

NOTAT

fm3.dk ApS
Emmasvej 22
DK-2820 Gentofte
+45 23 20 27 45

Fortætningsanalyse Oplæg til model for analyse af fortætningspotentiale Rapportering af pilotprojekt

info@fm3.dk
www.fm3.dk

cvr 32442196

Slagelse Kommune

02. december 2015

1 Baggrund

I maj 2014 vedtog Slagelse Byråd en Politik og Strategi for kommunale ejendomme: *Sammen skaber vi kloge m²*.

Ejendomsstrategien fastlægger en række strategiske indsatsområder, der skal understøtte kommunens ejendoms politik. Tre spor er udlagt i strategien:

- Areal
- Samarbejde og dialog
- Bygninger

Under de tre spor er en række indsatsområder og handleplaner for udmøntning af strategien.

I Areal-sporet er et af indsatsområderne optimering af arealerne i basisbygningerne gennem arealfortætning og udarbejdelse af fortætningsanalyser, dvs. mulighed for mere intensiv anvendelse og reduktion af arealerne.

I den tilhørende udmøntningsplan skal der, som en del af fortætningsanalysen, udarbejdes et oplæg til model for fortætning. Desuden skal der gennemføres et pilotprojekt, hvor denne model anvendes til en fortætningsanalyse på to skoler.

Nærværende notat er både et oplæg til model for fortætningsanalyse og anvendelse af denne model til konkret fortætningsanalyse på to skoler.

Til pilotprojekt har Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget i marts 2015 udpeget Tårnborgh Skole og Stillinge Skole, da begge skoler på en række parametre er repræsentative for de kommunale folkeskoler.

Nærværende notat er udarbejdet i tæt samarbejde med Center for Kommunale Ejendomme, Ejendomsstrategi.

2 Basisdata for skolerne og elevtal

Forinden påbegyndelse af en model for arealfortætning blev indsamlet en række basisoplysninger om alle skolerne i Slagelse Kommune herunder bl.a. arealer, opførelses år for bygningerne, byggestil mv.

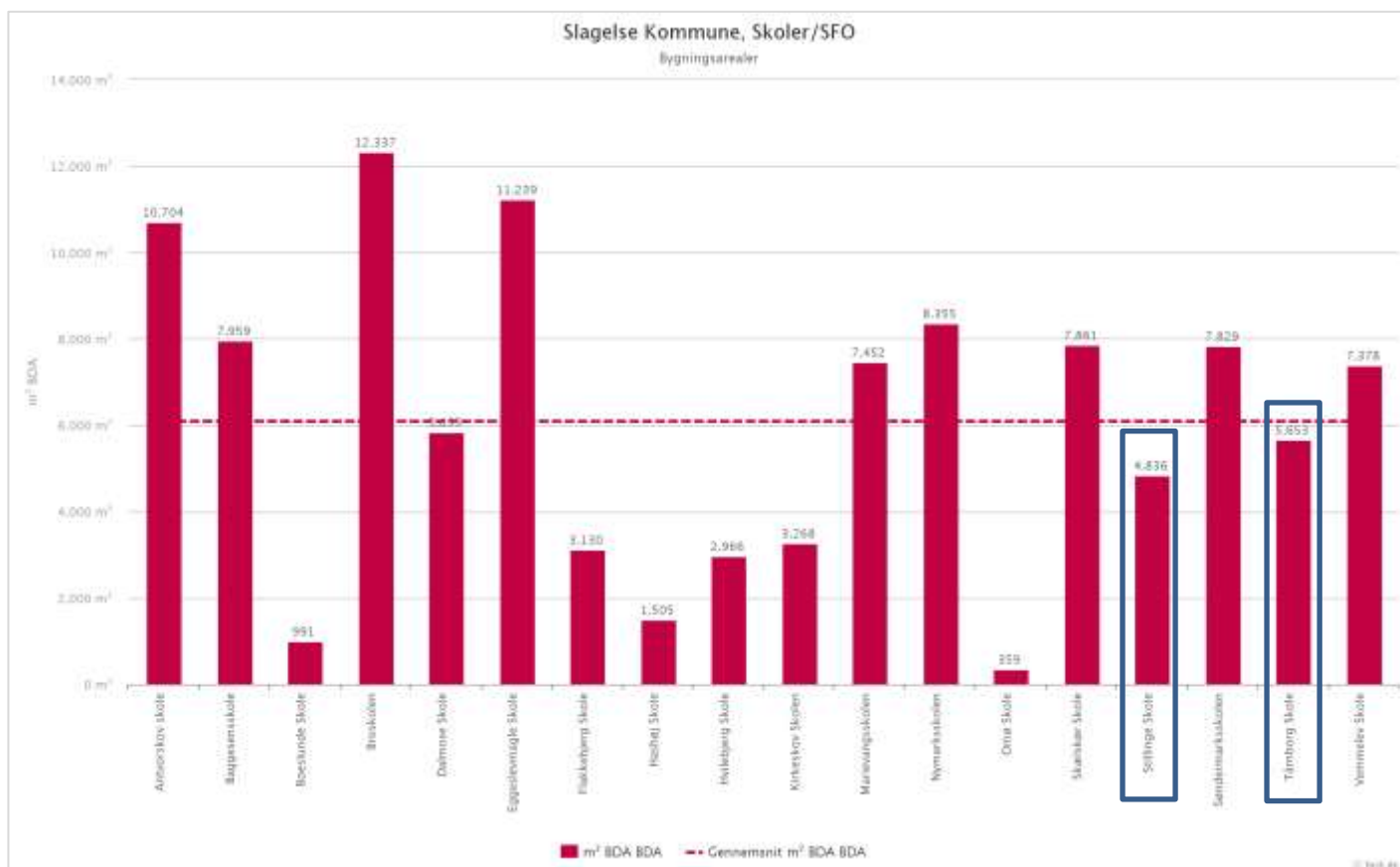
Endvidere blev indsamlet data om elevtal og elevprognoser i forhold til den demografiske udvikling.

2.1 Arealer

Det samlede skoleareal udgør ca. 110.000 m² brutto (BDAⁱ), hvilket er ca. 25% af den samlede bygningsmasse til kommunale formål i Slagelse Kommune.

