

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/18	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	27.08.2018
043/18	Levekårsutvalet	PS	28.08.2018
085/18	Formannskapet	PS	30.08.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Inger Marie Jordal	15/278

Ny Alversund skule og fleirbrukshall – Forprosjekt

Vedlegg :

Vedlegg 1A - Skildring av bygget
Vedlegg 1B - Planløyisingar før og etter
Vedlegg 2A - Plan 01
Vedlegg 2B - Plan 02
Vedlegg 2C - Plan 03
Vedlegg 2D - Fasader
Vedlegg 2E - Hovedsnitt
Vedlegg 3A - Gulvplan 01
Vedlegg 3B - Veggplan 01
Vedlegg 3C - Himlingsplan 01
Vedlegg 3D - Gulvplan 02
Vedlegg 3E - Veggplan 02
Vedlegg 3F - Himlingsplan 02
Vedlegg 3G - Gulvplan 03
Vedlegg 3H - Himlingsplan 03
Vedlegg 3I - Veggplan 03
Vedlegg 4A Landskapsplan_01
Vedlegg 4B Landskapsplan_Forplassen_01
Vedlegg 4C Landskapsplan_ Skolegården_01
Vedlegg 4D Landskapsplan_ Skogslek_01
Vedlegg 4E - Snitt lekeskråning
Vedlegg 4F - Snitt Multibane_01
Vedlegg 4G - Detaljplan Regnbed
Vedlegg 4H - Detaljplan Våtmark
Vedlegg 5 - Infrastruktur - vei
Vedlegg 6 - VA-plan
Vedlegg 7 - Områdeplan for Alversund - april 2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

1. Kommunestyret vedtar forprosjekt for ny Alversund skule og fleirbrukshall slik det ligg føre i saka.
2. Kommunestyret vedtar å auke investeringsramma frå 280 millionar kroner til 290 millionar kroner for prosjektet.

.....

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 033/18

RMNF - behandling:

Ettersendt sak "Ny Alversund skule og fleirbrukshall-Forprosjekt", vart handsama i møte. Orientering til saka v/Inger Marie Jordal-prosjektleiar Drift eigedom
Merknad: Plasseringa av sanserommet er uheldig for småtrinnet. Spørsmål om ein kan få inn eitt sanserom nr. 2 i andre etasje.
Rådmannen sitt framlegg med merknad vart samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:**Uttale i RMNF - 27.08.2018:**

Merknad: Plasseringa av sanserommet er uheldig for småtrinnet. Spørsmål om ein kan få inn eitt sanserom nr. 2 i andre etasje.

Levekårsutvalet - 043/18**LE - behandling:**

Orientering til saka v/Inger Marie-Jordal prosjektleiar Drift eigedom
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Vetlemøy Wergeland-Krf:

Levekårsutvalet ynskjer ei vurdering i høve til om ein kan få inn eit sanserom i andre etasje.
Dette i tillegg til sanserommet i tredje etasje.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:**Uttale i LE - 28.08.2018:**

1. Kommunestyret vedtar forprosjekt for ny Alversund skule og fleirbrukshall slik det ligg føre i saka.
2. Kommunestyret vedtar å auke investeringsramma frå 280 millionar kroner til 290 millionar kroner for prosjektet.
3. Levekårsutvalet ynskjer ei vurdering i høve til om ein kan få inn eit sanserom i andre etasje. Dette i tillegg til sanserommet i tredje etasje.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal til uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Skisseprosjektet for ny Alversund skule vart vedtatt 25.01.18 i formannskapet. Revidert romprogram vart vedtatt 03.05.18 i kommunestyret. Samspelsfasen med Constructa Entreprenør AS er no ferdig etter 6 månader.

I samspelsfasen har områdeplanen for Alversund vore under utarbeiding. Endelig vedtak av

områdeplan var opprinneleg planlagt i juni 2018, men Fylkeskommunen varsla same månad motsegn i planprosessen knytt til kulturminne. Som ein konsekvens av dette vart handsaming av områdeplanen utsett til november 2018.

Administrasjonen ønskjer i denne saka å legge fram heile forprosjektet for godkjenning, sjølv om områdeplanen ikkje er vedtatt og prosessen med tomtekjøp ikkje er avklart. Målet med godkjent forprosjekt er å kunne inngå totalentreprisekontakt med Constructa Entreprenør AS.

Vurdering

Element knytt til bygget

Samspelsmodellen er ei funksjonsbasert konkurranseform der ein let entreprenøren med deira team få fridom til å løyse oppgåva på ein økonomisk og teknisk god måte. Samspelet er basert på brukarmedverknad. Målet med samspelsfasen har vore å optimalisere element som ikkje var løyst godt nok i tilbodet frå det vinnande teamet.

