

UTBYGGING AV KLEPPESTØ BARNESKOLE - KONSEPT/BUDSJETT

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for oppvekst og levekår		
Utvalg for teknikk og miljø		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Saksbehandler: Ove Vonheim

Arkivsaknr.: 2014/7518-1

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Kleppestø barneskole bygges ut i henhold til alternativ 2 i saksutredningen.
Byggebudsjett på kr. 260 mill. eks. mva. pluss budsjett på kr. 25 mill. eks. mva. knyttet til gjennomføring av ny reguleringsplan godkjennes.
Kostnader ut over gjeldende økonomiplan innarbeides i økonomiplan 2016 – 2019.
2. Utbyggingen av skolen gjennomføres parallelt med utarbeidelse av ny reguleringsplan.
3. Økte vedlikeholdskostnader på kr. 0,8 mill. innarbeides i budsjett/økonomiplan med kr 0,4 mill. i fra 2018 og kr. 0,4 mill. fra 2020.

SAMMENDRAG

Saken gjelder valg av alternativ og fastsetting av byggebudsjett i forbindelse med utbygging av Kleppestø barneskole til en B 600 skole.

I samsvar med politiske vedtak er det nå utarbeidet skisseprosjekt/forslag til løsning, med foreløpig kostnadsoverslag. Videre er det igangsatt regulering av utbyggingsområdet.

For å kunne holde ønsket framdrift anbefaler rådmannen at utbygging av skolen går parallelt med reguleringsplanarbeidet. Det er imidlertid en viss usikkerhet knyttet til godkjenning av byggemelding og økonomiske konsekvenser av ny reguleringsplan. Hvis en politisk går for dette alternativ vil første byggetrinn sannsynligvis kunne stå ferdig til årsskiftet 2017/2018, med ferdigstilling av hele prosjektet til skolestart 2020.

I forbindelse med planleggingsarbeidene er det utredet 3 alternativer: Nybygg, samt 2 alternativer med nytt tilbygg kombinert med rivning av deler av den eldre bygningsmassen og rehabilitering av gjenstående eksisterende bygg. Rådmannen anbefaler alternativet der den eldste bygningsmassen rives og den nyere delen (97-bygget) beholdes og oppgraderes, samtidig som der bygges nytt tilbygg og idrettshall. Denne løsningen tilfredsstiller forutsetningene som ligger i skolebruksplanen samtidig som en muligens unngår å måtte etablere midlertidige løsninger i byggeperioden. Alternativet er også sannsynligvis det billigste. Foreløpig prosjektkostnad er beregnet til kr. 260 mill. eks. mva. I tillegg kommer kostnader som følge av ny reguleringsplan beregnet til kr. 25 mill. eks mva.

Avgjøres av: Kommunestyret

Behandles i følgende utvalg: UOL, UTM og F

Videre saksgang: Saken forutsettes behandlet i utvalgene og Formannskapet før den avgjøres av Kommunestyret.

Saksopplysninger:

Kommunestyret behandlet saker vedr. utbygging av Kleppestø barneskole på møter 31.10.2013 (sak 86/13), 12.12.2013 (sak 114/13) og 30.01.2014 (sak 6/14).

På møte 31.10.2013 ble det gjort slikt vedtak:

2. Kleppestø barneskole bygges ut til 3 paralleller med plass til 600 elever (B 600)

Oversendelsesforslaget fra Per Midtøy (Dem) oversendes rådmannen, UOL, UTM og F.

Oversendelsesforslaget hadde følgende ordlyd:

Ved fremtidig utbygging av barneskoler med elevtall over 450, deles skolen opp der småbarnstrinnet har eget ute-og inneområde. Ved utvidelse av eksisterende barneskoler der elevtallet blir over 450, så skal småtrinnet ha eget ute-og inneområde dersom det er praktisk gjennomførbart.

