

Arkivsak-dok. 112 - 15

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

08.06.2015

## Byggeprogram, K0, for rehabilitering og utvidelse av Skeiane Ungdomsskole

### Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015-2018, ble det vedtatt å avsette midler til rehabilitering og utvidelse av Skeiane ungdomsskole. Det er gitt en bevilgning på 100 mill. kroner i tillegg til en bevilgning på 20 mill. kroner gitt til oppgradering av skolen tidligere. Skole skal bygges ut trinnvis og være ferdigstilt skolestart 2018.

| Prosjekt  | Budsjett | Bevilget før | Bevilget i økonomiplan 2015-2018 | 2015   | 2016    | 2017    | 2018    |
|---|----------|--------------|----------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| Skeiane Ungdomsskole<br>Prosjektnummer:<br>30015<br>30021 | 120 mill | 20mill       | 100 mill                         | 5 mill | 35 mill | 35 mill | 25 mill |

I denne saken legges det frem et forslag til byggeprogram som vil utvide skolen fra U15 til U21 med ferdigstillelse til skolestart 2018.

Prosjektet legger opp til total renovering av eksisterende skolebygning fra 1963, noe oppgradering av gymsalbygg samt nybygg for å håndtere utvidelsen av skolen.

### Saksopplysninger:

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Richard Olsen – Skolefaglig rådgiver i fagstab oppvekst skoler

Robert Wiltford – Skolefaglig rådgiver i fagstab oppvekst skoler

Kari Brynjulfsen – Rektor Skeiene Ungdomsskole  
Elisabeth Ueland – Verneombud Skeiene Ungdomsskole  
Helge Bjørnevik – Arkitekt  
Ingunn Bjerkelo – Sandnes Eiendom  
Oddbjørn Wornæs – Prosjektleder.

### **Byggeprogram**

Byggeprogrammet tar utgangspunkt i retningsgivende arealnormer i dokumentet "Kvalitetsplan for skoleanlegg i Sandnes kommune". Kvalitetsplanen med retningsgivende arealnormer ble vedtatt av bystyret 19.10.2010 (B-sak 111/10).

Det er i vedtatt økonomiplan med påfølgende bestilling fra rådmannen en rehabilitering av eksisterende skolebygg samt utvidelse av skolen fra U15 til U21. Utvidelsen innebærer en utvidelse med seks klasserom med tilhørende fasiliteter. Byggeprogramkomiteen har sett på skolens eksisterende arealer som i dag ikke tilfredsstillende retningsgivende arealdisposisjon i «Kvalitetsplan for skoleanlegg i Sandnes kommune». Komiteen har derfor sett på muligheten med å løfte eksisterende skole slik at denne sammen med nybygg vil tilfredsstillende kvalitetsplanen og være en skole for de neste 50 år.

Komiteen legger med bakgrunn i dette frem et forslag til byggeprogram som vil medføre en omdisponering av arealene i eksisterende skolebygning, utvidelse av arealer til spesial- og valgfag, økning av antall grupperom, utvidelse av administrasjon, samt utvidelse med seks nye klasserom.

I byggeprogrammet er det lagt vekt på det som anses som kvaliteter i den «moderne» skole. Arbeidsrom for lærere er splittet opp i mindre enheter for å få nærhet til klasserom. Toalettgjerninger er splittet opp i små enheter og spredt rundt i bygget. Det er etablert en stor Aula med mediatek/bibliotek med scene sentrert i midten av bygningsmassen. Det er lagt opp til at en går bort fra stasjonære PC rom til en mer mobil IT hverdag med bærbare pc'er og eller nettbrett. Det er i utformingen av påbyggene lagt opp til å skape et godt uterom for både elever og lærere.

Bevilget budsjett for prosjektet er på 120 mill. kroner. Denne rammen må økes betraktelig for å kunne realisere en «moderne» skole i henhold til byggeprogrammet som legges frem i denne saken.

Byggeprogramkomiteen er samstemte i at byggeprogrammet som legges frem er den rette veien å gå for Skeiene Ungdomsskole.

Grovkalkylen under er utarbeidet med utgangspunkt i byggeprogrammet og viser kostnader for henholdsvis nybygg (dvs utvidelse av eksisterende skole) og rehabilitering av eks skole. For utendørsanlegg er det satt av en pott til oppgradering av dette, men pr. dags dato er omfanget av arbeidet ukjent. Det er også i kalkylen medtatt nytt inventar for nybygg og eksisterende skole som pr. i dag i hovedsak består av eldre og slitt inventar.

