



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Alternative utbyggingsmodeller Verdalsøra barneskole, Verdalsøra ungdomsskole, flerbrukshall og svømmehall**

<b>Saksbehandler:</b> Randi Segtnan	<b>Arkivref:</b> 2007/2578 - /614
<b>E-post:</b> randi.segtnan@verdal.kommune.no	
<b>Tlf.:</b> 740 48290	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Driftskomiteen i Verdal	19.05.2009	37/09
Verdal formannskap	20.05.2009	51/09
Verdal kommunestyre	25.05.2009	40/09

**Rådmannens forslag til innstilling:**

1. Skoleutbygging Verdalsøra barneskole, Verdalsøra ungdomsskole, flerbrukshall og svømmehall sendes ut på samspillkonkurranse i henhold til alternativ 1.
2. Det oppnevnes en bedømmelseskomité av prosjektet bestående av følgende representanter:
  - 2 eksterne arkitekter som utpekes av Arkitektforeningen
  - 3 politikere (ordfører, leder plan- og utviklingskomiteen, leder driftskomiteen)
  - Rektorene ved skolene
  - Rådmann, virksomhetsleder teknisk drift, kommunalsjef oppvekst, virksomhetsleder kultur
  - 2 representanter fra FAU
  - 2 tillitsvalgte
  - Leder: Ordfører
  - Sekretær: Innleid konsulent
3. Forslag til endelig utbyggingsvedtak inkludert valg av entreprenør/utbyggingsgruppe framlegges for kommunestyret i november 2009.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

## **Saksopplysninger:**

I den økonomiske ramma for utbygging av Verdalsøra barneskole, Verdalsøra ungdomsskole flerbrukshall og svømmehall er det i økonomiplanen 2009 – 2012 avsatt 202 millioner kroner. I denne summen inngår 15 mill. kr i tippemidler.

Tallgrunnlaget er basert på en utredning gjort av RG-prosjekt mars 2007. I etterkant av denne rapporten er det innført nye byggeforskrifter som gjøres gjeldende fra 1. august 2009. Forskriften har som konsekvens at prisforskjell mellom nybygg og full rehabilitering har minsket betraktelig.

## **Utbyggingsalternativer:**

### **Alternativ 1:**

I programmering av skolene har det framkommet at dersom det velges en løsning med å bygge to nye skoler i ett bygg er prosjektkostnad anslått til ca 216 mill kr. Ny flerbrukshall er kostnadsberegnet til ca 30 mill kr. Ny svømmehall er kostnadsberegnet til ca 32 mill kr. Sum av nye skoler og flerbrukshall utgjør 246 mill kr. Med ny svømmehall vil dette bli ca 278 mill kr.

For skolene er det forutsatt en kvadratmeterpris på 20.000 kr, for flerbrukshall er det brukt kvadratmeterpris på 15.000 kr og på svømmehallen 25.000 kr.

### **Alternativ 2:**

I dette alternativet forutsettes det at det bygges ny barneskole, nytt fellesareal for barneskole og ungdomsskole som inkluderer en ny parallell på ungdomsskolen. I tillegg inngår rehabilitering av de tre eksisterende klasseromsfløyene på ungdomsskolen og en sammenbygging av de tre klasseromsfløyene. I tillegg må en påregne utgifter til midlertidige undervisningslokaler på anslagsvis 5 mill kr.

Samlet prosjektkostnad er anslått til ca 191 mill kr. Ny flerbrukshall vil sammen med skolene utgjøre en anslått prosjektkostnad på ca 221 mill kr. Ny svømmehall er kostnadsberegnet til ca 32 mill kr. Samlet anslått prosjektkostnad ca 253 mill kr.

For skolene er det i nybygg forutsatt en kvadratmeterpris på 20.000 kr. For rehabilitering av eksisterende ungdomsskole inklusive riving forutsettes 90 % av nybyggkostnad. For flerbrukshall er det brukt kvadratmeterpris på 15.000 kr og på svømmehallen 25.000 kr.

### **Alternativ 3:**

I det tredje alternativet bygges ny barneskole, fellesareal barneskole/ungdomsskole og en ny parallell på ungdomsskolen. Dette blir samlet 6939 m<sup>2</sup>, ca 139 mill kr. Ny flerbrukshall er kostnadsberegnet til ca 30 mill kr. Samlet blir dette ca 169 mill kr. Da

er det ikke gjort noen tiltak på eksisterende ungdomsskole og svømmehall. Dette vil gi en lite tilfredsstillende løsning for elever og ansatte på ungdomsskolen. Årlig energiforbruk vil ligge på ca 3 mill kwh.

