



ANDØY KOMMUNE

MØTEINNKALLING for FORMANNSKAPET

Møtedato: 24.02.2016
Møtested: Formannskapssalen
Møtetid: Kl. 16:00 - 18:00

Medlemmer med gyldig forfall eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig på tlf. 76 11 50 00. Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Dokumenter som ikke er offentlige, vil bli utlevert i møtet. Dersom medlemmene på forhånd ønsker å gjøre seg kjent med innholdet i disse dokumentene, er dokumentene tilgjengelig på rådhuset.

Andøy kommune



Jonni H. Solsvik
ordfører

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
018/16	RISØYHAMN SKOLE - Skisse- og forprosjekt



ANDØY KOMMUNE

RISØYHAMN SKOLE - Skisse- og forprosjekt

SAKSGANG			
Utvalg	Møtedato	Sbh.	Saknr
Kommunestyret		TOBØ	
Formannskapet	24.02.2016	TOBØ	

Saksbehandler	Arkivsaksnummer
Torfinn Bø/Johnny Johansen	14/1477

- Vedlegg: Oversiktsskisse (vedlegg 1)**
Fasadetegninger (vedlegg 2)
Planløsning 1.etasje (vedlegg 3)
Planløsning 2.etasje (vedlegg 4)
Tegning 3D (vedlegg 5)

Forslag til vedtak:

1. Kommunestyret gir ros til prosjektgruppa for utarbeidelse av skisse- og forprosjekt innenfor ramme av vedtatt finansiering i Økonomiplanen
2. Kommunestyret godkjenner framlagte skisse- og forprosjekt for ny Risøyhamn skole som grunnlag for utarbeidelse av anbudsdokumenter.


Kirsten L Pedersen

rådmann

Bakgrunn for saken:

Etter en lengre prosess, der en vurderte å benytte en del av den gamle bygningsmassen i kombinasjon med nybygg, vedtok kommunestyret i sak 078/14 i desember 2014 at det skulle bygges helt ny skole i Risøyhamn. Dette med bakgrunn i rapporter knyttet til tilstanden i den gamle bygningsmassen.

Kommunestyret vedtok oppstart av skisse- og forprosjekt basert på allerede vedtatte romprogram for nytt bygg. Prosjektgruppa fikk i oppgave og følge prosjektet videre, og ble pålagt å kvalitetssikre vedtatte romprogram (FS- 066/14) før overgang til skisse- og forprosjekt.

I økonomiplanen for 2016 - 2019 er prosjektet finansiert slik:

2016: 43 750 000

2017: 68 750 000

2018: 25 000 000

Totalt: 137 500 000 kr

Kommunestyret vedtok også plassering av bygget sør for eksisterende idrettsbygg.

Faktiske opplysninger:

A. Skisseprosjektet:

Prosjektgruppa og den interne arbeidsgruppa ved skolen hadde flere møter utover vinteren/våren 2015 der en bearbeidet romprogrammet.

Parallelt med dette laget teknisk etat grunnlag for anbud for arkitekt/prosjektering. Her ble anbud antatt i april 2015 og anbudet gikk til U2 Arkitekter AS / Cowi AS. De leverte et anbud på ca 2,3 mill kr.

Den 18.06.2015 hadde prosjektgruppa et innledende møte med arkitekt der behov, tanker og ønsker ble gjennomgått. Arkitekten fikk i oppdrag å levere skisse iht. romprogram og en løsning der nybygget ble knyttet til idrettsbygget.

I møte 24.08.2015 presenterte arkitekt planforslag og løsninger knyttet til bygg og uteareal. Planforslag/skisser ble godt mottatt av prosjektgruppa, som var svært positiv til arbeidet som var gjort. Innspill til både bygg og uteareal ble gitt. Arkitekt skulle ha endelig skisser ferdig til 01.10.2015 og et foreløpig anslag på kostnader. Forslaget som kom på bordet i oktober, viste at areal var økt ift. opprinnelige romprogram og de antydde kostnader lå langt over finansieringen for prosjektet. Prosjektgruppa og arbeidsgruppa fikk en stor og vanskelig jobb for å redusere areal og dermed få ned kostnadene. Reduksjon som var nødvendig ble anslått til 600 - 800 kvm. Det ble avviklet mange møter på kort tid for å oppnå reduksjon.

