



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
16/11	Komite for oppvekst, kultur og idrett	24.08.2016
	Kommunestyret - Ørland kommune	

FORPROSJEKT NY BARNESKOLE BREKSTAD

Styringsgruppens innstilling ovenfor komite OKI

Brukergruppens forslag med skisserte endringer, ser på en god måte ut til å ivareta krav og forventninger til både dagens og framtidens skole med behov for varierte, fleksible, funksjonelle og godt tilrettelagte arealer med universell utforming. Skolen har arealer og rom av ulik størrelse og utforming som uten store omlegginger kan brukes til forskjellige aktiviteter og ivareta endringer i grupper og gruppestørrelser. Leike- og læringsarealene som også skal brukes av SFO ser ut til å ivareta behovet for aktivitet, mangfold og mestring. Styringsgruppen anbefaler at fremlagte prinsippskisser med tilhørende justerte kostnadsvurdering/overslag videreføres fra forprosjekt til en endelig prosjektering, som skal danne grunnlaget for bygging av ny barneskole på Brekstad.

Sakens bakgrunn og innhold

Det henvises her til K-sak 15/110, av 17.12.2015, «Avtale om salg av Hårberg skole». Her var følgende vurderinger gjort av Administrasjonen:

«Kommunens egen beregninger viser at det vil koste kommunen ca kr 120.000.000,- ekskl mva å bygge den nye skolen, tomteverdien holdt utenfor. Gapet mellom kostnadene på kr 120.000.000,- og oppgjøret fra Forsvarsbygg på kr 100.000.000,- må da finansieres av kommunen selv, - ved låneopptak.

Et lån på kr 20.000.000,- med nedbetaling over 40 år, og med rentesats 2,25 %, vil koste kommunen kr 1.010.000 pr. år.

Dette er den summen Ørland kommune må spare i årlige drifts- og vedlikeholdskostnader på Hårberg skole om den fortsatt skulle være i kommunens eie og brukt som skole.

Det er administrasjonens vurdering at det årlige sparte beløpet vil overstige kr 1.010.000, og anbefaler derfor kommunestyret å akseptere den framforhandlede avtalen med Forsvarsbygg.»

Endelig vedtak: «Ørland kommune aksepterer tilbudet fra Forsvarsbygg om erstatning for Hårberg skole på kr 100.000.000,- med betingelser som frambår av vedlagte avtale.»

På bakgrunn av dette, ble det gjennomført en prekvalifisering av firma som skulle få være med i en design-konkurranse om utformingen av barneskole. To ble valgt og etter vurdering ble Asplan Viak AS / Arkiplan AS sitt forslag valgt.

Referansegruppen ved Hårberg skole og Brukergruppen for prosjektet, har gjennom flere møter med prosjekteringsgruppen til Asplan Viak gitt innspill til endringer /revisjoner av Asplann Viaks første løsningsforslag.

Konsekvensen av dette foreligger nå i form av et revidert romprogram med tilhørende kostnads kalkyle og framdriftsplan.

Administrasjonens vurdering

Romprogram:

Asplan Viak AS, har som utgangspunkt for sitt reviderte romprogram lagt til grunn at skolen dimensjoneres for 280 elever. Understående oppsett er en konsekvens av de justeringer som ble foretatt av brukerguppen og styringsgruppen med innspill fra referansegruppene. Dette arbeidet ble utført i slutten av juni.

UNDERVISINGSAREALER

Post	Funksjon	Første forslag	Justert forslag	Endring	Merknad
1	Småskoletrinn	874	914	+40	Amfi
2	Mellomtrinn	573	642	+69	Amfi og grovgard.
3	Kunst og håndverk	187	167	-20	
4	Tilrettelagt/alternativ underv.	23	31	+8	Hvilerom
5	Musikk	105	35	-70	Inngår i amfi
6	Heimkunnskap	80	50	-30	Overført til kantine
7	Bibliotek	50	0	-50	
8	Realfag	0	45	+45	Nytt
9	Fellesarealer	207	339	+132	Vestibyle, kantine
10	SUM UNDERVISINGSAREALER	2099	2223	+124	

ADMINISTRASJONSAREALER

Post	Funksjon	Første forslag	Justert forslag	Endring	Merknad
11	Administrasjon	91	76	-15	
12	Lærerarbeidsplasser	200	252	+52	Bibliotek, arbeidspil.
13	Annet areal	170	161	-9	Helsesøster, sambruk.
14	Lagerarealer	500	500	0	
15	Drift	190	190	0	
16	SUM ADMINISTRASJONSAREALER	1151	1179	+28	

TOTALE AREALER FORDELT MELLOM UNDERVISNING OG ADMINISTRASJON

Post	Funksjon	Første forslag	Justert forslag	Endring	Merknad
21	Undervisningsarealer	2099	2223	+124	
22	Administrasjon og lager	1151	1179	+28	
23	SUM BUNNEDE AREALER	3250	3402	+152	

AREALER FORDELT PÅ ETASJER.