### **Sammenligning alternativene 1, 2, 3, utredning 2007 og utredning 2007 med korrigerede 2009-priser**

	<b>Alternativ 1</b> Nybygg 2009	<b>Alternativ 2</b>	<b>Alternativ 3</b>	<b>Utredning 2007</b>	<b>Utredning 2007 med korrigerede 2009-priser</b>
Verdalsøra barneskole	114 mill	114 mill	114 mill	90 mill	107 mill
Verdalsøra ungdomsskole	102 mill	77 mill	25 mill	69 mill	80 mill
Svømmehall	32 mill	32 mill	0	18, rehabilitering	31, ny svømmehall
Flerbrukshall	30 mill	30 mill	30 mill	30 mill	35 mill, inkludert garderobes
Total	278 mill	253 mill	169 mill	207 mill	253 mill

På flerbrukshall og svømmehall vil det bli gitt 15 millioner i tippemidler, 7 millioner på flerbrukshall og 8 millioner på svømmehall.

### **Forskriftskrav**

Fra 1. august 2009 trer det i kraft nye byggeforskrifter. Blant annet er det i forskriftene et krav om maksimalt energiforbruk på 135 kwh/m<sup>2</sup>. I de påfølgende avsnittene ser vi på utbyggingsalternativene med utgangspunkt i energiforbruk.

#### **Alternativ 1:** Nybygg – alternativet:

I ny svømmehall må vi regne med et energiforbruk på rundt 600.000 kwh. På flerbrukshall vil energiforbruket bli omtrent 500.000 kwh. Skolebyggene vil med et energiforbruk på 105 kwh/m<sup>2</sup> få et totalt energiforbruk på rundt 1,1 mill kwh. Totalt blir dette 2,2 mill kwh.

#### **Alternativ 2:**

Alternativ 2 vil ha en blanding av nytt og gammelt areal og energiforbruket er vanskeligere å beregne. Energikostnadene vil være høyere enn for nybygg. Når renovering og nybygging igangsettes, vil det automatisk utløses krav om utbedringer ut fra de nye forskriftene som trer i kraft fra 1. august 2009. Erfaring tilsier at det er svært krevende å beregne kostnadene som ligger i dette.

### **Alternativ 3:**

Dersom vi velger alternativ 3, vil vi få et årlig energiforbruk på ca 3 mill kwh. Det medfører en kostnadsforskjell mellom alternativ 1 og 3 på rundt 800.000 kr i året. Dette tilsvarer betjening av en investering på ca. 10 mill kr.

### **Vurdering:**

I det etterfølgende er det gjort en vurdering av utbyggingsalternativene i forhold til korrigert økonomiplan. Tallene er korrigert i forhold til dagens priser.

Alternativ 1 og 2 holder seg ikke innen de nåværende økonomiske rammer. Alternativ 3 er innenfor økonomisk ramme, men deler av ungdomsskolen og svømmehallen vil etter byggeprosessen fortsatt være i dårlig forfatning. Alternativ 3 vil for ungdomsskolen ikke tilfredsstille kravet til en framtidsrettet skole og det må påregnes et nytt byggtrinn i løpet av kort tid, anslagsvis 3 – 5 år.

Enhetspriser for renovering i 2007 viser seg nå å være satt altfor lavt. Utgiftene holder seg ikke innen de vedtatte rammene.

Eksisterende ungdomsskole har en struktur som avviker fra det som kjennetegner dagens moderne skolebygg. Klasseromsfløyene har lave netto etasjehøyder på 310 cm. I forhold til sammenbygging med nye ungdomsskolearealer, fellesareal barneskole/ungdomsskole og ny barneskole er eksisterende planløsning på ungdomsskolen ikke tilpasset byggets plassering på tomte. Ungdomsskolen har i dag adkomst fra nord og eksisterende planløsning er utformet i forhold til dette. En sammenbygging vil måtte skje fra sør. Dette vil medføre en nødvendig endring i eksisterende planløsning. Nøyaktig omfang av endringen er ukjent, men anslås i størrelsesorden 5 – 10 mill kr. Dette vil komme i tillegg til anslått projektkostnad beskrevet under alternativ 2. Posten er høyst usikker.

Energikostnadene og vedlikeholdskostnadene for alternativ 2 vil være høyere enn for alternativ 1. I det nye skolebygget er det i konkurransegrunnlaget satt krav til et energiforbruk på 105 kwh/ m<sup>2</sup>. Dette kravet er umulig å innfri i gamle bygg.

Energiforbruket på barneskolen ligger i dag på 210 kwh/m<sup>2</sup>. På ungdomsskolen inklusive svømmehallen er tilsvarende tall 390 kwh/m<sup>2</sup>. Totalt forbruk på de to skolene inklusive svømmehallen ligger i dag på ca 2,6 mill kwh. Beregnet energiforbruk for ny barneskole, ungdomsskole, flerbrukshall og ny svømmehall er beregnet til 1,8 mill kwh i året. Spart energiforbruk ved nybygg kontra eksisterende situasjon utgjør ca 800.000 kwh i året.

Arbeidet med økonomiplanen for 2010 – 2013 er under arbeid. Det har i den seinere tid vært en kraftig nedgang i rentenivået. En regner med at dette nivået vil holde seg meget lavt også i hele 2010. Deretter viser prognoser en økning i rentenivået fram til

2012 – 2013 med en gjennomsnittrente i disse årene på ca 4,5 %. I 2010 vil dette gi store rentebesparelser mens renteutgiftene i 2012 – 2013 vil ligge på samme nivå som forutsatt i gjeldene økonomiplan.

