

Vedlegg 2 Formålsbygg

FORMÅLSBYGG I SENTRUM – SKOLER – FORUTSETNINGER OG KOSTNADSRAMME

INNLEDNING

Utbygging av nye formålsbygg i sentrum skal skje innenfor rammer fastsatt i områdeplan for Sande sentrum. I henhold til handlingsprogram 2017-2020 er det iverksatt et prosjekt med intern styringsgruppe og med WSP Norge som innleid prosjektkonsulent. Det legges opp til en utbygging som innebærer at de to skolene skal stå ferdig til skolestart høsten 2022. Dette gjør det mulig for ny fellesnemnd å drøfte prosjektet i løpet av første halvår 2018. Nedenfor redegjøres for forutsetninger og foreløpig kostnadsramme for prosjektet.

AREAL- OG FUNKSJONSPROGRAM

Basert på gjennomført medvirkning har styringsgruppen for prosjektet lagt et foreløpig areal- og funksjonsprogram til grunn for videre utredning. Brukermedvirkningen pågår fram til medio desember. Sande kommune skal bygge et nytt skolebygg som skal huse Haga barneskole, Sande ungdomsskole og kulturskolelokaler. Anlegget skal bestå av skolebygg og idrettshall. Det er i forbindelse med skoleprosjektet også drøftet fremtidige muligheter for en ny barnehage og svømmehall i området. Bygget blir dimensjonert for 588 elever på barneskolen og 450 elever på ungdomsskolen. Normal kapasitet for bygget er 1038 elever, men skal i perioden kunne ta imot inntil 1100. Skolene skal driftes som tre selvstendige organisasjoner, men skal sambruke store deler av bygget. Anlegget må planlegges slik at skoleeier en gang i framtiden kan slå sammen barneskolen og ungdomsskolen til én skole, med felles administrasjon og ledelse (foreløpig ikke anbefalt). Idrettshallen skal dimensjoneres til å kunne gi et tilstrekkelig kroppsøvingstilbud for elevene på barneskolen og ungdomsskolen. Da trengs det fire aktivitetsflater, og en bygger derfor idrettshall i håndballbanestørrelse (25 x 45 m) og legger til en basishall (20 x 25 m). Idrettshall og basishall bygges som én hall.

Samlet arealoversikt i m² er etter dette:

Samlede funksjoner	Netto	B/N faktor	Brutto
Skolefunksjoner	7 950	1,40	11 130
Basishall (20x25 m)	640	1,25	800
Idrettshall (45x25 m)	1 655	1,25	2 069
Samlet areal	10 245		13 999

Samlet arealprogram er etter dette på 10,6 m² pr elev, noe som vurderes å være svært arealeffektivt.

TEKNISK PROGRAM

Basert på gjennomført medvirkning er det utarbeidet et overordnet teknisk program som legges til grunn for den videre dimensjonering, programmering og teknisk kvalitetsbeskrivelse i prosjektet. Brukermedvirkningen pågår fram til medio desember. Det skal besluttes overordnede tekniske, miljø og energi mål og krav før det detaljerte arbeidet med teknisk program påbegynnes i samspillfasen.

MIDLERTIDIGE SKOLELOKALER

Styringsgruppen for prosjektet har sammen med WSP Norge vurdert følgende alternative løsninger for barneskolen (ungdomsskolen skal i utgangspunktet bestå i hele byggeperioden):

1. Riving av en av skolene, midlertidig løsning for skolen under bygging:
 - a. Midlertidig paviljong for elevene

- b. Omfordeling av elevene på andre skoler
- c. Leie av alternativt lokale
- 2. Bygging på annen tomt enn dagens skoletomt
- 3. Bygging på eksisterende tomt uten å flytte ut noen av elevene:
 - a. Utbygging nordøst på tomten
 - b. Utbygging sydvest på tomten

De forskjellige alternativene er vurdert opp mot følgende kriterier:
Realiserbarhet, kvalitet, fleksibilitet, tidsrisiko og kostnad

WSP Norge har anslått at kostnadene ved midlertidig skole kan variere fra 15 mill kr (absolutt minimumsløsning) til 85 mill kr (fullt behov løses ved paviljonger). Vurderingen fra WSP Norge oppsummeres slik:

Kriterie	1A	1B	1C	2	3A	3B
Realiserbarhet	-	+	--	--	0	+
Kvalitet	++	++	++	-	0	-
Fleksibilitet	+	0	0	0	+	+
Tidsrisiko	-	+	+	--	-	-
Kostnad	--	+	+	+	0	-

