

Arkivsak-dok. 128-19

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:
Sandnes Eiendomsselskap KF 02.12.2019

Ny K0 for Malmheim skole, utvidelse og modernisering, B7-skole (7 klasser og 150 elever) - prosjektnr. 3002900

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2019 - 2022, sak 145/18, ble det vedtatt å avsette midler til utvidelse og modernisering av Malmheim skole.

Prosjekt	Budsjett	Bevilget før	2020	2021	2022
Prosjektnr: 3002900	112,0 mill	1 083	20 917	50 000	40 000
Ansvar: 30					
Tjeneste: 2222					

I denne saken legges frem forslag til byggeprogram, fremdriftsplan og oppdatert kalkyle (K0) for utvidelse og modernisering av Malmheim skole.

Saksopplysninger:

Prosjektet har vært ute på anbud iht K0, sak 127-18 behandlet i styret i SEKF 26.09.2018. Det kom inn 4 tilbud innen innleveringsfristen. Det ble valgt å avlyse konkurransen pga at alle tilbudene var utenfor de økonomiske rammene gitt i prosjektet. Samtlige tilbydere tilfredsstilte i tillegg ikke kravene til kompetanse som var stilt i konkurransegrunnlaget.

Byggeprogramkomite

Byggeprogramkomiteen har bestått av: Richard Olsen – seniorrådgiver oppvekst skole, Espen Nielsen – rektor, Karen Øglænd – verneombud, Grethe Rettedal – rådgiver bedriftshelsetjenesten, Arild Skimmeland – hovedverneombud, Marte Aanestad – miljørettet helsevern og Rolf Åsbø – prosjektleder.

Rolf Åsbø har pensjonert seg og blitt erstattet av Morten Braut (SEKF). Ny rektor på skolen er Therese Melbo Torgersen. De slutter seg til vurderingene gjort av byggeprogramkomiteen.

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

Behovsvurdering

Malmheim skole er barneskole i Julebygda i Sandnes. Skolen består av et hovedbygg fra 1920, et påbygg fra 1996 og ett påbygg fra 2006. Ingen av disse bygningene tilfredsstillere kravene til Tek 17. Det er avvik på ventilasjon, akustikk, brann og tilfredsstillende arbeidsforhold for elever og ansatte på skolen. Skolen drives på dispensasjon fra miljørettet helsevern og bedriftshelsetjenesten, i påvente av ny skole.

Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning eller spesiell utforming. Skolebygget på Malmheim har store avvik på dette og tilfredsstillere ikke kravene.

Skolebehovsplan 2018 – 2021 viser at prognosen over elevtall på Malmheim skole vil ligge på mellom 94 og 118 elever, og at den nye skolen må ha minimum 2 klasserom med plass til 28 elever.

Skolen har i dag ikke tilfredsstillende personalrom og arbeidsrom for de ansatte. Det er gjort et forsøk på å holde arealprogrammet nede på ett minimum av det som behøves på en B7 skole. Skolen blir nå bygget for maks 150 elever mot 196, som er vanlig for en B7 skole. Det er i tillegg forsøkt i størst mulig grad å tilpasse romprogrammet til eksisterende bygningssmasse, i ett forsøk på å holde kostnadene nede.

Rommatrise

Sandnes kommune barnetrinn							
	B7 – K0			Prosjektert			Nye Areal
Malmheim skole							Eksisterende rom må bygges om
Antall elever	150			150			
Antall lærere	14			14			
Antall ansatte	21			21			
UNDRVISNINGSROM	Ant.	Pr	Tot.	Ant.	Pr	Tot.	
Generelle læringsarealer							