Totalkostnad er beregnet til **233 880 822,-** noe som gir **26 329,-** pr. m<sup>2</sup> (på totalsum).

|                              | Kostnad Nybygg           | Rehabilitering           | Total                    |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1.00 Felleskostnad           | kr 8 082 251,00          | kr 8 372 207,00          | kr 16 454 458,00         |
| 2.00 Bygging                 | kr 39 492 308,00         | kr 37 146 326,00         | kr 76 638 634,00         |
| 3.00 VVS- inst.              | kr 11 966 510,00         | kr 13 542 690,00         | kr 25 509 200,00         |
| 4.00 El. inst.               | kr 7 717 220,00          | kr 9 733 701,00          | kr 17 450 921,00         |
| 5.00 Tele- og kont. int.     | kr 4 088 864,00          | kr 4 627 433,00          | kr 8 716 297,00          |
| 6.00 Andre inst.             | kr 1 270 831,00          | kr 2 270 831,00          | kr 3 541 662,00          |
| <b>SUM 1-6 HUSKOSTNAD</b>    | <b>kr 72 617 984,00</b>  | <b>kr 75 693 188,00</b>  | <b>kr 148 311 172,00</b> |
| 7.00 Utendørsanlegg          | kr 2 330 000,00          | kr 1 000 000,00          | kr 3 330 000,00          |
| <b>SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD</b> | <b>kr 74 947 984,00</b>  | <b>kr 76 693 188,00</b>  | <b>kr 151 641 172,00</b> |
| 8.00 Generelle kostnader     | kr 8 708 279,00          | kr 6 708 279,00          | kr 15 416 558,00         |
| <b>SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD</b>  | <b>kr 83 656 263,00</b>  | <b>kr 83 401 467,00</b>  | <b>kr 167 057 730,00</b> |
| 9.00 Spesielle kostnader     | kr 20 914 065,75         | kr 20 850 366,75         | kr 41 764 432,50         |
| RM Reserver og marginger     | kr 12 548 439,45         | kr 12 510 220,05         | kr 25 058 659,50         |
| <b>SUM KALKYLE</b>           | <b>kr 117 118 768,20</b> | <b>kr 116 762 053,80</b> | <b>kr 233 880 822,00</b> |

### Arealdisposisjon Skeiene Ungdomsskole

|                     |                                      | PROSJEKT |         |             |
|---------------------|--------------------------------------|----------|---------|-------------|
|                     | UNDERVISNINGSROM                     | Ant.     | Pr. rom | Tot.        |
| 1                   | Baserom/Klasserom 8 - 10             | 21       | 65      | 1360        |
| 4                   | Grupperom pr. baserom/klasserom      | 14       | 26      | 360         |
| 5                   | Grupperom spesialundervisning        | 3        | 18      | 55          |
| 6                   | Klasserom valgfag - tilvalgsfag      | 2        | 72      | 143         |
| 7                   | Mediatek -Skoler uten areal kr.øv.   | 1        | 498     | 498         |
| 8                   | Heimkunnskap                         |          |         | 360         |
| 9                   | Naturfag                             |          |         | 175         |
| 10                  | Kunst- og håndverk                   |          |         | 522         |
| 11                  | Musikk/Drama                         |          |         | 229         |
| 12                  | Elevgarderober m/ toaletter          |          |         | 283         |
| 13                  | Gymsal/Garderobe/Dusj elever         |          |         | 1159        |
| 14                  | IT-areal                             |          |         | 56          |
| 15                  | Rom for server                       |          |         |             |
| 16                  | Foaje                                |          |         |             |
| 17                  | Melkerom                             | 1        | 10      | 10          |
| 18                  | Redskapsbod                          |          |         |             |
|                     | <b>Undervisningsrom Totalt</b>       |          |         | <b>5209</b> |
| ADM. OG PERSONALROM |                                      |          |         |             |
| 19                  | Kontor Rektor                        | 1        | 24      | 24          |
| 20                  | Kontor Underv. inspektør             | 3        | 16      | 48          |
| 21                  | Kontor Rådgiver/sosiallærer/spesped. | 3        | 17      | 51          |
| 23                  | Forkontor                            | 1        | 32      | 32          |
| 24                  | Konferanserom                        | 1        | 70      | 70          |
|                     | Telefon rom                          | 1        | 8       | 8           |
| 25                  | Arbeidsrom lærere                    |          |         | 392         |

|    |                                   |   |     |             |
|----|-----------------------------------|---|-----|-------------|
| 26 | Personalrom                       | 1 | 142 | 142         |
| 27 | Garderobe/toalett ansatte         |   |     | 82          |
| 28 | Dusj ansatte (ved gard/toalett)   |   |     |             |
| 29 | Helsesøster/lege                  | 1 | 50  | 50          |
| 30 | Lager                             |   |     | 135         |
| 31 | Vaktmester Kontor/Verksted        | 1 | 30  | 30          |
| 32 | Pause/hvilerom renholdere         |   |     |             |
| 33 | Rengjøring/Mopperom               | 1 | 20  | 20          |
|    | <b>Adm. og personalrom Totalt</b> |   |     | <b>1083</b> |

|  |   |  |             |
|--|---|--|-------------|
|  | <b>Fellesarealer (korridor, teknisk, BK osv.)</b> |  | <b>2591</b> |
|  | <b>BRUTTOAREAL TOTALT</b>                         |  | <b>8883</b> |

Kommentarer til arealdisposisjon:

- Arealer for spesialfag er oppgitt inkl. lagerarealer for disse.
- Antall grupperom er litt lavere en retningsgivende i kvalitetsplan, men er av programkomiteen vurdert som tilstrekkelig. Noen av grupperommene er utstyrt med foldevegger for mulig oppdeling. Dette for å skape fleksibilitet i undervisningshverdagen.
- Fellesarealet er noe høyt. Dette kommer av at strukturen i eksisterende skolebygning med tanke på korridorer er låst i eksisterende bæresystem.
- Totalt areal for Undervisning og adm. og personal tilfredsstillter kvalitetsplanen.

