



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/792-5
Saksbehandler Einar Werner Frøyna

Utvalg	Møtedato
Miljø- og teknisk utvalg	14.10.2026
Kommunestyret	29.10.2026
Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse	14.10.2026

Rehabilitering Risør Ungdomsskole – valg av alternativ for forprosjektfasen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar at kommunedirektøren skal gå videre med forprosjekt basert på alternativ 1.

Vedlegg

Skisse alternativ 1 og 2
Alt 1 og 2 romplaner og uteområder
Prisestimer alt 1 og 2
Forstudierapport - foreløpig

Sammendrag

Hensikten med dette saksframlegget er å gi kommunestyret et grunnlag for å ta beslutning om hvilket av de utarbeidede alternativene det skal gås videre med i neste fase av prosjektet Rehabilitering av Risør ungdomsskole.

Forstudiet som nå er ferdig, presenterer tre ulike alternativ for rehabilitering av ungdomsskolen. Kommunestyret skal nå velge ett av disse alternativene som skal prosjekteres videre i forprosjektfasen. Forprosjektfasen avsluttes med neste politiske milepæl som er kommunestyrets investeringsbeslutning med påfølgende kontraktinngåelse med entreprenør. Denne milepælen er i prosjektplanen satt til oktober 2027.

Alternativ 1 vil i henhold til utarbeidede estimater ha en nettokostnad på kr 192 670 000 inkludert estimater for usikkerheter. Romplanen er tilpasset et elevtall på 250 med stor fleksibilitet opp til 300, gjennom tilgjengelige flerbruks/eksamensrom, som også kan brukes til ordinær undervisning, og økning av antall elever i klasserommene. I dette alternativet er alle innspill fra interessentene tatt med i romløsning. Interessentene er elevene, skoleledelse, byggdrift, renhold, tillitsvalgte og verneombud. I tillegg til endringene som vil gjøres på byggene så vil det også gjøres større opparbeidelser av uteareal for opphold og parkering. For detaljer henvises det til vedleggene til saken.

Alternativ 2 vil i henhold til utarbeidede estimater ha en nettokostnad på kr 175 720 000 inkludert estimater for usikkerheter. Romplanen legger opp til et elevtall på 250 med noe fleksibilitet opp mot 300 gjennom å øke elevtallet i hvert klasserom. I alternativ 2 er mye likt som i alternativ 1.

Forskjellen er at det ikke bygges en andre etasje på bygg 7. Dette reduserer skolearealet med 400 kvm. Konsekvensen er at det ikke blir plass til flerbruks/eksamensrom, som også kan brukes til ordinær undervisning, og at arealer for spesialpedagogikk-, og kjemiundervisning flyttes fra bygg 9 til bygg 10. Arealreduksjonen i alternativ 2 reduserer kostnadene med kr 17 000 000, sammenliknet med alternativ 1.

Alternativ 3 er et alternativ som vil koste i størrelsesorden kr 50 000 000. Her vil eksisterende romplaner beholdes. Men følgende tiltak blir gjennomført: Alle overflater pusses opp, alle luktproblemer løses, nytt ventilasjonsanlegg, oppgradering energiløsninger, teknisk oppgradering av elektrisk-, ikt- og vvs-anlegg, samt utvendig vann og avløpsanlegg.

Tross de vesentlige høyere kostnadene for alternativ 1 og 2 i forhold til alternativ 3, så konkluderer kommunedirektøren med at alternativ 1 anbefales. Dette begrunnes med at alternativ 1 har den mest optimale romplanen og vil sikre Risør kommune en god skole i flere tiår framover.

Prosjektet vil også i tiden framover jobbe med å få på plass alternative skolelokaler i perioden hvor hele eller store deler av skolen vil være utilgjengelig for skoledrift. Dette for å slippe kostnaden med å bygge en egen brakkeskole. De alternative lokalene må være forsvarlige i forhold til undervisning og skoledrift. En brakkeskole som kan plasseres på den gamle kunstgressbanen på Kjempesteinsmyra er estimert til å koste 17 000 000 kr å leie for de aktuelle 18 månedene.

