

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 09/10146	
	Arkiv sakID.: 09/2735	Saksbehandler: Georg de Besche d.y.
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 087/09	FORMANNSKAP	Dato: 30.11.2009
036/09	ARBEIDSMILJØUTVALG	01.12.2009
096/09	KOMMUNESTYRE	15.12.2009

SKISSEPROSJEKT SULITJELMA SKOLE

Vedlegg: Skisseprosjekt med kostnadsoppsett

Sammendrag:

Innledning

Den 23.10.2008 iverksatte rådmann oppdraget med å lage et skisseprosjekt for renovering av Sulitjelma skole. Skolen skal dimensjoneres for 80 elever.

Prosjektgruppe ble etablert med prosjektleder, deltagelse fra skoleledelse, ansatte, elev- og lærerorganisasjon, verneombud og foreldregruppe. Kommunelege ble orientert om igangsetting av oppdraget.

Det ble utlyst åpen anbudskonkurranse om arkitektoppdraget. Konkurransedokumentene var utformet slik at prosjektet kan beholde samme arkitekt gjennom hele prosessen til ferdig utført bygg. Det er imidlertid anledning til å avbryte kontrakten etter gjennomførte beskrevne faser i prosessen.

Skolen hadde utarbeidet et godt grunnlag for å starte arbeidet med å komme frem til et romprogram.

Skolebiblioteket skal fortsatt være en del av folkebibliotek og samlokalisert bibliotek er del av oppdraget. Noe senere i prosessen kom et tilleggsoppdrag om å påvise sambruksmulighetene for en senere tilknytning av barnehage til skolen.

Prosjektleder avholdt et informasjonsmøte med prosjektgruppen ultimo januar 2009. Informasjonen var ment som forberedelse av deltagere til de prosesser som et byggeprosjekt må gjennom. Første programmeringsmøte med arkitekt ble avholdt 26. februar 2009. Det vanskeligste og mest tidkrevende arbeidet var å komme frem til rett størrelse på romprogrammet. Tidlig i fasen ble det besluttet at all pedagogisk undervisning skulle lokaliseres i nye lokaler. Dagens trebygning med undervisningslokaler og administrasjonsdel i betongbygg blir foreslått revet, men opprettholdes som skole mens nybygg er under utførelse. Del av betongbygg som inneholder spesialrom og basseng er vanskelig å utnytte på en god måte, da bygget er i mange forskjellige nivå. Dette forhold gjenspeiles i arealeffektiviteten og areal pr. elev.

Prosjektleder har jevnlig hatt møter med styringsgruppe. Styringsgruppen har i møtene gitt klare tilbakemeldinger om hva prosjektet måtte vurdere nærmere.

Totalt er det gjennomført i alt 7 programmeringsmøter i Sulitjelma med siste møte 17. juni 2009. Styringsgruppen fikk oversendt skisseprosjektet med en kostnadsramme på 70 mill.

Styringsgruppen gav et pålegg til prosjektet den 13. august 2009 om å redusere kostnadene med 15 mill. kroner. Samtidig var det et uttalt ønske om å bevare den pedagogiske plattform til skolen. Det eneste sted i prosjektet som kan ta kostnadsreduksjoner i en slik størrelse er det gamle betongbygg med spesialrom og basseng. Deltagere i prosjektgruppen ble samlet til et nytt møte for å *gå gjennom* prosjektet for å gjøre besparelsene. Noen endringer i romoppdeling ble gjort for å spare ombyggingskostnader. Deretter er det gjort en reduksjon i oppgraderingskostnader, vist i tabell med redusert kostnad pr. kvadratmeter. Konsekvensen av styringsgruppens pålegg er at arkitekt og prosjektleder mener bygget ikke kan få den nødvendige oppgradering som bygget trenger. Det er nå kun lagt inn kostnader for lovpålagte krav til bygget – lysforhold, ventilasjon, universell utforming, brannsikkerhet osv. Eksempelvis tror vi ikke kostnadsrammen vil være tilstrekkelig for å kunne skifte vinduer, utbedre takkonstruksjon, etterisolere med mere.

