

Til: Vaksdal kommune v/ Einingsleiar Samfunnsutvikling

Frå: Espen Storstrand

Stad, dato Bergen, 2016-11-04

Kopi til:

Grovkalkyle ny kombinert skule (K250) på Dale

1 Oppgåva

I samband med Formannskapet (FS) si førehaving av tomteval og lokalisering av ny kombinert skule (K250) på Dale, ynskjer FS å få tilleggsopplysningar knytt til økonomiske tilhøve (kostnader/inntekter) på dagens skuletomt og tomte ved Sandliane slik:

- Ny skule på Sandliane inkl. symjehall, inkludert salsinntekter for eksisterande tomt på Dale. Veggen mellom Kamgarn og skulen skal vurderast, kotehøgde 1m + grunna flaumfare.
- Ny skule på eksisterande tomt med riving av symjehall og bygging av ny integrert symjehall.

Det er også synt konsekvensane av dei same alternativa om kommunen vel ei rehabilitering av eksisterande symjehall ved DBU.

2 Kalkyleføresetnader:

Følgjande tidlegare rapportar om skulane i Vaksdal kommune ligg til grunn for arbeidet med grovkalkyle ny kombinert skule (K250) på Dale:

- Skulebruksplan Vaksdal kommune 2015-2030
- Moglegheitstudiet K600-skule i Dale, alternativ 1 og alternativ 2.
- Moglegheitstudiet K400-skule i Dale, alternativ 1b og alternativ 2b
- Samdragsrapport moglegheitsstudiar Dale barne- og ungdomsskule

Økonomiske og

- Grovkalkylane er tufta på Norsk Prisbok 2015.
- Kostnadane til symjeanlegg er synt som nybygg og rehabilitering for to anlegg – noko som gjev fire alternativ.
- Nytt symjebasseng er synt som eit kombinert øvings- og terapibasseng på 12,5 x 8,5 m. Symjeanlegget er stønadsretta til spelemidlar.
- Rehabiliteringsalternativa (2A og B) vidarefører tidlegare grovkalkylar av dagens 25 m basseng.
- Det er lagt inn kostnader til heving av skuletomta på Sandliane (pkt. a over) med 1 meter.
- Samstundes er det estimert kostnader til vegutbetring mellom ny skule på Sandliane og Kamgarn.

For kalkylane til prosjektkostnad nybygg for skule og symjeanlegg er det tatt utgangspunkt i standard kontoplan (NS 3451) slik:

Konto	Kostnadselement	Innhald
1	Felleskostnader	Rigg, byggeplass, entreprisadministrasjon, HMS, hjelpearbeid
2	Bygning	Grunn og fundamenter, bæresystemer, vegger, dekker, fast inventar, malerarbeid
3	VVS-installasjonar	Sanitær, varme, brann, luft, vann, kjøling

4	Elkraft installasjonar	Elkraft, lys, el-varme, høgspent, basisinst.
5	Tele og automatisering	Telefoni, alarm, lyd og bilde. Instrumentering
6	Andre installasjonar	Heis, rulletrapper, scene, avfall, mv.
1-6	HUSKOSTNAD	
7	Utandørsarbeid	Terrengarbeid, murer, trapper, støy, drenering, VA-hovudgrøft, elkraft, vegar og plassar, park og hage, mv.
1-7	ENTREPRISEKOSTNAD	
8	Generelle kostnader	Programmering, prosjekteringskostnader, prosjektadm, forsikring, gebyr,
1-8	BYGGJEKOSTNAD	
9	Spesielle kostnader	Tomtekostnader, finansiering, mva (25% av byggjekostnad 1-8 over), utsmykking
1-9	PROSJEKTKOSTNAD	
RM	Reserver og marginar	Ikkje forventa kostnader. Reserver skal dekke forventa tillegg og gjev finansiell tryggleik
SUM	KOSTNADSRAMME	

3 Grovkalkyle ny K250 på to tomteplasseringer

Nytt skuleanlegg på Sandliane (alt. A) nyttar idrettshallen til idrett/kroppsøving. Med nytt skulebygg på eksisterande tomt (alt. B) vert det lagt til grunn at dei yngste elevane (1.-3.trinn) har kroppsøving i skulebygget, medan dei andre trinna nyttar idrettshallen. Areal for undervisning i kroppsøving er i alternativ B lagt til kultursal, og arealet må difor tilpassast båe bruksområda – og vert ein multifunksjonssal for aktivitet og kulturformidling (konsertsal).

Samla arealbehov for konsertsal (med og utan funksjon kroppsøving) er 300m² for båe alternativa.