Baserom/Klasserom 1.trinn	2	70,1	140,2	2	70,1	140,2	rom for klasse 1 og 2 er 70 m2 nye baserom for 3.-5. klasse er alle 50 m2 ett grupperom til hvert klasserom
Baserom	3	50	150	3	51,4	154,2	
Grupperom	6	15	90	6	15,9	95,2	
Baserom (eksisterende)	1	53	53	1	53,0	53	
Baserom (eksisterende)	1	52	52	1	52,0	52	
SFO	1	80	80	1	80,0	80	
Grupperom	1	15	15	1	15,0	15	
Grupperom spesialundervisning	1	15	15	1	15,0	15	
Tilleggsareal 5 -7							
Garderober og toalett 1-4	2	20	40	2	20	40	
Garderober og toalett 5-7	5	15	75	5	15	75	
Personalgarderobe							
SUM Generelle læringsarenaer			710			720	
Fellesareal og musikk - ombygging gymsal							
Mediatek - - dagens kr.øv. - inkludert musikk	0		170	0		171	dagens gymsal til mediatek / musikk
Kantinekjøkken							
Tillegg uten gymsal	0		0	0		0	
SUM Fellesareal			170			171	
Spesielle læringsareal - dagens beholdes							
Mat og helse							
Kjøkkenrom	1	55	55	1	55	55	dagens rom rehabiliteres
Kjølerom	0	8	0	0	8	0	
Vaskerom	0	5	0	1	5,1	5,1	
Garderober og toalett	0	10	0	0	10	0	
SUM Mat og helse			55			60,1	
Naturfag inkluderes i KOH							
Naturfag	0	80	0	0	80	0	
Forberedelse/lager	0	10	0	0	10	0	
SUM Naturfag			0			0	
Kunst- og håndverk - dagens beholdes							
sløyd	1	49,5	49,5	1	72,5	72,5	dagens rom utvides
kunst og håndverk	1	70	70	1	70,4	70,4	
maskinrom ink avsug	1	14	14	1	17,8	17,8	
overflatebehandling	0	15	0	0	15	0	
keramikk	1	9	9	1	9	9	
lager	0	15	0	0	15	0	
SUM Kunst og håndverk			142,5			169,7	
Musikk og dans - legges til mediatek							
SUM Spesielle læringsareal			197,5			229,8	

SUM Spesielle læringsareal uten kroppsøving			197,5			229,8	
Annet							
IT-areal /verksted - lager			15			15	Foaje/gang
Rom for server			10			10	
Foaje			20			20	
Melkerom			8			8	
Redskapsbod			16			16	
SUM Annet			69			69	
Administrasjons- og personalrom							
Kontor Rektor	1	15	15	1	15	15	garderober, wc i gard og hcwc/gard hc
Kontor Underv. inspektør	0	10	0	0	10	0	
Kontor Rådgiver/sosiallærer/spes.ped	0	10	0	0	10	0	
Kontor leder SFO /underv.insp.	1	12	12	1	12	12	
Forkontor	1	15	15	1	15	15	
Møterom adm	2	15	30	1	15	15	
Møterom adm				1	20	20	
Kopirom og lager	1	10	10	1	8	8	
Arbeidsplasser andre ansatte	1	10	10	1	10	10	
Arbeidsplasser lærere	14	6	84	14	6,1	86	
Personalrom inkl kjøkkenkrok	21	2	42	21	2,6	53,6	
Hvilerom							
Garderobe/toalett ansatte	7	3	21	7	4,9	34	
Dusj ansatte (ved gard/toalett)	2	4	8	2	6	11	
Helsesøster/lege			30			30	
Lager			65			65	
Lager skolekorps							
Vaktmester Kontor/Verksted/lager			10			10	
Pause/hvilerom renholdere			4				
Rengjøring/Mopperom/bøttekott			0	1	12	12	
SUM Adm. og personalrom			356			397	
Nye areal			1013,2			1067,4	
NETTOAREAL TOTALT			1502,7			1586	
Netto areal uten + 65							
Areal per elev							
Areal per elev uten + 65							
Leskur							

Pluss 110 m2 lager i kjeller.

