



Balsfjord kommune

-for framtida

Sektor for plan og utvikling

Arkiv: 20/214
JournalpostID: 22/983
Saksbehandler: Lillian Pedersen
Dato: 12.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
007/22	Formannskapet	20.01.2022
004/22	Balsfjord ungdomsråd	21.01.2022
004/22	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	21.01.2022
006/22	Kommunestyret	27.01.2022

Vedlegg:

Vedlegg Tabeller - ny skole Malangen
Malangen skole 1-10 skole RFP
PEDAGOGISK EVALUERING AV SKISSEPROSJEKTET
Malangen skole - Skisseprosjekt

Skisseprosjekt ny skole Malangen

Sakens bakgrunn:

Kommunestyret i Balsfjord kommune vedtok den 25.02.2021, KST-16/21, å igangsette prosjektering av ny skole i Mestervik med bakgrunn i utredning utarbeidet av WSP Norge AS. Det skal utarbeides prosjektering som skal danne vedtaksgrunnlag for videre politisk behandling og beslutning. Skisseprosjekt ny skole Malangen danner vedtaksgrunnlaget.

Ifølge styringsdokumentet vedtatt i Formannskapet 14.10.2021, FSK-219/21, skal administrasjonen følge opp saken på følgende måte:

Ut ifra vedtaket i kommunestyret ble arbeider med prosjektering lyst ut på anbud. Det er gjennomført 2 anbudskonkurranser, en for prosjektledelse og en for anskaffelse av en entreprenør med arkitekt og rådgivere for gjennomføring av utvikling-/samspill med opsjon på gjennomføring dersom dette vedtas. Ekstern prosjektledelse med prosjektledelses-, skolefaglig- og gjennomføringskompetanse er engasjert. Prosjektledelsen skal drive fram prosjektet sammen med kommunens administrasjon. Entreprenøren trekkes inn på et så tidlig tidspunkt som mulig i prosjektet for å sikre planlegging, prosjektering, gjennomførbarhet og økonomi i prosjektet. Dette vil være en måte å utnytte fordelene med totalentreprisen samtidig som byggherren blir en integrert del av prosjektorganisasjonen og aktivt kan påvirke beslutninger og valg av kvaliteter i prosjektet fram til ferdig prosjekt.

Mandat er gitt i politiske vedtak:

Kommunestyrets behandling og vedtak den 25.02.2021 medfører at det utredes ny skole i Malangen, plassert på Mestervik i Balsfjord kommune.

KST-016/21 - Vedtak:

1. Kommunestyret igangsetter prosjektering av ny skole i Mestervik uten basseng
2. Kommunen inngår intensjonsavtale om ervervelse av tomt i Mestervik
3. Det bevilges kr 2,5 mill (inkl mva) til prosjektering. Finansieres med kr 2,0 mill i låneopptak og kr 0,5 mill mva.kompensasjon.
4. Bygging av ny skole i henhold til prosjektering, framlegges til behandling i kommunestyret
5. Kommunestyret ber om at det i projekteringen blir lagt vekt på å gjøre skolen klima- og miljøvennlig

Rådmann har sammen med arbeidsgruppen (kommunalsjef oppvekst og kultur, kommunalsjef organisasjon- og samfunnsutvikling, enhetsleder Sand skole, enhetsleder byggforvaltning, hovedtillitsvalgt, hovedverneombud, WSP) mandat til å lede prosjektet innenfor de til enhver tid disponerte kostnadsrammer. Videre har prosjektleder fullmakt å lede prosjektet innenfor tidsrammer gjengitt i gjeldende versjon av prosjektplanen.