Arealmessige føresetnader knytt til funksjonane PPT, Helsesøsterkontor, Kulturskule, Folkebibliotek og konsertsal slik:

- ❖ Folkebiblioteket (325 m² NTA) vert bygt saman med skulebiblioteket (75 m² NTA) til eit samla areal på 400 m² NTA.
- ❖ PPT (30 m² NTA) og kontor til helsesøster (30 m² NTA) er lagt inn med 60 m² NTA.
- ❖ Kulturskulen er tufta på sambruk med skulen – på dei same prinsippa som for K400 og K600 konsept. Etersom det i arealprogram for K250 vert sett av mindre areal til fellesfunksjonar enn for ein K400/600, må det reknast inn noko ekstraareal for kulturskulen i samband med musikkareala. I arealoversikten under er det lagt inn areal til eit ekstra øvingsrom i musikkavdelinga.
- ❖ Konsertsal (120 personar) er løyst som ei sambruksløyse med eit ekstra aktivitet/idrettsareal for dei yngste elevane i alternativ B.
I alternativ A er konsertsalen for 120 personar løyst som eit eige formidlingsareal / konsertsal på 300m². For begge alternativa bør funksjonen løysast i tilknytning til vestibyle/foaje/inngangsparti.

3.1 Ekstrakostnader knytt til tomtealternativ A, Sandliane.

3.1.1 Flaumtiltak

Det er lagt til grunn flaumsikringstiltak som inneber at heile tomta vert heva med 1 meter. Oppgjeve tomteareal er 14 800m². Kostnad som er lagt til grunn per m³ fyllmasse er kr. 300. Dette er inkl. transport, ferdig levert på tomta.

3.1.2 Veg mellom Kamgarn og skuletomt

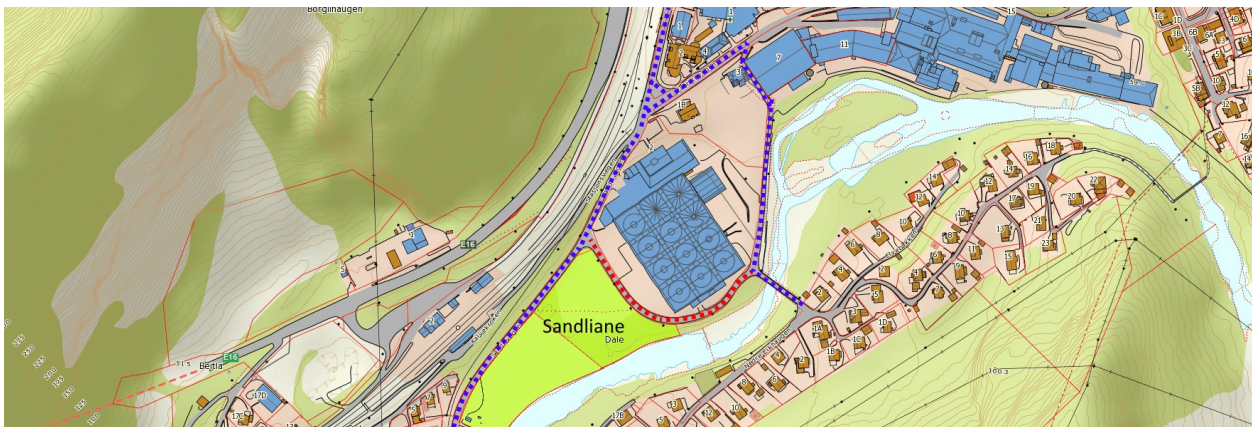
Vaksdal kommune ynskjer ei vurdering av kostnadane knytt til vegutbetring mellom Kamgarn og skuletomta.

Omfanget av kostnadane vil vere kopla til omfanget av tiltaket innafor og utafor plangrensa. Ein ny skule på Sandliane bør sikrast separate gang- og sykkelveggar for elevane. Dette vil vere tiltak som går utover skulen si reguleringsplangrense.

Ein reguleringsplan vil også avklare eit eventuelt behov for ny gang- og sykkelbru over Daleelva – og behova for gang- og sykkelveggar opp mot Dale sentrum. Eventuelle slike tiltak vil auka kostnadane til infrastruktur utafor skuletomta ved dette alternativet.

Kostnadane i denne kalkylen tek utgangspunkt i at det vert etablert ein gang- og sykkelveg mellom Kamgarn og skuletomta, samt at det er lagt inn kostnad til nytt toppdekke (asfalt) på veggen dvs. frå brua til krysset ved skulen. Dette utgjer om lag 200 løpemeter. Det er lagt til grunn ein løpemeterkostnad på kr. 17.000 som også inkluderer ny asfalt på eksisterande veg.

Uavhengig av lokalisering av ny skule på Dale, vil det verte naudsynt med trafikksikringstiltak for både alternativa.



