

Arkivsak-dok. 128 - 18

Saksbehandler: Rolf Åsbø

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

26.09.2018

## **Byggeprogram (K0) for ny B7-skole på Sviland - prosjektnr. 30034**

### **Bakgrunn for saken:**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2018 - 2021, sak 183/17, ble det vedtatt å avsette midler til ny B7-skole på Sviland.

<b>Prosjekt</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Bevilget før</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Prosjektnr: 30034	136,0 mill	1,0	34,0	51,0	50,0
Ansvar: 30					
Tjeneste: 2222					

I denne saken legges frem forslag til byggeprogram og oppdatert kalkyle (K0) for ny B7-skole på Sviland.

### **Saksopplysninger:**

#### Byggeprogramkomite´

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Richard Olsen – seniorrådgiver oppvekst skole

Trond Fossum – rektor

Elin Paulsen – verneombud

Grethe Rittedal – rådgiver bedriftshelsetjenesten

Arild Skimmeland – hovedverneombud

Marte Aanestad – miljørettet helsevern

Rolf Åsbø – prosjektleder.

Helge Bjørnevik – arkitekt og Terje Børsheim – Landskapsarkitekt har utarbeidet tegningsunderlaget.

### Behovsvurdering

Skolebehovsplan 2018 – 2021 sier at Sviland skule vil få økning i elevtallet i årene som kommer. Skolen vil få et stabil elevtall på i underkant av 150 elever. Skolen har i dag en lite hensiktsmessig romløsning. Selv om skolen samlet sett kan ta 160 elever, vil ikke skolen kunne ta imot 22 elever hvert år. Til det har skolen for mange små klasserom. Skolen har ikke tilfredsstillende personalrom og arbeidsrom for de ansatte.

I økonomiplan 2018 – 2021 er det vedtatt at skolen skal utvides til en skole med plass til en fullverdig B7 – skole.

Det er videre vedtatt at gymnastikkaktivitetene i fremtiden skal utøves i prosjektet S14 (Sviland skule – liten flerbrukshall) som er planlagt realisert etter at skolebygget er ferdigstilt.

### Rommatrise

	<b>B7</b>		
	Sviland		
Antall elever	196		
Antall lærere	14		
Antall ansatte	21		
<b>UNDERVISNINGSROM</b>	<b>Ant.</b>	<b>Pr</b>	<b>Tot.</b>
<b>Generelle læringarealer</b>			
Baserom/Klasserom 1.trinn	1	70	70
Baserom/Klasserom 2.-10. klasse	6	70	420
SFO	1	80	80
Grupperom pr. baserom/klasserom	7	15	105
Grupperom spesialundervisning	2	12,5	25
Tilleggsareal 5 -7			
Garedrober og toalett 1- 4	4	20	80
Tørkerom 1 -4			
Garedrober og toalett 5 -7	3	15	45
Personaløgarderobe			
<b>SUM Generelle læringsarenaer</b>			<b>825</b>

<b>Fellesareal</b>			
Mediatek -Skoler med areal kr.øv.	14	20	280
Kantinekjøkken			35
<b>SUM Fellesareal</b>			<b>315</b>

<b>Spesielle læringsareal</b>			
<b>Mat og helse</b>			
Kjøkkenrom	1	77	77
Kølerom	1	8	8
Vaskerom	1	5	5
Garderober og toalett	2	10	20
<b>SUM Mat og helse</b>			<b>110</b>

<b>Naturfag</b>			
Naturfag	1	80	80
Forberedelse/lager	1	10	10
<b>SUM Naturfag</b>			<b>90</b>

<b>Kunst- og håndverk</b>			
sløyd	1	70	70
kunst og håndverk	1	70	70
maskinrom ink avsug	1	25	25
overflatebehandling	1	15	15
keramikk	1	20	20
lager	1	25	25
<b>SUM Kunst oig håndverk</b>			<b>225</b>

<b>Musikk/dans</b>			
Musikk/dans	1	90	90
Øvingsrom	1	15	15
Lagerrom /teknologi	1	15	15
<b>SUM Musikk/dans</b>			<b>120</b>

<b>Kroppsøving</b>			
Sal			0
Garderobe/Dusj elever - inkl egen lærergarderobe			0
<b>SUM Kroppsøving</b>			<b>0</b>

<b>SUM Spesielle læringsareal</b>			<b>545</b>
-----------------------------------	--	--	------------

<b>Annet</b>			
IT-areal /verkstad - lager			15

Rom for server			10
Foaje			30
Melkerom			8
Redskapsbod			16
<b>SUM Annet</b>			<b>79</b>

<b>ADM. OG PERSONALROM</b>			
Kontor Rektor	1	15	15
Kontor Underv. inspektør	1	10	10
Kontor Rådgiver/sosiallærer/spes.ped	2	10	20
Kontor leder SFO	1	10	10
Forkontor	1	20	20
Møterom adm	1	15	15
Kopirom og lager			
Desentr. møte- og kopirom	2	10	20
Arbeidsplasser andre ansatte	2	6	12
Arbeidsplasser lærere	14	6	84
Personalrom inkl kjøkkenkrok	21	2	42
Hvilerom			
Garderobe/toalett ansatte	7	3	21
Dusj ansatte (ved gard/toalett)	2	4	8
Helsesøster/lege			30
Lager			75
Lager skolekorps			
Vaktmester Kontor/Verksted/lager			15
Pause/hvilerom renholdere			20
Rengjøring/Mopperom/bøttekott			20
<b>SUM Adm. og personalrom</b>			<b>437</b>

Basert på rommatrisen har byggeprogramkomiteen sammen med arkitekten utarbeidet planskisser for prosjektet - se vedlegg 1.