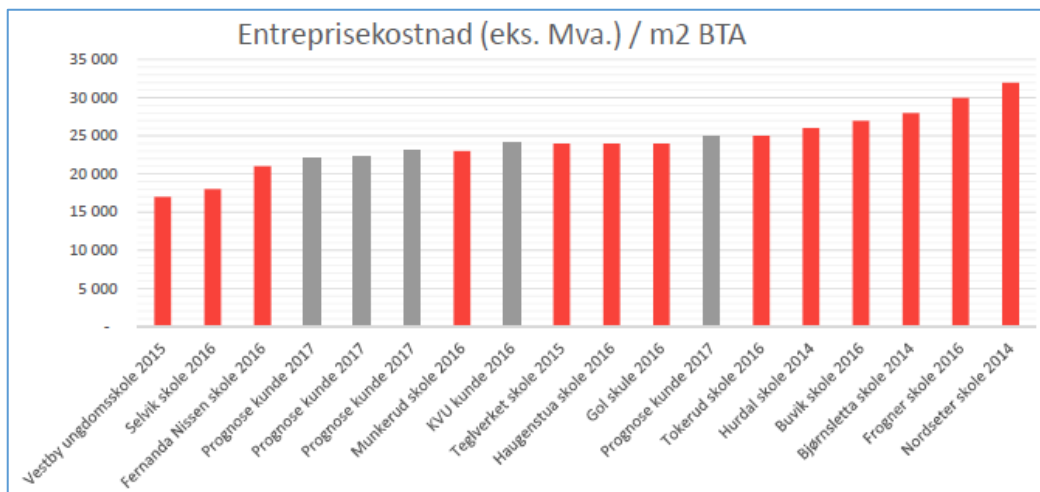
I samsvar med WSPs anbefaling vurderer styringsgruppen at alternativ 1B, omfordeling av barneskoleelevene til de tre øvrige skolene, anses som det beste alternativet for midlertidig løsning. Alternativet innebærer at skyss og flyttekostnader må utredes nærmere. Alternativet kan ikke gjennomføres uten kapasitetsøkning på de andre skolene. Styringsgruppen viser til at eventuell utbygging av andre skoler for å løse midlertidige behov vil utføres slik at dette kan dekke framtidige kapasitetsbehov ved disse skolene. Utredningen av midlertidige skolelokaler er imidlertid en dynamisk prosess og ulike muligheter bør fortsatt vurderes fortløpende.

KOSTNADSRAMME

Beregnet total kostnadsramme fra WSP er basert på følgende forutsetninger;

- Areal og funksjonsprogram; skoler 11 053 m², flerbrukshall 2 100 m², barnehage 1 800 m², svømmehall 2 200m² og midlertidig skole
- Mva. og finanskostnader
- Prosjektadministrasjon m.v.
- Infrastrukturbidrag
- Løst inventar & IKT
- Kunstnerisk utsmykning (1 %)

Kostnadsrammen er et grovanslag basert på erfaringspriser, og innebærer både usikkerhet og mulighet for kostnadsreduksjoner. Usikkerhet i denne fasen er opp til +/- 25%, men reduseres når det er levert tilbud med kom-



plett løsningsforslag (samspillsfasen). Anslag for ny skole i Sande ligger på et gjennomsnitt av tilsvarende prosjekter, jfr. tabell, og på linje med prisnivå i prosjekter i Holmestrand.

WSP har utarbeidet kostnadsrammer i tre alternativer (minimum, middels og maksimalt). Nye skoler

Elementer	Min	Mid	Max
mill. kr Prosjektkostnad (1-11)			
Ny skole	443	443	443
Midlertidig skole	10	41	83
Flerbrukshall	71	71	71
Svømmehall	93	93	93
Barnehage	76	83	83
Totalt	693	731	773
Totalt u/svømmehall	600	638	680

og flerbrukshall er etter dette beregnet til 514 mill kr. Her inngår 14 mill kr til parkeringskjeller og 18 mil.l i infrastrukturbidrag (inkl. mva.). Svømmehall ligger i prosjektet som en opsjon og tas ikke med i videre kalkyler.

Ny Haga barnehage er foreløpig kostnadsberegnet til 83 mill kr (1 800 m² BTA). Dette er estimat uten at det er gjennomført brukermedvirkning. Tidspunkt for utbygging må vurderes dels i forbindelse med samlet barnehagedekning og dels i forhold til framdrift for

vegomlegging rundt Klokkejordet. Det er derfor ikke ført opp bevilgning til ny Haga barnehage i handlingsprogramperioden.

Med en utbygging som innebærer at de to skolene skal stå ferdig til skolestart høsten 2022, er det i handlingsprogram 2018-2021 ført opp nær 390 mill kr som fordeles slik i perioden;

- 2018: 8,8 mill kr til slutføring av forprosjektering, detaljregulering og beskrivelser (av dette er overført 3,8 mill kr fra 2017 til 2018 ihht. KST-63/17).
- 2019: 10 mill kr til prosjektutvikling og eventuell oppstart av riving
- 2020-2021: I alt 370 mill til oppstart av byggeprosjektet

Med en samlet kostnadsramme på 538 mill kr til skoler og flerbrukshall vil en sluttbevilgning på ca. 145 mill. kr bli ført opp i 2022.

FORHOLDET TIL TIDLIGERE TILSTANDSANALYSE

Kostnadsrammen er økt i forhold til Asplan Viaks tilstandsrapport fra 2015 som lå til grunn for vedtatt handlingsprogram (450 mill kr for skoler og barnehage). Rådmannen har foretatt en kvalitetssikring av tidligere tall og har funnet noen årsaker til økningen;

- Gymsal/flerbrukshall inngikk ikke i Asplan Viaks beregning
- Parkeringskjeller, infrastrukturbidrag og finanskostnader inngikk ikke i beregningen
- Enhetspriser er økt siden 2015

Samlet er det anslått at dette utgjør en økning på nær 100 mill kr.

VALG AV ENTREPRISEFORM

I samsvar med utsatt sak KST-47/17 foreslår rådmannen at prosjektet gjennomføres som en samspills- og utviklingsentreprise, basert på en totalentreprise, hvor valgt entreprenør trekkes inn i prosjektet på et tidlig tidspunkt for å sikre utførelse og økonomi. Det legges etter dette ikke fram egen sak om valg av entreprisemodell. Kommunestyrets utredningsoppdrag om å vurdere eksisterende bygg vil bli ivaretatt i konkurransen.