



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 15/01501-7
Arkivkode 610
Saksbehandler Marianne Carlsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byggekomite for Brevik skole	18.04.2016	2/16
2 Formannskapet	09.05.2016	
3 Formannskapet	06.06.2016	30/16
4 Kommunestyret	20.06.2016	56/16

Ny Brevik Skole og Grendesenter - Budsjett

Rådmannens innstilling:

1. Budsjettet endres fra 239 til 276 millioner kroner og endringen innarbeides i handlingsprogrammet 2017 – 2020
2. Påløpte kostnader frem til 1 juni 2015, kr 11 318 951,22 ink mva, skilles ut til å gjelde eget prosjekt. Endringen innarbeides i handlingsprogrammet 2017 – 2020

Formannskapet har behandlet saken i møte 06.06.2016 sak 30/16

Møtebehandling

Votering

Rådmannens innstilling ble vedtatt mot i stemme (Øbehr/H).

Vedtak

1. Budsjettet endres fra 239 til 276 millioner kroner og endringen innarbeides i handlingsprogrammet 2017 – 2020
2. Påløpte kostnader frem til 1 juni 2015, kr 11 318 951,22 ink mva, skilles ut til å gjelde eget prosjekt. Endringen innarbeides i handlingsprogrammet 2017 – 2020

Saksprotokollen bekreftes
Vestby, 9. juni 2016

Elin Tokerød

Dokumentet er elektronisk godkjent

Rådmannens innstilling:

1. Budsjettet endres fra 239 til 276 millioner kroner og endringen innarbeides i handlingsprogrammet 2017 – 2020
2. Påløpte kostnader frem til 1 juni 2015, kr 11 318 951,22 ink mva, skilles ut til å gjelde eget prosjekt. Endringen innarbeides i handlingsprogrammet 2017 – 2020

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

1 Bakgrunn for saken:

1.1 Møtehistorikk med vedtak

Vestby Kommunestyre vedtok 07.09.15

1. Budsjettet endres fra 150 til 239 millioner kroner og endringen innarbeides i handlingsprogrammet 2016 – 2019.
2. Skolen bygges som en 3-parallell barneskole.
3. Ordningen med grendesenter videreføres i en ny skole

Det har siden kommunestyremøtet vært avholdt 6 Byggekomitemøter, med følgende vedtak:

Møte i Byggekomiteen 21.09.15:

1. *Skolen planlegges og prosjekteres som en 3 parallell skole og grendesenter med et estimert bruttoareal på 7158 kvm.*
2. *Fremdriftsplan og kostnadsestimat vurderes fortløpende.*
3. *Administrasjonen undersøker alternativ for parkering.*

Møte i Byggekomiteen 03.11.15:

1. *Revidert romprogram av 12.10.15 legges til grunn for for- og skisseprosjektet.*
2. *Fremdriftsplan og kostnadsestimat vurderes fortløpende*
3. *Bestemmelser på høyde med maksimal mønehøyde 19 meter og gesimshøyde 12 meter legges til grunn for videre prosjektering.*
4. *Kostnader knyttet til tinglysningsavgift og dokumentavgift for overskjøting av tomt belastes prosjektet.*
5. *Administrasjonen utreder behov for oppgradering av grusbanen i Måkeveien*

Møte i Byggekomiteen 25.11.15:

1. *Administrasjonen gis fullmakt til å jobbe videre med konseptet basert på den mest åpne løsningen*

Møte i Byggekomiteen 04.01.16:

1. *Skolen planlegges med parkeringskjeller*
2. *Administrasjonen gis fullmakt til å velge fasadeløsning med utgangspunkt i drøfting i møtet*
3. *Administrasjonen gis fullmakt til å velge kunstilløsninger med utgangspunkt i drøfting i møtet*

Møte i Byggekomiteen 18.01.16:

1. *Skisseprosjekt for Ny Brevik skole og grendesenter er levert og godkjent*
2. *Prosjektet går inn i forprosjektfasen*
3. *Entreprensegrensen for totalentreprisen settes til formåls grensen i reguleringsplanen, ref. skisse datert 11.01.16*

Møte i Byggekomiteen 01.03.16:

1. *Forprosjektet av 26.02.16 godkjennes med ev. innspill fra administrasjonen og er grunnlag for videre arbeid med kravspesifikasjon.*
2. *Totalentreprisen lyses ut med forbehold om finansiering, samt med informasjon og forbehold knyttet til de uavklarte forhold som gjenstår ved utlysningstidspunkt.*
3. *Det lages egen sak om budsjett, som behandles først av Byggekomiteen før den går videre til formannskap og Kommunestyre*
4. *Fremdriftsplan med risikomomenter legges til grunn for videre arbeid.*
5. *Prosjektet har det økonomiske ansvaret for at både riving, etablering av nærmiljøanlegg og utbedring av gang- og sykkelvei blir utført etter at nybygget er ferdigstilt.*

I tillegg til møtene i Byggekomiteen har det vært gjennomført en serie med brukermøter og prosjekteringsmøter. Skisseprosjektet ble levert 11 januar 2016 og forprosjektet ble levert 26 februar 2016. Kravspesifikasjon ble levert 1 april 2016.

1.2 Opprinnelige estimat

Vedtaket i Kommunestyret 07.09.15 baserte seg på et kostandestimat utarbeidet av RO Eiendom. Dette estimatet tok utgangspunkt i en 2,5 parallell skole med grendesenter. I Kommunestyret 07.09.15 ble det vedtatt at skolen skulle bygges som en 3 parallell

skole med grendesenter samtidig som vedtatt budsjett fremdeles var basert på estimatet til en 2,5 parallell.

1.3 Ny kostnadskalkyle

En del av forprosjektet inkluderer en kostnadskalkyle, denne viser at estimert byggekostnad for nybygget ligger over avsatt budsjett. I tillegg inneholder prosjektet som helhet mer enn bare nybygget som kostnadskalkylen omhandler. Etter at nybygget er ferdig skal eksisterende skole rives, og det skal opparbeides et nærmiljøanlegg på området. Til sist skal gang- og sykkelveien igjennom området oppgraderes. Det gjenstår også fremdeles noen usikkerhetsmomenter som har en mulig priskonsekvens, derfor er det på uforutsett og marginer/reserveer økt fra 5% til 6% i forhold til tallene i prosjekteringsgruppens kalkyle. Usikkerhetsmomentene dreier seg om uavklare forhold tomten, mulig behov for delt rigg og til behovet for opparbeidelse av midlertidig parkeringsplass/ev. leie av parkeringsplasser.

Kalkylen fra nybygget er derfor lagt inn i et totalestimat for hele prosjektet der disse kostnadene også er beregnet. Prosjektkostnaden med alle estimater inkludert ligger i underkant av 37 millioner over avsatt budsjett.

1.4 Påløpte kostnader

I prosjektet er det til nå påløpt kostnader som langt overstiger forventede kostnader på prosjektering og administrasjon på samme tidspunkt i et prosjekt. Dette kommer av at prosjektet startet som en rehabilitering/utvidelse av eksisterende skolebygg, og inntil det ble stanset hadde det påløpt kostnader som har fulgt prosjektet videre. Det er ikke tatt høyde for dette inn i kostnadskalkylen. Hvis oppstart for prosjektet slik det fremstår i dag settes til 1 juni 2015 er påløpte kostnader frem til det kr 11 318 951,22 mnok inkl. mva Dette er kostnader som har gått til nytt tak (ca. 6,3 mnok), prosjektering av ombygging/tilbygg (ca. 4 mnok) og noe til reguleringsplan for ny skole på grusbanen.

1.5 Spillemidler

Det er forventet inn spillemidler knyttet til både gymsal, grendesenterdel og ny 7`er bane ute. Dette er midler som pr nå kun er estimert og ikke en innvilget sum. Foreløpige beregninger på mulige spillemidler er kr 6 207 107,- Disse er ikke trukket fra på kostnadsestimatet, siden utbetaling av de ikke nødvendigvis stemmer overens med når utgiftene påløper.

1.6: Risikomomenter

Utlysningen av totalentreprisen skulle vært 11 april 2016, med en mulighet for totalavlysning før innstilling dersom Kommunestyret ikke vedtok budsjettøkning. Den tilnærmingen ville ikke gitt noen forsinkelser for prosjektet, forutsatt at budsjettøkningen ble vedtatt.

Utlysningen ble i midlertidig utsatt grunnet andre forhold. Det foreligger en klage på den nye reguleringsplanen fra Store Brevik Velforening. Denne er oversendt til fylkesmannen, siden det ikke er noe konkret i selve reguleringsplanen det klages på, men at overskjøting av friarealer og prosessen rundt dette som skulle vært utført når Store Brevik feltet ble utbygd på 70-tallet, ikke har skjedd. Videre er det en pågående dialog med OBOS som har hjemmelen for deler av den nye skoletomten.