Politisk behandling i tilknytning til «Fremtidig skole i Malangen»

Dato	Saksnummer	Saksnavn
10.06.2020	KST - 065/20	Framtidig skolestruktur Malangen
02.12.2020	KST - 025/20	Grunnlag prosjektering framtidig skole Malangen
25.02.2021	KST - 016/21	Framtidig skole i Malangen
09.09.2021	FSK - O	Orientering framtidig skole i Malangen
14.10.2021	FSK - 219/21	Styringsdokument framtidig skole i Malangen
18.11.2021	FSK - O	Orientering framtidig skole i Malangen
07.12.2021	FSK - O	Orientering framtidig skole i Malangen

Prosess:

Med bakgrunn i kommunestyrets tidligere vedtak om prosjektering er nå arbeidet med å utvikle et skisseprosjekt avsluttet og det forberedes neste fase, forprosjekt. Arbeidene er utført i en samspillsprosess med totalentreprenør, arkitekt og Balsfjord kommune. Dvs. at skolens/kommunens ansatte, elevrepresentanter og andre interessegrupper har deltatt i møter for å gi innspill til forbedringer i prosjektet og tilpasse det til brukernes behov og ønsker.

WSP ble engasjert som prosjektleder for arbeidet våren 2021. Prosessen med å engasjere entreprenør med arkitekt for å gjennomføre en utviklingsentreprise pågikk i perioden juni 2021, med signering av kontrakt med PEAB Bjørn Bygg AS medio september.

Arbeidet med Rom- og funksjonsprogrammet (RFP) ble startet opp i august måned med første runde med brukermøter (Brukersamling 1) 6. og 7. september 2021. Ut fra dette ble det laget et utkast til RFP med arealprogram som entreprenøren og arkitekten brukte som grunnlag for sine arbeider. Arbeidet med skisseprosjektet ble igangsatt i månedsskiftet september/oktober.

Arbeidet har vært lagt opp som en stegvis utvikling med tomteanalyser, plasserings- og konspetanalyser, konseptvurderinger og valg av endelig plassering og konsept. Kalkylene er basert på arealpriser, erfaringspriser fra tidligere prosjekt og noen konkrete tilbud fra lokale leverandører.

Før oppstartsmøte med entreprenøren ble det klarlagt at det var behov for å utarbeide en egen reguleringsplan for området fordi pågående arbeid med kommuneplanens arealdel ikke ville være ferdig i tide og at tiltaket er såpass stort at det uansett ville utløse krav om reguleringsplan.

Brukermedvirkning:

Arbeidet har vært utført i tett samarbeid med prosjektets arbeidsgruppe. Arbeidsgruppen har deltatt i prosjektmøter minimum hver 14. dag hvor aktuelle saker har vært diskutert og status i prosjektets utvikling har vært gjennomgått. I tillegg har det i perioden vært avholdt flere møter og workshops (Brukermedvirkning) med elevrepresentanter, ansatte ved Sand skole og andre interessentgrupper. Styringsgruppen/Formannskapet har vært jevnlig orientert om utviklingen i prosjektet.

Sambruk med Miljøbygget har vært diskutert og utredet, men det er av økonomiske og ikke minst trafiksikkerhetsmessige årsaker, ikke å anbefale planlagt bruk av miljøbygget i skolesammenheng.

Pedagogisk vurdering av skisseprosjektet:

Det er gjennomført en pedagogisk evaluering av skisseprosjektet. Rapport er vedlagt saken. Her gjengis oppsummeringen av evalueringen.

I all hovedsak løser skisseprosjektet rom- og funksjonsprogrammet på en tilfredsstillende måte. Det er likevel behov for å optimalisere prosjektet videre, og i forprosjektfasen bør man etterstrebe best mulig løsninger for funksjonene oppgitt i tabell nr 1 i vedlegget Tabeller.

Arealutvikling:

Prosjektet har hatt en arealutvikling fra forstudiet som ble behandlet i februar 2021, til ferdig skisseprosjekt levert desember 2021 på ca. 600 m². Endringene skyldes brukerønsker, tomteforhold, økning i tekniske rom og den generelle arkitektoniske løsningen. Programendringer utgjør ca. 450-500 m². Det resterende er nødvendig for å løse prosjektet (gangareal, inner- og yttervegger og tekniske rom), se tabell 2 i vedlegget Tabeller.