I samspelsfasen har kvart klassetrinn fått eigen inngang, eigen garderobe og eit eige heimeområde. Det er eit romleg skuleorg i senter av bygget, og fellesfunksjonane er samla rundt skuletorget. Bygget har i stor grad transparente løysingar.

Endringane som er gjort i samspelsfasen har vore naudsynne for å skape eit godt og funksjonelt bygg. Det har vore fleire rundar i prosjektgruppa for å kutte kostnader. Prosjektgruppa meiner at bygget treng dei elementa og kvalitetane som no blir presentert etter samspelsfasen. Bygget og utearealet med dei endringane som er gjort i samspelsfasen er skildra i vedlegg 1A og 1B.

Element knytt til områdeplanen

Då konkurransen vart utlyst i mai 2017 låg det ikkje føre utkast til plankart med føresegnar. Vegbreidder, plassering av vegar, omfang av nødvendige gang- og sykkelvegar, omfang av VA-arbeid mm. vart vurdert, men ein hadde ikkje føresetnad for å få med seg alle elementa som ville komme i planarbeidet. Denne usikkerheita hadde ein tatt høgde for i prosjektet.

Områdeplanen har vore på offentleg høyring. Vi har eit sikrare bilete av kva som må vere med av infrastruktur knytt til skuleprosjektet, men nokre element er framleis uavklarte. Auka kostnadar knytt til vatn, avløp, veg og handtering av kulturminner er ikkje rekna inn i investeringsramma for prosjektet, dette vil bli avklart når det ligg føre ein endelig vedtatt områdeplan.

Kjøp av areal til skuletomt og infrastruktur

Det er dialog mellom grunneigarane og kommunen knytt til kjøp av skuletomt, og det er ønske om å få til ei avklaring på dette i løpet av hausten 2018. Behov for areal til infrastruktur inn til skulen vil bli endelig avklart når områdeplanen blir vedtatt.

Kulturminne

Det ligg fire kulturminne i planområdet. Basert på tidleg dialog mellom planavdelinga og fylkeskommunen, har ein ikkje sett på dette som problematisk. Etter høyringsrunden kom det likevel varsel om motsegn. Kulturminna må frigjevast med arkeologisk utgraving.

I tilkomstvegen inn til skulen ligg ei lemstove, truleg frå 1700-talet. Dette bygget er ein del av eit regionalt viktig kulturmiljø ved Alver. Museumssenteret og Fylkeskonservatoren skal undersøke om denne kan rivast eller flyttast.

I utgangspunktet er det ikkje tillat å starte arbeid i planområdet før kulturminna er frigjeve. Først når områdeplanen er godkjent vil fylkeskommunen starte arbeidet med planlegging av utgravinga. Ei arkeologisk utgraving vert berre gjennomført i sommarhalvåret.

Utbyggjar (her kommunen) må koste den arkeologiske utgravinga og flytting eller eventuelt riving av leinstova. Det ser ut til at utgravinga tidlegast kan skje første halvår 2019. Områdeplanen skal etter planen opp i kommunestyret 01. november 2018, og eit planvedtak er pr. dags dato vesentleg for den vidare framdrifta.

Planavdelinga og prosjektavdelinga skal i dialog med fylkeskommunen for å finne løysingar på frigjeving av kulturminne. Det er ønskeleg å få til ei snarleg frigjeving og eventuelt frigje kulturminna knytt til tilkomstveg først. Utgraving av dei resterande kulturminna kan då pågå parallelt med byggjearbeider på tomta, dersom dette lar seg gjere.

Økonomi

1) Endringar etter samspelsfasen

Gjennom samspelsfasen har kommunen og Constructa Entreprenør AS jobba tett saman med brukarane for å betre løysingane i bygget. Endringane som er foreslått har etter prosjektet og rådmannen sitt syn vore naudsynte og bidrar til å skape eit framtidsretta og funksjonelt bygg. For å kunne gjennomføre endringane i samspelsfasen er det behov for å auke investeringsramma med kr 4,5 mill. I tillegg har prosjektet vurdert posten for uforutsette kostnader, og i samsvar med prosjektstyringsreglementet vert det foreslått å legge inn 3,5% i uforutsette kostnader i neste fase. Det tilsvarar ei auke i posten for uforutsett på kr 5,5 mill.

Med optimalisering av bygg og auke i uforutsette kostnadar legg prosjektet fram forslag om å endre investeringsramma med kr 10 mill., frå kr 280 mill. til 290 mill.

