Arkivsak-dok. 138 - 16 

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 25.10.2016

**K0-byggeprogram for pnr. 30002, ny K20-skole på Figgjo.**

**Bakgrunn for saken:**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2016-2019, ble det vedtatt å avsette midler til ny K20 skole på Figgjo. Prosjektnummer 30002.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget i økonomiplan 2016-2019** | **Bevilget før** | **2016** | **2017** | **2018** |
| Prosjektnummer: 30002  Ansvar: 30  Tjeneste: 2222 | 288 MNOK | 288 MNOK | 2 | 44 | 126 | 116 |

**Saksopplysninger:**

Skolebehovsplanen 2016-2019 vedtatt i Bystyret sak 42/15, dato 19.05.2015, sier at det skal bygges en K20 skole på Figgjo. Prosjektet skal stå ferdig til skolestart 2018.

I BS-sak 119/15, ØP2016-2019, har Bystyret satt av midler til å bygge ny K20 skole på Figgjo.

BS-sak 86/16, Funksjons- og arealprogram for formålsbygg, er lagt til grunn for romprogrammet på Figgjo skole som nå legges fram for behandling.

En har ved utforming av romprogram for ny skole også sett på Kulturarenaplan 2014-2020.

Det er oppnevnt en byggeprogramkomite` som har utarbeidet romprogram for prosjektet.

**Byggeprogramkomité**

Richard Olsen Fagstab Levekår

Morten Braut Prosjektleder, Sandnes Eiendomsselskap KF

Oddgeir Tørset Utviklingssjef, Sandnes Eiendomsselskap KF

Arild Skimmeland Hovedverneombud

Romprogram

Byggeprogrammet tar utgangspunktet i funksjons og arealprogrammet for formålsbygg. En K20 skole skal iht. areal- og funksjonsprogram for skolebygg tilrettelegges for 28 elever i hver klasse. For en K20 skole vil dette si 560 elever. Fagstab skole har vært usikker på elevtallsprognosene for Figgjo de neste årene, men mener det ikke vil være behov for å tilrettelegge for en fullverdig K20 skole og har foreslått å tilrettelegge en ny skole for 510 elever. Dette vil i så fall medføre reduksjon i areal på 10 kvm på 9 klasserom, totalt 90 kvm. En slik reduksjon er ikke tatt med i tabellen under.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **UNDERVISNINGSROM** | | **Ant.** | | **Pr. rom** | **Tot.** | | **Merknad** | | |
| Baserom/Klasserom 2.-10 klasse | | 18 (9/9) | | 70 | 1260 | |  | | |
| 6 åringer (=1.klasse) | | 2 | | 80 | 160 | |  | | |
| Valgfag | |  | |  | 50 | |  | | |
| SFO | |  | |  | 80 | |  | | |
| Grupperom pr. baserom/Klasserom | | 20 | | 15 | 300 | | 15m2 pr. klasser | | |
| Grupperom spesialundervisning | | 5 | | 15 | 75 | |  | | |
| Garderober og toalett 1-4 | | 8 | | 20 | 160 | |  | | |
| Garderober og toalett 5-100 | | 12 | | 15 | 180 | |  | | |
| Mediatek, skoler uten areal kr. Øving. Med kantinekjøkken | |  | |  | 518 | |  | | |
| Mat og helse | | 1 | |  | 96,5 | |  | | |
| Naturfag | | 1 | |  | 120 | |  | | |
| Kunst og håndverk | | 1 | |  | 235 | |  | | |
| Musikk og drama | | 1 | |  | 120 | |  | | |
| Kroppsøving sal/liten flerbrukshall | |  | |  | 0 | | Figgjo hallen brukes til kroppsøving | | |
| Garderobe dusj elever | |  | |  | 0 | |  | | |
| IT areal | |  | |  | 30 | |  | | |
| Rom for server | |  | |  | 6 | |  | | |
| Foaje | |  | |  | 30 | |  | | |
| Melkerom | |  | |  | 8 | |  | | |
| Redskapsbod | |  | |  | 16 | |  | | |
| **Undervisningsrom Totalt** | |  | |  | **3444,5** | |  | | |
|  | |  | | | | | | | |
| **ADM. OG PERSONALROM** | |
| Kontor Rektor | |  | |  | 15 | |  | | |
| Kontor Underv. Inspektør | | 2 | | 10 | 20 | |  | | |
| Kontor Rådgiver/sosiallærer | | 3 | | 10 | 30 | |  | | |
|  | |  | |  |  | |  | | |
| Kontor leder SFO | |  | |  | 10 | |  | | |
| Forkontor | |  | |  | 20 | |  | | |
| Møterom adm | |  | |  | 30 | |  | | |
| Møterom lærere | | 4 | | 15 | 60 | |  | | |
| Arbeids rom lærere barnetrinnet | | 28 | | 6 | 168 | |  | | |
| Arbeidsrom ungd.trinn | | 16 | | 6 | 96 | |  | | |
| Arbeidsplasser fleksi | | 3 | | 6 | 18 | |  | | |
| Personalrom | | 60 | | 2 | 120 | |  | | |
| Garderobe/toalett ansatte | | 20 | | 3 | 60 | |  | | |
| Dusj ansatte (ved gard/toalett) | | 2 | | 4 | 8 | |  | | |
| Helsesøster/lege | |  | |  | 30 | |  | | |
| Lager | |  | |  | 145 | |  | | |
| Vaktmester Kontor/Verksted | |  | |  | 15 | |  | | |
| Pause/hvilerom renholder | |  | |  | 15 | | Legges til personalrom | | |
| Rengjøring/Mopperom | |  | |  | 20 | |  | | |
|  | |  | |  |  | |  | | |
| **Adm. og personalrom Totalt** | |  | |  | **880** | |  | | |
| **NETTOAREAL TOTALT** | |  | |  | **4325** | | m² | | |
|  |  | |  |  | | | |  |
| Leskur | | | |  | | 200 | | 10m² pr. klasse | |