Gruppen endte opp med en reduksjon på ca 580 kvm, og innspill ble gitt til arkitekt for å lage nye skisser ut fra reduksjon som ble foreslått. Nye skisser og nytt prisoverslag ble utarbeidet og presentert i desember 2015. Fortsatt lå de kostnader som var antydte for høyt i f t finansiering, men prosjektgruppa konkluderte med at ytterligere reduksjon ville medføre at foreslåtte løsning måtte forkastes og ny planskisse utarbeides. Det var enighet om å ha "is i magen" og avvente kostnader som ville bli mer nøyaktige i et avsluttet forprosjekt.

Skisseprosjektet ender opp i et nettoareal på 2819 kvm. Det er ca 300 kvm over vedtatt romprogram. Dette skyldes i hovedsak:

- a) Prosjektgruppa la i etterkant inn amfi, kontor for merkantilt ansatt og et "stille rom".
- b) Skisseprosjektet har mer areal til korridorer og tekniske rom enn det romprogrammet hadde lagt inn.

Når det gjelder løsninger, viser vi til vedlagt tegninger og skisser som vil bli presentert for formannskapet og kommunestyret.

B. Tomteløsning

I sak 105/12 vedtok formannskapet at det kunne kjøpes tomt til ny skole i størrelsesorden 5-10 mål. I dialog med grunneier ble det avklart at kjøp var mulig til en fastsatt pris på kr 37,- pr kvm i området sør for idrettsbygget. Hvor stort areal som var nødvendig, var vanskelig å anslå da planløsning ikke var gjort. F eks ville det være avgjørende om en valgte en byggeløsning i en eller to etasjer.

Dette tomtekjøpet må ses i sammenheng med annet areal kommunen hadde tatt i bruk til vei og busslomme ifm. av- og påstigning til skoleskyss i dette området. Andøy kommune hadde mottatt midler til trafiksikkerhetstiltak for en sikrere skoleskyss for elevene ved Risøyhamn skole. Kommunen sto i fare for å miste de midler som var bevilget og måtte raskt fullføre prosjektet. Det ble da muntlig inngått avtale med daværende grunneier om at arbeidet kunne gjøres, så fikk en ta grunnavståelse etc i etterkant. Slikt oppgjør tok aldri Andøy kommune initiativ til dessverre. Denne saken går nok 35 år tilbake i tid, slik at Andøy kommune har "ervert" seg grunn som de ikke har gjort opp for. (Adkomstvei og rundkjøring ble regulert og vedtatt i 1984). Det har derfor vært ønskelig å rydde opp i dette i forbindelse med forestående tomtekjøp.

Kommunen har nå inngått avtale med grunneier om kjøp av ca 10,2 mål. Pris pr kvm er økt til 40 kr /kvm og i dette ligger en symbolsk kompensasjon for leie av areal til tidligere adkomstvei og plass til bussparkering. Dette gir oss en tomtekostnad på 408 000 kr. I tillegg kommer utgifter til oppmåling, fradeling, tinglysning etc. som beløper seg til ca. 51 000 kr.

Da deler av dette området ligger i LNFR- området, vil det fremmes dispensasjonssøknad fra arealplan gjennom søknad om fradeling som egen sak til kommunestyret. Det bør være en kurant sak, da veien allerede ligger der og en eksisterende rundkjøring for busser må flyttes lenger sør.

C. Forprosjektet.

I konkurransegrunnlaget var det lagt vekt på at nybygg, adkomstveier og evt. parkering skulle lokaliseres innenfor område T1 i arealplan og i nær tilknytning til eksisterende idrettsbygg. Dette er ivaretatt av arkitekt så langt det lot seg gjøre. Idrettsbygget og ny skole forbindes med overbygd felles atkomst som bidrar til at brukerne kan bevege seg innendørs mellom byggene.

Skolen består av en hovedfløy i 2 etasjer og 3 undervisningsfløyer i en etasje stikkende ut fra hovedbygg, mot øst. Ved valg av plassering og utforming er det fokusert på gode og fleksible muligheter for samdrift med eksisterende idrettsbygg, noe som gir et bygg som er lett å forstå.