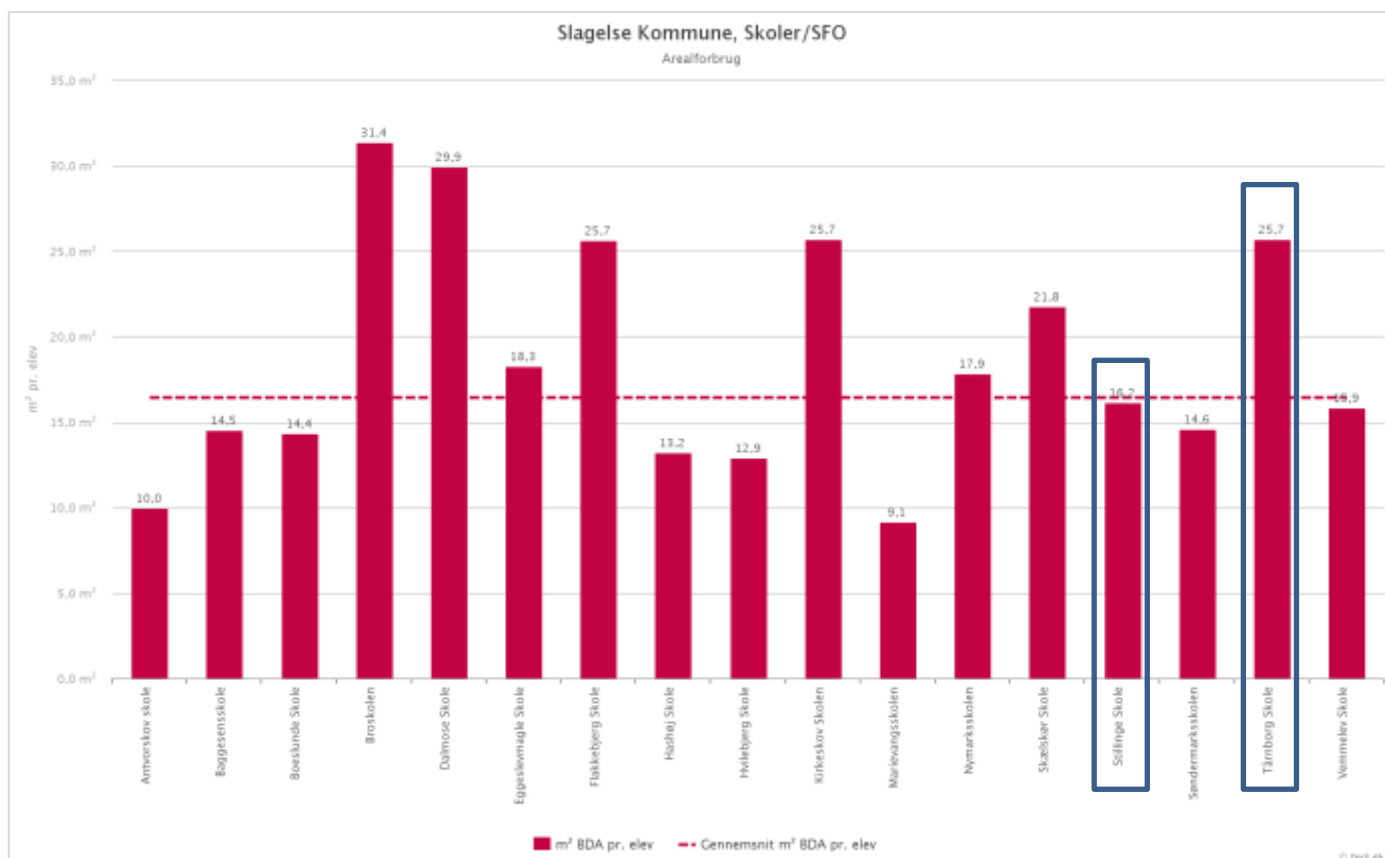
Slagelse har i alt 18 kommuneskoler der varierer meget i størrelse fra den største, Broskolen på 12.337 m² brutto, til den mindste, Omø skole på 359 m² brutto.

Skolernes areal fremgår af nedenstående Figur 1 (figur i stort format vedlagt som bilag):



Figur 1: Bruttoareal (BDA) pr. skole. De to pilotskoler er markeret.

Gennemsnittet for skolernes areal er ca. 6.100 m² BDA. Skoleareal kan også udtrykkes per elev jf. nedenstående [Figur 2](#) ~~Figur 2~~:



Figur 2: Bruttoareal (BDA) pr. elev pr. skole. Omø Skole, hvor der er 89,8 m² BDA pr. elev, er udeladt.

Gennemsnitligt anvendes der 16,4 m² BDA pr. elev, men som det fremgår er der stor forskelle skolerne imellem.

Færrest m² pr. elev er på Marievangsskolen med 9,1 m² pr. elev, mens det næsthøjeste (efter Omø Skole) er på Brorskolen med 31,4 m² BDA pr. elev.

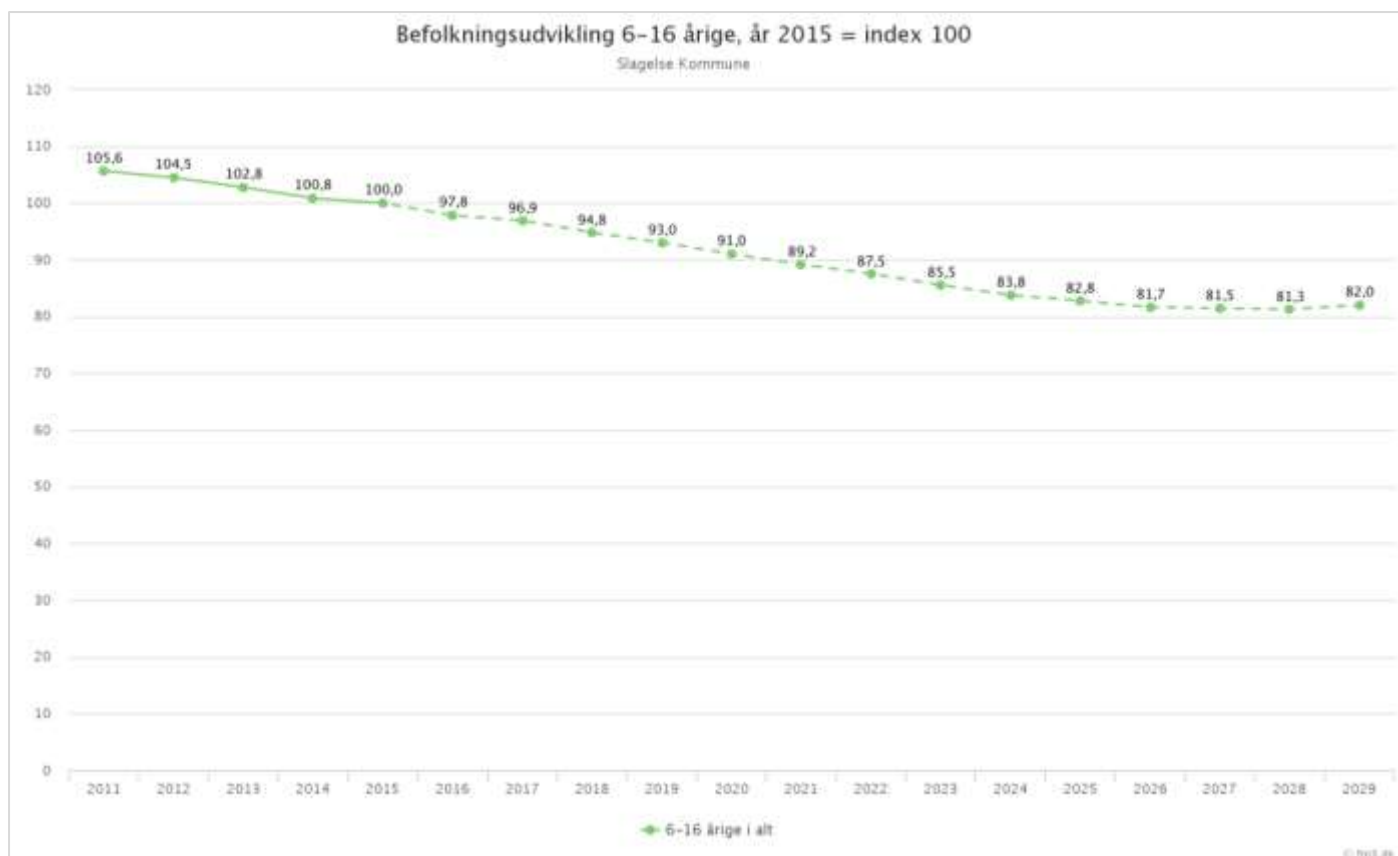
Til sammenligning er gennemsnittet for de Danske folkeskoler 19,8 m² BDA pr. elev (baseret på data fra mere end 20 kommuner).

Arealforbruget for kommunens folkeskoler peger på mulighed for fortætning på en del af skolerne.

Ser man derudover på den tidsmæssige anvendelse af skolerne, bør der tillige være mulighed for at skabe en fortætning som følge af tidsforskudte aktiviteter.

2.2 Demografi

Den demografiske udvikling af borgere i Slagelse Kommune i alderen 6-16 år fremgår af nedenstående figur (data fra Statistikbanken):



Demografisk udvikling 2011-2029 for børn og unge i skolealderen 6-16 år..