**Vurderinger:**

Behovsvurdering

Barnetrinnet:

Figgjo skole er pr i dag en skole med plass til 235 elever og 11 klasser. Skoletomten er på ca 8 daa. Noe av bebyggelsen er gammel og dårlig vedlikeholdt. Det er ikke mulig å utvide skolen uten at det går på bekostning av uteområdet til elevene.

Skoleåret 2014-2015 har skolen 194 elever og 11 klasser. Prognosen for 2015-2018 er at elevtallet øker til 250 elever og 14 klasser. Dagens skole har ikke kapasitet til denne økningen i elevtallet. Og tomten tillater ikke utbygging ut over B-14 skole. Det er forventet at det kommer 54 elever på 1 trinn i 2019.

Det er i perioden 2019-2027 planlagt ytterliggere boligbygging innenfor skolekretsen. Det medfører økning i elevtallet. Her er prognosene noe usikre.

Ungdomstrinnet:

Elever fra Figgjo bydel går i dag på Høyland ungdomsskole. Ved utbygging av ny ungdomsskole på Bogafjell, vil denne skolen bli nærskole til elevene på Figgjo. I høringsrunden til skolebyggprogrammet er det kommet frem at foresatte ikke lengre ønsker at elevene på Figgjo skal gå på Høyland ungdomsskole. Foresatte ønsker at elevene skal gå på den nærmeste ungdomsskolen. Bogafjell ungdomsskole vil med det byggeprogrammet som nå legges til grunn ikke ha kapasitet til elevene fra barneskolene Figgjo, Buggeland og Bogafjell.

