



## MØTEINNKALLING

- Unntatt offentlighet Offl § 13, fvl § 13.1 pkt.2

### Byggekomite - Ny idrettshall Grevlingen

**Dato:** 14.12.2018 kl. 15:00  
**Sted:** Møterom 107, Rådhuset

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes.

Dokumentene publiseres på [www.vestby.kommune.no](http://www.vestby.kommune.no).

#### Saksliste

			Side
<b>Saker til behandling</b>			
<a href="#">6/18</a>	16/04808-14	Ny Idrettshall Grevlingen - Revidert konkurransegrunnlag - Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 13, fvl § 13.1 pkt.2	2

<b>Vestby, 11.12.2018</b>	<b>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Hans Ola Krog på tlf. 47639728 eller epost: <a href="mailto:hans.ola.krog@vestby.kommune.no">hans.ola.krog@vestby.kommune.no</a></b>
<b>Martin Ludvigsen Leder</b>	<b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b>

# Vestby kommune

## Saker til behandling

### BIG-6/18

### Ny Idrettshall Grevlingen - Revidert konkurransegrunnlag

*Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 13, fvl § 13.1 pkt.2*

Saksbehandler:	Hans Ola Krog	Saksnr.:	16/04808-14
<b>Saksgang</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Byggekomite - Ny idrettshall Grevlingen		6/18	14.12.2018

#### Rådmannens innstilling:

1. Revidert konkurransegrunnlag utlyses i januar 2019.
2. Opsjon på garasjebod benyttes.
3. Budsjettjustering legges frem for kommunestyret etter at tilbud er mottatt.

# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

I byggekomitemøte 14.09.2018 var Rådmannens innstilling å øke budsjetttrammen fra 75 til 107,3 millioner kroner i forbindelse med handlingsprogrammet.

Byggekomiteen vedtok at;

*«Pågående anskaffelsesprosess avlyses grunnet manglende bevilgning.*

*Konkurransesgrunnlaget revideres i samarbeid med brukergruppene og arkitekt, basert på avveininger i forhold til krav til funksjon og kvalitet, samt kostnadsdrivende elementer. Ny anbuds konkurranse gjennomføres.»*

Konkurransesgrunnlaget som utlyses på Doffin.no består blant annet av plantegninger, fasadetegninger og tekniske beskrivelser. Administrasjonen har kontaktet arkitekten (Tegn 3) og sett på forskjellige kostnadsreducerende tiltak på planløsningen, tekniske løsninger og beskrivelser generelt i konkurransegrunnlaget. På bakgrunn av hvilke tiltak som ble valgt, ble et utkast av revidert konkurransegrunnlag utarbeidet og sent til Bygghanalyse AS for kostnadsestimering. Kostnadsestimatet fra Bygghanalyse er benyttet i denne saken. Det reviderte konkurransegrunnlaget sluttføres i løpet av desember. Planløsningen har fått noen mindre endringer, mens rom og funksjonsprogram er mer eller mindre urørt. Den reviderte planløsningen er illustrert i vedleggene.

### Bakgrunn for saken:

Administrasjonen har i samarbeid med arkitektkontoret Tegn 3 utarbeidet et revidert konkurransegrunnlag. Endringene, i forhold til første utlysning, går hovedsakelig på planløsning, konstruksjon av yttervegger, tekniske anlegg, opsjonsbeskrivelser og løst inventar. Krav til spillemidler ivaretas. De kostnadsreducerende tiltakene beskrives og vurderes under kapitlet «*Vurdering*».

### Økonomiske konsekvenser:

Prosjektkostnaden for revidert konkurransegrunnlag er 92,3 millioner kroner i henhold til tabell 1. Bygghanalyse AS har estimert entreprisekostnaden for det reviderte konkurransegrunnlaget til ca. 55 500 000 kroner eksklusiv merverdiavgift (eks. mva.). Estimater er eksklusive opsjonene som er listet i Tabell 1 (1,9 millioner kroner) og løst idrettsinventar (300 000 kroner).

Budsjett for revidert konkurransegrunnlag listes i tabell 1. Budsjettestimater har reserver og marginer på ca. 9%.

For Grevlingen idrettshall kan det søkes spillemidler på bakgrunn av selve idrettshallen, og eventuell bygging av styrketreningsrom. For hallen gis tilskudd fra spillemidler enten lik 1/3 av kostnad, eller oppad begrenset til 10 millioner kroner. Bygges det styrketreningsrom, gis det i tillegg 300 000 kr, dersom styrketreningsrommet har størrelse på minimum 60m<sup>2</sup>.