Energi og miljø:

For å oppfylle kommunestyrets målsetning om 40% energireduksjon og størst mulig CO₂ reduksjon er følgende tiltak innarbeidet i prosjektet:

- En tett og kompakt bygningsform og riktig plassering av tekniske rom og føringer, samt bruk av bergvarmepumpe (væske/vann)
- Beregninger av klimagassutslipp gjøres som en del av forprosjektet, for å sikre at de store materialgruppene gir en så stor klimagassreduksjon som mulig – samtidig som vi anbefaler at valg av overflatematerialer gjøres med utgangspunkt i hva som er mest hensiktsmessig for skolens drift, gjennom alternativvurderinger med utgangspunkt i levetidskostnader (LCC) og miljøpåvirkning (LCA)

Kostnader:

Prosjektet er utviklet i et samspill mellom Balsfjord kommune, Arkitekt og Bjørn Bygg AS. Alle kostnader er vurdert ut fra dagens markedssituasjon.

Kommunestyret vedtok i februar 2021 at det skulle igangsettes et arbeid med prosjektering basert på et sett med forutsetninger. I perioden fra februar til årsskiftet har det vært en ekstraordinær prisstigning. Arealet er utvidet pga. brukerønsker og vi har fått oversikt over hvilken tomt det skal bygges på som også gir økte kostnader. Med det som bakgrunn kan kalkylen oppdateres som følger. Alle tall er eks.mva.

Kostnader basert på kostnadsestimater

Kalkyle februar 2021	kr 108 000 000
Arealøkning etter brukermedvirkning 1	kr 20 000 000
Prisstigning fra februar 2021	kr 10 000 000
Tomteforhold	kr 8 000 000
Korrigert kalkyle tidligfaseutredning	kr 146 000 000

Skisseprosjektet er kalkulert som følger og vil være styrende for det videre arbeid med prosjektet. Kalkylen er komplett med alle kostnader som naturlig inngår i et byggeprosjekt, bygg, utomhus, prosjektering, prosjektledelse, tilknytningsavgifter, anleggsbidrag til nettselskap, tomtekjøp mm.

Kalkyle skisseprosjekt

Prosjektkostnad basert på kostnader fra entrepenør	kr 132 300 000
Reserver og marginer	kr 10 200 000
Kostnadsramme - styringsmål	kr 142 500 000
Usikkerhetsavsetninger	kr 7 500 000

Kalkyle skisseprosjekt	kr 150 000 000
-------------------------------	-----------------------

I neste fase av prosjektet er hovedmålsetningen å optimalisere prosjektet, også økonomisk. Styringsmålet er på kr 142,5 mill. eks.mva. med avsetninger for reserver og marginer på ca. kr 10 mill. Det er i tillegg gjort en usikkerhetsavsetning på ca kr 7,5 mill som styringsgruppen disponerer for prosjektet.

Lånebehov og lånekostnader:

Prosjektet ser ut til å kunne oppnå en tippemiddelfinansiering på inntil kr 2.750.000, -.

Vedtatt kostnadsramme	kr 150 000 000
Tilskudd	kr 2 750 000
Maks lånebehov	kr 147 250 000

Prosjektets årlige lånekostnader er vurdert som vist i tabell 3 i vedlegget Tabeller.

Driftskostnader:

Besparelser bygg:

I gamle bygg beregner KS driftskostnadene (FDVU) til å være ca. kr 2000,- pr. m². I nybygg av denne typen er det normalt å beregne driftskostnader (FDVU) ut ifra ca. kr 1000,- pr. m². Det presiseres at disse tallene er basert på gjennomsnittsestimater og ikke kommunens faktiske kostnader. Disse er lavere da man ikke har prioritert vedlikehold/oppgraderinger jevnlig. Det innebærer at reduksjonen i driftskostnader i budsjettet vil være mindre. KS sine forutsetninger gir følgende beregninger:

Driftskostnader	Areal	Forvaltning/drift	Vedlikehold/utvikling	Sum
Sand skole	3 500 m ²	kr 3 500 000	kr 3 500 000	kr 7 000 000
Nybygg	2 900 m ²	kr 1 450 000	kr 1 450 000	kr 2 900 000
Reduserte driftskostnader		kr 2 050 000	kr 2 050 000	kr 4 100 000