Rådmannens kommentar til oversendelsesforslaget:

I oversendelsesforslaget til Per Midtøy (Dem) er behovet for adskilte inne og utearealer for småtrinn og mellomtrinn understreket. Dette er omtalt i skolebruksplanen, og i arbeidet med Kleppestø barneskole vil dette bli ivaretatt så langt det lar seg gjøre innenfor tilgjengelig tomt.

Ved behandling av K-sak 114/13 ble følgende presisert:

Kleppestø barneskole bygges ut som en 3-parallell skole, uten ny flerbrukshall, der SFO er inkludert i læringsarealet.

Oversendelsesforslaget oversendes rådmannen.

Oversendelsesforslaget hadde følgende ordlyd:

Det må i den videre planlegging av Kleppestø barneskole tas hensyn til at det blir nok gymnastikk kapasitet.

Rådmannens kommentar til oversendelsesforslaget:

Det finnes ingen spesielle krav til gymnastikk-kapasitet/idrettsareal for en 3-parallell barneskole. Kommunestyret har imidlertid i forbindelse med skolebruksplanen vedtatt et arealprogram. For en B 600 skole er netto idrettsareal satt til 750 m², som tilsvarer en idrettshall på størrelse med idrettshallen på Fauskanger barne- og ungdomsskole. Denne halltypen er den minste som kan deles i 2 bruksenheter, noe som en skole med 600 elever vil ha behov for.

I møte 30.01.2014 gjorde Kommunestyret følgende vedtak i sak 6/14:

- 1. Kleppestø barneskole løser utfordringen med manglende klasserom for skoleåret 2014-2015 ved å omgjøre biblioteket til midlertidig klasserom.*
- 7. Kommunestyret er tilfreds med at det unngås merkostnader vedrørende midlertidige paviljonger.
Kommunestyret ber administrasjonen se på om mulig å forsere utbyggingen av Kleppestø og Hanøy skole med et år ved at man da unngår å leie midlertidige løsninger med et år.*

I forbindelse med oppstart av planleggingsarbeidet, ønsket rådmannen politiske signaler vedr. rammebetingelser for planlegging og utbygging. Det ble derfor fremmet politisk sak for utvalgene.

Etter at saken først var behandlet i UOL gjorde UTM slikt vedtak den 23.01.2014, sak 38/14:

Kleppestø barneskole bygges ut med tilstrekkelig areal for gymnastikkaktivitet i forhold til en B 600 skole.

Økonomisk status.

Ved vedtak i K-sak 106/13, Budsjett 2014/Økonomiplan 2014-2017, har kommunestyret avsatt til sammen kr. 150 mill. i perioden 2014-2016, til utbygging av Kleppestø barneskole. Hvis skolen skal bygges ut med idrettsareal for en B 600 skole, som vedtatt av UTM, vil det sannsynligvis utløse en tilleggsbevilgning (jfr. UTM-sak 38/14) på ca. kr. 44 mill. En idrettshall på denne størrelse vil samtidig kunne få et tilskudd fra spillemidler på kr. 4 mill.

Planlegging.

I samsvar med politiske vedtak er det nå utarbeidet skisseprosjekt/forslag til løsning, m/foreløpig kostnadsoverslag. Videre er det igangsatt regulering av utbyggingsområdet. Hvis reguleringsarbeidet går etter planen vil reguleringsplanen være ferdig ved årsskiftet 2016/2017.

Reguleringsplanen vil omfatte kryssløsning mot fylkesveg, ny infrastruktur fram til skoleanlegget, framtidig disponering av eiendom som i dag nyttes til SFO, ny løsning for Kiss and ride og parkering, tilpasning mot barnehage/boligområder, ny infrastruktur vest og syd for skolen og utvidelse av skolens uteområde mot syd.