# Vestby kommune

	Beregnet i forprosjektet	Etter revidering av konkurransegrunnlaget
Entreprensekostnad	45	55,5
Prosjektering og administrasjon	10	10,0
Inventar og utsmykning	1,3	1,6*
Merverdiavgift	13,3	16,8
Reserver og marginer	5,4	8,4
<b>Sum</b>	<b>75</b>	<b>92,3</b>
<b>Opsjoner ink. mva. og reserver.</b>		
Opsjon garasje	-	1,4
Opsjon på terrasso	-	0,3
Opsjon på trepanel inngang	-	0,2

Tabell 1: Budsjettsum fra forprosjekt og budsjettsum på grunnlag av det reviderte konkurransegrunnlaget.

\*Posten er økt med 300 000 kr, pga. at alt løst idrettsinventar er tatt ut av total entreprenør leveranse, og kjøpes inn av kommunen separat.

## **Alternativer:**

Alternativ 1 er justert for effekten av revidering av konkurransegrunnlaget, med total budsjetttramme på 92,3 millioner kroner. Utlysning avhenger av når behandling av budsjettjustering i kommunestyret foretas.

Alternativ 2 beholder opprinnelig konkurransegrunnlag, og ny utlysning i 2019. Effekten av utlysning på et annet tidspunkt og økt konkurranse er uvis. Det er ikke foretatt noen kostnadsestimater for alternativ 2, budsjetttramme på 110 millioner kroner opprettholdes.

### Alternativ 1:

Revidert konkurransegrunnlag utlyses. Alternativet ivaretar allikevel den funksjonalitet og kvalitet man sammen med brukergruppen har kommet frem til i forprosjektet. Budsjettet endres fra 75 millioner kroner til 92,3 millioner kroner. Fremdriften for alternativet er avhengig av om budsjettjusteringen må via kommunestyret før utlysning eller ikke.

### Alternativ 1-A:

Velges utlysning av konkurranse før kommunestyrevedtaket for budsjett, vil det reviderte konkurransegrunnlaget utlyses tidlig januar 2019. Med sikte på ferdigstilling november 2020. Revidert budsjettforslag kan så legges frem for kommunestyret når tilbud er mottatt.

# Vestby kommune

## Alternativ 1-B:

Alternativt kan utlysning av konkurranse avventes til etter kommunestyrevedtak for budsjetttrimmen. Budsjetttrimmen endres fra 75 til 92,3 millioner kroner i kommunestyret 12 februar.

Det reviderte konkurransegrunnlaget utlyses februar 2019. Ferdigstillelse januar 2021.

## Alternativ 2:

Det opprinnelige konkurransegrunnlaget beholdes og det gjennomføres en ny anbudskonkurranse. Det forventes at markedet har endret seg fra første utlysning og at man får større grad av konkurranse, flere tilbud og lavere entreprisestimater. Det er ikke foretatt noen kostnadsestimater for alternativ 2. Det er fra første utlysning beregnet at opprinnelig konkurransegrunnlag har en forventet budsjetttrimme på 110 millioner kroner.

## Rangering av alternativ

Basert på dette, vurderer administrasjonen alternativene til å få følgende rangering:

- |                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| 1. Alternativ 1-A | Budsjettsum 92,3 millioner kroner. |
| 2. Alternativ 1-B | Budsjettsum 92,3 millioner kroner. |
| 3. Alternativ 2   | Budsjettsum 110 millioner kroner.  |

## **Vurdering:**

I arbeidet med revideringen av konkurransegrunnlaget har mange punkter blitt gått gjennom. Nedenfor beskrives de viktigste/vesentligste kostnadsreducerende tiltakene, og administrasjonens vurdering av disse.

Begrepene hallvolum og garderobevolum benyttes i denne saken. Med hallvolum menes yttervegger/tak for selve spilleflate/tribune arealet. Med garderobevolum menes yttervegger/tak av 1 etg. og 2 etg. av arealet avsatt til garderobe, vestibyle og tekniske rom.

## Kostnadsreducerende tiltak

### 1. Sammenkobling av haller

Med det opprinnelige forslaget til sammenkobling mellom hallene, følger det en rekke branntekniske krav og tiltak. For å redusere disse til et minimum, er det foreslått at det kun blir en enkel gangbane mellom hallene, lokalisert mellom vestibyle i ny hall og gang i eksisterende hall. Gangbanen vil få vinduer slik at man kan se «gjennom» gangbanen fra utsiden, ellers så er dens konstruksjon og utforming bestemt av brannkrav.

Fra opprinnelig planløsning fjernes arealer avsatt til lager, kontor, WC, HCWC, BK/lager. Lager re-etableres i hall, publikum HCWC og BK/lager etableres i garderobe-volum. Kontor utgår av romprogrammet. Denne endringen reduserer brutto areal (BTA) med ca. 104 m<sup>2</sup>.