Figur: Kartutsnitt med alternativ skuletomt på Sandliane. Omtalt vegstrekning mellom Kamgarnfabrikken og skuletomta er markert med raud stipla linje. Tiltak på vegstrekninga er markert med blå stipla linje (frå brua ved Nedre Eikhaugen og opp til Fabrikkvegen, samt Sandlivegen mellom sentrum og idrettshallen) må vurderast i samband med ny reguleringsplan.

3.2 Sal av eksisterande skuletomt

Dersom Vaksdal kommune vel å byggje ny skule på Sandliane (alternativ A), vert det aktuelt å selje tomta der eksisterande skule no er lokalisert. Oppgitt tomteareal er 16.016m². Tomta ligg sentralt til i sentrum av Dale, med kort avstand til ulike tilbod her. Tomta har plassering og terrengform som gir gode soltilhøve og skjerming for kalde vinder frå nord og aust.

Moglege inntekter frå sal av skuletomta vil vere avhengig av etterspurnad i marknaden. Det er difor knytt usikkerheit til verdisetting av tomta. I grovkalkylen under er det lagt til grunn ein kvadratmeterpris på kr 250 for planert tomt med deler av infrastruktur intakt. Dette vil gje kommunen ca kr. 4 mill. i salsinntekter.

3.3 Ekstrakostnader knytt til tomtealternativ B, eksisterande skuletomt

Dersom nytt skulebygg skal byggjast på eksisterande skuletomt vil Dale BU ha behov for midlertidige skulebygg i anleggsperioden. Det vert lagt til grunn at ungdomstrinnet kan nytte eksisterande barneskulebygg medan barneskulesteget får undervisninga lagt til Stanghelle skule same periode. Kostnader knytt til midlertidig skulebygg for både hovudtrinna er lagt inn i kostnadskalkylane under. Eit eige notat er utarbeidd for å gje ei meir detaljert oversikt over kostander knytt til midlertidig skulebygg. Her er det og tatt med forventa ekstrakostnader knytt til skuleskyss til og frå Stanghelle.



Figur: Kartutsnitt med oversikt tomt eksisterande skule på Dale.

3.4 Grovkalkyle ny skule og symjehall

1. GROVKALKYLE K 250 Dale BU med ny symjehall (12,5m x 8,5m)				1A) Tomt på Sandliane			1B) Dagens skuletomt		
Kostnadskategorier	m ²	kr pr m ²	Prosjektkostnad (NOK)	m ²	kr pr m ²	Prosjektkostnad (NOK)	m ²	kr pr m ²	Prosjektkostnad (NOK)
Rivekostnader* barneskule med gymbygg	8 232	1 474	12 132 651	8 232	1 474	12 132 651	8 232	1 474	12 132 651
Rivekostnad boligbygg	380	1 474	560 120	380	1 474	560 120	380	1 474	560 120
Nybygg symjeanlegg (1 felles opplærings- og terapibasseng 12,5m x 8,5m)	1 250	35 000	43 750 000	1 250	35 000	43 750 000	1 250	35 000	43 750 000
Nybygg skule K250	3 070	28 494	87 476 580	3 370	28 494	96 024 780	3 370	28 494	96 024 780
Nybygg PPT, Helsesøsterkontor, Kulturskule, Folkebibliotek	485	28 494	13 819 590	485	28 494	13 819 590	485	28 494	13 819 590
Konsertsal inntil 120 personar	300	28 494	8 548 200	0	0	0	0	0	0
Utandørs	10 000	1 090	10 900 000	10 000	1 090	10 900 000	10 000	1 090	10 900 000
Midlertidig skulebygg for ungdomssteget (eksist barneskulebygg)			0			800 000			800 000
Midlertidig skulebygg barnesteget på Stanghelle, inkl. skyss			0			4 900 000			4 900 000
Laust inventar 5% av skulekostnad og konsertsal			4 801 239			4 801 239			4 801 239
Tomtekjøp ny skuletomt	6 700	100	670 000			0			0
Reguleringsplan for ny skule på Sandliane			650 000			0			0
Vegutbetring Kamgarn - skule	200	17 000	3 400 000			0			0
Flaumtiltak - 1m heving skuletomt	14 800	300	4 440 000			0			0
Sum Prosjektkostnad			191 148 380			187 688 380			187 688 380
Mva. av samla prosjektkostnad			38 229 676			37 537 676			37 537 676
Inntekter	m²	kr pr m²	Inntekt	m²	kr pr m²	Inntekt	m²	kr pr m²	Inntekt
Sal av eksisterande skuletomt	16016	250	4 004 000			0			0
Spelemidlar nybygg symjeanlegg (max)			4 500 000			4 500 000			4 500 000
Kompensasjon mva.			38 229 676			37 537 676			37 537 676
Grovkalkulert netto prosjektkostnad			144 414 704			145 650 704			145 650 704

Prosjektkostnad inkluderer alle tiltak i prosjektet utanom laust inventar, samt evt. tomtekjøp. Kostnader baserer seg på erfaringspriser og statistiske kostnader frå Norsk prisbok 2015 01

Grovkalkylen syner at ei tiltaksutvikling på dagens skuletomt (B) kjem «best» ut i høve prosjektkostnader. Kommunen må rekne med prosjektkostnader på om lag **kr. 187 - 191 mill.** for ny skule, nytt symjebasseng (opplæringsbasseng 12,5m x 8,5m) og andre tiltak i hovudalternativa over.

