

Arkivsak-dok. 127 - 18

Saksbehandler: Rolf Åsbø

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 26.09.2018

Byggeprogram (K0) for rehabilitering og nybygg til Malmheim skule - prosjektnr. 3002900

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2018 - 2021, sak 183/17, ble det vedtatt å avsette midler til rehabilitering og nybygg for Malmheim skole slik det fremkommer i tabell for investeringer:

Prosjekt	Budsjett	Bevilget før	2018	2019	2020
Prosjektnr: 3002900	64,0 mill		2,0	30,0	32,0
Ansvar: 30					
Tjeneste: 2222					

I sak 183/17 ligger følgende føringer fra Bystyret:

« Malmheim skole Bystyret ber rådmannen så snart som mulig gå gjennom utbedring/nybygg av Malmheim skole. Bystyret har lagt til grunn 62 millioner kroner i total kostnad, i samsvar med tidligere anslag, eventuelle korrigeringer av beløpet tas i forbindelse med perioderapport. Bystyret understreker behovet for rask fremdrift.»

Med utgangspunkt i overnevnte er det noe uklart om det er gjort en bevilgning på 62 eller 64 millioner til prosjektet.

I denne saken legges frem forslag til byggeprogram og oppdatert kalkyle (K0) for rehabilitering og nybygg til Malmheim skole.

Saksopplysninger:

Byggeprogramkomite´

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Richard Olsen – seniorrådgiver oppvekst skole

Espen Nielsen – rektor

Karen Øglænd – verneombud

Grethe Rettedal – rådgiver bedrifts-helsetjenesten

Arild Skimmeland – hovedverneombud

Marte Aanestad – miljørettet helsevern

Rolf Åsbø – prosjektleder.

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

Behovsvurdering

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 klasserom med plass til 28 elever.

Skolen har i dag ikke tilfredsstillende personalrom og arbeidsrom for de ansatte.

I økonomiplan 2018 – 2021 er det vedtatt at rådmannen som følge av kommunens økonomiske situasjon, må revurdere omfanget av prosjektet for å redusere kostnadene i forslag til ny kalkyle.

Rommatrise

					Nye Areal
Malmheim skole					Eksisterende rom
Antall elever		150			
Antall lærere		14			
Antall ansatte		21			
UNDERVISNINGSRUM	Ant.	Pr	Tot.		
Generelle læringsarealer					
Baserom/Klasserom 1.trinn	2	70,1	140,2		rom for klasse 1 og 2 er 70 m2
Baserom	3	50	150		nye baserom for 3.-5. klasse er alle 50 m2
Grupperom	6	15	90		ett grupperom til hvert klasserom

Baserom (eksisterende)	1	53	53	
Baserom (eksisterende)	1	52	52	
SFO	1	80	80	
Grupperom	1	15	15	
Grupperom spesialundervisning	1	15	15	
Tilleggsareal 5 -7				
Garedrober og toalett 1- 4	2	20	40	trinn 1 og 2 - garderobe + 2 wc
Garedrober og toalett 5 -7	5	15	75	trinn 3-5 - garderobe + 3 wc
Personaløgarderobe				
SUM Generelle læringsarenaer			710,2	
Fellesareal og musikk - ombygging gymsal				
Mediatek - - dagens kr.øv. - inkludert musikk	0		170	dagens gymsal til mediatek / musikk
Kantinekjøkken				
Tillegg uten gymsal	0		0	
SUM Fellesareal			170	
Spesielle læringareal - dagens beholdes				
Mat og helse				
Kjøkkenrom	1	55	55	dagens rom rehabiliteres
Kølerom	0	8	0	
Vaskerom	0	5	0	
Garderobe og toalett	0	10	0	
SUM Mat og helse			55	
Naturfag inkluderes i KOH				
Naturfag	0	80	0	
Forberedelse/lager	0	10	0	
SUM Naturfag			0	
Kunst- og håndverk - dagens beholdes				
sløyd	1	49,5	49,5	Kunst og håndverk er blitt utvidet
kunst og håndverk	1	70	70	dagens rom utvides
maskinrom ink avsug	1	14	14	
overflatebehandling	0	15	0	
keramikk	1	9	9	
lager	0	15	0	
SUM Kunst og håndverk			142,5	
Musikk og dans - legges til mediatek				
SUM Spesielle læringsareal			197,5	
SUM Spesielle læringsareal uten kroppsøving			197,5	
Annet				
IT-areal /verkstad - lager			15	
Rom for server			10	
Foaje			20	Foaje/gang