Byggene kan fungere sammen som et samlet anlegg, men også uavhengig av hverandre. For bruk utenom skoletiden kan amfi/kantine benyttes mens resten av skolen og idrettsbygg er avstengt. Likeledes kan idrettsbygg benyttes separat, eller sammen med hele eller deler av nybygg.

Hovedfløy gir god skjerming mot det verste været for utomhusområde mellom undervisningsfløyer som er tenkt benyttet til friminuttene.

Elevfløyene har egne separate innganger i tillegg til atkomst fra hovedfløy.

På grunn av tomteterreng og nybyggets arealbehov, er parkering for ansatte/besøkende lokalisert på nordsiden av idrettsbygget, ca. 40 plasser.

I denne del av prosjektet er det ikke medtatt anleggskostnader for etablering av ny trafostasjon til erstatning for dagens trafo som ligger i eksisterende skolebygning. Kostnadsoverslag innhentet fra Andøy Energi er anslått til ca. 600 000 kr. Det er imidlertid medtatt kostnader for omlegging av dagens el. tilførsel for å kunne drifte eksisterende skole og barnehage under anleggsperioden.

Risøyhamn vannverk har tilførselsledning på Ø110 mm for vann til Strandland i samme område som skolen er tenkt plassert. Siden vanntilførsel til nybygget krever større dimensjon på tilførselsledning for sprinkel, slukkevann og forbruksvann, vil denne bli byttet ut med Ø160 mm fra hovedvannledning til brannkum ved ny rundkjøring sør for nybygg, og igjen tilknyttes vannledning som går videre mot Strandland. Denne kostnaden er lagt inn i prosjektet.

Energisentral/varmeanlegg er tenkt skal dekke både nybygg og idrettsbygg og etableres i bakken mot idrettsbygg som har dagens energisentral. Energiforsyning er vann/vann varmpumpe med energibrønner som grunnlast og vil kunne dekke inntil 95% av byggets energibehov, resten dekkes av el. kjele som spisslast. Byggets oppvarming er vannbåren varme i gulv.

Lys er i hovedsak LED-armaturer som har lavt forbruk og lang levetid.

I valg av utv. og innv. materialer er det fokusert på sterke robuste materialer med lang levetid og lave vedlikeholdskostnader.

Utvendig fasadekledning er tenkt benyttet gjennomfargede plater av type Steni, sembrit eller tilsvarende som har en holdbarhet på minst 50 år (garanti på 40 år).

Farge på fasade er ikke diskutert og bestemt.

Vinduer er med utv. aluminiumskledning og innv. ferdigmalt tre, ytterdører er lakkert aluminium.

Innvendig kledning av gips, brannhemmende kryssfinerplater i undervisningsareal og rømningsveier, pga. slitestyrke og vedlikeholdskostnader.

På gulv er det hovedsaklig vinyl banebelegg, sklisikker vinyl banebelegg i våtrom og garderobes. Innvendige kompaktdører med plastlaminat som overflate med sparkeplater i rustfritt stål nederst og 4 hengsler på hver dør, som anbefalt for skolebruk.

Utvendig taktekke var i skisseprosjekt valgt Zink båndteking, det er endret til PVC type Sarnafil el. tilsvarende som har lang levetid og betraktelig lavere byggekostnader. Luftehatter, snøfangere, takrenner og nedløpsrør av aluminium.

Av fast inventar er skolekjøkken og noen punktavsug i sløyd tenkt tatt med fra eksisterende skole.

Det skal gjøres en gjennomgang av løst inventar og møbler i eksisterende skole for å se hva som kan tas med over i nybygg. Anbudsbeskrivelse vil omhandle alt av møbler, men utformes slik at en kan trekke ut deler av møblelementet og samtidig få en reell reduksjon i anbudet.

Når lager/leskur og eksisterende skole rives, vil skolen ha underdekning av utelager for div. redskaper som snøryddeutstyr, tilhenger og annet. Det er derfor tatt med nytt lager som dekker dette behovet. I samme bygg er det også lagt lager for bord og stoler som kan benyttes av både idrettsbygg og kantine i nybygg.

Forøvrig er bygget iht. lover og forskrifter, både m h p luftbehandling, lysforhold, brannteknikk og universell utforming.