Bakgrunn

18. desember 2025 vedtok kommunestyret oppstart av en forstudie for Risør ungdomsskole med et mål om ferdigstilling av prosjektets utførende arbeider til skolestart høsten 2029.

26. mars 2026 la kommunedirektøren fram sin prosjektplan for gjennomføring av vedtaket fra 2025. Prosjektplanen la opp til å følge kommunens prosjektmanual gjennom å dele prosjektet opp i tre faser; forstudie, forprosjekt og hovedprosjekt (utførende arbeider). Kommunestyret tok prosjektplanen til orientering.

Prosjektets første fase, forstudie, er nå ferdig og kommunedirektøren legger i denne saken fram de tre alternativene for rehabilitering av ungdomskolen som forstudiet har kommet fram til. Kommunestyret skal nå beslutte hvilket alternativ som skal videreføres i forprosjektet.

Saksopplysninger

Under vil det presenteres tre ulike alternativer for rehabilitering av Risør ungdomsskole.

Det anbefales bruke de vedlagte skissene for alternativ 1 og 2 sammen med saksfremlegget for å sette seg inn i saken. Skissene viser hva som er bygg 6, 7, 9, 10 og 11, samt hvilken romplan som er utarbeidet for alternativene.

Forskjellen på Alternativ 1 og 2 ligger i at i alternativ 2 blir det ikke bygget en andre etasje på bygg 7. Denne forskjellen reduserer skolens areal med 400 kvm og reduserer byggekostnaden med 17 millioner kroner. Reduksjonen i areal gjør at flerbruks/ eksamensrom faller bort og at enkelte funksjoner som spesialpedagogiske rom og kjemisal, blir flyttet fra bygg 9 til bygg 10. De dedikerte Flerbruks/eksamensrommene kan også brukes til ordinær undervisning og vil med dette skape en god fleksibilitet i alternativ 1.

Alternativ 3 er et alternativ med en vesentlig lavere kostnad enn alternativ 1 og 2, som vil innebære en oppussing av eksisterende skole uten å endre på dagens romløsninger. Det som vil ligge i alternativ 3 vil være å løse alle lukt og ventilasjonsproblemer, pusse opp alle overflater, innkjøp av nye møbler og utstyr, oppgradering av energiløsninger og oppgradering av elektro, data og varme-, ventilasjon- og sanitær, samt vann og avløp.

Under forstudiet ble det avdekket ulike utfordringer som måtte håndteres. De viktigste utfordringene er:

- Overflatevann og fukt fra terreng
- Gjøre skoleområdet på innsiden av bommene bilfritt (trafikksikkerhet) hele døgnet
- Skolens inneluft og ventilasjonssystemer
- Støttesøyle for ny 2. etasje må helt ned til grunn (gjennom gulv i 1. etasje)
- Sementplater som inneholder asbest i gulv mot krypkjeller på bygg 6, 7, 8 og 9
- Energiltak for å sikre god energieffektivitet
- Arealbehovet for administrasjon og elever er nesten doblet siden 1970-tallet
- Krav til spesialundervisning, elevtall pr klasse, tilstrekkelig garderobes og toaletter, lys og innemiljøkrav og aula

Alternativ 1 og 2 løser alle disse utfordringene. Alternativ 3 løser dem delvis.

Nærmere beskrivelse av alternativ 1:

Netto kostnad uten brakkeskole:	kr 192 670 000
Netto kostnad med brakkeskole:	kr 204 570 000
Bygningsareal:	4 560 kvm
Uteområde:	6 600 kvm
Antall elever:	250 - 300

Alternativ 1 innebærer å rive bygg 6 og bygge en ekstra etasje på dagens en-etasjes bygg 7, 8 og 9. Hensikten med å rive bygg 6 er i tillegg til å skape en effektiv romplan, at arealet skal brukes til parkeringsplass og for å håndtere overvannet som renner ned mot skoleområdet.