Rom matrise for standard B7 skole i Sandnes kommune

		B7		
Skole				
Antall elever	196			
Antall lærere	14			
Antall ansatte	21			
UNDERVISNINGSRUM	Ant.	Pr	Tot.	
Generelle læringsarealer				
Baserom/Klasserom 1.trinn	2	70	140	
Baserom	3	60	180	
Baserom	2	50	100	
SFO	1	80	80	
Grupperom pr. baserom/klasserom	7	15	105	
Grupperom spesialundervisning	2	15	30	
Tilleggsareal 5 -7				
Garderober og toalett 1- 4	4	20	80	
Tørkerom 1 -4				
Garderober og toalett 5 -7	3	15	45	
Personalgarderobe				
SUM Generelle læringsarenaer			760	
Fellesareal				
Mediatek -Skoler med areal kr.øv.	7	20	140	
Kantinekjøkken			35	
Tillegg uten gymsal			65	
SUM Fellesareal			240	
Spesielle læringsareal				
Mat og helse				
Kjøkkenrom	1	77	77	
Kjølerom	1	8	8	
Vaskerom	1	5	5	
Garderober og toalett	2	10	20	
SUM Mat og helse			110	
Naturfag				
Naturfag	1	80	80	
Forberedelse/lager	1	10	10	
SUM Naturfag			90	
Kunst- og håndverk				
Sløyd	1	70	70	
kunst og håndverk	1	70	70	
maskinrom ink avsug	1	25	25	

overflatebehandling	1	15	15
keramikk	1	15	15
lager	1	15	15
SUM Kunst og håndverk			210
Musikk og dans			
Musikk/dans	1	90	90
Øvingsrom	1	15	15
Lagerrom /teknologi	1	15	15
SUM Musikk/dans			120
Kroppsøving			
Sal	0		0
Garderobe/Dusj elever - inkl egen lærergarderobe			0
SUM Kroppsøving			0
SUM Spesielle læringsareal			530
SUM Spesielle læringsareal uten kroppsøving			530
Annet			
IT-areal /verksted - lager			15
Rom for server			6
Foaje			30
Melkerom			8
Redskapsbod			16
SUM Annet			75
Administrasjons- og personalrom			
Kontor Rektor	1	15	15
Kontor Underv. inspektør	1	10	10
Kontor Rådgiver/sosiallærer/spes.ped	1	10	10
Kontor leder SFO	1	10	10
Forkontor	1	20	20
Møterom adm	1	15	15
Kopirom og lager			10
Desentr. møte- og kopirom	1	15	15
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			65
Lager skolekorps			
Vaktmester Kontor/Verksted/lager			15
Pause/hvilerom renholdere			20
Rengjøring/Mopperom/bøttekott			20
SUM Adm. og personalrom			422
NETTOAREAL TOTALT			2027
Netto areal uten + 65			1962
Areal per elev			13,5
Areal per elev uten + 65			13,1
Leskur			140

Det vil være et avvik mellom standard B7 skole tilpasset 196 elever og Malmheim skole tilpasset B7 og 150 elever på ca 376 kvm nettoareal.

Planbeskrivelse

Den eksisterende bygningsmassen som skal videreføres er på et plan og vil bli rom til mat og helse, SFO, mediatek/musikk, to mindre klasserom og kunst og håndverk.

Nybygg vil i hovedsak ha to fullverdige klasserom og tre mindre klasserom i plan en, og personalfasiliteter i plan to.

Eksisterende lokaler er funksjons- og størrelsesmessig blitt tilpasset fremtidig bruk. Samlet vil nybygget og de tilpassede eksisterende lokalene, ivareta skolens fremtidige behov til undervisningslokaler og administrasjonslokaler.

Krav om universell utforming, sammen med krav fra miljørettet helsevern og bedriftshelsetjenesten er innarbeidet i planene.

Byggeprogramkomiteen har sammen med arkitekten utarbeidet planskisser for prosjektet - se vedlegg

Gymnastikkfasiliteter

Utviklingsavdelingen jobber med avtale vedr. leie av lokaler til gymnastikk i ny planlagt idrettshall. Tomten ligger tett ved skoletomten og hallen skal bygges i regi av Julebygda grendahus.

Reguleringsarbeid

Reguleringsplan for utvidelse av skoletomten ved Malmheim skole, endring av plan 92103, er godkjent. Dette har gitt noen føringer for trafikk situasjonen på tomten og lagt føringer for opparbeidelsen av skoletomten. Det er også stilt rekkefølgekrav på overvannshåndtering og slukkevann.