Det er så langt ikke kommet noen sentral pakke på utbedring av skolebygg. Det er således ingen endringer i avdragsbelastningen knyttet til skoleutbyggingene i forhold til vedtatt økonomiplan.

Skoleutbygginga er uten tvil den tyngste enkeltfaktor i kommende økonomiplan. Som det framgår av kostnadsoppsettet i de enkelte alternativene, er prisdifferansen mellom nybygg og rehabilitert skoleareal forholdsvis liten.

Med alle de fordeler med hensyn til driftskostnader, fleksibilitet i bygget og varierte muligheter for pedagogisk utviklingsarbeid som ligger bedre til rette i et nybygg enn i en rehabilitert 40 – 50 år gammel skole, mener rådmannen at alternativ 1 er det riktige valget. Den økonomiske belastningen er stor, spesielt de første årene. Det er likevel økonomisk riktig nå å utnytte en historisk lavkonjunktur i byggenæringen til å foreta et slikt løft.

Dersom nødvendig synes det riktig å vurdere en periode med avdragsfrihet framfor utsettelse av deler av byggeprosjektet. Utsettelse kan i ettertid vise seg å bli meget kostbart.

Prekvalifisering av 5 grupperinger er foretatt. De 5 grupperingene er:

HENT  
Stjern Entreprenør  
Byggmester Grande  
NCC  
Skanska Norge

Konkurranses grunnlag for plan- og priskonkurranse med samspill vil bli sendt ut umiddelbart etter politisk vedtak. Hver av de 5 prekvalifiserte gruppene vil bli honorert med 400.000 kr eks mva. Innleveringsfrist av utkast til planløsning med tilhørende pristilbud er oktober 2009.

Innstilling fra bedømmelseskomité vil foreligge i første halvdel av november. Endelig utbyggingsvedtak vil finne sted i kommunestyrets møte 30. november.

Planlagt framdrift:

- Kåring av vinner av samspillkonkurransen: I løpet av november 2009
- Samspillfase: Desember 2009 – mai 2010
- Byggestart: Juni 2010
- Ferdigstillelse: Desember 2011
- Innflytting: Desember 2011
- Riving av eksisterende bygg: 1. kvartal 2012
- Endelig ferdigstillelse utomhusanlegg: Primo august 2012

## **Bedømmelseskomité:**

Rådmannen tilrår at følgende bedømmelseskomité nedsettes:

- 2 eksterne arkitekter,
- 3 politikere (ordfører, leder PUK, leder DK)
- Rektorene ved skolene,
- Rådmann, virksomhetsleder teknisk drift, kommunalsjef oppvekst virksomhetsleder kultur,
- 2 representanter fra FAU
- 2 tillitsvalgte

Leder: Ordfører

Sekretær: Innleid konsulent

Kriterier ved valg av vinner:

- |                  |      |
|------------------|------|
| - Løsning/design | 30 % |
| - Pris           | 60 % |
| - Kompetanse     | 10 % |

## **Vurdering:**

Ved bygging av nye skoler, flerbrukshall og svømmehall vil Verdal kommune få et framtidrettet skole- og flerbruksanlegg som vil gi innbyggerne i Verdal et anlegg som inviterer til læring og aktivitet.

Nye bygg vil gi muligheter for bruk av innesko i store arealer. Det vil gi miljøgevinst og sparte utgifter til vedlikehold og renhold.

I mange byggesaker rundt om i landet blir det spart på størrelsen på gymnastikkarealer. Rådmannen ber om at flerbrukshallens størrelse ikke reduseres. Ved studietur til Vøyenenga skole fikk formannskapet se en gymnastikksal som manglet få meter i lengde og bredde for å tilfredsstillende målene for en handballbane. Uttalelser fra ansatte ved skolen var ikke til å misforstå. Bruksverdien av haller er en helt annen når målene gjør det mulig å arrangere for eksempel handballkamper.

I rom- og funksjonsprogrammet som er utarbeidet, legges det til rette for sambruk av arealer for barneskolen og ungdomsskolen. Sambruk vil forutsette samarbeid og dette vil åpne muligheter for samarbeid om opplegg i ulike fag.

Dersom kostnadene i prosjektet blir høyt, vil det være mulig å invitere til at alt projekteres, men ta forbehold om at deler kan tas ut. Dette legges inn i konkurransegrunnlaget. Under kommunestyrebehandlingen i november kan da deler av prosjektet trekkes ut.

Å beherske svømming kan være livsviktig. Verdal svømmehall er svært godt vedlikeholdt i alle år og har gitt et godt tilbud for små og store siden åpningen i 1970.

Det er ønskelig med moderne, energivennlig svømmehall i Verdal. Dersom vi ikke har svømmehall i bygda, må barn og voksne dra ut av kommunen for å lære å svømme. En renovering av svømmehallen kan være en kortvarig og kostbar investering.

Nye rehabiliterte arealer på Verdalsøra ungdomsskole forutsettes tatt i bruk til andre formål dersom valgte utbyggingsalternativ ikke tar arealet inn i skoleutbygginga.