



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Folk	19/20	16.03.2020
Hovedutvalg Natur	15/20	16.03.2020
Formannskapet	21/20	20.03.2020

### Skisseprosjekt Oppvekstsenter Vest

#### Rådmannens forslag til vedtak

Inderøy kommune vedtar å gå videre i forprosjekt med framlagte skisse til plassering av oppvekstsenter Vest.

#### Vedlegg

- 1 Skisseprosjekt Oppvekstsenter Vest
- 2 Rom- og funksjonsprogram Oppvekstsenter Vest
- 3 Notat energi og miljø Oppvekstsenter Vest

#### Bakgrunn

Som en oppfølging av vedtak i kommunestyret i mars 2019, har rådmannen igangsatt byggeprosjektet for Oppvekstsenter Vest. Det ble lyst ut en konkurranse for prosjekteringsgruppe, og Norconsult ble tildelt oppdraget i august 2019. Mandag 18. november var det oppstart for brukermedvirkningsprosessen, og den ble avsluttet i februar 2020 for skisseprosjektet sin del.

Det er gjennomført tre heldager med brukermedvirkning sammen med Norconsult der forskjellige brukergrupper har deltatt. I tillegg har ansatte vært på befaringer rundt om i Trøndelag, både i egenregi og sammen med Norconsult. Det er også avholdt fellesbefaring på ny tomt, og kveldsmøter med frivillige lag og FAU' er. Onsdag 11. mars var det et åpent

informasjonsmøte på Lyngstad samfunnshus angående status i prosjektet der blant annet vedlagte skisseprosjekt ble framvist.

Det er og lagt vekt på at elevene og barna skal ha en stemme i prosjektet, og involveres. Klassene har tegnet innspill, og det er laget egne medvirkningsoppgaver for barnehagebarn som ansatte har fylt ut. Elevrådene fra alle de tre skolene har og vært på befarings på nye Steinkjer barneskole den 10. mars.

Det er avholdt sju styringsgruppemøter underveis i skisseprosjektet.

Styringsgruppen består av Ida Stuberg, Mads Nervik, Bjørg Olsrud, Åse Marie Hagen, Bente Volan, Allan Lønvik, Nanna Dyrendal, Erlend Rotmo Slapgård og Randi Tessem.

Skisseprosjektet er en første start i utviklingen av nytt oppvekstsenter, og kommer som en følge av oppvekstutredningen og valg av tomt. Leveransen vil være et rom- og funksjonsprogram med et programmert areal, bygnings-skisser, skisser av plantegninger, skisser av utomhusplan, og forberedelser for spillemiddelsøknader. Leveransene er basert på en bred brukermedvirkning, og en bred innspillprosess der man har hatt mer fokus på å samle inn alle innspill, enn å begrense omfanget i forhold til økonomiske rammer. Arealprogrammet har forholdt seg til arealet fra utredningen, men funksjoner og utforming er et resultat av innspillene. Vedlagt i skisseprosjektet er en grovkalkyle på kostnadene forbundet med det som ligger inne i prosjektet per nå. Denne kalkylen vil ha bedre nøyaktighet enn den generelle grovkalkylen man fikk i oppvekstutredningen.

Basert på skisseprosjektet og styringssignaler fra den politiske behandlingen, vil man utvikle prosjektet videre i et forprosjekt. I denne delen vil man kna funksjoner, areal, utforming og innhold videre for å få en best mulig funksjon innenfor de økonomiske rammene, og de ambisjonene man setter seg for oppvekstsenteret. I løpet av forprosjektet vil hver del av senteret prosjekteres mer i detalj, alt fra byggetegninger og møblering, til ledningsanlegg og uteområde. Dette vil gi grunnlag for et sikrere kostnadsanslag som vil kunne gi grunnlag for en endelig fastsettelse av budsjett for prosjektet. Framdriftsplanen for prosjektet legger opp til at forprosjektet skal være klart til politisk behandling før sommeren, før man utarbeider konkurransegrunnlag og lyser ut jobben. Framdriftsplanen er igjen avhengig av at man kan gå videre med forprosjektet umiddelbart etter behandling av denne saken. Etter planen skal anbudet legges ut høsten 2020, med tildeling og kontraktsinngåelse rett over nyttår 2021. Anleggsstart er planlagt før påske 2021.

