

Arkivsak-dok. 43 - 15
Saksbehandler: Rolf Åsbø

Behandles av: Sandnes Eiendomsselskap KF
Møtedato: 15. april 2015

BYGGEPROGRAM (K0) FOR NY UNGDOMSSKOLE I BOGAFJELL

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015 - 2018, sak 175/14 den 16. desember 2014, ble det vedtatt å avsette midler til bygging av ny ungdomsskole på Bogafjell.

Prosjekt	Budsjett	2015	2016	2017	2018	Rest.
Prosjektnr: 30009	262,8 mill	4,5 mill	72,0 mill	120,0 mill	65,7 mill	0
Ansvar: 30						
Tjeneste: 2222						

Prosjektet er forventet ferdigstilt til skolestart august 2018.

I denne saken legger daglig leder frem forslag til byggeprogram og fremdriftsplan for skolen. I henhold til gjeldende byggesaksrutine legges også fram forslag til entreprisreform for byggeprosjektet.

Saksopplysninger:

Byggeprogramkomité

Byggeprogramkomitéen har bestått av: Richard Olsen - skolefaglig rådgiver, fagstab oppvekst skoler, Robert Wilford - rådgiver, fagstab oppvekst skoler, Arild Skimmeland – hovedverneombud, Marte Aanestad – miljørettet helsevern, Grethe Rettedal – bedriftshelsetjenesten, og Rolf Åsbø – prosjektleder, Sandnes Eiendomsselskap KF.

Byggeprogramkomitéen har hatt 6 møter.

Behovsvurdering

I skolebyggprogram 2015 – 2018 konkluderer Rådmannen med at kommunen best kan skaffe tilstrekkelig kapasitet på ungdomstrinnet sør i kommunen, ved å bygge ny U18 -skole på Bogafjell, med plass til 504 elever, til skolestart i 2018.

Rom matrise

		U-18			
UNDERVISNINGSROM		Ant.	Pr. rom	Tot.	Merknad
1	Baserom/Klasserom 8 - 10	18	70	1260	
4	Grupperom pr. baserom/klasserom	18	15	270	15m ² pr. klasse
5	Grupperom spesialundervisning	6	8	48	1 rom à 8m ² pr. 3 klasser
6	Klasserom valgfag - tilvalgsfag	2	56	112	NYTT: Innføring av valgdag og 2.fremmedspråk krever ekstra rom fordi trinnet deles i flere grupper enn klasser i disse fagene
7	Mediatek -Skoler uten areal til kr.øv.	21	23	483	23m ² per klasse + 1 parr
8	Heimkunnskap			300	
9	Naturfag	-	-	180	
10	Kunst- og håndverk			600	
11	Musikk/Drama			110	
12	Elevgarderobber m/ toaletter	18	15	270	15m ² pr. klasse
13	Kroppsøving Sal			0	
14	Garderobe/Dusj elever			0	
15	IT-areal			60	
16	Rom for server			6	
17	Foaje			0	
18	Melkerom			8	
19	Redskapsbod			16	
Undervisningsrom Totalt				3723	
ADM. OG PERSONALROM					
19	Kontor Rektor	1	20	20	
20	Kontor Underv. inspektør	3	15	45	Økt med 1 rom
21	Kontor Rådgiver/sosiallærer/spesped.	3	15	45	Økt med 1 rom
23	Forkontor			30	
24	Konferanserom			60	Økt behov - nytt regelverk
	Telefon rom	2	4	8	Nytt i forhold til bystyrets vedtak 2010
25	Arbeidsrom lærere	18		286	2,65 ansatte per klasse x 6 m ²
26	Personalrom	18		162	3 ansatt pr.kl.x3m ²
27	Garderobe/toalett ansatte	18		54	3 m ² pr. klasse
28	Dusj ansatte (ved gard/toalett)	2	4	8	4m ² per kjønn
29	Helsesøster/lege			50	
30	Lager			145	
31	Vaktmester Kontor/Verksted			30	
32	Pause/hvilerom renholdere			25	Arealet fordeles mellom personalrom og eget pauserom
33	Rengjøring/Mopperom			20	
Adm. og personalrom Totalt				988	
NETTOAREAL TOTALT				4711	
		U-18			
Leskur				180	10m ² pr. klasse

Det totale nettoarealet er 159 m² større enn nettoarealet som ligger til grunn for kostnadsrammen i økonomiplanen. Det økte arealet beror i hovedsak på krav i nytt regelverk om arealer for valgfag og konferanserom.