Besparelser skoleskyss:

I dag er skysses i overkant av 90% av elevene til Sand skole. Ved plassering av en skole sentralt i Mestervik, vil en større andel av elevene kunne gå eller sykle til skolen. Dette er positivt sett i lys av et helse- og klimaperspektiv. Beregninger er estimert ut i fra barnetall og busskostnader fra 2020 (for de ca 25 færre busselevne) viser følgende innsparingspotensiale på skoleskyss:

Bortfall av ekstraskyss Malangseidet	kr 300 000
Færre busselever/flere kan gå til skolen	kr 20 000
Sum reduserte kostnader skoleskyss	kr 320 000

Usikkerheter:

Det er på dette stadiet i prosjektet fortsatt en del usikkerheter som gjenstår å avklare. Bl.a. grunnforhold, tilknytningsavgift til det kommunale vann- og avløpsnett, kostnader for omlegging av vei til hus, utkjøpskostnader resterende del av eiendom og fremdrift på reguleringsplanarbeidet.

Pr i dag er fremdrift for utarbeidelse av reguleringsplan for området prosjektets største usikkerhetsmoment. Vi tar sikte på å løse noe av denne usikkerheten ved å kjøpe eksterne tjenester. I tillegg vil det måtte gjennomføres arkeologisk undersøkelse når snøen har smeltet. Eventuelle arkeologiske funn kan forsinke prosessen. Kommunen er avhengig av at fylkeskommunen kan gjennomføre undersøkelsene så snart forholdene ligger til rette for dette.

Fremdrift:

Foreløpig fremdriftsplan baserer seg på politisk vedtak om å bygge ny skole og angir en innflytting i nytt skolebygg ved årsskiftet 2023/2024.

Forprosjektet planlegges ferdigstilt til 31. mai 2022 med et investeringsvedtak i slutten av juni 2022. Oppstart på byggeplass planlegges August/september 2022

En forutsetning for denne planen er at reguleringsplanen vedtas i samme møte som en eventuell investeringsbeslutning fattes. Se framdriftsplan i tabell 4 i vedlegget Tabeller.

Neste fase:

Neste fase er å igangsette forprosjektet (gitt vedtak i saken) som skal videreutvikle og detaljere prosjektet tilstrekkelig for å skape god nok sikkerhet for Balsfjord kommune og entreprenøren til å kunne igangsette gjennomføringen av prosjektet. I denne fasen må alle nødvendige fagutredninger gjøres så som arkitekt, byggeteknikk, elektro, VVS, akustikk, brann, miljø, geoteknikk mm.

Arbeidet skal ende ut i et grunnlag som kommunestyret kan fatte en investeringsbeslutning på og kan inngå en gjennomføringsavtale med entreprenøren.

Arbeidet i denne fasen er mer omfattende enn i et vanlig forprosjekt fordi vi vil gå nærmere inn i enkelte detaljer som har betydning for risikoen i prosjektet og dermed også vil bidra til å redusere prosjekteringshonoraret i gjennomføringsfasen. Ved å legge opp arbeidet på en slik måte vil sannsynligheten for endringer, omprosjektering og tillegg reduseres betydelig. Det er større sikkerhet for sluttproduktet.

Kostnadsoverslag for fase budsjetteres med kr 15 mill, se tabell 5 i vedlegget Tabeller. Kostnadene med forprosjekt vil måtte dekkes i driftsregnskap dersom det seinere blir vedtatt å ikke bygge ny skole.

Vurdering:

Prosess med prosjektering av ny skole i Malangen belyser flere viktige forhold for å utvikle en framtidsrettet skole i Malangen, med store muligheter for flerbruk for alle interessegrupper. Vedtak fra kommunestyre ligger til grunn for utredningen og skissert løsning. Løsningen er et resultat av gode samhandlingsprosesser. Brukermedvirkning og pedagogiske forhold står sentralt og har medført noen arealmessige endringer. Tekniske og økonomiske forhold har vært godt jobbet med hos de ulike aktørene i prosjektet, for å sikre best mulige løsninger innenfor en forsvarlig økonomisk ramme.

