

BYGGING AV NY BARNEHAGE OG KULTURHUSDEL VED TOLGA SKOLE

Arkiv: A19
Arkivsaksnr.: 17/283

Saksbehandler:
Eivind Moen

Utskrift sendes til:

Vedlegg:

Forslag til planløsning pr. 28.08.2018
Revidert framdriftsplan pr. 31.08.2018

Andre dokumenter i saken:

31.08.2017 HØRINGSINNSPILL - MULIGHETSSTUDIE TOLGA
29.08.2017 HØRINGSINNSPILL :NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS -
UTREDNING
31.08.2017 HØRINGSUTTALELSE-TOLGA BARNE-OG UNGDOMSRÅD
28.03.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
08.06.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
23.02.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING - BISTAND
23.02.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - KRAVSPEKK - BISTAND
03.05.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
07.04.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
08.06.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
23.02.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
18.05.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
15.05.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
13.03.2017 MØTEREFERAT 6. MARS
16.05.2017 NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS - UTREDNING
08.03.2017 REFERAT MØTE I PROSJEKTERINGSGRUPPA, MARS
06.04.2017 REFERAT FRA ARBEIDSMØTE MED FORELDRE MED BARNEHAGEBARN.
31.08.2017 HØRINGSINNSPILL-ELEVRÅDET VED TOLGA SKOLE
30.08.2017 HØRINGSINNSPILL - KRAVSPEK. TIL NY BARNEHAGE OG NYTT
KULTURBYGG VED TOLGA SKOLE
15.11.2017 HØRINGSUTTALELSE FAU TOLGA SKOLE
25.07.2017 NYTT KULTURHUS-INNSPILL
18.09.2017 HØRINGSINNSPILL :NY BARNEHAGE OG NYTT KULTURHUS -
UTREDNING
25.08.2017 HØRINGSINNSPILL-TOLGA ELDRERÅD
27.10.2017 ALTERNATIV 3.NYTT KULTURBYGG PÅ ETT PLAN OG FULL OMBYGGING
AV DAGENS FORMINGSAVDELING
01.11.2017 HØRINGSBREV TIL ALT 3. NYBYGG BARNEHAGE OG KULTURHUS.
16.11.2017 HØRINGSINNSPILL FRA ELEVRÅDET VED TOLGA SKOLE
15.11.2017 HØRINGSUTTALELSE SKOLE/BARNEHAGE/KULTURHUS ALTERNATIV 3
15.11.2017 HØRINGSUTTALELSE TIL ALT. 3 I BYGGING AV NY BARNEHAGE OG
KULTURBYGG.
15.11.2017 HØRINGSUTTALELSE

28.08.2017 SKRIFTLIG INNSPILL TIL MULIGHETSSTUDIE
30.08.2017 HØRING I FORBINDELSE MED NYTT KULTURHUS.
23.08.2017 HØRINGSBREV
30.08.2017 HØRINGSUTTALELSE UTBYGGING BARNEHAGE OG KULTURHUS
30.08.2017 HØRINGSUTTALELSE UTBYGGING BARNEHAGE OG KULTURHUS

Bakgrunn:

Tolga kommunestyre vedtok 23.11.2017 (Ksak 60/17) å bygge ny barnehage og nytt kulturbygg i tråd med alternativ 3 i «Mulighetsstudie Tolga»:

- Ny barnehage bygges i dagens formingsavdeling
- Kulturskolen, kreative fag og Fritidsklubben samles i kjeller i dagens formingsavdeling.
- Nytt kulturbygg bygges med kjøkken og felles foajeløsning med skolen.

Kostnadsramma ble kalkulert til kr. 51.000.000.

Kommunestyret sluttet seg i tillegg til komiteens kravspesifikasjoner i punkt 6 og at dette skulle danne grunnlaget for videre detaljering og faser i byggeprosjektet. Videre bearbeiding av romprogrammering og funksjonsbeskrivelser skulle gjennomføres i tett samarbeid med de berørte parter.

I tillegg var det knyttet følgende overordnede føringer til vedtaket:

1. Skape en felles, åpen og inkluderende og (folkehelse fremmende) møteplass på tvers av generasjoner.
2. Universell utforming i skole, barnehage og kulturbygg.
3. Gode og arealeffektive rom som skaper trivsel og læringslyst.
4. Bygge driftseffektivt slik at årlige driftsutgifter til bygg reduseres.
5. Etablere en felles hovedatkomst som blir hjertet i det nye anlegget; til skole/kulturhus (barnehage) og eventuelt framtidig idrettsanlegg
6. Nytt kjøkken og spiserom kan bli et viktig samlingspunkt for både skole, kulturlivet og ulike idrettsarrangement.
7. Anlegget inndeles slik at det er mulig å få til en fleksibel kveldsbruk og sambruk av rom

15.02.2018 vedtok kommunestyret prosjektplan for gjennomføring og realisering av ny barnehage og kulturhusdel ved Tolga skole (Ksak 13/18). Kravspesifikasjonene ble spesifisert i et eget vedlegg.