Ved å bygge ut Figgjo skole med eget ungdomstrinn vil en også avlaste Høyland ungdomsskole. Prognosene for Høyland tilsier at den har sprengt kapasitet fra 2020. Mye av veksten i elevtallet er knyttet til boligbyggingen i Skaarlia og Kleivane. Ved å bygge Figgjo skole avlaster dette Høyland ungdomsskole med mellom 125 og 150 elevplasser. Høyland ungdomsskole vil da ha tilstrekkelig kapasitet.

Ut fra en total vurdering av behovet for økt kapasitet og hensyn til nærskoleretten, foreslår rådmannen nå at det bygges en ny K20 skole på ny skoletomt i Figgjo sentrum. Figgjo bydel får da ett fullverdig grunnskoletilbud i egen bydel.

Gymsal

Det bygges ikke egen gymsal på skolen. Det forutsettes at en kan bruke Figgjohallen på dagtid. Det er gåavstand til Figgjo idrettspark, med kunstgrasbane, som også kan brukes. Mediateket på skolen er noe utvidet pga. at det ikke er gymsal på skolen.

Sambruk med Kirke/Bydelshus/Kultur

Kulturarenaplan 2014-2020 legger vekt på samdrift og fleksibilitet i nye bygg. Det vises til punkt nr. 2 i uprioritert liste over foreslåtte tiltak.

* Ved utarbeidelse av skolebehovsplaner skal behovet for og løsninger for lokal kulturaktivitet beskrives ved foreslåtte nybygg og eller større renoveringer.

Det er lagt opp til ett mediatek på skolen på 518 kvm. Utformingen av det er ikke bestemt enda, men en form for samlingsplass av alle elever på skolen hadde vært ønskelig. Det vil være opp til byggeprogramkomiteen, i samarbeid med arkitekt, å utforme mediateket.

Det er ikke i denne saken lagt opp til annet bruk av skolen enn det som ligger til grunn i romprogrammet.

Utendørsanlegg

Utendørsanlegget for skolen må også opparbeides i samme entreprise. Byggehåndboken til Sandnes Eiendomsselskap KF legges til grunn for opparbeidelsen. Det vil bli utarbeidet skisser fra landskapsarkitekt som legges ved entreprisegrunnlaget. Arealene krever ulik aktivitet for ulike aldersgrupper.

Elever skal være på denne skolen fra 1. klasse og opp til 10. klasse. Det er viktig at det tas hensyn til i planleggingen av skolen. Innvendig og utvendig oppdeling av skolen er viktig, slik at det ikke oppleves «truende» å komme ny her i første klasse.

Det er i reguleringsprosessen lagt til grunn at Figgenparken skal være tilgjengelig for skoleelever. Kommunikasjonen mellom Figgjo hallen og ny skole skal også sikres ved å bygge bro fra Figgenparken og over til parkeringsplassen ved Figgjohallen.

Tomtesituasjonen

Dagens skoletomt er på ca 8 daa og den gir ikke rom for utvidelse av skolen uten at det går på bekostning av uteområdet til elevene. En har derfor sett på alternativ tomt for ny skole. Forslag til plassering av ny skole er på tomt mellom jernbanen og Figgjoelven. Tomten er regulert til sentrumsformål i kommuneplanen. Størrelsen på tomten er ca 15 daa. Reguleringsplan med plan identitet 2014 148 er førstegangsbehandlet i UBU 01.07.2016.

Det er behov for en avtale med grunneier av Figgenparken og Sandnes kommune, som sikrer skolen tilgang til området.

Byggekonsept

Totalentreprenøren velger selv byggekonsept. Det er mulig å bygges som modul bygg, element bygg eller stedbygd. PA for Sandnes Eiendomsselskap KF blir lagt til grunn for entreprenørene sine valg av løsninger.