I bygg 10 blir det ny stor aula, bibliotek, skolekjøkken, møterom, aktivitetsrom, ny innendørs-korridor med inngangsparti mellom bygg 8 og bygg 9. Bygg 11 blir renoveret med nye overflater og møbler.

Dagens parkeringsplass og uteområde øst for skolen mot Randvik matsenter beholdes som i dag, med sine 28 parkeringsplasser. Når det da skal bygges 27 plasser der bygg 6 står idag og plassen ved skatebanen skal utvides til 55 plasser, vil dette gi 110 plasser totalt.

God dekning med parkeringsplasser utenfor skoleområdet er en forutsetning for at det nye skoleområdet skal kunne bli bilfritt hele døgnet. Dette er svært ønskelig med tanke på trafikksikkerheten til alle de gående og syklende, i alle aldre, som ferdes i området. I dag parkerer 40-50 biler på skoleområdet etter skoletid, samtidig som det er mye av- og på stigning utenfor Idrettsbygget/svømmehallen.

De nye parkeringsplassene på utsiden av skoleområdet skal altså kompensere for at vi fjerner parkeringsmuligheter på skoleplassen ved barneskolen, skoleplassen ved ungdomsskolen og parkeringsplassen på utsiden av svømmehallen.

Parkeringsplassen ved Risørhallen er også en del av det totale parkeringsbildet, men den plassen er allerede høyt belastet knyttet til aktiviteter på padelbanen, basketbanen, sandvolleybanene og i Risørhallen.

Skoleplassen på ungdomsskolen skal inneholde oppholdspark, utvendig amfi, Tuftepark og basketballområde. Skoleplassen blir nedsenket for å fungere som fordrøyningsbasseng i forbindelse med kraftig nedbør. Det er lagt inn nye møbler og nytt utstyr til hele skolen.

Alternativ 1 imøtekommer alle innspill fra berørte interessentgruppene, innebefattet skoleledelsen, verneombud og tillitsvalgte. Her bygges det et stort flerbruks/eksamensrom, og arealer for spesialundervisning i 1. etasje i bygg 9. Dette gir mer fleksibilitet i undervisningen enn løsningen i alternativ 2.

Dersom det ikke skal bygges brakkeskole så er det estimert 5 000 000 kr som alternativkostnad til brakkeskole. Dette dreier seg om tilpasningsbehov på de eksisterende bygningene som da skal brukes som skole i byggeperioden. Dette kan f. eks. være kostnader til midlertidig IKT-anlegg, bygningstilpasning, veitilpasning eller andre uforutsette tilpasningsbehov.

Nærmere beskrivelse av alternativ 2:

Netto kostnad uten brakkeskole:	kr 175 720 000
Netto kostnad med brakkeskole:	kr 187 620 000
Bygningsareal:	4 160 kvm
Uteareal:	6 600 kvm
Antall elever:	250 - 300

Alternativ 2 innebærer i likhet med alternativ 1 og rive dagens bygg 6. Det skal også bygges en ekstra etasje på bygg 8 og 9, men ikke på bygg 7. Dette medfører at flerbruks/eksamensrom utelates og arealer for spesialpedagogisk-, og kjemiundervisning flyttes over til bygg 10.

For bygg 10 blir det som for alternativ 1 med totalombygging med ny aula, bibliotek, skolekjøkken, møterom, aktivitetsrom, ny innendørskorridor med inngangsparti mellom bygg 8 og 10. Bygg 11 skal renoveres med nye overflater og møbler, likt som alternativ 1.

Skoleplassen skal opparbeides tilsvarende som for alternativ 1.

Dagens uteområde og parkeringsplass mot øst blir beholdt som i dag, likt som alternativ 1, som medfører at det vil bli 110 parkeringsplasser utenfor skoleområdet.

Som for alternativ 1 er det lagt inn 5 000 000 kr som alternativkostnad til brakkeskole.