Som det fremgår, forventes antallet af børn/unge i aldersgruppen 6-16 år at falde de næste 12-14 år, fra samlet 9.915 personer i 2015 til forventet 8.061 personer i 2028, svarende til et fald på ca. 20 %.

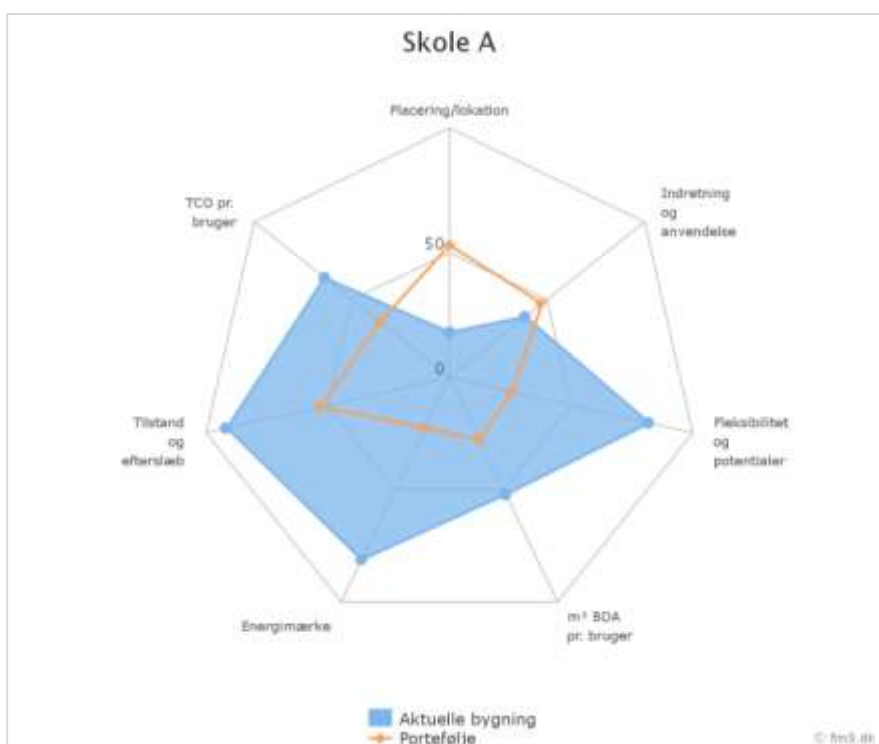
Den demografiske udvikling er opgjort for hele Slagelse Kommune, men der vil være forskelle i den demografiske udvikling imellem de enkelte skoledistrikter, som man skal tage højde for.

3 Model for fortætningspotentialer

Som det fremgår af areal analysen synes der at være et fortætningspotentialer for kommunens folkeskoler. På den baggrund blev startede en udvikling af en model for analyse af fortætningspotentialer for de enkelte skoler.

I starten af modeludviklingen blev det dog klart, at en ensidig fokusering på areal ikke giver et nuanceret grundlag for afdækning af potentialer for fortætning. Der blev derfor overvejet forskellige øvrige parametre til model for fortætningspotentialer.

Disse parametre var bl.a. arealforbrug, placering, indretning og anvendelse, fleksibilitet og energimærke. Parametrene kan vises i et radardiagram, både for den enkelte skole og som gennemsnit. Se nedenstående eksempel:



Indledende model for fortætning

Denne indledende model var udelukkende baseret på tekniske og økonomiske parametre.

Disse parametre giver dog ikke et tilstrækkeligt bredt grundlag for en vurdering af de forskellige skolers konkrete skolemæssige *anvendelse* af bygningerne.

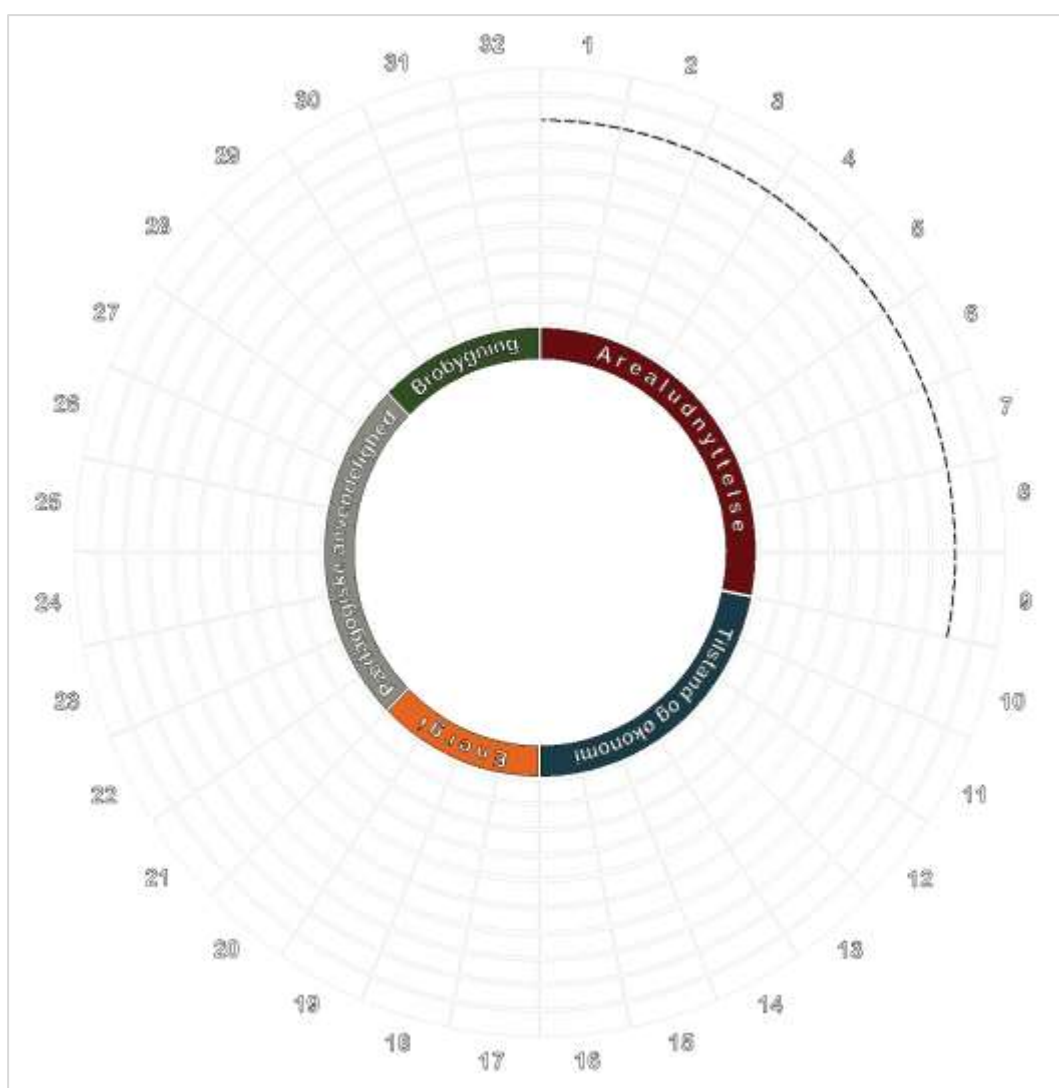
Derfor vurderede vi denne model som uegnet til den efterfølgende involverende dialog med skoleledelse, medarbejdere, brugere og borgere, som det er hensigten at udføre efter modellens godkendelse.

3.1 Ejendomspotentialekompasset

Med udgangspunkt i de tekniske-økonomiske parametre fra den indledende model har vi i dialog med skoleledere og skoleforvaltningen udarbejdet et ejendomspotentialekompas, som forslag til model for analyse af fortætningspotentialet på den enkelte skole.