Etablering av ny skole på Mestervik vil føre til en endring i skolestruktur som innebærer at Sand skole legges ned. Dette vil medføre endringer for ansatte og elever, og skolen som nærmiljøsen på Sand. Det vil være viktig å ha dialog med nærmiljøet, og utrede framtidig bruk av skoleanlegget på Sand, som på et senere tidspunkt fremmes som egen sak til kommunestyret. I den forbindelse bør det også sees på framtidig tilgang og bruk av skolens naust og området Skrivarholmen. Sand skole har egen buss, som i dag blant annet brukes til formålet ekskursjoner.

Løsningen som presenteres i skisseprosjektet vil være et signalbygg for Balsfjord kommune på Mestervik. Skolen vil favne hele Malangen, samtidig som det vil være et stort potensiale for å utvikle nærområdet. Ett nytt skolebygg med idrettshall, vil kunne øke attraktiviteten for tilflytting til Mestervik. Her finnes opparbeidet boligfelt med attraktive tomter, samt et godt læretilbud for både elever og lærere.

Rådmannens innstilling:

1. Skisseprosjektet med tilhørende kostnadsestimat tas til orientering
2. Det vedtas å igangsette arbeidet med forprosjekt ny skole på Mestervik
3. Det bevilges kr 18,75 mill (inkl mva) til å utarbeide forprosjekt som skal gi grunnlag for investeringsbeslutning
4. Finansieres med momskompensasjon kr 3,75 mill og låneopptak kr 15,0 mill.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 20.01.2022 - 007/22

Formannskapetets tilråding

1. Skisseprosjektet med tilhørende kostnadsestimat tas til orientering
2. Det vedtas å igangsette arbeidet med forprosjekt ny skole på Mestervik
3. Det bevilges kr 18,75 mill (inkl mva) til å utarbeide forprosjekt som skal gi grunnlag for investeringsbeslutning
4. Finansieres med momskompensasjon kr 3,75 mill og låneopptak kr 15,0 mill.

Vedtak som innstilling fra Balsfjord ungdomsråd - 21.01.2022 - 004/22

Balsfjord ungdomsråd støtter formannskapetets tilråding.

Vedtak som innstilling fra Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 21.01.2022 - 004/22

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne støtter formannskapetets tilråding.

Formannskapet 20.01.2022:

Behandling:

Rådmannens innstilling vedtatt med 6 stemmer, 3 stemte mot.

FSK- 007/22 Vedtak:

Formannskapetets tilråding

1. Skisseprosjektet med tilhørende kostnadsestimat tas til orientering
2. Det vedtas å igangsette arbeidet med forprosjekt ny skole på Mestervik
3. Det bevilges kr 18,75 mill (inkl mva) til å utarbeide forprosjekt som skal gi grunnlag for investeringsbeslutning
4. Finansieres med momskompensasjon kr 3,75 mill og låneopptak kr 15,0 mill.

Balsfjord ungdomsråd 21.01.2022:

Behandling:

UNG- 004/22 Vedtak:

Balsfjord ungdomsråd støtter formannskapetets tilråding.

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 21.01.2022:

Behandling:

Orientering og gjennomgang av saken

RMNF- 004/22 Vedtak:

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne støtter formannskapetets tilråding.

Kommunestyret 27.01.2022:

Behandling:

Formannskapetets tilråding vedtatt med 11 stemmer, 8 stemte mot.

KST- 006/22 Vedtak:

1. Skisseprosjektet med tilhørende kostnadsestimat tas til orientering
2. Det vedtas å igangsette arbeidet med forprosjekt ny skole på Mestervik
3. Det bevilges kr 18,75 mill (inkl mva) til å utarbeide forprosjekt som skal gi grunnlag for investeringsbeslutning
4. Finansieres med momskompensasjon kr 3,75 mill og låneopptak kr 15,0 mill.