Nærmere beskrivelse av alternativ 3:

Netto kostnad:	kr 50 000 000
Bygningsareal:	som i dag
Uteareal:	som i dag
Antall elever:	250 - 300

Alternativ 3 vil ikke endre på eksisterende romplan, ei heller rive eller etablere nye bygg. Man kan kalle dette for et oppussingsprosjekt, hvor alle overflater i bygget blir nye. Dagens problemer med lukt og dårlig ventilasjon vil bli utbedret og det vil kjøpes nye møbler og utstyr til skolen. Alternativ 3 vil også innebære nye energiløsninger som varmebrønner. Det er også tatt med oppgradering av tekniske installasjoner for elektro, ikt, vvs og vann og avløp.

Som referanse til dette alternativet er oppussingen av Risør barneskole for 15 år siden. Det ble rapportert om høy tilfredshet fra skole og elever for denne oppussingen. Denne oppussingen av barneskolen kostet omtrent 30 000 000 kr (2012) som omtrentlig vil tilsvare 50 000 000 i 2026-kroner.

Ny reguleringsplan for Grønning veien og Caspersensvei – fylkesvei 3454

I dag er det to etablerte av- og påstigningssteder rundt skoleområdet. Ett ved skatebanen og ett mot Randvik matsenter mot øst. Det pågår for tiden et reguleringsplanarbeid som berører fylkesvei 3454 rundt skolen. I denne planen ligger det inne å flytte dagens bussholdeplass på toppen av Grønningbakken til et område ved Randvik matsenter. Der dagens bussholdeplass ligger skal det etableres en ny av- og påstigningsplass med stor kapasitet for skoleelever som blir kjørt til skolen. Dette vil vesentlig redusere belastningen de to eksisterende av- og påstigningsplassene, og gjør det unødvendig å utvide kapasiteten på de to eksisterende plassene.

Økonomiske konsekvenser

Kommunedirektøren har lagt inn kr 12 000 000 i forslag investeringsbudsjettet for 2027 for å dekke forprosjektets kostnader fram til neste politiske milepæl, som er beslutning om oppstart av hovedprosjekt. Etter planen skal beslutning om oppstart av hovedprosjekt tas i oktober 2027.

Vurderinger

Klima og natur

I dette prosjektet for Risør ungdomsskole er det valgt å rehabilitere eksisterende bygninger fremfor rivning og nybygg, bortsett fra bygg 6 som skal rives på grunn av parkeringsløsning og overvannsutfordringer. Med tanke på prosjektets miljøprofil er dette blant de viktigste valgene som kan tas. I tillegg skal det velges energiløsninger som f. eks. varmebrønner for å sikre effektiv energiløsning for den rehabiliterte skolen. Disse valgene er på linje med styringer fra kommunens vedtatte miljøplan.

Folkehelse og levekår

Et godt skolebygg og gode tilstøtende områder for lek og fysisk aktivitet legger grunnlaget for et godt opplæringstilbud ved Risør ungdomsskole. Dette vil være et godt bidrag til god folkehelse for elever, ansatte ved skolen, og andre som bruker skolen og dens områder.

Kommuneplan

En rehabilitert ungdomsskole og tilstøtende uteområder vil være et godt grunnlag for kommuneplanens mål for skolen i Risør.

Ellers vises det til gevinstrealiseringsdokumentet som kommunedirektøren la fram som en del av prosjektplanen.

Alternative vedtak

Kommunestyret vedtar å gå videre med alternativ 3. Dette begrunnes med en vesentlig lavere kostnad enn alternativ 1 og 2, og de muligheter det gir for kommunens drift og andre investeringer.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret går for alternativ 1. Tross bekymringen rundt den høye kostnaden for dette alternativet, begrunnes anbefalingen av alternativ 1 med at en optimal romplan vil sikre en god skole for elevene og andre interessenter for flere tiår framover. Alternativ 1 har også særlig god fleksibilitet med tanke på et eventuelt økende elevtall.