Rommatriksen gir et nettoareal på 9,35m² pr. elev.

Gymsal

Skolen skal ikke ha gymsal. Gymnastikk skal utøves i ny Bogafjell idrettshall, som er plassert på nabotomten i sørvest. Utendørsaktiviteter som ballspill, skal foregå på kunstgrasbanen på den samme tomten.

Planbeskrivelse

Det bratte terrenget må nøye analyseres for å finne en optimal adkomst til bygget. Det vurderes at byggets første plan må graves inn i terrenget i akse øst/vest, og at bygget må ha flere etasjer for å kunne oppnå et arealeffektivt bygg. Ved en slik plassering vil en og ha mulighet for gode uteområder på sørsiden, opp mot terrenget. Ser en for seg en bebyggelse over flere plan, kan en oppnå universell adkomst til øvre deler av terrenget via en gangbru.

En slik orientering vil også være gunstig for å gi optimale forhold for dagslys, og det vil være minimalt eksponert for direkte sol, og dermed redusert behov for solskjerming av undervisningsrom. Disse ideene må bearbeides og videreutvikles av arkitekt, til et optimalt resultat i skissefasen.

Sambruk

Kulturarenaplan 2014 – 2020 legger vekt på samdrift og fleksibilitet i nye bygg. Punkt nr. 2 i uprioritert liste over foreslåtte tiltak, anmerker at ved utarbeidelse av skolebehovsplaner, skal behov og løsninger for lokal kulturaktivitet beskrives.

Det vil i den videre prosjektutviklingen søkes å tilrettelegge aktuelle arealer til sambruk.

Utomhusanlegg

Utomhusarealet vil bli planlagt med areal for idrettsaktivitet, opphold, sosialt samvær og sitteplasser.

Arealene vil bli knyttet sammen med interne veier med fast dekke. Tomtens topografi og høydeforskjell på 29m, er utfordrende for universell utforming, og kan medføre flere støttemurer.

Adkomst til uteområder på sørsiden kan bli mulig via heisen i bygget og gangbru til terrenget. Det vil bli planlagt sykkelparkering for adkomst både fra sør og fra nord. Sjøpøl fra skolen skal håndteres med nedgravde søppelkonteinere. Trafikkarealer og

p-plass skal i størst mulig grad være adskilt fra annet areal. Det planlegges å benytte landskapsarkitekt til å utarbeide skisser og beskrivelser, som grunnlag for entreprisen.

Byggekonsept

Den store høydeforskjellen på denne tomten vurderes å ikke være gunstig for modulbygg da deler av bygningsmassen må graves inn i terrenget. Det vil allikevel bli lagt opp til at entreprenøren selv velger konsept basert på våre utarbeidete tegninger. Sandnes Eiendomsselskap KF sin byggehåndbok vil bli lagt til grunn for kvaliteter og tekniske løsninger.

Reguleringsstatus

Tomten er del av reguleringsplan 95 –106. Regulert tomteutnyttelse tillater å bygge 3600m² bygg.

Dette er vesentlig mindre enn prosjektets behov. I møte med Plansjef og Byggesakssjef, ble det enighet om at skoleprosjektet kan håndteres ved søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Tomtens topografi

Tomten har en høydeforskjell på 29m og faller mot nord. Tomtens topografi vurderes som krevende til formålet.

Universell utforming

Det vil være krav til universell utforming av skolebygget og skolens utomhusanlegg.