Melkerom			8	
Redskapsbod			16	
SUM Annet			69	
Administrasjons- og personalrom				
Kontor Rektor	1	15	15	
Kontor Underv. inspektør	0	10	0	
Kontor Rådgiver/sosiallærer/spes.ped	0	10	0	
Kontor leder SFO /underv.insp.	1	12	12	
Forkontor	1	15	15	
Møterom adm	2	15	30	
Kopirom og lager	1	10	10	
Arbeidsplasser andre ansatte	1	10	10	
Arbeidsplasser lærere	14	6	84	
Personalrom inkl kjøkkenkrok	21	2	42	
Hvilerom				
Garderobe/toalett ansatte	7	3	21	garderober, wc i gard og hcwc/gard hc
Dusj ansatte (ved gard/toalett)	2	4	8	
Helsesøster/lege			30	
Lager			65	Pluss 110 m2 lager i kjeller.
Lager skolekorps				
Vaktmester Kontor/Verksted/lager			10	
Pause/hvilerom renholdere			4	
Rengjøring/Mopperom/bøttekott			0	
SUM Adm. og personalrom			356	

Planbeskrivelse

Den eksisterende bygningsmassen som skal videreføres er på ett 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 funksjonsmessig 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 1.

Gymnastikkfasiliteter

SEKF 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

Det pågår for tiden arbeid med reguleringsplan for prosjektet. 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 planskisse for utomhusanlegget til prosjektet - se vedlegg.

Skoledrift i byggeperioden

Det er ikke planlagt med skoledrift i byggeperioden grunnet omfanget av rive- og byggearbeidene.

Utviklingsavdelingen har satt i gang arbeidet med å fremskaffe erstatningslokaler. Det er planlagt at lokalisering av erstatningslokalene skal være avklart i god tid før rive- og byggearbeidene starter.

Energi

Prosjektet ligger langt fra infrastrukturen til naturgass og fjernvarme. I samarbeid med SEKFs energirådgivere 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 Julebygda grendahus, som er et aktivt bydelshus.

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 for alle prosjekter med budsjetttramme over 50 millioner kr 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.

Tilstandsrapport

Basert på tilstandsrapporter og konsekvensanalyser utført av Multiconsult AS, er det avdekket krav til vesentlig ombygging og oppgradering av den eksisterende bygningsmassen, for å få et funksjonelt og energivennlig bygg. Prosjektet vil ivareta kravene som gitt i gjeldene teknisk forskrift.

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 vil før prosjektet lyses ut i konkurranse, bli utarbeidet en miljøsaneringsrapport for evt. å avdekke materialer som må håndteres spesielt. Basert på miljøsaneringsrapporten vil vi kunne få bedre pris på rivearbeidene.

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. 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 vedtak for økonomiplan 2018 – 2021 er det ikke beskrevet en planlagt byggestart og en forventet ferdigstilling av prosjektet, men i rådmannens forslag til økonomiplan 2018-2021 er det i tabellen lagt opp til en ferdigstilling av rehabilitering og utvidelse av skolen til skolestart 2020. En slik framdrift baserer seg på en stram framdriftsplan uten behov for regulering av skoletomten.

Ifølge tidligere praksis, har fylkesmannen gjort endringer som nå medfører at skoleområder må reguleres for å bygge om/utvide skoler. Dette medfører behov for lenger prosjektgjennomføringstid enn om prosjektet kunne gjennomføres uten.

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.

Rivearbeidene kan tidligst starte høst/vinter 2019, og pågå i 3 måneder. Byggetiden for denne typen prosjekt er 18 måneder etter at rivearbeidene er ferdigstilt. Det vil bli gjort tiltak for parallell drift av rivning og bygging, for å redusere byggetiden. Slik en i prosjektet har vurdert mulighetene mtp framdrift i prosjektet, vil skolen stå klar til skolestart august 2021. Dette er ett år etter planlagt framdrift ift gjeldene ØP. Foreløpig framdriftsplan ligger vedlagt saken i 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 64 millioner kroner til prosjektet. Nye utarbeidete 4B-kalkyler viser en prosjektkostnad på 112 millioner kroner. Det foreslås at ny kostnadsramme 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 112 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