For å kunne holde ønsket framdrift i prosjektarbeidet anbefaler rådmannen at selve utbyggingen av skolen går parallelt med reguleringsplanarbeidet. Dette er mulig ettersom området pr. i dag er regulert i gammel plan. Det må imidlertid presiseres at en ikke har noen garanti for at byggesøknaden vil bli godkjent. En annen ulempe ved den skisserte løsningen er at en ikke har full kontroll med kostnader knyttet til krav i den nye reguleringsplanen. Spesielt gjelder dette infrastrukturkostnadene og eventuelle rekkefølgekrav.

Hvis en politisk går for alternativet med å bygge parallelt med at området reguleres, vil det være mulig å starte byggearbeidene primo 2016, med ferdigstilling av prosjektet til skolestart 2020. Første byggetrinn vil da kunne stå ferdig i 2017. Endelig fremdriftsplan vil først kunne presenteres når anbud er innhentet.

Om utbyggingen skal vente til ny reguleringsplan er vedtatt vil byggestart måtte utsettes til ca. 2017. Da vil prosjektet også sannsynligvis bli dyrere pga. nye byggeforskrifter (TEK 15). En utbygging av skolen, med unntak av et fullstendig nybygg, krever at utbyggingen gjennomføres i minimum 2 byggetrinn.

Prosjektarbeidet har til nå vært ledet av to prosjektledere i samarbeid med rektor og fagsjef skole v/rådgiver. Det har vært ett informasjonsmøte med ansatte ved skolen der de første utkastene til utbygging ble presentert. De samme tegningene ble også presentert for UOL og UTM i mai 2014. Arkitektgruppen Cubus har levert utkast til forprosjekt. Etter politisk vedtak vil brukerne bli involvert i det videre planarbeidet.

På den tekniske siden er det tilsvarende gjennomført en forenklet usikkerhetsanalyse. Videre er utbyggingsområdet bonitert og det er utarbeidet en tilstandsrapport for bygningsmassen.

Utearealet ved skolen utgjør i dag ca. 13,5 daa, utenom bygninger, trafikk og parkeringsareal, som ikke er tilstrekkelig areal i forhold til statens anbefaling for en B 600 skole (22,5 daa.). Ved en utbygging må en derfor vurdere kompensierende tiltak i uteområdet.

Oppsummering fra tilstandsrapport.

Skolen har i dag et areal på ca. 3300 m² BTA, og er oppført i tre byggetrinn. Trinn 1 (mot nord) bygget i 1971, Trinn 2 (paviljong mot syd) bygget i 1978 og trinn 3 (administrasjonsdel beliggende sentralt i eksisterende bygg) bygget i 1997.

Trinn 2 (paviljong) er i dårlig forfatning og er foreslått revet.

Trinn 1 har dårlig tilstand på ytterflater, tak og yttervegger. Vinduer har nådd sin levealder. Det er lav isolasjonsstandard i forhold til dagens krav. Det er fuktproblemer i noen yttervegger og muggsoppsporer er påvist. Gulv på grunn har lite isolasjon. Dårlig ventilasjon.

Trinn 3 (administrasjonsdel) er i relativ god stand, men med generell slitasje etter 17 års bruk. Grupperom i trinn 3 er uten dagslys. Midtre deler av lærerrom har lite dagslys, ikke i henhold til dagens krav.

Bærekonstruksjoner er hovedsakelig i god stand.

Kapasitet i byggeperioden.

Elevtall og klassetall ved Kleppstø barneskole er sterkt økende, og det er tidligere uttrykt stort behov for midlertidige paviljonger ved skolen. Høsten 2013 ble det vedtatt å ikke prioritere midlertidige bygg ved skolen, men i stedet prioritere å bruke ressursene på å bygge ny skole. Paviljonger ved skolen er ikke prioritert i budsjett 2015. Fra høsten 2015 vil det bli ytterligere en ny klasse ved skolen. Da er det bare skolekjøkkenet som ikke er tatt i bruk som klasserom. Fra 2016 vil også dette rommet måtte brukes som klasserom. Skolen har også elever med særlig

behov for fysisk tilrettelegging, noe som gjør situasjonen ennå mer krevende. Fagsjef skole har senest i oktober 2014 mottatt bekymringsmelding fra ledelse og ansatte ved skolen. Rådmannen ser at situasjonen er krevende for skolen, og vil gå i dialog med ledelse, ansatte og FAU for å finne mulige løsninger.