### Planbeskrivelse

Nybygget er planlagt i tre etasjer øst for eksisterende bygningsmasse, slik at det gir muligheter for full skoledrift i byggefasen. Den gamle bygningsmassen rives etter at de nye lokalene er tatt i bruk for å gi plass til byggetrinn 2, liten flerbrukshall. Hallen er planlagt knyttet opp mot nybygget mot vest, men er ikke inntatt i denne saken. Plandisposisjonene muliggjør en fremtidig utvidelse til en B14 – skole.

### Nye gymnastikkfasiliteter

Bygging av ny liten flerbrukshall er planlagt realisert etter at nytt skolebygg er tatt i bruk, og gammel bygningsmasse er revet.

Dersom det mulig vil eksisterende gymsal benyttes i byggefasen til den nye hallen.

Byggeprogram (K0) for liten flerbrukshall vil bli fremmet i egen sak når tiden er inne.

### Reguleringsarbeid

Det pågår for tiden arbeid med reguleringsplan for prosjektet i regi av SEKF. Mobilitetsplan er straks utarbeidet, og det planlegges å sende søknad om endring av plan til behandling i løpet av desember 2018. Det er usikkert om det tilfaller prosjektet rekkefølgekrav som gir økonomiske konsekvenser.

### Utomhusplan

Basert på reguleringsarbeidet, skoletomtens muligheter og skolens ønsker, har byggeprogramkomiteen i samarbeid med landskapsarkitekten, utarbeidet en helhetlig planskisse for utomhusanlegget til prosjektet – se vedlegg. Arealet som blir berørt av rivearbeidene og byggearbeidene for hallen, må skilles ut og opparbeides i forbindelse med bygging av flerbrukshallen.

### Skoledrift i byggeperioden

Det er planlagt full skoledrift i byggeperioden. Skolen må ta i bruk organisatoriske løsninger for å opprettholde driften i byggefasen. Tiltakene vil gjelde bruk av et begrenset areal i skolegården til lek, adkomst til skolen, buss- og taxitransport av elever, parkering for ansatte, med mer.

### Energi

Prosjektet ligger langt fra infrastrukturen til naturgass og fjernvarme. I samarbeid med energirådgivere i SEKF er det vurdert å benytte bergenergi (varmepumpe) og solcellepaneler til oppvarming av rom og tappevann. Endelig innstilling til energiløsning vil bli lagt fram i sak om kostnadsoverslag 2 (K2).

### Sambruk

Bydelen har i dag tre bydelshus: Sviland samfunnshus, Tveit bygdahus og Noredalen bygdahus.

I møte med Kulturavdelingen er det ikke innmeldte behov for korpslokaler eller lignende.

Skolen kan benyttes til bydelsfunksjon, eksempelvis folkemøter

### Usikkerhetsanalyse

I henhold til rutine vil det bli foretatt en usikkerhetsanalyse vedr. prosjektkostnadene før sak om kostnadsoverslag 2 blir lagt fram til behandling.

### Tekniske planer

Det planlegges å utarbeide tekniske planer og få disse godkjent før prosjektet lyses ut i konkurranse. Dette for å sikre at en får avklart alle usikkerhetsmomenter og dermed redusert risikoen for merkostnader og framdriftskonsekvenser etter kontraktsinngåelse.

### Entrepriseform

Det er planlagt å benytte de utarbeidede tegningene ved utlysning av prosjektet i modifisert totalentreprise. Prosjektet er både en rehabilitering og en utbygging av skolen samt ny flerbrukshall. Skoletomten reguleres og en har i dette prosjektet sett behov for å legge føringer for tilbyderne ved å utarbeide tegninger av skolebyggene og utforming av utomhusplan for å sikre et godt resultat ift. kvaliteter, utforming og pedagogiske løsninger.

### Fremdrift

I økonomiplan 2018 – 2021 er det beskrevet en planlagt byggestart i 2018 og en forventet ferdigstilling av prosjektet i 2020.

Denne framdriften vil ikke la seg gjennomføre da skoleområde må reguleres for å bygge om/utvide skolen. Dette er en endring ifht tidligere praksis hos fylkesmannen for utbygging av skoleområder.

Perioden fram til endelig behandling av reguleringsplanen vil bli benyttet til utarbeidelse av konkurransegrunnlag. Søknad om rammetillatelse kan først fremmes etter at reguleringsplanen er vedtatt. Saksbehandlingstiden for rammetillatelse er maks 12 uker. Planlagt byggestart er oktober, 2019. Byggetiden for denne typen prosjekt er 18 måneder etter at igangsettingstillatelsen er gitt. Ny realistisk ferdigstilling av prosjektet er til skolestart i august 2021. Foreløpig framdriftsplan ligger vedlagt, vedlegg 2. En vil fram mot K2 forsøke å optimalisere prosjekterings- og byggeprosessene, men det ikke ventelig at en klarer å redusere framdriften for prosjektet vesentlig.

### Investeringskalkyle

I økonomiplan 2018 – 2021 er det satt av 136 millioner kroner til prosjektet. Nye utarbeidede 4B kalkyler viser en projektkostnad på 167 millioner kroner.

Det foreslås at ny budsjetttramme legges inn i ØP 2019-2022.

### **Forslag til vedtak:**

1. Byggeprogram iht. beskrivelsen godkjennes.
2. Prosjektet utvikles og ferdigstilles til skolestart i august 2021.
3. Prosjektet gjennomføres i modifisert totalentreprise.
4. Prosjektet godkjennes med en økonomisk ramme på 167 millioner kroner.
5. Saken oversendes til Rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.09.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg 1** – Situasjonsplan, plantegninger, fasadetegninger og utomhusplan

**Vedlegg 2** – Foreløpig framdriftsplan