Mva. refusjon, eventuelle salsinntekter og spelemidlar gjev ein netto kostnad på om lag **kr. 144 - 145 mill.** for dei skisserte tiltaka over.

Dersom kommunen ynskjer å byggje eit heilt nytt 25 m symjebasseng – må kommunen rekne med eit samla areal mellom 2 500 – 2800 m² BTA til symjeanlegget eller til om lag kr. 87,5 – 98,0 mill. Eit nytt moderne anlegg vert rimelegare å drifte enn dagens symjeanlegg – og vil vere mogleg å halvere dagens kostnader til energi og kjemikaliar om lag kr. 50 000.

3.5 Grovkalkyle ny skule og rehabilitering av eksisterande symjehall

Med denne grovkalkylen vert det lagt til grunn at dagens symjehall vert vidareført i baa alternativa.

I alternativ 2A vert noko av eksisterande skuletomt sett av til vidareføring av symjehallen. Tomta som vert lagt ut for sal vert noko mindre i dette alternativet.

2. GROVKALKYLE K 250 Dale BU med rehabilitering av dagens symjehall			2A) Tomt på Sandliane			2B) Dagens skuletomt			
Kostnadskategorier	m ²	kr pr m ²	Prosjektkostnad (NOK)	m ²	kr pr m ²	Prosjektkostnad (NOK)	m ²	kr pr m ²	Prosjektkostnad (NOK)
Rivekostnader* barneskule med gymbygg	7 076	1 474	10 428 892	7 076	1 474	10 428 892	7 076	1 474	10 428 892
Rivekostnad boligbygg	380	1 474	560 120	380	1 474	560 120	380	1 474	560 120
Oppussing / lett ombygging symjehall	1 068	10 000	10 680 000	1 068	10 000	10 680 000	1 068	10 000	10 680 000
Nybygg skole K250	3 070	28 494	87 476 580	3 370	28 494	96 024 780	3 370	28 494	96 024 780
Nybygg PPT, Helsesøsterkontor, Kulturskule, Folkebibliotek	485	28 494	13 819 590	485	28 494	13 819 590	485	28 494	13 819 590
Konsertsal inntil 120 personar	300	28 494	8 548 200	0	0	0	0	0	0
Utandørs	10 000	1 090	10 900 000	10 000	1 090	10 900 000	10 000	1 090	10 900 000
Midlertidig skulebygg for ungdomssteget (eksist barneskulebygg)						800 000			800 000
Midlertidig skulebygg barnesteget på Stanghelle, inkl. skyss			0			4 900 000			4 900 000
Laust inventar 5% av skulekostnad			4 801 239			4 801 239			4 801 239
Tomtekjøp	6700	100	670 000			0			0
Reguleringsplan for ny skule på Sandliane			650 000			0			0
Vegutbetring Kamgarn - skule	200	17 000	3 400 000			0			0
Flaumtiltak - 1m heving skuletomt	14 800	300	4 440 000			0			0
Sum Prosjektkostnad			156 374 621			152 914 621			152 914 621
Mva. av samla prosjektkostnad			31 274 924			30 582 924			30 582 924
Inntekter	m²	kr pr m²	Inntekt	m²	kr pr m²	Inntekt	m²	kr pr m²	Inntekt
Sal av eksisterande skuletomt	13016	250	3 254 000			0			0
Spelemidlar rehabilitering av dagens symjeanlegg (max)			3 500 000			3 500 000			3 500 000
Kompensasjon mva.			31 274 924			30 582 924			30 582 924
Grovkalkulert netto prosjektkostnad			118 345 697			118 831 697			118 831 697

Prosjektkostnad inkluderer alle tiltak i prosjektet utanom laust inventar, samt evt. tomtekjøp.
Kostnader baserer seg på erfaringspriser og statistiske kostnader frå Norsk prisbok 2015 01

Ei enkel rehabilitering av symjehallen på eksisterande lokalisering reduserer investeringsbehova med om lag kr. 35 mill. – samanlikna med hovudalternativ 1 over.

Vedlegg: Grovkalkyleskjema