Her er analyseparametrene suppleret med parametre relevante for bygningernes funktion som skole. Parametrene er inddelt i fem hovedgrupper: Arealudnyttelse, Tilstand og Økonomi, Energi, Pædagogisk anvendelighed samt Brobygning.

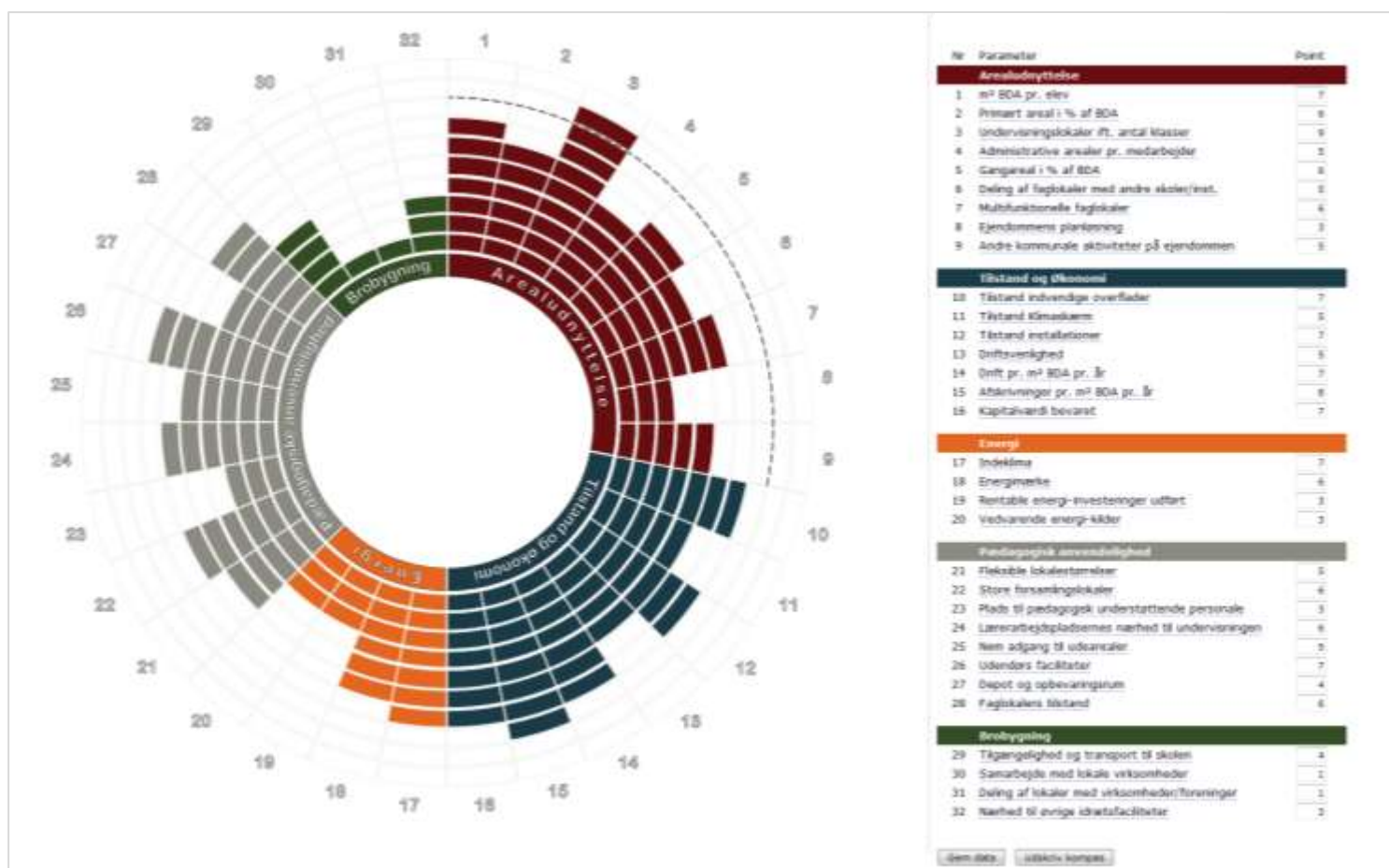
Disse parametre er placeret i et kompas. Dels for at illustrere, at parametrene kommer hele vejen rundt om en række væsentlige pædagogiske, økonomiske og tekniske emner. Dels for at give et nemt visuelt overblik.



Figur 3: Ejendomspotentialekompasset til analyse af fortætningspotentialer.

For hver af de 32 parametre kan den enkelte skole opnå fra 1 til 10 point, hvor 10 point betragtes som bedst.

Et Ejendomsportentiale-kompas for en enkelt skole kan udfyldt eksempelvis se således ud (se vedlagte for større format):



Figur 4: Eksempel på udfyldt Ejendomsportentiale-kompas (ikke en bestemt skole). Screen-shot fra webside.

De i alt 5 hovedgrupper med samlet 32 parametre er nærmere beskrevet nedenfor.

3.1.1 Arealudnyttelse

Under arealudnyttelse er samlet de parametre, der er afgørende for, om der er et arealmæssigt fortætningspotentiale for skolen.

For denne gruppe er der, som den eneste gruppe, opsat et mål på minimum 8 point (den stiplede linje på Ejendomsportentiale-kompasset). Begrundelsen herfor er, at der skal være u-udnyttede eller under-udnyttede arealer før der er mulighed for en fortætning.

Vurderes det, at de forskellige parametre for en skole er mindre end 8 point, er der grundlag for en nærmere vurdering af, hvilke tiltag der kan udføres med henblik på at skabe en øget fortætning på den pågældende skole.

1) m² BDA pr. elev

m² BDA opgjort pr. elev er et udtryk for det areal, skolen anvender i gennemsnit pr. elev uanset om areal anvendes til undervisning, administration eller teknikerum. I BDA indgår kun areal anvendt af skolen.

1 point: m² BDA pr. elev er 25 m² eller mere

5 point: m² BDA pr. elev er 17 m² eller mere

10 point: m² BDA pr. elev er 12 m² eller mindre

2) Primært areal i % af BDA

Det primære areal er det areal i bygningerne, der anvendes til ejendommens primære formål. På skoler er det undervisningslokaler (både klasseværelser og faglokaler), gange der anvendes til undervisning og aulaer.

Primært areal i % af BDA er således et udtryk for, hvor stor en andel af det samlede areal (BDA), der anvendes til undervisning fremfor andre funktioner.

1 point: primært areal udgør 40 % af BDA eller mindre

5 point: primært areal udgør 45 % af BDA eller mere

10 point: primært areal udgør 55 % af BDA

3) Undervisningslokaler ift. antal klasser

Undervisningslokaler er såvel almindelige klasselokaler, som faglokaler herunder også fx gymnastiksal. Antal undervisningslokaler i forhold til antal klasser (samlet antal inkl. evt. specialundervisning) er et udtryk for skolens kapacitetsudnyttelse af lokalerne.

1 point: Antal undervisningslokaler er > 2,5 gange antallet af klasser

5 point: Antal undervisningslokaler er > 2,0 gange antallet af klasser

10 point: Antal undervisningslokaler er > 1,4 gange antallet af klasser

4) Administrative arealer pr. medarbejder

Administrative arealer er både arealer anvendt af skolens administration såvel som arealer anvendt til lærerarbejdspladser, medarbejderrum samt til støttende personale. Areal pr. medarbejder er bl.a. et udtryk for effektivitet i indretningen.

1 point: areal udgør 20 m² eller mere pr. medarbejder

5 point: areal udgør 12 m² pr. medarbejder

10 point: areal udgør 8 m² eller mindre pr. medarbejder

5) Gangareal i % af BDA

Gangarealer er alle indvendige arealer, der anvendes til at forbinde de forskellige lokaler, fraregnet evt. arealer, der anvendes til undervisningsformål (primære arealer jf. punkt 2). Gangareal i % af BDA er et udtryk for gangenes andel af det samlede areal og i et vist omfang skolens samlede arealeffektivitet.