Dette er forhold som pr april 2016 utgjør en risiko for gjennomføringen av prosjektet.

2 Alternativer:

2.1 Reduksjon i arealer

Alternativet til en økning i budsjettet er å redusere arealene for skolen for å få ned byggekostnaden.

Å redusere arealene krever prosjektering, og i omfang er dette i en endringsmelding fra engasjert prosjekteringsgruppe anslått til å dreie seg om ca. 2500 – 3000 timer til ferdig forprosjekt for hele prosjekteringsgruppen. Basert på estimert tid og gjeldende timepris med denne prosjekteringsgruppen på 1050,- eks mva (for de fleste fag, noen variasjoner) vil dette medføre en antatt kostnad på mellom 2,6 mnok og 3,2 mnok eks mva. Summen vil kunne endre seg etter et anbud.

Grunnet merkostnaden på prosjektering vil det være behov for å redusere arealene ytterligere enn kun tilbake til 2,5 parallell som opprinnelig estimat tok utgangspunkt i. For å kompensere for økte prosjekteringskostnader må det derfor påregnes at skolen må reduseres til en ren 2 parallell, eventuelt en 2,5 parallell men uten grendesenteret.

Alternativet vil også ha en tidskonsekvens, siden det er nødvendig med mye ny prosjektering. Det er ikke rom innenfor regelverket om offentlige anskaffelser til å bestille endringen direkte innen eksisterende kontrakt med prosjekteringsgruppen. Det finnes en unntaksbestemmelse i FOA §2-1 d) som krever at «uforutsette omstendigheter» gjør det nødvendig å utføre «tilleggsytelser som er strengt nødvendig for kontraktens fullføring».. (Dersom man er innenfor denne hjemmelen er det i praksis akseptert endringer på opp til 50 %) I dette tilfellet må man imidlertid konkludere ganske klart med at man ikke er innenfor denne unntaksbestemmelsen. Man kan neppe si det er uforutsett og heller ikke strengt nødvendig for kontraktens fullføring. I nytt regelverk som er på trappene vil man få en klargjøring av endringsadgangen for øvrig; altså hva som ligger i begrepet «vesentlig endring» når det gjelder endring i kontraktsomfang som er vurderingstemaet her, forslag til tekst i nytt regelverk er:

«Videre vil enhver endring være tillatt når verdien av endringen ikke overstiger EØS-terskelverdiene og samtidig ikke overstiger hhv. 10 prosent av den opprinnelige vare- eller tjenestekontrakten eller 15 prosent av den opprinnelige bygge- og anleggskontrakten eller endrer anskaffelsens overordnede karakter.»

I dette tilfellet vil verdien av endringen både overstige 10% av opprinnelige kontrakt og også EØS terskel. Dette medfører at det er behov for å lyse ut prosjekteringsgruppe for tilleggsprosjekteringen på nytt. Samlet sett må det påregnes en estimert tidskonsekvens på 7 – 8 mnd.

2.2 Stoppe hele prosjektet

Slik gjeldende rammer for prosjektet er så innebærer det eneste alternativet til en økning i budsjett en reduksjon i arealer som beskrevet i pkt. 2.1 Dersom ingen av alternativene vedtas må hele skoleprosjektet stoppes. Siden Brevik skole har et meget stort behov for oppgradering og utvidelse, må det da sees på alternativer for elevene på dagens Brevik skole.

En mulighet er å endre hele prosjektet og begynne på nytt med vurdering av plassering og omfang.

Ulempene ved et slikt alternativ er åpenbare, kostnader og tidskonsekvens må påregnes å være betydelige uten at disse er kan konkretiseres før et slikt alternativ er nærmere utredet.

Det har tidligere blitt gjort et stort stykke arbeid med å se på alternative plasseringer for ny skole, der en videreføring av dagens plassering viste seg å være den klart mest hensiktsmessige. Plassering på grusbanen var en av mulighetene ved en videreføring av dagens plassering, den andre var å bruke gjeldene plassering. Ved en endring av prosjektet i sin helhet fremstår dette som det mest fornuftige alternativet.