Etter utbyggingsplanen vil første byggetrinn trolig kunne stå ferdig til skolestart 2017. Da er det vesentlig at dette byggetrinnet har best mulig kapasitet til å huse ytterligere to klasser som vil komme til i 2017 og 2018. Dette betinger at læringsarealer som i dag ligger i nordre bygg (eksisterende bygg 1) blir flyttet til nybygg i trinn 1. Viss ikke vil midlertidige paviljonger igjen måtte vurderes.

Skisseprosjekt.

Kleppestø barneskole er planlagt utbygget til en fullverdig B 600 skole. I forbindelse med prosjektarbeidet er det utredet og vurdert 3 alternative konsepter/løsninger. For alle alternativer er konsekvenser av ny reguleringsplan beregnet til ca. kr. 25 mill. eks. mva.

Alternativ 1

Hovedgrepet i dette alternativet er å lage et nytt tilbygg med idrettshall og fire trinnarealer, som bindes sammen med eksisterende bygg med et vrimleareal.

I tillegg til nybygg er det tenkt en rehabilitering og ombygging av eksisterende skole (unntatt bygg 2 som blir revet). Eksisterende konstruksjoner og funksjoner er kun beholdt i den grad det er hensiktsmessig. Det er lagt opp til en omfattende rehabilitering av eksisterende flater både utvendig og innvendig, blant annet med tanke på isolasjonsverdi, akustiske forhold, varighet og tilstand.

Alternativet vil gi usikkerhet knyttet til bruk av gammel bygningsmasse jfr. erfaringer fra utbygging av Kleppestø ungdomsskole. Den gir heller ikke god planløsning i samsvar med skolebruksplanen. Alternativet gir dårlig kapasitet i byggetrinn 1, noe som vil medføre behov for midlertidige bygg i byggeperioden.

Beregnet kostnad inkl. lønns-og prisstigning og kapitalkostnader: Skoleanlegg kr. 260 mill. Paviljonger kr. 20 mill. Økonomiske konsekvenser som følge av ny reguleringsplan kr. 25 mill. Alle tall eks. mva.

Alternativ 2

Dette alternativ forutsetter at det bygges et nybygg, at eksisterende bygg 1 og 2 rives og at bygg 3 (administrasjonsdelen) beholdes og gjennomgår en viss oppgradering.

Ny gymsal plasseres der bygg 1 står i dag.

Alternativet vil gi god planløsning i samsvar med skolebruksplanen. Videre bruk av bygg 3 vil kreve noen innvendige endringer og oppgraderinger som er lagt inn i kostnadskalkylen. Dagens gjeldende byggeforskrift, TEK 10, vil slå inn i forhold til de tiltak som gjennomføres.

Beregnet kostnad inkl. lønns-og prisstigning og kapitalkostnader: Skoleanlegg kr. 260 mill. Økonomiske konsekvenser av som følge av ny reguleringsplan kr. 25 mill. Alle tall eks. mva.

Alternativ 3

Dette alternativet forutsetter at eksisterende skolebygg rives og at det bygges en ny moderne skole i henhold til føringene som er lagt i vedtatt skolebruksplan.

Alternativet vil kreve midlertidige lokaler i byggeperioden. Kostnadene i denne forbindelse vil være svært usikre. Det er i kostnadsoverslaget lagt inn en minimumskostnad på kr. 50 mill.

Beregnet kostnad inkl. lønns-og prisstigning og kapitalkostnader: Skoleanlegg kr. 295 mill.
Paviljonger kr. 50 mill. Økonomiske konsekvenser som følge av ny reguleringsplan kr. 25 mill.
Alle tall eks. mva.

For detaljer vedr. skisseprosjekt henvises til tegninger, som følger vedlagt saken.