Det påfølgende planarbeidet har hatt følgende organisering:

Prosjekteier: Tolga kommune

Styringsgruppe: Administrasjonsutvalget

Prosjektgruppe

Intern og ekstern byggeledelse

Innspill- og medvirkningsgrupper: skole/kulturskole, barnehage, kulturbygg/kulturskole, teknisk

Planløsningen er utarbeidet etter omfattende brukermedvirkning med gode bidrag fra alle innspill- og medvirkningsgruppene.

Det er avholdt 7 møter i prosjektgruppa og jevnlig gitt statusrapporter om framdrift og planløsning for administrasjonsutvalget og kommunestyret. Administrasjonsutvalget har som styringsgruppe anbefalt at saken nå legges fram for kommunestyret.

Saksvurdering:

Planløsning:

Den omforente planløsning for ombygging av skolearealer, etablering av ny barnehage med 4 avdelinger og ny kulturhusdel er forsøkt løst innenfor de gitte fysiske og økonomiske rammer gitt i Ksak 60/17. Det er lagt opp til en normal og nøktern kvalitet på bygget. Prosjekteringsgrense er foreslått satt til 5 m fra yttervegg.

Det er gjort følgende endringer i forhold til «Mulighetsstudie alt. 3»:

- Kulturskolelokalene foreslås flyttet fra kjelleren under barnehagen til kjelleren under kulturhussalen. Dagens musikkrom foreslås erstattet av et musikkrom som også kan benyttes som sidescene til kulturhussalen. Dette har redusert utbyggingskostnaden med rundt kr. 1.000.000 og samtidig gitt bedre sambruksmuligheter og muligheter for synergieffekter.
- Foaje/kjøkken foreslås tatt i bruk som kantine for alle kommunalt ansatte i sentrum
- Fritidsklubben foreslås flyttet til dagens kantine i kommunehuset.
- Endringer i bruken av kjelleren under barnehagen vil gi et bedre tilpasset uteareal for barnehagen.
- Endringsforslagene i skolen er redusert i prosessen.

I planløsningen er det lagt opp til løsninger som vil dekke det daglige og normale behovet.

TEK 17 (tekniske krav til byggverk) er lagt til grunn for nybygg og barnehage. Det søkes dispensasjon for kjellerarealet under barnehagen. Resten av skolearealet vurderes ikke søknadspliktig. Lokalene blir universelt utformet (inkludert den gamle delen av skolen)

Kulturhussalen foreslås tilpasset lydsvak musikk (kor, teater, kulturskole etc). Dette krever et etterklangsanlegg som også vil kunne gjøre salen egnet for lydsterk musikk (janitsjar etc) og gi et tilfredsstillende resultat for forsterket musikk.

Akustiske tiltak på veggene i kulturhussalen, i form av lameller, bygger 60 cm, og medfører at det blir plass til 160 seter i amfi og 208 plasser totalt.

Sidescene/Musikkrom erstatter dagens musikkrom og gir god fleksibilitet sammen med kulturhussalen.

«Blackbox» i kjelleren tilrettelegges for dans- og teaterøving. Det kan også benyttes til ensembleøvinger og vil bli et fleksibelt øvingsrom som kan benyttes både av barnehage, skole, kulturskole, Nord-Østerdal Musiker og det lokale kulturliv for øvrig.

Synergier:

I planløsningen er det lagt opp til en størst mulig grad av fleksibilitet og sambruk av lokaler. Dette vil gi følgende synergier:

- Ved at man nå fysisk samles vil man gi enda større mulighet for å innfri målsetningene i satsingsområdene angitt i plattformen(e); *tidlig innsats, sosial kompetanse/læringsmiljø, kompetente medarbeidere og ledere, dialog og medvirkning, entreprenørskap og lokalkunnskap- TÆL*, og ikke minst innen satsingsområdet *bygg og lokaler*, hvor det spesielt fremheves samlokalisering av barnehagene, og at barn med nedsatt funksjonsevne har rett til egnet individuell tilrettelegging av lærested.
- Miljø og energikonsekvenser
- Det at personalressursene samles fysisk vil kunne gi mindre sårbarhet og en bedre mulighet og fleksibilitet til å møte svingende størrelse på barnekull.