## **Vurdering**

Gjennom brukerprosessen har medarbeiderne i de berørte enhetene jobbet veldig godt, og de har kommet med mange og gode innspill til prosjekteringsgruppen. Sammen med innspill fra foresatte (FAU) og lag og foreninger, har dette dannet grunnlaget for det rom- og funksjonsprogrammet med skisseprosjekt som legges fram for politisk behandling.

Norconsult skryter av medarbeidernes initiativ og framoverlente tankegang der bevissthet rundt hvordan bygningen skal legge godt til rette for det pedagogiske arbeidet, har vært særlig framtreddende. Brukergruppene fra skole og barnehage har lagt vekt på sambruk av areal på tvers av enhetene i senteret. Dette har bidratt til at man har fått planlagt mye fellesareal og felles funksjoner, noe som igjen gir mer innhold per bygde kvadratmeter.


Tomta er vurdert som tilnærmet unik i norsk sammenheng, og gir store muligheter for naturlekeplasser og bevaring av naturlig terreng. I og med at man har prioritert å bevare så mye som mulig av terrenget, har det vært utfordrende å plassere bygningen og alle funksjonene slik at en oppfyller alle ønsker og krav. Dette har medført at man legger fram ett, og ikke to, alternativ til design og plassering for senteret. Gjennom utprøving av mange forskjellige løsninger, har Norconsult kommet til at de ikke har et godt alternativ nr. 2 å presentere. Man har i stedet valgt å presentere to alternativer vedrørende miljø- og energiambisjoner for senteret.

Det første alternativet representerer en minimumsløsning og er basert på TEK17, uten massivtre, men med tillegg av jordvarmepumpe på grunn av tomtas egnethet for dette. Det andre alternativet er basert på Norconsult sine anbefalinger for prosjektet, kombinert med kommunens ambisjoner for et nytt byggeprosjekt. Her finner man tiltak som massivtre, solceller, 90 % avfallssortering i anleggsperioden, og BREEAM-sertifisering «very good». Det foreligger en energi- og miljøstrategi for Oppvekstesenter Vest, som blant annet beskriver gevinstpotensiale ved innføring av de ulike energitiltak. Det er imidlertid fortsatt vanskelig å konkretisere hvilke økonomiske gevinster disse miljø-satsninger kan gi. Det er fortsatt for mange uavklarte variabler til å kunne konkretisere gevinsten eller kostnadene. Som et eksempel kan det framheves at det i rapporten gis et kostnadsoverslag per kW installert effekt knyttet til solcellepaneler. Det endelige gevinstpotensialet og kostnadene forbundet med satsningen vil man kunne synliggjøre etter at det er avklart hvor mye effekt man skal installere. Norconsult anbefaler at man i forprosjektet gjør levetidsanalyser av noen av tiltakene for å få innblikk i for eksempel nedbetalingstid for et solcelleanlegg.

Skisseprosjektet legger fram et rom- og funksjonsprogram med areal som er i overkant av utredningstallene på ca. 3600 kvadratmeter BTA, med en elevkapasitet på 180 elever og 82 barneenheter i barnehagen (barn under 3 år teller som 2 barneenheter, barn over 3 år teller som 1 barneenhet). Det er lagt inn en ekstragevinst i barnehagekapasiteten på 7 barneenheter sammenlignet med utredningen, ved at man legger opp til at en avdeling/gruppe skal være en utegruppe/friluftsavdeling. Barnegruppen som tilhører friluftsavdelingen, kan gå på rulling gjennom uka, og det skal være rom for å bruke senteret de dagene været ikke tillater at man er ute. Ut over selve oppvekstsenterbygget er det lagt inn ca. 100 kvadratmeter med boder, garasje og et sanitæranlegg for utegruppene. For uteområdene har man i skisseprosjektet lagt inn så mye som mulig av de ønskene som har kommet fram undervegs. Man har med andre ord i denne fasen av prosjektet i liten grad tatt inn hensynet til avgrensning for å holde kostnadskontroll. Hensikten med skisseprosjektet har blant annet vært å skaffe seg en så god som mulig oversikt over alle ønsker og behov. Formålet har vært å skaffe til veie et så bra som

mulig beslutningsgrunnlag for neste fase, hvor man blant annet skal foreta vurdering av hva man må prioritere ned eller bort for å komme innenfor prosjektets økonomiske handlingsrom.