Gammelskolen skal saneres og rives etter at nybygg er ferdig og tatt i bruk. Kostnadene for dette er ikke tatt med i forprosjektet. Det er innhentet kostnadsoverslag på 3,7 - 4,0 mill., men noe usikkert. Det innebærer imidlertid at betongmassene knuses og benyttes som fyllmasse i grunnen, etter at armeringstål er fjernet.

Hvis foreliggende miljørapport skulle tilsi at malingen på betongen gjør at en ikke uten videre kan bruke den til fyllmasse, vil den enten måtte sandblåses før knusing eller fraktes til godkjent mottak. Begge alternativene vil gi kostnadsøkning, men trolig er sandblåsing det rimeligste alternativ.

I forbindelse med kostnadsoverslaget er ikke nevnte miljørapport gjennomgått, slik at en ikke har kjennskap til omfanget av miljøskadelig avfall, så som belegg, lysarmaturer, maling etc. Når det gjelder asbest er det hovedsaklig benyttet på utvendig gesims rundt bygget.

I kostnader som fremkommer i rapporten til forprosjektet er det lagt inn et optimistisk lavt anslag på prosjektadministrasjon og byggeledelse, denne bør erfaringsmessig økes med min. 200 000 - 300 000 kr.

Det samme gjelder for posten reserver og marginer som samlet er på 12,3%, denne posten bør økes med minst 2 - 5 mill.

Selv om det legges inn 4. mill. for riving, 0,2 mill. for byggeledelse og anleggskostnad for ny trafo på 0,6 mill. vil kostnaden fortsatt være innenfor kostnadsrammene i økonomiplan. Dette forutsatt at reserver og marginer ikke endres vesentlig.

Mer eksakte byggekostnader får en først etter at anbudskonkurransen er avholdt og tilbudene er kommet inn og gjennomgått.

Vurdering:

Etter en helhetlig vurdering er dette en fremtidsrettet skole som ivaretar elever og ansattes behov. Den har flere bruksmuligheter utenom å bare være en skole, med bl.a. kantine/amfi for arrangementer og eget bibliotek for den som ønsker seg et dypdykk i litteraturens verden. Bygget fremstår som lett forståelig, bruksmessig robust, samtidig som det vil være drifts- og vedlikeholdsvennlig. Utforming og plassering er fordelaktig med sin skjerming av elevfløyer og utomhus lekearealer for det verste været. Samtidig er det fokusert på gode fleksible løsninger for sambruk med eksisterende idrettsbygg, med bl.a. innvendig atkomst mellom byggene og felles lager for bord, stoler, etc.

Kostnadene etter forprosjektet er satt til kr 132 238 750. Det er ca 5,25 mill lavere enn det som er finansiert i økonomiplanen. Som det framgår i saksframlegget, så har vi en del som ikke er tatt med i selve forprosjektet: riving, byggeledelse og ny trafo. Her er det gjort et usikkert overslag på 4,8 mill kr til dette.

Det var i 2014 avsatt 1 mill kr inkl mva, og i 2015 avsatt 5 mill kr eks mva til forberedende arbeid. Pr dato er ca 3 mill kr inkl mva brukt av dette. Her ligger derfor også en reserve.

Hvor vi ender til slutt, er vel i hovedsak mest avhengig av to forhold:

a) Hvordan anbud ligger i forhold til antydede beløp i forprosjektet.

b) Hvor mye av avsatt reserve/marginer på 11 mill kr som må brukes.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.



Prosjektet er utarbeidet av arkitekt og ingeniør i samarbeid med kommunen. Alle rettigheter er forbeholdt.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