Fordelen ved et slikt grep er at nåværende skoletomt eies av Vestby Kommune, slik at uenigheter knyttet til eierforhold på tomten ikke lengre vil være en usikkerhetsfaktor for prosjektet. Ulempene er at området nylig er omregulert basert på en plassering på grusbanen, og en snuoperasjon der medfører betydelig bruk av tid og ressurser. I tillegg vil prosjekterings starte helt på null, og totalbildet på kostnader vil langt overstige dagens kostnadsbilde i tillegg til at det vil få en betydelig tidskonsekvens. For skole vil det også få store konsekvenser da et slikt alternativ innebærer at alle elevene må flyttes til en annen skole i byggeperioden.

3. Økonomiske konsekvenser:

Budsjettøkning som forespeilet vil gi en merkostnad på 37 millioner.

4. Vurdering:

Brevik skole og grendesenter har et stort behov for fornyelse og utvidelse, en ny skole er nødvendig for å opprettholde tilbudet til elevene som sogner til skolen.

Som det fremkommer av opplysningene i pkt. 1 og pkt. 2 så er forprosjektet for Ny Brevik Skole og Grendesenter ferdigstilt, kravspesifikasjon og anbudsdokumenter utarbeidet og prosjektet er klart til å lyses ut på Doffin/TED. Rammesøknad er sendt inn, og tiltaket er nabovarslet. Det kom ingen innsigelser på planene inn fra naboene. Det planlagte nybygget fremstår som gjennomarbeidet og godt, bred brukermedvirkning og flere bearbeidinger gjør at det er et helhetlig skolebygg med en viktig kulturfunksjon som er planlagt.

Alternativene fremstår som mindre gode:

- En reduksjon i undervisningsarealer vil fremdeles dekke opp dagens skolebehov, men det vil gjøre området mindre robust for elevøkninger i fremtiden. I tillegg medfører det mer prosjekteringskostnader, slik at man får mindre skole for pengene enn basert på gjeldende forprosjekt.
- Å kutte ut kulturfunksjonen vil medføre en vesentlig forringelse av kulturmulighetene i området, dagens grendesenter brukes av mange grupper som da vil miste sitt tilbud.
- En full stans og omprosjektering vil bli dyrere enn å øke budsjettet for gjeldende planer.

Risikofaktorene nevnt i pkt. 1.6 må avklares før kontrakt med totalentreprenør kan skrives. Dersom disse ikke skulle la seg løse kan ikke kontrakt inngås på planlagt tidspunkt og det vil ente bli en stans eller ren forsinkelse. Men dette vurderes ikke som

en risiko som innebærer at budsjettet ikke bør økes nå, dersom det av disse grunnene skulle bli stans vil ikke midlene bli brukt og saken, med nye alternativer, vil igjen bli løftet til Kommunestyret til ny vurdering.

For å få en god økonomistyring av prosjektet, og et riktig bilde over kostnadene, bør de kostnader som påløp prosjektet før det fikk dagens form skilles ut som et eget, avsluttet, prosjekt og ikke henge ved Ny Brevik Skole og grendesenter videre. Alternativt øke budsjettet med denne summen også, men det vil gi et uriktig bilde av totalkostnaden på prosjektet som i så fall må forklares.

5. Medbestemmelse:

Det er opprettet en brukergruppe for prosjektet, bestående av representanter fra skole, kultur, renhold og drift. Det har vært en bred brukemedvirking i prosjekteringen, igjennom 4 brukermøter med innhenting av tilbakemeldinger etter hvert møte og implementering av mange brukerinnspill. Representanter fra skole og kultur deltar i tillegg som tilhørere i Byggekomitemøtene, og har hatt både skisse- og forprosjekt til gjennomsyn før godkjenning.

6. Konklusjon:

Prosjektet Ny Brevik Skole og Grendesenter har kommet så langt at det er økonomisk mer hensiktsmessig å øke budsjettet og fortsette med gjeldene planer enn å redusere eller endre omfang på prosjektet.

I tillegg må det vektlegges at forprosjektet har vært igjennom en bred brukerprosess og fremstår i den formen det har nå som et bygg som både skole, kultur og eiendom mener ivaretar alle de ønskede funksjonene. Det faktum at det ikke kom inn noen naboklager eller innsigelser på rammesøknaden tyder også på at det planlagte bygget generelt sett er godt mottatt i nærområdet.

Påløpte kostnader på kr 11 318 951,22 ink mva som påløp når planene for Brevik skole var et helt annet prosjekt skilles ut fra prosjektet Ny Brevik Skole og Grendesenter.

RETT UTSKRIFT
DATO 14.juni.2016