Kostnadmessig viser skisseprosjektet til et styringsmål på 185 millioner inkl mva. I oppvekstutredningen viste man til en kostnad på ca. 148 millioner for alternativene S1/B3A som oppvekstsenter. Som beskrevet i hovedrapporten fra Norconsult av 27.09.2018 var dette grove estimat for investeringskalkyler på et nivå som var «adekvat» for prinsippvalg. Disse kalkylene var for «forventet projektkostnad» hvis man skal sammenligne med benevnelsen i tabellen i skisseprosjektets side 33. Sikkerhetsmarginen kommer i tillegg til forventet projektkostnad.

KOSTNADSKALKYLE		Oppdragsgiver Inderøy kommune		Norconsult 	
Dato	Sign	Prosjekt		Prosjektnr	
2020-02-28	R.Torås	Oppvekstsenter Vest		5196888	
Skisseprosjekt Kostnadskalkyle	Oppvekstsenter 2 plan inkl. gymsal		Utvendige boder/drift og sanitæranlegg		Sammenstilling Samlet prosjekt
<b>Bruttoarealer m2 BTA</b>	3 610	m2	100	m2	3 710 m2
<b>Investeringsbudsjett kr.</b>	<b>Sum</b>	<b>pr.m2</b>	<b>Sum</b>	<b>pr. m2</b>	<b>Sum</b>
1. Felleskostnader	10 930 000	3 028	32 000	320	10 962 000
2. Bygning	48 075 000	13 317	915 000	9 150	48 990 000
3. VVS	11 472 200	3 178	128 000	1 280	11 600 200
4. Elektrotekniske anl.	7 393 600	2 048	95 000	950	7 488 600
5. Tele og automatisering	2 811 300	779	25 000	250	2 836 300
6. Andre installasjoner	783 500	217		-	783 500
<b>Huskostnad (1-6)</b>	<b>81 465 600</b>	<b>22 567</b>	<b>1 195 000</b>	<b>11 950</b>	<b>82 660 600</b>
7. Utendørsanlegg komplett	29 544 000	8 184	293 000	2 930	29 837 000
<b>Entreprisekostnad (1-7)</b>	<b>111 009 600</b>	<b>30 751</b>	<b>1 488 000</b>	<b>14 880</b>	<b>112 497 600</b>
8. Generelle kostnader	13 200 000	3 657	415 000	4 150	13 615 000
<b>Byggekostnader (1-8)</b>	<b>124 209 600</b>	<b>34 407</b>	<b>1 903 000</b>	<b>19 030</b>	<b>126 112 600</b>
9. Spesielle kostnader					
Anleggsbidrag til NTE Nett	750 000				750 000
Løst inventar, AV-utstyr	4 650 000	1 288			4 650 000
25 % mva	32 214 900	8 924	475 750	132	32 690 650
Byggelånsrenter		-			-
<b>Grunnkalkyle (1-9)</b>	<b>161 824 500</b>	<b>44 827</b>	<b>2 378 750</b>	<b>23 788</b>	<b>164 203 250</b>
01. Reserver/forventet tillegg	12 945 960	3 586	190 300	1 903	12 947 863
<b>Forventet projektkostnad</b>	<b>174 770 460</b>	<b>48 413</b>	<b>2 569 050</b>	<b>712</b>	<b>177 151 113</b>
02. Sikkerhetsmargin	8 091 225	2 241	118 938		8 210 163
<b>Rammekostnad</b>	<b>182 861 685</b>	<b>50 654</b>	<b>2 687 988</b>	<b>745</b>	<b>185 361 276</b>
<b>Styringsmål</b>	<b>182 900 000</b>	<b>50 662</b>	<b>2 700 000</b>	<b>745</b>	<b>185 600 000</b>

Utredningskalkylene ble gjort på samme grunnlag for alle utredningsalternativene. Forventet projektkostnad i skisseprosjektet er 177 millioner, noe som fremdeles gir en forskjell på 29 millioner inkl mva i forhold til utredningstallene. Generelt vil utredningskalkylene være grunnlag for et prinsippvalg. Når man har valgt tomt, og får startet foredlingen av prosjektet gjennom et skisseprosjekt, begynner man å få kvalitetssikret kostnadsoverslaget bedre, og få et mer egnet grunnlag for kostnadene. Fremdeles vil det være mange usikkerheter i skisseprosjektet. Ofte vil man også gjennomføre et forprosjekt før man

fastsetter investeringsbudsjettet for prosjektet, slik man for eksempel gjorde ved utvidelsen av Sandvollan barnehage.

