasjoner. Det er ikke gjennomført en teknisk vurdering av bygget eller tomten. Innvendig fremstår bygget som generelt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. Enkelte innerdører og gulvbelegg bør skiftes, og sanitærrør fra 1968 krever vedlikehold. Dersom bygget skal brukes til annet formål enn skole, må det oppgraderes i henhold til TEK17 og gjeldende reguleringsplan.

Trafikale forhold:

Eiendommen ligger ved Bringsværeveien, hvor det er gjennomført tiltak for trygg skolevei til nye Fjære skole. Det er ikke tatt høyde for økt trafikk eller parkeringsbehov, men området har god kollektivdekning med flere nærliggende busstopp. Ved bruksendring må trafikk- og parkeringsforhold vurderes på nytt.

Endret bruk:

Dersom bygget skal brukes til annet formål enn skole kan det kreve oppgradering for å innfri krav i Byggteknisk forskrift (TEK17) og gjeldende reguleringsplan.

Mulighetsskisse:

Kommunedirektøren har i mulighetsskissen sett på tre alternativer

- Salg: En takst anslår salgsverdien til ca. 15 millioner kroner. En utfordring er at tilfluktsrommene må være tilgjengelige for den nye skolen. En slik heftelse vil kunne påvirke eiendommens verdi.
- Utleie til eksterne: Leieinntekter er stipulert til å ligge mellom 450 og 1000 kroner per m², men driftskostnader og tilpasningskostnader må trekkes fra.
- Videre bruk i kommunen: To sektorer har meldt inn behov og de har begge stor interesse for lokalene. Oppvekst ønsker å samle tjenester i barn, unge og familie og kommunale barnehageplasser i bygget. Helse og omsorg ser mulighet for et aktivitetshus med dagsenter for arbeid og aktivitet, psykisk helse, rus og demens, samt frisklivssentral, jobbsentral og fritidskontakt.

Grimstad kommune har en vedtatt eiendomsstrategi som legger vekt på helhetlig porteføljestyring og kostnadseffektive bygg. Arbeidet med strategisk oppfølging jobbes det med og er en prioritet i 2026. Dette arbeidet skal gi en bedre oversikt over teknisk tilstand, funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet på byggene. Det skal bidra til redusert vedlikeholdsetterslep og færre uhensiktsmessige investeringer, men også hjelpe oss å belyse konsekvenser og gevinster ved å flytte og samlokalisere tjenester.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Salg kan gi en engangsinntekt på anslagsvis 15 millioner kroner. Det er imidlertid løftet frem at dette anslaget er veldig usikkert da det er flere heftelser ved tomten og bygningen.

Utleie kan gi langsiktige inntekter. Utleie kan kreve investeringer for å innfri krav i Byggteknisk forskrift (TEK17) og gjeldende reguleringsplan.

En videre bruk i kommunen av lokalene kan gi betydelig økonomiske besparelser og gevinster - reduserte driftskostnader, mulighet for å avhende annen mindre effektiv bygningsmasse, gevinster ved samlokalisering og bedre tilgjengelighet av tjenester for kommunens innbyggere. Dette alternativet kan kreve investeringer for å innfri krav i Byggteknisk forskrift (TEK17) og gjeldende reguleringsplan.

Vurderinger:

Mulighetsskisse for bruk av Fjære skole illustrerer at alle de tre alternativene er mulige, men at det hefter forskjellige utfordringer til de forskjellige mulighetene. På nåværende tidspunkt vurderes det som lite hensiktsmessig å konkludere med hvilken løsning som er mest formålstjenlig. Det er behov for en helhetlig vurdering av kommunens eiendomsportefølje og en samlet analyse av sektorbehovene før det kan gis en endelig anbefaling. Det legges opp til at en mer konkret vurdering fremlegges når dette arbeidet er ferdigstilt.

Alternative løsninger

Denne saken er fremlagt som en orientering, og har som formål å informere om status for det pågående arbeidet med vurdering av fremtidig bruk av gamle Fjære ungdomsskole. Det er ikke lagt opp til beslutning eller anbefaling i denne omgang, og det er derfor ikke aktuelt å presentere konkrete alternative løsninger.

Konklusjon

Arbeidet med å vurdere fremtidig bruk av gamle Fjære ungdomsskole fortsetter. En konkret anbefaling vil bli fremlagt når den helhetlige gjennomgangen av eiendomsporteføljen og sektorbehovene er ferdigstilt. Dette ses i sammenheng med kommunens langsiktige strategi for eiendomsforvaltning.