Kostnadsbesparelse: 3 200 000 millioner kroner.

# Vestby kommune

## 2. Forenkling av garderobebevolument

I det opprinnelige forslaget besto hallene av «to» volumer, det ene var volumet av selve hallen, det andre var volumet av selve garderobe/vestibyle delen. I det reviderte forslaget er garderobebevolument «trukket inn», slik at veggfasaden ligger på samme linje som yttervegg av selve idrettshallen.

Det antas at en slik utforming, med rette og enkle fasader, gir en rimeligere konstruksjon og kortere byggetid som også reduserer kostnadene.

Publikum HCWC og BK/lager etableres, som nevnt i pkt. 1, i garderobebevolument.

Dette medfører at garderobearealet reduseres med ca. 3 m<sup>2</sup>. Antall benkplasser reduseres fra 94 til 86.

Vestibyle-, skosone- og vindfangarealene reduseres med ca. 31 m<sup>2</sup>. Antall sitteplasser i vestibyle antas redusert fra ca. 40 til 15, avhengig av møblering.

Disse tiltakene reduserer brutto areal (BTA) med ca. 34 m<sup>2</sup>.

Kostnadsbesparelse: ca. 850 000kr.

## 3. Utforming av 2 etg.

I 2 etg. beholdes ventilasjonsrom, varmesentral, driftsrom, HCWC og styrketreningsrom. Kostnaden for etablering av styrkerom, kontra uinnredet er liten, med tanke på spillemiddelstøtten styrkerommet gir. Endringene av garderobebevolument i pkt.2, fører til at lager på 11 m<sup>2</sup> over kiosk i opprinnelig utkast utgår.

Kostnadsbesparelse: Kostnad ikke beregnet.

## 4. Endre fasade

Generelt sett, og sett i sammenheng med endringen av hallens fasader beskrevet i pkt.2, vil endringen fra trepanel fasade til sandwich elementer kunne redusere kostnaden vesentlig. Hallens nye utformingen antas å være godt egnet for sandwich elementer.

Denne løsningen krever noen kompensierende tiltak innvendig, med påføring av innervegger ol. i garderobeareal, i nedre del av hall for å dekke utstikkende søyler og akustiske tiltak som spilevegg.

Kostnadsbesparelse: 5 000 000 kroner.

## 5. Redusere omfang av glass og vinduer

Opprinnelig forslag har store glassfelter i vestibyle. I det reviderte forslaget er vestibylen gjort mindre og disse glassfeltene er sterkt redusert. Små vinduer på østre langsiden er fjernet, mens vinduer i nord-østre hjørnet av hallen er noe redusert.

# Vestby kommune

Kostnadsbesparelse: ca. 500 000 kroner.

## 6. Lager

Reduksjon av sammenkobling mellom hallene, krever at lagerarealene nå må etableres under tribunen. Ved endringen på sammenkoblingen mellom hallene tilkommer det noe ekstra plass under tribunen. I tillegg fjernes det «åpne» rommet bak sekretariatet. Ny planløsning har lager på 101,4 m<sup>2</sup>, og ivaretar kravet på 100 m<sup>2</sup> lager i forbindelse med spillemiddelstøtte.

Kostnadsbesparelse: Kostnad ikke beregnet.

## 7. Solfangeranlegg

Fjerning av anlegget forenkler det tekniske anlegget. Anlegget produserer mest varme i en periode hvor hallen ikke har maksimal belastning.

Kostnadsbesparelse: 800 000 kroner.

## 8. Solcelle anlegg

Fjerne solcelleanlegg da dette reduserer investering med ca. 800 000 kroner.

Nedbetalingstiden for et slikt anlegg er estimert til ca. 20 år.

Kostnadsbesparelse: 800 000 kroner.

## 9. Terrazzo gulv

Det opprinnelige forslaget har terrazzo i inngang, vestibule, utenfor tribune i 2 etg. og trapp. Terrazzo foreslås byttet ut med vinyl/flis. Terrazzo kan beskrives som opsjon.

Kostnadsbesparelse: 250 000 kroner.

## 10. Basketmål matchbane

Nedsenkbar basketmål for matchbane er fjernet. Det antas at dekingen man har med matchbaner for basket i Vestby Arena er tilfredsstillende.

Basketbaner og mål for spill på tvers av hallen beholdes.

Kostnadsbesparelse: 100 000 kroner.

## 11. Mindre tiltak

I revideringen er det også drøftet noen mindre kostnadsbesparende tiltak.