1 point: Gangarealer udgør 20% eller mere af BDA

5 point: Gangarealer udgør 15% af BDA

10 point: Gangarealer udgør 10% eller mindre af BDA

6) Deling af faglokaler med andre skoler/institutioner

Deling af faglokaler med andre skoler eller kommunale institutioner (fx nærliggende daginstitution) er et udtryk for, hvor godt dyre faglokaler bliver udnyttet. Som beregningsgrundlag anvendes 35 lektioner pr. uge pr. faglokale. Der gives point både for at udlåne lokaler, og for at anvende faglokaler på andre skoler.

1 point: ingen deling af faglokaler

5 point: 10% af lektionerne er anvendt af andre eller lånes hos andre

10 point: 20% eller flere lektioner er anvendt af andre, eller lånes hos andre

7) Multifunktionelle faglokaler

Multifunktionelle faglokaler er lokaler, der anvendes til andre formål end netop det faglokalet er indrettet til. Natur & Teknik lokalet anvendes for eksempel til Geografi undervisning. Som beregningsgrundlag anvendes 35 lektioner pr. uge pr. faglokale. Multifunktionelle faglokaler er et udtryk for effektivitet i arealudnyttelse.

1 point: ingen multifunktionelle faglokaler

5 point: 20% af faglokalerne er anvendt multifunktionelt

10 point: mere end 50% af faglokalerne er anvendt multifunktionelt

8) Ejendommens planløsning

Planløsningen er et udtryk for ejendommens fleksibilitet ift. at foretage bygningsmæssige ændringer hurtigt, nemt og med få omkostninger. Planløsningen er således et udtryk for de muligheder der er for at tilpasse og omdanne arealerne til nye behov.

1 point: Planløsning er låst, hvor ændringer er svært og dyrt.

5 point: Der er nogen fleksibilitet i planløsningen

10 point: Høj grad af fleksibilitet for ændringer

9) Andre kommunale aktiviteter på ejendommen

Andre kommunale funktioner kan fx være tandklinik, daginstitution eller lokalhistorisk arkiv. Til andre funktioner indregnes ikke SFO/Klub aktiviteter eller foreningsaktiviteter, da denne funktion indgår i en anden parametre (se punkt 31). Andre aktiviteter på ejendommen er et udtryk for optimering af arealanvendelsen og mulighed for synergier

1 point: Ingen øvrige funktioner

5 point: 5% af ejendommens BDA anvendes til andre aktiviteter

10 point: 10% eller mere af ejendommens BDA anvendes til andre aktiviteter

3.1.2 Tilstand og Økonomi

Denne gruppe af parametre knytter sig til bygningens vedligeholdelsesmæssige stand samt driftsudgifter og anlægsøkonomiske omkostninger ved ejendommen.

10) Tilstand indvendige overflader

Tilstand indvendige overflader er en vurdering af den bygningsmæssige tilstand af overflader (vægge, gulve, lofter, døre mv.).

Tilstanden er et udtryk for hvor slidt ejendommen er og opleves. Typisk opleves tilstanden værre end det niveau, der fastlægges ved en byggeteknisk vurdering.

1 point: Et større antal defekter og skader

5 point: Rimelig stand med slid, men kun få defekter og skader

10 point: Som nyt

11) Tilstand Klimaskærm

Tilstand klimaskærm er en vurdering af den bygningsmæssige tilstand af klimaskærmen (tage, facader, døre/vinduer mv.) Tilstanden er et udtryk for hvor slidt ejendommen er og opleves. Typisk opleves tilstanden værre end det niveau, der fastlægges ved en byggeteknisk vurdering.

1 point: Et større antal defekter og skader

5 point: Rimelig stand med slid, men kun få defekter og skader

10 point: Som ny

12) Tilstand installationer

Tilstand installationer er en teknisk vurdering af installationerne (varmeanlæg, vand, sanitet, ventilation, ABA mv.)

Tilstanden er et udtryk for hvor slidt ejendommen er og opleves. Typisk opleves tilstanden værre end det niveau, der fastlægges ved en byggeteknisk vurdering.

- 1 point: Et større antal defekter og skader
- 5 point: Rimelig stand med slid, men kun få defekter og skader
- 10 point: Som nyt

13) Driftsvenlighed

Driftsvenlighed er et udtryk for, hvor nem adgang der er til reparationer, og graden af rengøringsvenlige materialer som er anvendt, samt at der er valgt gode, solide tekniske løsninger på kendte byggetekniske problemstillinger (fx tegltage med taghældning fremfor flade tagpaptage).

- 1 point: Drift af ejendommen er kompliceret og fordyrende
- 5 point: Driftsvenligheden af ejendommen er 'almindelig'
- 10 point: Valgte materialer, byggetekniske løsninger og muligheder for reparationer gør ejendommen meget driftsvenlig

14) Drift pr. m² BDA pr. år

I drift indgår de løbende udgifter til drift, vedligehold, rengøring, forsyning, forsikringer samt til servicepersonale. Drift. pr. m² BDA pr. år er et udtryk for hvor godt ejendommen er (eller kan) drives.

- 1 point: Mere end kr. 600,- pr. m² BDA pr. år
- 5 point: kr. 450,- pr. m² BDA pr. år
- 10 point: Mindre end kr. 350,- pr. m² BDA pr. år

15) Afskrivninger pr. m² BDA pr. år

Afskrivningerne pr. år er et udtryk for henlæggelser til fornyelser mv. Det vil tilnærmelsesvis svare til den ydelse, der skulle betales, hvis ejendommen var lejet. Beregnes som ejendommens nyopførelsessum pr. m² BDA divideret med 30 (for 30 årig gennemsnitlig afskrivning).

- 1 point: Mere end kr. 1.000,- pr. m² BDA pr. år
- 5 point: kr. 750,- pr. m² BDA pr. år
- 10 point: Mindre end kr. 650,- pr. m² BDA pr. år

16) Kapitalværdi bevaret

Bevarelsen af kapitalværdien er et udtryk for, at man ikke har noget eller kun meget begrænset bygningsmæssigt efterslæb. Efterslæb er et udtryk for omfang af defekte og nedslidte bygningsdele og dermed forringelse af ejendommens værdi.

Efterslæbsbeløb beregnes som summen af genoprettende og afhjælpende vedligehold for de kommende 3 år.

- 1 point: Efterslæbsbeløb er mere end 20% af nyopførelsessum
- 5 point: Efterslæbsbeløb er 5% af nyopførelsessum
- 10 point: Efterslæbsbeløb er mindre end 1% af nyopførelsessum

3.1.3 Energi

Denne gruppe af parametre knytter sig til ejendommens energiforbrug og om ejendommen er energimæssigt optimeret.

17) Indeklima

Indeklima er udtryk for luftkvalitet og temperaturer indendørs og dermed i høj grad brugernes oplevelse af komfort.

- 1 point: Ingen ventilationsanlæg eller solafskærmning
- 5 point: 25% af primære arealer er mekanisk ventileret og der er mekanisk solafskærmning/udvendige gardiner
- 10 point: mere end 75% af primære arealer er mekanisk ventileret og der er automatisk solafskærmning/udvendige gardiner

18) Energimærke

Energimærket er et udtryk for bygningens energimæssige kvalitet i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er afhængig både af vejret og af de varer, som bygningens brugere har.

- 1 point: Ejendommen har energimærke **G**
- 5 point: Ejendommen har energimærke **C**
- 10 point: Ejendommen har energimærke **A**

19) Rentable energi-investeringer er udført

Rentable energi-investeringer er de investeringer, der jf. Bygningsreglementet kapitel 7 er rentable at udføre, hvorfor der er krav herom ved større renoveringsarbejder. Rentabilitet beregnes som: $(\text{levetid} \times \text{besparelse}) / \text{investering}$. Hvis denne er større end 1,33 defineres arbejdet som værende rentabelt.