Energiklasse

Skolen vil bli bygget som lavenergibygg iht. Sandnes kommunen sine egne føringer. Det vil bli satt krav om lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

Fremdrift

Rådmannen har i forslag til økonomiplan for perioden 2015 – 2018, lagt til grunn oppstart av skolen i august 2018. Vedlagt fremdriftsplan viser planlagt prosjektutvikling. Byggestart er planlagt i november 2016.

Investeringskalkyle

I økonomiplan 2015 – 2018 er det avsatt 262,8 millioner kroner til prosjektet.

Pr. dato har ikke Sandnes Eiendomsselskap KF mottatt endelige tomtekostnader fra Sandnes Tomteselskap KF.

Det legges opp til at sluttkostnadene inklusive tomtekostnadene, holder seg innenfor vedtatte rammer.

Valg av entreprisreform

Modifisert totalentreprise.

Ved å benytte modifisert totalentreprise, vil prosjektet bli utviklet til skissenivå i samarbeid med arkitekt og brukergruppen i Oppvekst skole. En omforent planløsning vil bli lagt til grunn i anbudskonkurransen. Entreprenørene vil ha lave kostnader med å gi pris i konkurransen som følge av dette, noe som igjen mest sannsynlig vil gi hardere konkurranse, og flere tilbud. Tildelingskriteriene vil i hovedsak fokuseres på pris. Erfaringsmessig vil hardere konkurranse føre til lavere priser.

Fremdriften i en modifisert totalentreprise vil være enklere å forutse for oppdragsgiver, da en kan gjennomføre parallelle prosesser, der vi kan søke Byggesak om rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, allerede i anbudsfasen. Dette gir en tidsbesparelse i prosjektet på 3–6 mnd.

Ordinær totalentreprise

Ved å benytte en ordinær totalentreprise, vil oppdragsgiver ha mye mindre innflytelse på utformingen av planløsningen.

Entreprenørene vil ha store kostnader med å utvikle prosjektet for å kunne gi pris i konkurransen, fordi totalentreprenør selv må bekoste utvikling av prosjektet til skissenivå før innlevering. Den økte kostnaden med å gi tilbud, vil erfaringsmessig begrense antall tilbud, særlig fra små og mellomstore bedrifter, som vanligvis ikke har arkitektkompetanse i egen organisasjon, eller mulighet for å oppnå så gode betingelser hos arkitektene, som de større entreprenørene. Tildelingskriteriene må vektles mellom planløsning, estetikk og pris. Evalueringen blir mer omfattende og krevende, og en vil i større grad eksponeres for klager. Dersom en klagesak skulle oppstå vil det kreve mye tid og ressurser i egen organisasjon, og kan gi store økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser for prosjektet.

Fremdriften i en ordinær totalentreprise vil være vanskeligere å forutse da en ikke kan ha parallelle prosesser med Byggesak, dette fordi søknad om rammetillatelse ikke kan sendes før tilbyder og konsept er valgt. Dersom rammetillatelsen medfører vesentlige endringer, vil dette kunne føre til at konkurransen må lyses ut på ny.

Byggeprogramkomiteen har vært enig i synet på valg av entreprisform. Det anbefales kontrahering i modifisert for dette prosjektet.

Forslag til navn på skolen

Gjeldende byggerutiner beskriver at det skal legges fram forslag til navn på skolen i sak om byggeprogram. Det er Kultur og fritid som håndterer navnesaker for skoleprosjekt. Navnesaken er oversendt Kultur og fritidssjefen for behandling. Prosessen med navnesetting vil ikke bli avsluttet innen denne saken skal styrebehandles. Anbefaling vedrørende navn på skolen vil bli lagt fram i kostnadsoverslag 2.

Forslag til vedtak

1. Byggeprogram iht. beskrivelse, godkjennes
2. Total økonomisk ramme på kr. 262.8 millioner, godkjennes
3. Prosjektgjennomføring i modifisert totalentreprise, godkjennes
4. Fremdrift iht. vedlagt plan, godkjennes
5. Navneforslag på skolen legges fram i sak om kostnadsoverslag 2 (K2)

Sandnes Eiendomsselskap KF, 20. mars 2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

1. Forslag til fremdriftsplan
2. Utsnitt av kart