Rådmannen registrerer at estimerte kostnader i skisseprosjektet ligger betydelig over de kostnadsantydninger fra utredningen. Dette kan i all hovedsak forklares med følgende:

- Utredningstallene er basert på standardkostnader for 2018, og skisseprosjektet sine tall er basert på byggekostnader pr. februar 2020. En ren indeksjustering for dette gir drøyt 3,5% prisøkning, eller ca 5,4 millioner.
- Hvis man ser på kalkylene for selve bygningen, er de relativt like, og når man legger til at skisseprosjektet har ekstrarfunksjoner som utvendige boder og sanitæranlegg for utegruppe, er kalkylene identiske. Dette uten å ta høyde for prisøkningen.
- Den store forskjellen finner man for opparbeidelse av tomt, infrastruktur, lekeareal og nærmiljøanlegg. I utredningen ligger det inne ca 17,5 millioner, mens skisseprosjektet viser ca 30 millioner, en differanse på 12,5 millioner. Forklaringer på dette vil være flere. Den aktuelle tomten er en god del større enn det som er påkrevd, og med det lagt til grunn i utredningen. Dette vil medføre at det er et større areal som skal gjøres tilgjengelig med for eksempel turstier som er tegnet inn som en runde fra bygget og helt nord på tomten. Utformingen av tomten krever og en god del mer sprenging enn normalt for å plassere inn bygget, men også for alle arealer som skal være flate eller tilpasset universell utforming.
- I kalkylen for infrastruktur ligger det inne en rundsum til infrastruktur utenfor tomten. Når tomt er valgt og skisseprosjektet er gjennomført, viser kalkylene at kostnadene forbundet med veg inn til tomten og tilkobling av VA-ledninger er en god del større enn det som er lagt inn i utredningskalkylen.
- Skisseprosjektet har også lagt inn et antatt anleggsbidrag til Tensio (NTE) på 750' for ny trafostasjon. Slike kostnader avhenger av om det tilfeldigvis er kapasitet på den trafostasjonen en skal koble seg til. Netteier pålegger den som utløser behov for ny stasjon alle kostnader forbundet med dette. For eksempel ble kommunen pålagt en kostnad på ca. 250' da oljefyren ved Sandvollan skole ble byttet ut med en elkjel høsten 2019.
- Posten generelle kostnader, herunder prosjektledelse, oppfølging under bygging, byggesaksgebyr, projektering og anbudskonkurranse m.m., er veldig lik for de to kalkylene med kun 300' i forskjell uten indeksregulering. Differansen kan forklares med et vesentlig større uteareal.
- Når det gjelder løst inventar ligger det i utredningen inne ca. 3,7 millioner, mens i skisseprosjektet legges det opp til en fremoverlent satsning på AV-utstyr og utradisjonell møblering for å støtte opp om pedagogikken, og tankegangen rundt oppfyllelse av Fagfornyelsen. I skisseprosjektet er det anslått nesten 1 million mer enn i utredningen. Her vil eventuelt gjenbruk kunne påvirke noe, alt etter hva enhetene har av utstyr per i dag. Erfaringer fra AKSET viste at det ofte er begrenset hvor mye en får til å gjenbruke i nye lokaler. I tillegg er det en god del relativt gamle møbler på de enhetene som skal slås sammen.

- I og med at posten for reserver/forventet margin er en prosentandel av grunnkalkylen (bygg, utomhus og generelle kostnader) vil også dette kronepåslaget bli større i skisseprosjektet enn for utredningstallene. Utredningstallene er også basert på 5% til reserver, mens i skisseprosjektet er det brukt 8%. Dersom utredningen hadde brukt samme prosentsats som skisseprosjektet, ville det gitt en økning på ca 5 millioner.
- I skisseprosjektet er det gjort et grovt anslag på hvor mye spillemidler en kan kunne oppnå. Dette vil gi en reduksjon i investeringen på ca 2,8 millioner, og gi en forventet projektkostnad på vel 174 millioner. Utredningen har ikke lagt inn tilsvarende gevinster.