Udførelsen kan typisk ske i forbindelse med planlagt/genoprettende vedligehold eller planlagte energioptimeringsprojekter.

Desuden er rentable energi-investeringer projekter, der jf. EMO-rapporten har en tilbagebetalingstid på 13 år eller mindre.

Rentable energi-investeringer er således et udtryk for, om der er potentielle projekter til at nedbringe ejendommens energiforbrug og som er økonomisk fornuftige.

Bemærk, at nogle typer af projekter først er rentable i sammenhæng med øvrige arbejder på ejendommen fx efterisolering ifm. en tagudskiftning.

- 1 point: ingen rentable energi-investeringer er foretaget
- 5 point: en del af de rentable energi-investeringer er foretaget
- 10 point: alle rentable energi-investeringer er foretaget

20) Vedvarende energikilder

Vedvarende energikilder er et udtryk for, i hvilket omfang ejendommen er selvforsynende med vedvarende energi, typisk i form af solceller.

- 1 point: Ingen selvforsyning
- 5 point: 5 % af elforbrug er dækket med vedvarende energi
- 10 point: mere end 10 % af elforbrug er dækket med vedvarende energi

3.1.4 Pædagogisk anvendelighed

Pædagogisk anvendelighed er en gruppe parametre, hvor ejendommens anvendelighed til skoleformål vurderes ud fra en pædagogisk/ undervisningsmæssig synsvinkel.

21) Fleksible lokalestørrelser

Fleksible lokalestørrelser er et udtryk for, om de forskellige lokaler anvendt til undervisning har varierende størrelse således, at lokalerne understøtter fx samling af to klasser eller opdeling i mindre projektgrupper.

- 1 point: Undervisningslokalerne er stort set i samme størrelse
- 5 point: Der er nogle forskellige lokalestørrelser
- 10 point: Der er mange forskellige lokalestørrelser både større lokaler til brug for to klasser og mindre grupperum

22) Store forsamlingslokaler

Store forsamlingslokaler er et udtryk for om det er muligt at samle skolens elever og medarbejdere. Forsamlingslokaler kan fx både være aula eller gymnastiksal.

- 1 point: Ingen større forsamlingslokaler
- 5 point: Et eller to forsamlingslokaler, hvor man kan samle tre-fire årgange (indskoling, mellemskole og udskolingen)
- 10 point: Flere forsamlingslokaler, hvor man både kan samle hele skolen eller kan samle tre-fire årgange (indskoling, mellemskole og udskolingen)

23) Plads til pædagogisk understøttende personale

Støttende personale er eksterne, der kommer på skolen som støtte til skolens faste medarbejderstab. Støttende personale er fx sundhedsplejerske, UU-vejleder, talepædagog mv. Plads til støttende personale er et udtryk for de lokaler det støttende personale har på skolen.

1 point: Ingen særlige lokaler eller faciliteter til støttende personale

5 point: Plads og faciliteter til det støttende personale, men uhensigtsmæssig

10 point: Optimal plads og faciliteter til det støttende personale, der deler lokaler optimalt og hvor der er plads til nødvendige funktioner

24) Lærerarbejdspladsernes nærhed til undervisningen

Lærerarbejdspladsernes nærhed til undervisningen er et udtryk for lærernes mulighed for at anvende deres forberedelsestid optimalt ved ikke at skulle bruge megen transporttid.

1 point: Alle lærerarbejdspladserne er samlet et sted

5 point: Lærerarbejdspladserne lidt fordelt, men ikke alle steder i optimal afstand ift. undervisningslokalerne

10 point: Lærerarbejdspladserne optimalt fordelt og er tæt på de forskellige grupper af årgange (indskoling, mellemskole og udskoling)

25) Nem adgang til udearealer

Adgang til udearealer er et udtryk for, hvor nemt man kommer fra undervisningslokalerne og ud til omkringliggende arealer. Dette skal bl.a. ses i relation til ønsket om mulighed for motion og bevægelse.

1 point: Besværlig adgang, ingen undervisningslokaler har direkte adgang til udearealer

5 point: Rimelig nem adgang, 50 % af undervisningslokalerne har direkte, eller nem, adgang til udearealer

10 point: Nem adgang, mere end 80 % af undervisningslokalerne har direkte adgang eller meget nem adgang til udearealer

26) Udendørsfaciliteter

Udendørsfaciliteter er et udtryk for omfanget og forskelligheden af udendørsfaciliteter til elevernes brug, fx boldbaner, borde/bænke mv.

1 point: Ingen udendørsfaciliteter

5 point: Nogen udendørsfaciliteter med rimelige plads og forskellige funktioner

10 point: Optimale udendørsfaciliteter med god plads og flere forskellige funktioner

27) Depot og opbevaringsrum

Depot og opbevaringsrum er et udtryk for lokaler til opbevaring af undervisningsmaterialer især til faglokalerne.

- 1 point: Ingen særlige lokaler eller faciliteter til depot og opbevaringsrum
- 5 point: Nogle lokaler/faciliteter til depot og opbevaringsrum men uhensigtsmæssigt
- 10 point: Optimale faciliteter til depot og opbevaringsrum

28) Faglokalers tilstand

Faglokalernes tilstand er et udtryk for deres tilstand, og hvorvidt de er tidssvarende med hensyn til udstyr og indretning.

- 1 point: Alle faglokaler er nedslidte og utidssvarende
- 5 point: Halvdelen af faglokalerne er i nogenlunde stand og er rimelig tidssvarende
- 10 point: Alle faglokaler er i god stand og er tidssvarende

3.1.5 Brobygning

Brobygning er samarbejde med skolernes omverden og parametrene er et udtryk for mulighederne heri og omfanget herfor.

29) Tilgængelighed og transport til skolen

Tilgængelighed og transport til skolen er et udtryk for transportmæssig infrastruktur både mht. offentlig (bus, tog) og privat transport (cykel, bil).

- 1 point: Dårlig tilgængelighed og ingen offentlig transport
- 5 point: Rimelig offentlig transport og tilgængelighed via cykelstier og veje
- 10 point: God offentlig transport, der kører ofte, og nem tilgængelighed via cykelstier og egen P-plads

30) Samarbejde med lokale virksomheder

Samarbejde med lokale virksomheder er et udtryk for graden af brobygningsarbejde med det private erhvervsliv.

- 1 point: Intet samarbejde med lokale virksomheder
- 5 point: Noget samarbejde med lokale virksomheder fx med virksomhedsbesøg
- 10 point: Regelmæssigt og tæt samarbejde med lokale virksomheder bl.a. med praktikpladser og virksomhedsbesøg

31) Deling af lokaler med virksomheder/foreninger

Deling af lokaler med virksomheder/foreninger er et udtryk for i hvor høj grad skolens lokaler anvendes af andre, typisk efter skoletid, og dermed er til gavn for en større kreds af borgere og virksomheder.

1 point: Ingen deling af lokaler med virksomheder/foreninger

5 point: 10% af BDA anvendes regelmæssigt af virksomheder/ foreninger

10 point: Mere end 20% af BDA anvendes regelmæssigt af virksomheder/foreninger

32) Nærhed til øvrige idrætsfaciliteter

Nærhed til øvrige idrætsfaciliteter er et udtryk for om der lokalt er adgang til fx svømmehal eller idrætsanlæg.