### Tomteforhold

Skoletomten er på 33 235 m<sup>2</sup>, noe som gir en utnyttelse på ca. 25% ved utbygging. Gjeldene reguleringsplan (plan 79117) for området har ikke lagt begrensninger for utnyttelse av skoletomten.

### Drift av skolen i byggeperiode

Det legges opp til full drift av skolen i byggeperioden. Skolen skal bygges ut trinnvis, noe som gir muligheten til å ferdigstille nybygg før rehabilitering av eksisterende påbegynnes.

Ved rehabilitering av eksisterende bygningsmasse flyttes elevene over i nybygg samt supplering med brakkebygg ved behov. Kostnader for etablering av brakkebygg er ikke medregnet i grovkalkyle.

Innleie av midlertidige lokaler for skoledrift i byggeperioden vil måtte dekkes av driftsmidler. Det kan være behov for innleie i 2017/2018 og det vil være behov for å legge inn tilstrekkelig driftsmidler for å dekke disse kostnadene.

### Byggekonsept

Det er lagt til grunn at eksisterende skolebygning må «stripes» ned til bæresystem for så å bygges opp igjen med nye fasader og tak. Dette gir oss muligheten til få eksisterende og nybygg til å fremstå som «ett nybygg».

Byggemetode for nybygg er på nåværende tidspunkt ikke valgt.

## **Energiklasse**

Både nybygg og eksisterende bygning som rehabiliteres skal tilfredsstille kravene i TEK 10 (evt. nyere forskrifter).

## **Investeringskalkyle**

Prosjektet ligger inne i økonomiplanen ØP 2015-2018, med 120 mill. kroner. Grovkalkyle viser at en realisering av prosjektet, med nåværende omfang, krever en økning i bevilgning med ca. 114 mill. kroner.

Sandnes eiendomsselskap KF kalkulerte i 2015 bygging av ny U21 skole på Skeiane. Denne ble kalkulert til 360 mill. kr inkl. en forventet prisstigning på 4%. En har i 2015 gjort en vurdering av situasjonen i bygg- og anleggsmarkedet og mener at utviklingen den siste tiden ikke vil medføre en prisstigning slik en antok i fjor. Dette vil gi en reduksjon på rundt 14 mill. kr i kalkyle for bygging av ny U21 skole, 346 mill. kr.

En ny skole vil etter beregninger lagt til grunn for kalkylen ha et bruttoareal på 8 884 kvm, dette samsvarer godt med areal på alternativ der en rehabiliterer eksisterende skolebygg og utvider.

Det ligger en differanse på mellom bygging av ny skole og rehabilitering og utvidelse av eksisterende skole på rundt 112 mill. kr. Da er ikke driftskostnader knyttet til eventuelle midlertidige lokaler i byggeperioden medtatt.

## **Fremdrift**

ØP2015-2018 legger til grunn ferdigstilling av nybygg og rehabilitering skolestart 2018.

## **Valg av entrepriseform**

Prosjektet inneholder både nybygg og rehabilitering. Det er et komplekst prosjekt en ser behov for å detaljprosjekttere i byggherre regi. Det foreslås derfor å igangsette detaljprosjektering av prosjektet mens en i K1 må avklare om prosjektet kontraheres som en general-, hoved-, eller delt entreprise. De tre alternative entrepriseformene krever alle detaljprosjekteringer og en vil kunne bruke tiden i prosjekteringsfasen til å avklare anbefalt alternativ.

## **Vurderinger:**

Det er gjort vurderinger av muligheter en har ved å rehabiliterer og bygge ut eksisterende skole istedenfor å bygge ny skole. Programkomiteen mener en har kommet fram til gode løsninger som gjør at en i stor grad får en bedre utnyttelse av eksisterende bygg som oppfyller kravene til en moderne skole.

Rehabilitering og utvidelse av eksisterende skole vil gi et redusert investeringsbehov på 112 mill. kr.

Det vil være mer krevende for brukere av skolen i byggeperioden, men en vil ha en tett dialog mellom byggeprosjekt og skole og arbeide for en sikker skole og arbeidsplass der undervisning skal kunne gjennomføres.

Med bakgrunn i dette anbefaler Sandnes eiendomsselskap KF at en rehabiliterer og utvider Skeiane ungdomsskole til en U21 skole.

**Forslag til vedtak:**

1. Skeiane ungdomsskole rehabiliteres og utvides til en U21 skole.
2. Kostnadsoverslag (K0) på 232 mill. kr godkjennes.
3. Detaljprosjektering i byggherreregi igangsettes.
4. Anbudskonkurranse på prosjekteringsteam utlyses etter regler i Lov om offentlig anskaffelse.
5. Saken oversendes rådmannen for videre behandling.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 1. juni 2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg: plantegninger