- a. Forenkle uranlegg.
- b. Integreerte hvitevarer erstattes med standard.
- c. Klatrevegg i styrketreningsrom utgår.
- d. Elektrisk oppvarming nord-vestre dør til hall utgår.

Kostnadsbesparelse: 100 000 kroner.

## 12. Løst inventar

# Vestby kommune

Alt av løst idrettsinventar, tjukkaser, innebandy vant, traller osv., er på anbefaling fra Bygganalyse tatt ut av total entreprenørens leveranse, for å forenkle kalkulasjonsjobben entreprenørene gjør, samt håp om lavere innkjøpspris via kommunens rammeavtaler sammenlignet med entreprenørens pris. Post for løst inventar og utsmykking økes tilsvarende med det som entreprisekostnad forventes å reduseres.

## Opsjoner

### 1. Opsjon på Garasjebod

Det opprinnelige konkurransegrunnlaget innebærer en ny to-delt garasje som kan benyttes av henholdsvis drift og FNF. FNF har i dag en eksisterende garasje som står på byggetomten, og det vil måtte påregnes noen kostnader tilknyttet flytting og re-etablering av denne. Dersom opsjonen innløses kan det forventes lavere kostnader for etablering av en midlertidig FNF garasje, i f.eks. plast, kontra flytting og re-etablering av den eksisterende.

Driftsavdelingen har i dag ingen «base» i Vestby Sør, og dette medfører mer arbeid i form av transport av utstyr, lagring av utstyr og generell reisevirksomhet mellom Vestby Nord og Sør. Drift har derfor ytret et sterkt behov for en driftsgarasje på Grevlingen. Etablering av dette i sammenheng med den nye hallen, anses som rimeligere enn at dette skal gjøres separat på et senere tidspunkt.

Etablering av garasjeboden er estimert til ca. 1 000 000 kroner.

Det anbefales fra administrasjonen å beholde etablering av ny garasje som del av prosjektet.

Tilleggs kostnad: 1 000 000 kroner.

### 2. Trekledning av inngangsparti/garderobedel

Det opprinnelige forslaget, med hele hallen i tre-kledning, er i tilsvarende stil som eksisterende hall og gir et helt annet arkitektonisk uttrykk kontra en sandwich element hall, men er kostnadsdrivende. I revidert utkast er det beskrevet opsjon på trekledning av kun inngangspartiet.

Administrasjonen anbefaler at denne opsjonen ikke innløses.

Tilleggs kostnad: 150 000 kroner.

### 3. Terrazzo gulv

Terrazzo i inngang, vestibyle, utenfor tribune i 2 etg. og trapp, beskrives som opsjon. Administrasjonen anbefaler at opsjonen ikke innløses.

Tilleggs kostnad: 250 000 kroner.

Dette gir følgende kostnadsbesparelse:



# Vestby kommune

Hva	kroner
1. Sammenkobling av haller	3 200 000
2. Forenkling av garderobebeholdet	850 000
3. Utforming av 2 etg.	0
4. Endre fasade	5 000 000
5. Redusere omfang av glass og vinduer	500 000
6. Lager	0
7. Solfangeranlegg	800 000
8. Solcelle anlegg	800 000
9. Terrazzo gulv	250 000
11. Basketmål matchbane	100 000
12. Mindre tiltak	100 000
<b>Antatt sum kostnadsbesparende tiltak</b>	<b>11 600 000</b>
Antatt netto besparende tiltak	11 600 000
Merverdiavgift 25% (mva.)	2 900 000
Reduserte marginer	1 450 000
Antatt sum kostnadsbesparende tiltak inklusive merverdiavgift og reduserte marginer	15 950 000
<b>Opsjoner</b>	
1. Opsjon på garasjebod	1 000 000
2. Opsjon på terrasso	250 000
3. Opsjon på tre-panel inngangsparti	150 000

*Tabell 2: Estimerte kostnadsbesparelser.*

## Konklusjon:

For både alternativ 1 og 2 kan det bli slik at mottatte tilbud ligger over vedtatt budsjetttramme på 75 millioner kroner. Dersom innkomne tilbud viser seg å være slik at nødvendig justering av budsjetttrammen for prosjektet ikke vedtas av kommunestyret, og konkurransen må avlyses, er dette noe Vestby kommune som oppdragsgiver har rett til å gjøre, med klausul om forbehold om økt bevilgning i utlysningen. Slike klausuler og det at denne konkurransen har vært avlyst tidligere, kan føre til at noen tilbydere velger å ikke levere tilbud. Når dette er sagt, er Vestby kommune en sentralt beliggende kommune og en kommune i sterk vekst, hvilket gjør den interessant for mange entreprenører.