Utomhusplan

Basert på reguleringsarbeidet, skoletomtens muligheter og skolens ønsker, har byggeprogramkomiteen i samarbeid med landskapsarkitekten, utarbeidet en planskisse for utomhusanlegget til prosjektet - se vedlegg.

Det er kommet mange innspill på at ballbingen i skolegården er for liten. Det er ikke funnet rom for å utvide den pga mangel på plass i skolegården.

Skoledrift i byggeperioden

Det er ikke planlagt med skoledrift i byggeperioden grunnet omfanget av rive- og byggearbeidene. Elever vil bli plassert på gamle Figgjo skole i byggetiden.

Energi

Prosjektet ligger langt fra infrastrukturen til naturgass og fjernvarme. I samarbeid med forvaltningsavdelingen er det vurdert å benytte bergenergi (varmepumpe) og solcellepaneler til oppvarming av rom og tappevann. En full rehabilitering av eksisterende bygningsmasse og nybygg, krever at en bygger iht Tek 17.

Usikkerhetsanalyse

Det er foretatt usikkerhetsanalyse. Viser til styresak i SEKF Sak 109-19. Styringsrammen P50 er på 111,7 og kostnadsrammen P85 er på 132,8.

Prosjektet har vært på anbud, men måtte avlyses pga at kostnadsrammene for prosjektet var for lave og pga manglende kvalifikasjoner til tilbudt bemanning. Rammene for prosjektet var da iht til K0, lagt fram i styret i SEKF sak 127-18, med en ramme på 112 mill kroner.

Vi ser ut fra de anbudene som kom inn at rammene for prosjektet må økes til P85 på 132,8, for å kunne realisere prosjektet.

Det er forsøkt å gjøre ytterligere reduksjoner på kostnader på prosjektet ved å gjøre enkelte justeringer på materialvalg og tekniske løsninger. Det er ikke mulig å gå ytterligere ned på romprogrammet, da det allerede er langt under det som er allerede vedtatte rammer for en ny skole.

Tekniske planer

Det er iht ny godkjent reguleringsplan, utarbeidet tekniske planer tilpasset kravene til overvannshåndtering. Dette vil bli vedlagt nye anbudspapirer.

Rivning av det eldste bygget.

Bystyret behandlet sak om Malmheim skole 20/6-16 i sak 75/16.

Der er i møte med Rogaland fylkeskommune avklart at bygget ikke er verneverdig og kan rives.

Miljøsaneringsrapport

Det er utarbeidet miljøsaneringsrapport for evt. å avdekke materialer som må håndteres spesielt. Dette er gjort for å gi entreprenørene et best mulig grunnlag for å gi en riktig pris på prosjektet.

Entrepriseform

Det er planlagt å benytte de utarbeidede tegningene ved utlysning av prosjektet i modifisert totalentreprise. Totalentreprenørene har lave kostnader med å gi pris i modifisert

totalentreprise og erfaringsmessig vil vi få flere tilbydere og bedre priser. En har også større mulighet til å korte ned tiden fra vi starter planlegging til skolen står ferdig.

En har også erfaringer med at en godt beskrevet entreprise gir mindre rom for endringer og uklarheter underveis i prosjektet.

Fremdrift

I økonomiplan 2019 – 2022 er det beskrevet en planlagt byggestart 2020 og en forventet ferdigstilling av prosjektet til skolestart, august 2021.

Den første anbudskonkurransen ble avlyst og prosjektet må nå ut på nytt. Det vil ikke være mulig med en oppstart på byggeplass før til våren 2020. Og en ferdigstilling til årsskiftet 2021-2022.

Investeringskalkyle

I økonomiplan 2019 – 2022 er det satt av 112 millioner kroner til prosjektet. For at prosjektet skal være gjennomførbart må rammene økes til 132,8 mill kroner.

Forslag til vedtak:

1. Byggeprogram iht. beskrivelsen godkjennes
2. Prosjektet utvikles og ferdigstilles til årsskiftet 2021-2022
3. Prosjektet gjennomføres i modifisert totalentreprise
4. Prosjektet godkjennes med en økonomisk ramme på 132,8 millioner kroner
5. Saken oversendes til Rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF,

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

- Tegninger
- Usikkerhetsanalyse