1 point: Ingen øvrige lokale idrætsfaciliteter

5 point: Enkelt lokal idrætsfacilitet, der af og til anvendes af eleverne ifm. undervisningen eller SFO/Klub

10 point: Flere lokale idrætsfaciliteter, der regelmæssigt anvendes af eleverne ifm. undervisningen eller SFO/Klub

3.2 Point-tilpasninger

I forbindelse med gennemførelse af pilotprojektet blev der foretaget justeringer af grænseværdierne for de forskellige pointniveauer for at sikre, at pointspredning afspejler de konkrete forhold og parametrene for pointtildelingen var så tydelige og præcis som muligt.

Der må i forbindelse med anvendelse af ejendomspotentialer-kompasset på alle skolerne forventes yderligere mindre justeringer af pointskala og præciseringer af parametrene.

Dette forandre imidlertid ikke parametrene mht. betydning, tema eller deres anvendelse.

4 Rapportering Pilotprojekt



Til pilotprojekt har Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget i marts 2015 udpeget Tårnberg Skole og Stillinge Skole da skolerne er repræsentative for Slagelse Kommunes folkeskoler med hensyn til:

- Repræsentativ alder/byggestil
- Lidt under middel i bygningsareal
- Lidt under middel i elevantal
- Lidt over middel i bygningsareal pr. elev
- Elevprognose omkring middel
- En beliggenhed evt. bynært og i landdistrikt

I de efterfølgende afsnit er de to pilot-skoler beskrevet.

Det er hensigten at disse beskrivelser og analyser skal være skabelon for gennemgang af alle folkeskolerne i Slagelse kommune.

4.1 Tårnberg Skole



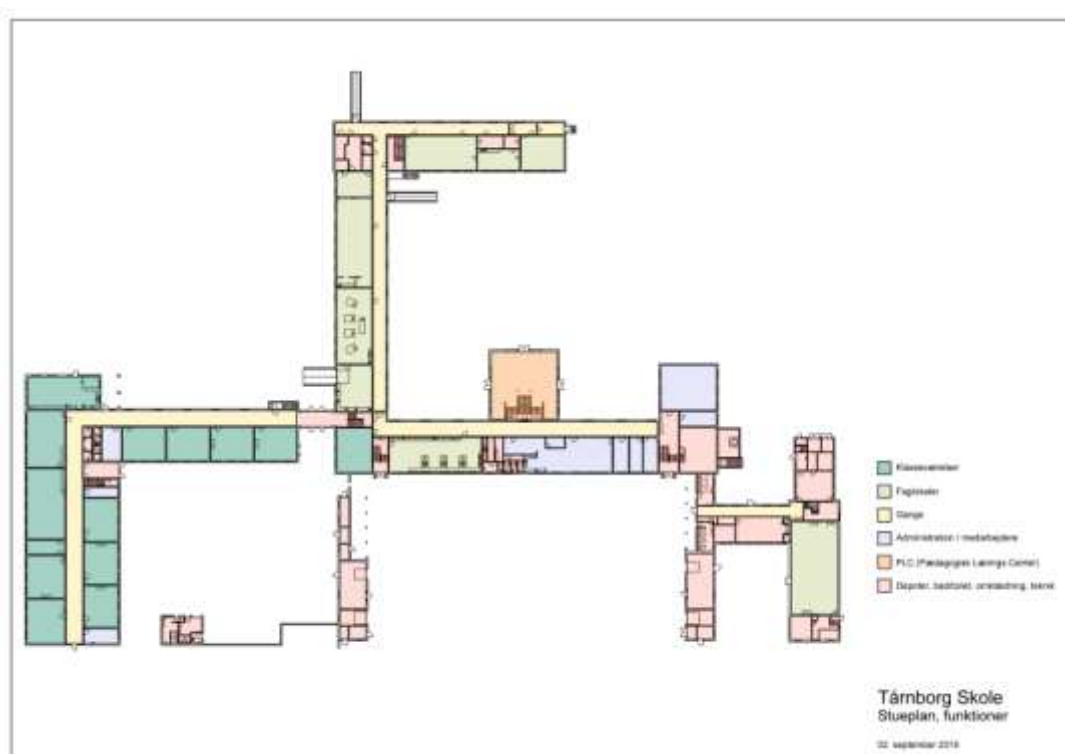
Adresse: Tjærebyvej 1, 3, 5, 7 og 15, 4220 Korsø

Opført: 1957

Bruttoareal, BDA: 5.653 m²

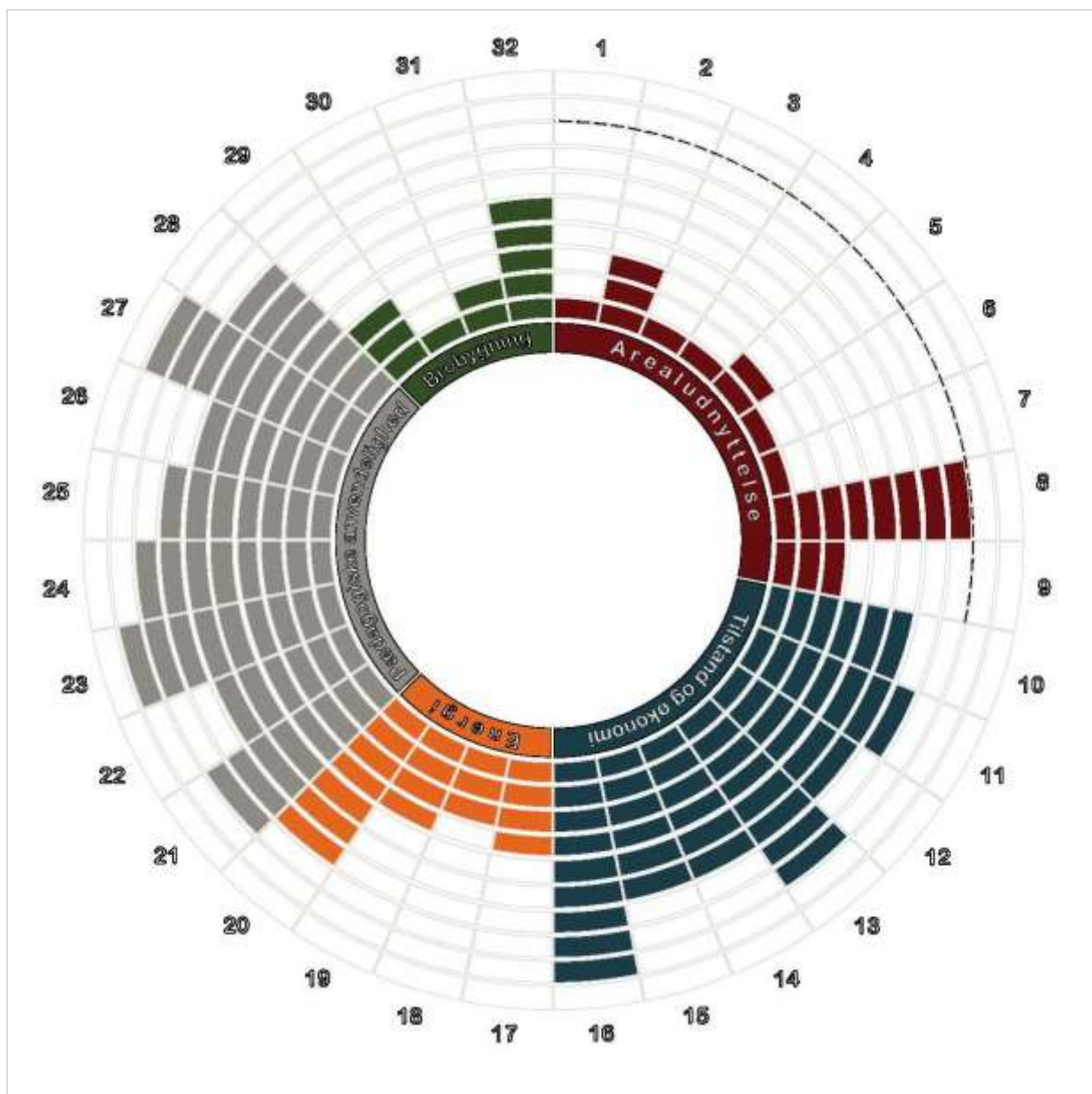
Elevtal 2015: 220 elever

Prognose, elevtal 2019: 208 elever (elevudvikling: -5,4%)



Etageplan 1: Stueplan for Tårnberg Skole (se bilag for stort format og 1. sal)

Ejendomspotential-kompas, Tårnberg Skole



Figur 5: Ejendomspotential-kompas Tårnberg Skole, efteråret 2015. Mangler validering på nogle parametre.