I oppfølging av prosjektet har styringsgruppen anbefalt en økning av kostnadsrammen med 5 mill. Dette beløp er ment å ivareta anbefalinger fra kollegiet som kvalitetssikret prosjektet, kjøp av tomt og gamle realskole, og at ombyggings- og riveprosjekter har større risiko for uforutsette kostnader.

Tomt

Skolebygningen står i dag på eiendom tilhørende Statskog SF. Plan/utvikling er gitt oppdraget med å forberede anskaffelse av eiendommen. Tomtens størrelse er på 7250 m², dette innbefatter grunnen som gamle realskolebygg står på. Utearealer for skole og eventuelt senere tilknytning med barnehage er i minste laget. Tomten er en skråhelning med platåer i flere nivå. Det er en utfordring å få til gode uteområder for skole og barnehage.

Gamle Realskole

Da kommunen solgte det gamle realskolebygg var det blant annet en del av avtalen at kommunen skulle være behjelpelig med å få til nødvendig regulering av området. Av årsaker vi ikke kjenner til er det ikke etablert småindustri i bygget som forutsatt ved salget. Plan/utvikling har gjort henvendelse til eier om muligheten for tilbakekjøp av bygning. Prisforlangende er langt over hva kommunen er villig til å akseptere. Det føres fortsatt en dialog om å komme til enighet. For å ha tilstrekkelige utearealer til skole er det ikke nødvendig med innløsning av bygget. Men det er nødvendig med en avklaring om regulering av området. Byggets forfatning er dårlig. Nedfallende takheller gjør nærområdet farlig. Det kan bli nødvendig å benytte Plan- og bygningsloven for å sikre trygge utområder for elevene om bygget blir stående.

Trafikkavvikling

Det er utarbeidet to forslag på trafikkavvikling ved skolen. Det ene går på å lage en rundkjøring med innkjøring fra øst og å stenge veien for passering av skoleområde. Det andre forslaget går på å lage en busslomme på sydside av nytt skolebygg. Kommunens folkehelsestilsyn og kommunelege har vært på en forhåndsbeifaring og blitt orientert om begge situasjoner. Hva som

er best egnet eller mulig å gjennomføre er uvisst. Det er avhengig blant annet av hva som blir utfallet av kommunens forpliktelser nedfelt i kontrakt ved salg av gamle realskolebygg. Ved en innløsning av bygget står prosjektet mye friere til å finne beste løsning. Parkering for ansatte er foreslått på etablert ubenyttet busslomme langs Rv 830. Ved en reguleringsendring vil Statens vegvesen være en naturlig høringsinstans om endret bruk av busslomme og trafikkavvikling.

Uteareal

Eleveråd ved skolen og foreldrerepresentant har vært meget aktive i arbeidet med å utforme et forslag til bruk av utearealer. Kommunens folkehelsestilsyn har også vært en bidragsyter til dette arbeidet. I skisseprosjektet er dette arbeidet fremlagt i sin helhet.

Riving gml. trebygning og del av betongbygg.

Det er en forutsetning i prosjektet at bygning rives for å gi plass til nye utearealer for elevene. Det er laget en miljøsaneringsrapport for bygningene. I gamle trebygning er det benyttet gruveslagg i vegger med så høyt kobberinnhold at det må behandles som spesialavfall. Statens forurensningstilsyn og Bergvesenet er kontaktet for en mulig lokal deponering av gruveslagget. Dette må følges opp videre i prosjektet om det lar seg gjennomføre. Bygningsmaterialer av sten og betong forutsettes benyttet i terrengutforming av nytt uteareal. Annet materialet transporteres til deponi.