Byggebudsjett.

I forbindelse med at det er utarbeidet et skisseprosjekt, er det også foretatt nye kostnadsberegninger. Utarbeidet byggebudsjett viser at det mangler kr. 135 mill. i forhold til vedtatt budsjett/økonomiplan.

Ekstrakostnadene er i hovedsak knyttet til følgende forhold:

- Ny idrettshall i hht. vedtak i UTM-sak 38/14.....: ca. kr. 44,0 mill.
- Økning m2 nybygg-andel/tilleggsareal i forhold til arealnrm.....: ca. kr. 2,4 mill.
- Krav om ny reguleringsplan/rekkefølgekrav (ikke forutsatt i 2013).....: ca. kr. 25,0 mill.
- K-sak 114/13, byggvedlikehold erstattet av rehabilitering/nybygg.....: ca. kr. 13,0 mill.
- Kompenserende tiltak manglende uteareal.....: ca. kr. 12,5 mill.
- Økning usikkerhet/reserve pga. annet konsept/ny reguleringsplan.....:ca. kr. 24,5 mill.
- Økt lønns-og prisstigning.....: ca. kr.10,8 mill.
- Økte finanskostnader.....: ca. kr. 2,8 mill.

For detaljer henvises til vedlagt sammenstilling av kalkyler.

Basert på utarbeidet byggebudsjett og framdriftsplan, vil rådmannen anbefale at det gjøres følgende endringer i forhold til vedtatt økonomiplan/forslag for Kleppestø barneskole:

År	Vedtatt økonomiplan	Øk. plan 2015-2018	Nytt forslag
2015	Kr. 30 mill.	Kr. 30 mill.	Kr. 20 mill.
2016	Kr. 110 mill.	Kr. 110 mill.	Kr. 70 mill.
2017	Kr. 0 mill.	Kr. 60mill.	Kr. 110 mill.
2018	Kr. 0 mill.	Kr. 0mill.	Kr. 40 mill.
2019	Kr. 0 mill.	Kr. 0mill.	Kr. 35 mill.

Vedlikehold.

I henhold til vedtak i skolebruksplanen, pkt. 4a, er det en målsetting å øke vedlikeholds- budsjettet til 200 kr/m2 pr. år i inneværende økonomiplanperiode.

Rådmannen ønsker at fokus på vedlikeholdsplanlegging økes, og at det i forbindelse med utbyggingen avsettes nødvendige midler til framtidig vedlikehold av skolen. Målsettingen i skolebruksplanen på 200 kr./m2 tilsvarer ca. kr. 0,8 mill. pr. år for de nye arealene som bygges ut v/Kleppestø barneskole. Det anbefales at økte vedlikeholdsmidler innarbeides i budsjett/økonomiplan med kr. 0,4 mill. i 2018 og kr. 0,4 mill. i 2020.

Vurdering:

Ut fra en totalvurdering skolefaglig/økonomisk vil rådmannen anbefale at Kleppestø barneskole bygges ut i henhold til alternativ 2.

Dette alternativ vil tilfredsstillende de forutsetninger som ligger i vedtatt skolebruksplan samtidig som en muligens vil kunne unngå å måtte etablere midlertidige lokaler i byggeperioden.

Økonomisk vil dette alternativ også sannsynligvis være det billigste.

Hvis en politisk vedtar å gjennomføre en utbygging parallelt med utarbeidelse av ny reguleringsplan, vil 1. byggetrinn mest sannsynlig kunne stå ferdig til skolestart 2018.

På grunn av kapasitetsproblemene ved skolen vil en imidlertid prøve å forsere utbyggingen slik at det nye skolebygget kan tas i bruk høsten 2017.

Folkehelseperspektiv:

Utbygging av skolen til en ny B 600 skole vil ha positiv effekt i forhold til folkehelse.

Kleppestø, 23.10.2014.

Odd Magne Utkilen
Rådmann

Ivar Ådlandsvik
Fagsjef