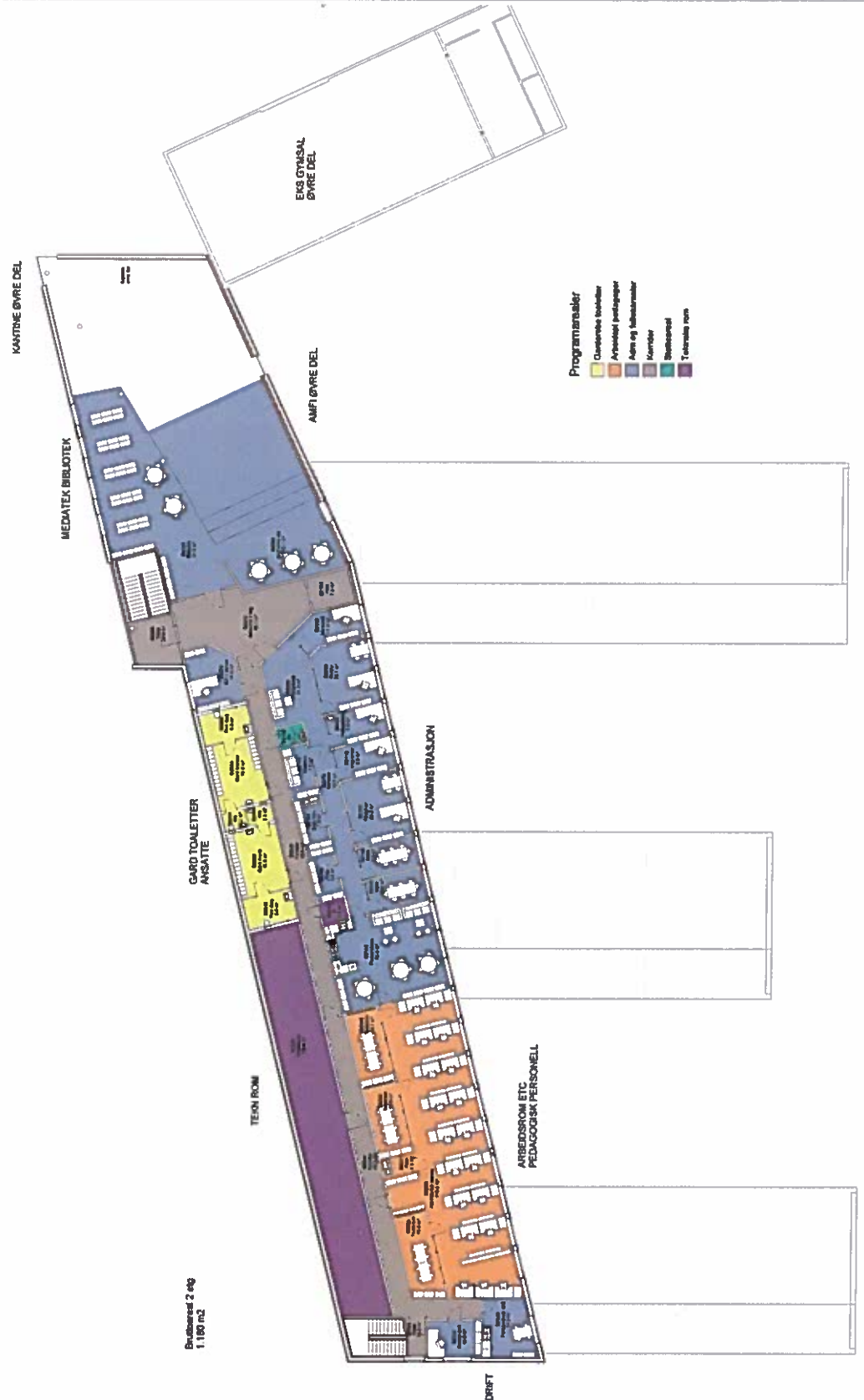
Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.

Byggeskisse av 2. etasje i skolebygget til Høyre i Oslo. Tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS. Tegningsnummer: AP 120-8. Tegningsdato: 2010. Tegningens innhold er utelukkende beregnet til bruk som byggeskisse. Ingen garanti for at tegningen er komplett eller at den er fri for feil. HKS AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningen.



Etasje 2. etg
1.180 m²

DRIFT

- Programanaler**
- Undervisningslokaler
 - Arbeidsrom pedagoger
 - Arbeidsrom administrasjon
 - Kursrom
 - Støtterom
 - Telemøterom

KANTINE ØVRE DEL

MEKATEK BIBLIOTEK

ENS GYMNASAL ØVRE DEL

AMFI ØVRE DEL

GARD TOILETTER ANSATTE

TEIN ROM

ADMINISTRASJON

ARBEIDSRUM ETC PEDAGOGISK PERSONELL

Ny Røysen skole

Arkitekt

AP 120-8

Plan 2. etg

1.180 m²

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