Nybygg

Sulitjelma skole sin pedagogiske plattform er etablert i den tiltenkte nye delen. Bygget er i to plan. Plan 1 har samordnet bibliotek, administrasjon og skoletrinn 8-10. Plan 2 har 1 – 4, 5 – 7 og arbeidsrom for lærere. Plan 1 har god adkomst med universell utforming. Adkomsten til plan 2 må skje via gamle betongbygg der heisen er planlagt plassert.

Kvalitetssikring / risikovurdering

Salten kommunerevisjon sine fire anbefalinger etter undersøkelsen av prosess utbygging Vestmyra skolesenter er fulgt opp med følgende tiltak;

- Sulitjelma skole er en fådelt 1 - 10 skole. Det gjør den til en litt annerledes skole en de øvrige i kommunen. I prosjektutviklingen har det vært viktig å ivareta eleven og undervisningsmetodikken.
- Det er avholdt eget møte med prosjektgruppen der prosjektprosess, målsetting for prosjektet og rett tidspunkt for brukerpåvirkning i prosjektet ble informert om.
- Det er gjennomført et møte der tre inspektører fra andre skoler har gjennomgått prosjektet med gitte forutsetninger for en tenkt skoleuke i 2013. Egen rapport med kommentarer vil foreligge.
- Konklusjonen fra gjennomgang/kvalitetssikring av prosjektet var at skolen vil fungere etter forutsetningene. Kollegiet anbefaler justeringer i romplan for å optimalisere gjennomføring av skoledagen. Ikke uventet kom det flere kommentarer og forslag på endringer til endringene som ble gjennomført for å spare kostnader.
- Anskaffelser som skal gjøres etter < Lov om offentlige anskaffelser > er normalt tidkrevende. Utarbeidelse av fremdriftsplan for prosjektet der tidsbruk for anskaffelser er en del av planen vil på best mulig måte sikre at Lov om offentlige anskaffelser etterleves.

Ombygging bygningsdel med spesialrom og basseng

Dette bygg er forsøkt utnyttet med alle funksjoner som ikke har med basisundervisning å gjøre. Direktoratet for sivil beredskap har etter søknad frigitt tilfluktsrommet. Heis er planlagt i dette bygg for at alle nivå skal kunne nås av alle. Kostnadsrammen som styringsgruppen bestemte tilsier minimum av renovering for å tilfredsstillе dagens forskrifter. Utover dette er det ikke lagt inn kostnader for oppussing.

Tilpasning mot barnehage

Den nåværende trafikksituasjon med en adkomstvei til et boligområde, mellom skolebygg og barnehage, gjør det vanskelig å finne gode løsninger til sambruk av skole og barnehage. En omlegging av veien på nordside av dagens skolebygg vil beslaglegge verdifulle uteområder for skolen. Å knytte arealene sammen anses som kostbar løsning i forhold til hva som oppnås.

Prosjektet anser en løsning med barnehage tilknyttet skoleområde best plasseres der gamle realskolebygg står i dag. Denne løsning forutsetter kjøp av gamle realskolebygg. Både barnehage og skole blir da plassert mellom to adkomstveier til bolighus. Trygg trafikkavvikling bringe-/hentetjeneste kan etableres med biloppstillingsplass vest på tomtearealet. Om barnehage skal samlokaliseres på et fellesareal må tilgjengelig uteareal vurderes mht tilstrekkelig størrelse. Om veien på sydside stenges permanent med rundkjøring i øst kan dagens veiareal omreguleres å benyttes som uteareal for barnehage.

Det prosjekterte skolebygg har ikke fasiliteter for en barnehage. Innomhusareal for en barnehage må bygges i et tilbygg til skolen.

Barnehagen har i dag 25 plasser. Barn under tre år opptar to plasser. Med en fordeling der det er 2 barn under tre år og 21 barn over tre år er behovet til lekeareal 95 m². Erfaringstall tilsier at administrasjons- og biarealer utgjør omtrent tilsvarende arealbehov. Arealbehovet for en barnehage med samme antall barnhageplasser blir da 190 m². Om det benyttes samme erfaringstall nybyggkostnader som for skolebygg, kr. 30 000 pr m², vil kostnaden for ny barnehage bli 5,7 mill.