Revidert budsjett etter samspelsfasen:

UTGIFTER	Før samspel	Etter samspel
Klimamidler	kr -3 000 000	kr -3 000 000
Forutsetning fordeling av pumpestasjon og vassleidning	kr -800 000	kr -800 000
Ny barneskule og fleirbrukshall	kr 197 552 000	kr 197 552 000
Endringer i samspelsfasen	kr 4 150 000	kr 7 750 000
Jurykostnader	kr 400 000	kr 400 000
Samspel - prosessleiar	kr 500 000	kr 500 000
Uavhengig kontroll	kr 550 000	kr 550 000
Byggherrekostnader (interne kostnader)	kr 500 000	kr 500 000
Laust inventar / utstyr	kr 7 450 000	kr 7 450 000
Fast inventar	kr 5 450 000	kr 5 450 000
Kunstnerisk utsmykking	kr 500 000	kr 500 000
Prosjektleiing ekstern bistand (IARK, juridisk bistand, mm)	kr 100 000	kr 100 000
Byggeleiing	kr 0	kr 0
Tomtekjøp	kr 0	kr 0
Off. gebyr/avgifter	kr 1 300 000	kr 1 300 000
Avsett til tiltak i 1. driftsår	kr 500 000	kr 500 000
Uforutsett	kr 3 600 000	kr 8 000 000
SUM ekskl. mva	kr 218 752 000	kr 226 752 000
Mva	kr 54 700 000	kr 56 700 000
Anleggsbidrag - straum	kr 970 000	kr 970 000

Byggherreansvarforsikring, KLP (mva. fritt)	kr 100 000	kr 100 000
Prosjektleiing	kr 3 100 000	kr 3 000 000
Konkurransehonorar (mva. fritt)	kr 1 375 000	kr 1 375 000
Planleggings- og prosjekteringskostnader for konkurransegrunnlag	kr 1 050 000	kr 1 050 000
Budsjett:	kr 280 000 000	kr 290 000 000

2) Kostnader med infrastruktur og arkeologisk utgraving av kulturminner

Det er områdeplanen som legg grunnlaget for kva behov prosjektet har for infrastruktur, det gjeld vegar, gang- og sykkelveg, grønne områder, vatn og avløp. Ettersom områdeplanen ikkje er vedtatt, er ikkje dei justerte kostnadene med infrastruktur lagt inn i investeringsramma for prosjektet. Dette vil bli avklart når områdeplanen er endelig vedtatt. Basert på skissene som ligg i framlegget til områdeplan er det estimert ein kostnadsauke på kr 12 - 15 mill. til infrastrukturtiltak.

For å sikre ei gjennomføring, må prosjektet også finansiere ei arkeologisk utgraving og ei flytting eller riving av leirstova. Kostnadane med dette er ikkje avklart, men basert på erfaringstal kan det fort vere snakk om rundt kr 5 mill. for slike tiltak. Avklaring på desse kostnadane må prosjektet kome attende til.

Dette betyr at det er estimerte kostnader for infrastruktur og handtering av kulturminner på ca. kr 17 - 20 mill. som ikkje er tatt med i investeringsramma. Endeleg investeringsbehov for prosjektet blir avklart når områdeplanen er vedtatt.

Reell LPS vil bli belasta prosjektet. Det er ikkje inngått fastprisavtale. LPS vert lagt inn i kvart år i økonomiplanen.

Usikkerheit og risiko

Målet med å legge fram heile forprosjektet til handsaming i denne saka er å kunne inngå ein totalentreprisekontakt med entreprenøren Constructa, slik at ein kan starte prosessen med detaljprosjektering av bygg og infrastruktur.

Det at områdeplanen for Alversund ikkje er vedtatt og at det må gjennomførast arkeologisk utgraving og handtering av kulturminner, skapar ein viss usikkerheit, i tillegg til at kommunen ikkje har sikra seg areal til skuletomt og infrastruktur. Etter rådmannen si vurdering er ikkje desse forholda ein stor risiko for sjølve gjennomføringa av prosjektet. Riksantikvaren har meldt tilbake at kulturminna vil bli frigitt ved arkeologisk utgraving. Usikkerheita er knytt til når dette skal skje og om kommunen får starte arbeidet med skulen parallelt med utgravinga. Foreløpig ser det ut til at desse prosessane vil utsette skuleprosjektet ca. seks månader. Det er også avklart at leirstova anten skal flyttast eller rivast, men det er ikkje avklart når det skal skje.

Når det gjeld kjøp av skuletomt har det vore dialog mellom grunneigarar og kommunen i lengre tid, og det er ønske frå kommunen si side å få til ei frivillig løysing så snart som mulig. Når det gjeld behov for areal til infrastruktur vil det vere områdeplanen som legg grunnlaget for det. Om ein ikkje kjem fram til frivillig løysing, er det mulig å bruke reiskap i plan- og bygningslova for å kunne tiltre areal det er behov for.

Framdrift:

Opprinneleg plan er byggestart i januar 2019 og ferdigstilling i juni 2020. Men med forholda som er skissert i saken, er det mest realistisk med oppstart på byggjeplass over sommaren

2019. Det betyr ferdigstilling ved årsskiftet 2020/2021.

Konklusjon og tilråding

Rådmannen rår til å godkjenne forprosjektet for ny Alversund skule og fleirbrukshall.

.....