Post	Funksjon	Første forslag	Justert forslag	Endring	Merknad
31	Kjeller	777	992	+215	
32	Første etasje	1521	1585	+64	
33	Andre etasje	2034	2083	+49	
34	SUM TOTALT	4322	4660	+328	

UTENOMHUSAREALER OG TOMT.

Post	Funksjon	Første forslag	Justert forslag	Endring	Merknad
41	Tomtearealer	16.500	16.500	0	

Det henvises ellers til vedlagte justerte prinsippsskisser fra Arkiplan. Her fremkommer at det er foretatt flytting av flere funksjoner mellom etasjene, samt også internt i etasje. I tillegg er enkelte funksjoner tilført, mens andre er tregt ut.

Kostnadskalkyle.

På bakgrunn av brukergruppens forslag til romprogram har Asplan Viak utarbeidet følgende kostnadsoverslag for prosjektet:

	BYGG	UTOMHUS	TOTALE	JUST. TOTALE
Entreprisekostnader	78 283 160	11 416 550	89 699 710	89 699 710
Reduksjon i utomhuskostnad				-1 700 000
Generelle kostnader, prosjektering, prosjektledelse, administrasjon, gebyrer, forsikring og diverse driftskostnader	16 903 360	900 000	17 803 360	17 803 360
Byggelånsrente	1 000 000	150 000	1 150 000	0
Kunstnerisk utsmykning	1 000 000	--	1 000 000	0
Prosjektkostnad ekskl mva	97 186 520	12 466 550	109 653 070	105 803 070
Reserve og marginer	14.241.700	1 843 550	16 085 250	10 450 000
Totale byggekostnader	111 428 220	14 310 100	125 738 320	116 253 070
Møbler, inventar og utstyr	4 134 400		4 134 400	4 134 400
Ny adkomst buss		2 200 000	2 200 000	2 200 000
Oppgradering av standard på skolegård		3 474 545	3 474 545	0
TOTALE PROSJEKTKOSTNADER ekskl spesialkostnader og mva	115 562 620	19 984 645	135 546 865	122 587 470
Spesielle kostnader, inkl mva	26 088 576	4 775 867	30 864 443	27 913 130
TOTALE PROSJEKTKOSTNADER inkl spesialkostnader og mva.	141 651 196	24 760 512	166 411 708	150 500 600

I forhold til kostandoverslaget som fulgte vinnerutkastet fra Asplan Viak er dette en økning i totalkostnaden på ca 5 millioner. Administrasjonen har vurdert fremlagte kostnadsoverslag fra Asplan Viak AS, og justert deler av dette. Følgende er lagt til grunn for disse justeringene:

- Utenomhusarealet er redusert med kr 1,7 mill. Dette er gjort ut fra at tomteforholdene er forholdsvis lett bearbeidbar, og det vurderes til å være små behov for større masseforflytninger.
- Byggelånsrente: Ørland kommune får overført kr 100,0 mill. fra forsvaret, noe som vil gjøre at det ikke vil være behov for byggelån.
- Kunstnerisk utsmykning: Dagens kunst fra Hårberg skole overføres til ny skole.
- Reserve og marginer: Totalentreprise, som er den valgte konkurranseformen, gjør usikkerheten erfaringsmessig mindre, og muligheten for å kunne komme med tilleggskrav er sterkt redusert.
- Møbler, inventar og utstyr: Styringsgruppen forutsetter at utstyr og inventar på Hårberg skole som ikke inngår som en del av salgssummen til Forsvarsbygg og som har bruksverdi i en framtidig skole flyttes med til den nye barneskolen.

Framdrift

Asplan Viak legger opp til ferdigstilling av anbudsdocumentene medio oktober, noe som er ca en og en halv måned etter opprinnelig plan. Forsinkelsen henger sammen med ferieavvikling og at prosessen knyttet til avklaringer opp mot brukergruppen tok noe lengere tid enn forutsatt.

Forsinkelsen fører til at ferdigstilling av skolen vil bli tilsvarende forskjøvet.

I forhold til opprinnelig forslag betyr det reviderte kostnadsoverslaget følgende endringer:

Styringsgruppens behandling:

Styringsgruppen har i møte 23.08.2016 vurdert den foreliggende disposisjonsplanen for ny skole med tilhørende kostnadsoverslag. Med de skisserte nedtrekk (se «Just Totale) vil prosjektkostnadene i overstående oppsett, tilnærmet være innenfor de rammene som kommunestyret har lagt til grunn for sitt vedtak om bygging av ny barneskole, og styringsgruppen slutter seg derfor til brukergruppens forslag til romprogram for den nye barneskolen på Brekstad.

Vedlegg:

- 1 Vedlegg til K-sak - tegninger
- 2 Arealoppsett skole