Tidsplan

Lov om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse for dette prosjektet. Det må gjennomføres konkurranse både for anskaffelse av rådgivere og entreprenører.

Fra vedtak om videre prosessarbeid blir tidsplan omtrent slik:

Anskaff rådgivere	2 – 3 mnd
Forprosjekt	4 mnd
Godkjenning av forprosjektet med kostnader.	
Detaljprosjektering av prosjektet	7 – 8 mnd
Anskaffelse av entreprenører	2 – 3 mnd
Utførelse ombygg/nybygg/riving	20 mnd

Utarbeidelse av reguleringsplan bør skje parallelt med forprosjekt for å ha forutsigbarhet i senere detaljprosjektering. Reguleringsarbeid tar 6 mnd fra oppstart.

Økonomi

Prosjektkostnader ihht skisseprosjekt kr. 55 mill
Tillegg: kr. 5 mill

- Anbefalinger etter kvalitetsgjennomgang
- Kjøp gml realskolebygg og tomt
- Reguleringsarbeid og endret kjøremønster

Kostnadsramme kr. 60 mill

Risikovurdering

Prosjektgruppen har som utgangspunkt vurdert tiltaket i gamle betongbygg som en rehabiliteringsoppgave og ikke en hovedombygging. Den vesentligste begrunnelse for det er;

- Funksjoner i den del som rives flyttes til et nytt bygg.
- Funksjonene i betongbygg beholdes, svømmebasseng, gymsal og spesialrom, men tilpasses krav vedrørende tilkomst og rømning for brann.

En hovedombygging vil måtte følge dagens forskrifter tilsvarende nybygg. Da stilles det andre krav til energiforbruk, lastberegninger etc. som vesentlig vil øke kostnadene.

Kostnadsantagelsen er satt opp med grunnlag i erfaringstall fra en kvadratmeterpris på bygg. En kalkulering av fagrådgivere i henhold til bygningsdelstabell gjøres ved fremleggelse av et forprosjekt. Rehabilitering av eldre bygg er erfaringsmessig mer usikkert med hensyn til arbeidsomfang da man i et skisseprosjekt ikke har inntatt fagkunnskap/rådgivere om bygningsteknikk og andre tekniske anlegg.

Elevtall

Elevtall for Sulitjelma barne- og ungdomsskole

	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Trinn 1 - 7	44	42	41	41	34
Trinn 8 – 10	31	27	26	22	24
Sum 1 – 10	75	69	67	63	58

INNSTILLING :

Kommunestyret vedtar utbygging av Sulitjelma skole med en total kostnadsramme på 60 mill. kroner inkl. mva.

FOR-087/09 VEDTAK- 30.11.2009

Jørn Stene (FL) foreslo på vegne av SV og FL:

Kommunestyret vedtar utbygging av Sulitjelma skole inklusiv ny barnehage med en total kostnadsramme på 66 mill. kr. inkl. mva.

Innstillingen ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer avgitt for SV/FL's forslag.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

Kommunestyret vedtar utbygging av Sulitjelma skole med en total kostnadsramme på 60 mill. kroner inkl. mva.

AMU-036/09 VEDTAK- 01.12.2009

Forslag fra Arne B. Vaag: AMU viser til Formannskapetets vedtak av 30.11.09:

Kommunestyret vedtar utbygging av Sulitjelma skole med en total kostnadsramme på 60 mill. kroner inkl. mva.

Enstemmig vedtatt.

Ragnar Pettersen
rådmann

SULITJELMA SKOLE

Fauske kommune



Revidert Skisseprosjekt August 2009

Espen Aursand Arkitektkontor AS
Sivilarkitekt MNAL NPA
Robrygga vestre havn · Postboks 376 · 7801 NAMSOS
Tlf: 74 22 65 00 · Fax: 74 22 65 01 · E-post: post@eursark.no