Ovenstående Ejendomspotential-kompas for Tårnberg Skole, viser en skole med et større fortætningspotential baseret på:

- Arealforbrug både for elever (parameter 1) og medarbejdere (parameter 4) er højt med 25,7 m² pr. elev og 33,3 m² pr. medarbejder
- Der er mange undervisningslokaler i forhold til antal klasser (parameter 3) med 33 lokaler til 10 klasser

Der er nogle øvrige kommunale funktioner (parameter 9) på Tårnberg Skole, hvor der bl.a. er Naturskole og Forflytningslokaler.

4.2 Stillinge Skole



Adresse: Bildsøvej 18, 4200 Slagelse

Opført: 1955

Bruttoareal, BDA: 4.836 m²

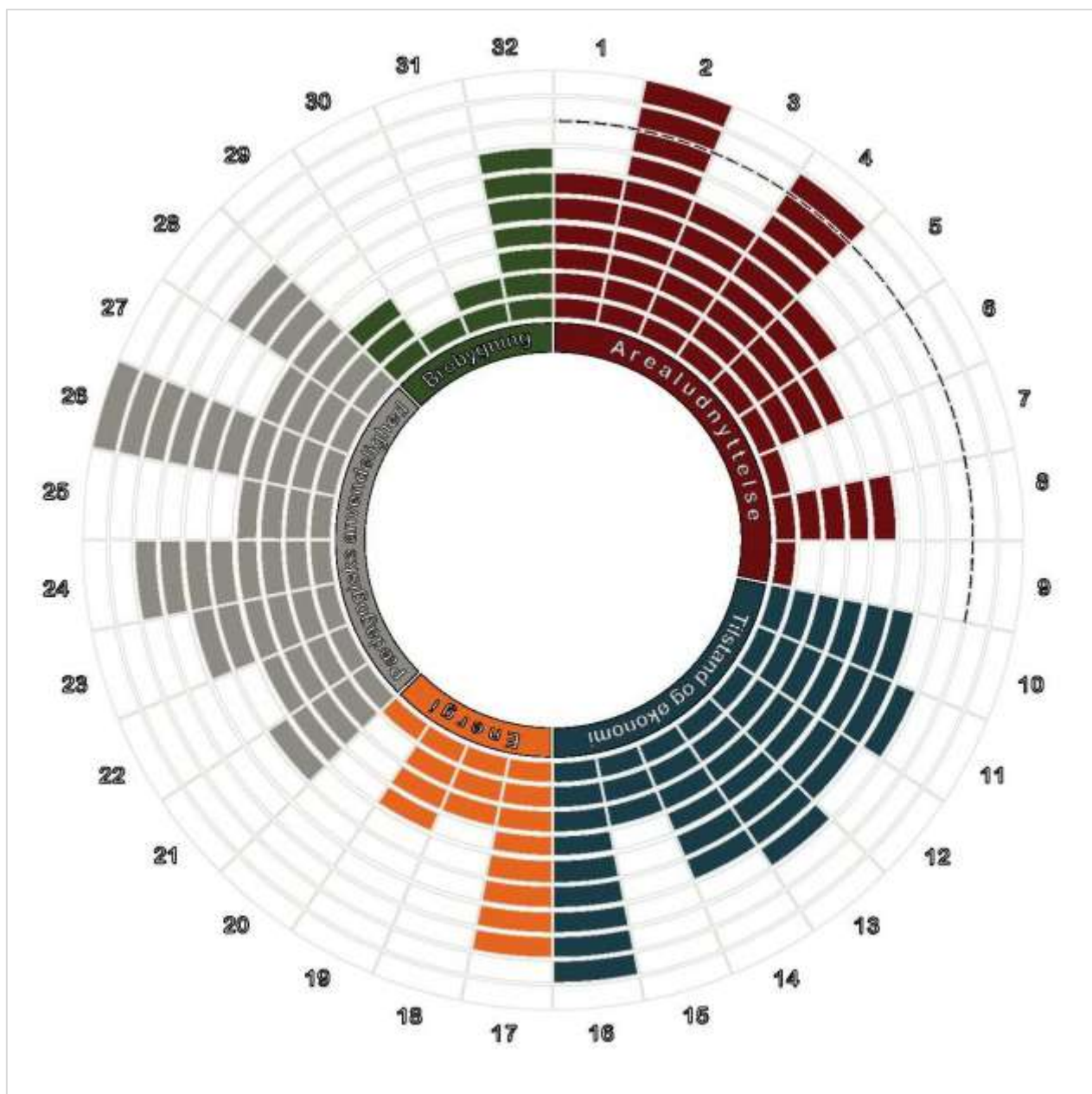
Elevtal 2015: 299 elever

Prognose, elevtal 2019: 275 elever (elevudvikling: -8,0%)



Etageplan 2: Stueplan Stillinge Skole (se bilag for stort format og 1. sal)

Ejendomspotentiale-kompas, Stillinge Skole



Figur 6: Ejendomspotentiale-kompas Stillinge Skole, efteråret 2015. Mangler validering på nogle parametre.

Ovenstående Ejendomspotentiale-kompas for Stillinge Skole, viser at fortætningspotentialet er begrænset:

- Arealforbrug både for elever (parameter 1) og medarbejdere (parameter 4) er lavt 16,2 m² pr. elev og 8,5 m² pr. medarbejder
- Arealerne udnyttes godt da undervisningsarealet i forhold til bruttoarealet er højt svarende til 57,4% (parameter 2)
- Antal undervisningslokaler i forhold til antal klasser (parameter 3) er lidt for højt med 40 lokaler til 24 klasser

Vi vurderer, at der er enkelte muligheder for en større deling af faglokalerne (parameter 6) og i at anvende faglokalerne til andre undervisningsformål (parameter 7).

4.3 Foreløbig konklusion, Pilotprojekt

Ejendomspotentialer-kompasset som en model for analyse af fortætning har ved flere møder været drøftet med skolelederne fra Tårnby og Stillinge Skoler samt medarbejdere fra Center for Uddannelse.

Der er enighed om, at de fem hovedgrupper med tilhørende parametre giver mulighed for at skabe et nuanceret billede af den enkelte skole, og at de udvalgte 32 parametre kan anvendes i et fremtidigt arbejde om fortsat optimering og fortætning.

Der vil formentlig i det fremadrettede arbejde være behov for yderligere at foretage justeringer af grænseværdierne for de forskellige pointniveauer med henblik på at sikre, at en pointspredning afspejler de konkrete forhold.

I en mere omfattende analyse vil man også kunne sammenligne de enkelte parametre på tværs af skolerne, som det er vist i [Figur 2](#), hvor parameter for m² BDA pr. elev (parameter 1) er vist grafisk.

Preben Gramstrup
02. december 2015

ⁱ BDA: BygningsDriftsAreal

BDA = samlet bygningsareal + areal af udnyttet del af tagetage + samlet kælderetageareal, hvilke alle fremgår af BBR.

Da BBR anvender bruttoarealer, vil BDA i de fleste tilfælde være det samme som bygningens samlede bruttoetageareal (i enkelte tilfælde med skrå tage kan der være en ubetydelig forskel).