Oppsummert er det en differanse sett opp mot utredningstallene på ca. 16,5 millioner inkl mva når en indeksregulerer og benytter 5% på reserver/tillegg. Omtrent 1,5 millioner av differansen kan knyttes til større areal og funksjoner for utegrupper, anleggsbidrag og økt kostnad på løst inventar utgjør ca 1,6 millioner, og for eksempel turstien rundt tomta er beregnet til 1,9 millioner. Samtidig er det anslått at turstien vil bidra med over 600' i spillemidler. Med det ovenfor nevnte er differansen på ca. 11,5 millioner som knyttes hovedsakelig til tomta, dens beskaffenhet, plassering, nødvendig infrastruktur, og innhold på uteområdet. Det må også nevnes at mye av merkostnadene i skisseprosjektet også skulle ha blitt gjort gjeldende for andre strukturalternativ, forutsatt at man la det samme ambisjonsnivået til grunn.

Med dette legges skisseprosjektet fram til politisk beslutning. Forutsatt positiv politisk tilslutning til skisseprosjektet, skal man, på bakgrunn av skisseprosjektet, gå over i en fase hvor det utarbeides et forprosjekt. I forprosjektet vil man prosjektere alle tekniske løsninger, bygningstegninger, romplaner, møbleringsplaner, uteområde med tilhørende spillemiddelsøknad m.m. Med utgangspunkt i skisseprosjektet og politiske styringssignaler, vil man i forprosjektet også måtte foreta nedprioritering av enkelte behov og ønsker. Dette for å holde kostnadsnivået så lavt som mulig. Det er imidlertid lite sannsynlig at man vil komme innenfor den rammen som ble lagt til grunn i utredningsfasen.

Man vil med andre ord foredle skisseprosjektet videre for å kvalitetssikre kostnader sett opp mot budsjettammer. I forprosjektet vil man også måtte ta endelig stilling til hvilket ambisjonsnivå man ønsker å legge seg på når det gjelder klima og miljø ut over kravene som stilles til dette i TEK17. I denne sammenheng vil det være naturlig å undersøke om grønne lån kan komme til anvendelse. Dette vil i utgangspunktet ikke påvirke investeringsrammen, men det vil likevel kunne gi en besparelse for kommunen med 0,1% lavere rente for prosjektet. Det henvises i denne sammenheng også til det politiske vedtaket om at det skal utarbeides et klimabudsjett for budsjettåret 2021. Jo høyere ambisjonsnivå innenfor klima og miljø man legger til grunn for oppvekstsenteret, jo mer positiv utslag gir dette i det framtidige klimabudsjett. I rom- og funksjonsprogrammet er det programmert 2426 kvadratmeter formålsareal (kontorer, klasserom, toalett o.l.). I tillegg til formålsarealene må man ha areal som knytter disse rommene sammen (ganger og korridorer m.m.) og tekniske rom. Forholdet mellom formålsareal, og totalt areal som må bygges, gir brutto/nettofaktoren for bygget. Rom og funksjonsprogrammet viser til en brutto/nettofaktor på 1,45, og det ville det gitt 3518

kvadratmeter BTA. I skissen av senteret har man 3610 kvadratmeter for samme formålsareal på grunn av en dårligere brutto/nettofaktor enn antatt i rom- og funksjonsprogrammet. I forprosjektet vil man kna skissene videre for å prøve å oppnå en så lav brutto/nettofaktor som mulig, og med det mindre totalt areal (BTA) som skal bygges.

I forprosjektet vil man også arbeide videre med spillemiddelsøknadene for å se hvor mange anlegg man har rammer for å bygge, samt hvor mye spillemidler man kan medregne som finansiering. I de tilfellene rammene ikke strekker til, vil man måtte se på å legge til rette for å realisere anlegg på et senere tidspunkt.

Avslutningsvis viser rådmannen til tidligere presentasjoner omkring den økonomiske situasjonen til Inderøy kommune. For det videre arbeidet ønsker rådmannen å påpeke at man må legge seg på en nøktern linje i prosjektet. Dette kan igjen utfordre de ambisjonene man har for uteområdet, innholdet i oppvekstsenteret, og for energi- og miljøtiltak.

I forhold til tidsplanen man har lagt for oppvekstsenteret, med ferdigstillelse til skolestart 2022, er man avhengig av å komme i gang med forprosjektet så fort som mulig dersom man skal få behandlet dette før sommerferien 2020.

Rådmannen vil starte opp arbeidet med etterbruk av kommunale bygg i de berørte grendene så fort arbeidet med forprosjektet er ferdigstilt. I den sammenhengen vil man også se nærmere på bruken av bassenget og hallen i Mosvik skole fra og med august 2022.

## **Konklusjon**

Se rådmannens innstilling.