Investeringskalkyle

I økonomiplan av 2015-2018 ligger det inne 288 mill. kroner til dette prosjektet. 4B kalkylen som er lagt fram fra SEKF var beregnet til 320 mill. kroner. Dette tallet ble redusert med 10% av Bystyret i forbindelse med behandlingen av økonomiplanen. Fagstab skole har foreslått å redusere elevtall og dermed areal for skolen både fordi en er usikker på elevtallprognosene, men også for å redusere kostnader. Den foreslåtte arealreduksjonen vil kun omfatte 9 klasserom som reduseres med 10 kvm. Hvis en legger til grunn 20 000 kr per kvm vil dette gi en besparelse på 1,8 mill. kr. I årlige driftsbesparelser (leie, energi og renhold) gir dette et estimat på 660 kr per kvm som vil gi rundt 60 000 kr i besparelse per år. SEKF vurderer en slik reduksjon av skolens areal å gi skolen mindre fleksibilitet samtidig som det vil være kostbart å øke arealet for klasserommene hvis det vil bli behov for dette på sikt. Besparelsene som er synliggjort er marginale.

Alle kostnader i forbindelse med tomtearbeid og tomteervervelse er ikke avklart enda og baserer seg på foreløpige estimater. Tallet blir ikke justert i K0, endelig kalkyle blir lagt frem i K2 saken.

Universell utforming

Det vil være krav til universell utforming av skolen og deler av uteområdet.

Støy

Prosjektet må ta høyde for Miljøverndepartementas retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) samt kommunale retningslinjer. Dette innebærer at støynivå utendørs på dagtid ikke skal overstige 55db mens innvendig støy ikke skal overstige 30db.

Det skal også tas hensyn til innvendig støy mellom klasserom og intern støy på skolen.

Energiklasse

Skolen vil bli bygget i henhold til gjeldende tekniske forskrifter. Det vil bli lagt inn opsjonspriser på lavenergi i konkurransegrunnlaget. Det vil bli evaluert ut fra lave drifts og vedlikeholdsutgifter. Innstilling på valg av energiløsning blir lagt frem i K2.

Fremdrift

Rådmannen har i økonomiplan for perioden 2015 – 2018, lagt til grunn ferdigstillelse av prosjektet i august 2018. Saken om areal- og funksjonsprogram for skolen måtte først behandles før en kunne fremme K0 på dette prosjektet. Det gjør at en ikke klarer å holde opprinnelig framdriftsplan med ferdigstilling av prosjektet til august 2018. Realistisk fremdrift for prosjektet er ferdigstilling i desember 2018. For å klare fremdriften må kjøre parallelle prosesser med regulering, planlegging og anbud på skolen.

Skolen må ta organisatoriske grep for å klare driften i en overgangsperiode mellom ny og gammel skole. Noen elever må i en periode muligens flyttes over til en annen skole med ledig kapasitet. Kostnader til transport av elever eller evt. midlertidige lokaler ligger ikke inne i prosjektet og vil måtte dekkes av driftsmidler for skole.

Det anbefales å utvikle prosjektet som modifisert totalentreprise. Erfaringsmessig får en ved å bruke arkitekt i samarbeid med brukerne ett mye bedre og mer brukervennlig prosjekt. En har da også større mulighet til å korte ned tiden fra vi starter planlegging frem til skolen står ferdig.

Erfaringsmessig så får vi flere tilbydere og bedre priser når det foreligger tegninger.

Det anbefale kontrahering i modifisert totalentreprise.

Det er tradisjon for at skoler gis navn etter bydelen eller utbyggingsområdet som de ligger i. Denne skolen ligger Figgjo bydel og det foreslås at navnet Figgjo skole videreføres.

**Forslag til vedtak:**

1. Byggeprogram iht. beskrivelse godkjennes.
2. Prosjektet gjennomføres som modifisert totalentreprise.
3. Prosjektet utvikles og ferdigstilles til desember 2018.
4. Styret holdes fortløpende oppdatert på prosjektgjennomføringen.
5. Saken oversendes til Rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 17.10.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg: Utomhusplan for ny Figgjo skole