- Kulturelle og sosiale synergieffekter
- Barnehagen og kulturlivet får en annen tilgang til lokaliteter enn før.
- Samlende med felles kantine for ansatte og elever.
- Mindre total arealflate. De samlede energiutgiftene forventes å gå ned.
- Mulig samarbeid mellom SFO og barnehagen i f.eks. ferier

Utfordringer:

- Ønske om fleksibilitet kontra kravet til lydskiller. Mulig lydgiennomgang mellom foaje/kantine og kulturhussalen byr på utfordringer i forhold til aktivitet i begge lokaler på samme tid. Ønsket planløsning med foldevegg eller heve-/senkevegg vil her fravike norsk standard.
- Eksisterende takhøyde i kjeller gir utfordringer mht å få til tilfredsstillende lydskille mellom kulturhussal og øvingsceller i kjelleren. Takhøyden gir også utfordringer mht lyssetting for teater (i «Blackbox»). Dette som en konsekvens av de gitte fysiske rammene i dagens skolelokaler.
- Kritiske punkter i forhold til brannsikkerhet må løses.
- Vann/avløp i kjeller under barnehagen må løses.

Framdriftsplan:

Framdriftsplanen er sist revidert 31.08.2018. Anbudsgrunnlaget skal være ferdig innen 15.10.2018. Det er lagt opp til en totalentreprise med forhandlinger, der anbudsfristen settes til 15.12.2018. Antatt byggestart 01.02.2019.

Vedtatt utbyggingsrekkefølge står fast inntil annet blir bestemt. Det blir i høst nedsatt ei arbeidsgruppe som får i oppgave å kvalitetssikre utbyggingsrekkefølgen. Arbeidet med planlegging av utearealene må også starte opp nå i høst. Vi har fått tildelt stedsutviklingsmidler på inntil 500 000,- fra Fylkesmannen til prosjektet «Sammen om aktive og attraktive uterom i Tolga sentrum.»

Dagens Vidarheim har vært i bruk i 70 år. Det er derfor mye historie å minnes. Det foreslås derfor arrangert «Gravøl» for Vidarheim 09.-12.02.2019, som avsluttes med UKM lokalmønstring 11.-12.02.

Kostnadskalkyle:

| | |
|---|------------|
| Kostnadskalkyle november 2017 (Ksak 60/17): | 51.618.853 |
| Kostnadskalkyle 29.06.2018 | 52.800.000 |

Samlet kostnadskalkyle er basert på beregninger fra 29.06.2018. Planløsningen har derimot etter det blitt endret og forbedret fra dag til dag. Det forventes derfor mindre endringer i kalkylen helt fram til det settes sluttstrek for arbeidet med anbudsgrunnlaget.

Kostnadskalkylen fra 29.06.2018 har et bedre og sikrere tallgrunnlag. Den er mer detaljert, og har dermed en større sikkerhet enn de tidligere utførte kalkylene. Det ligger derimot ingen marginer inne i den nye kalkylen.

Fast inventar og solavskjerming ligger inne i kalkylen. Utstyr og møbler for øvrig kommer i tillegg.

Det er fortsatt en del usikkerhet knyttet til kalkylene, og da spesielt til rivekostnadene og hva som måtte finnes av miljøfarlige materialer.

Byggeprosjektet er forsøkt gjort attraktivt ved at det er lagt opp til vinterarbeid i to sesonger.

Det ligger likevel en usikkerhet i hvordan byggemarkedet utvikler seg og hvor interessant prosjektet er i forhold til hvor mye aktuelle entreprenører har å gjøre i den perioden som er avsatt for byggingen.

Nødvendige kostnader som kommer i tillegg til kostnadskalkylen:

| | | | |
|---|--------|------------|---|
| Rivekostnader Vidarheim | rs | 5.000.000 | Norconsult (FIAS) utarbeider saneringsplan som vil bli en del av rammesøknaden. Kostnadskalkyle mangler pr. 13.09.2018. |
| Rivekostnader 'Ol | rs | 400.000 | Saneringsplan mangler. Kostnadskalkyle mangler pr. 13.09.2018. |
| Lyd og lysutstyr | rs | 2.100.000 | 1.200.000 + 900.000 Foreslås i hovedsak gjennomført som egne anbud. Oppheng må være med i totalentreprisen. |
| Laserprojector og lerret | rs | 187.000 | 172.000 + 15.000 (Erfaringstall 2017) |
| Utstyr og inventer barnehage | rs | 400.000 | Alt utstyr og inventar nytt. Erfaringstall fra utbyggingen av 4 avdelinger ved Os barnehage. Foreslås gjennomført som eget anbud. |
| Annet utstyr og inventar | | 450.000 | Anslag møbler kantine, kontorer skole. Eget anbud. |
| Flytte ut Trafo fra skolen | Tilbud | 116.207 | Tilbud NØK 27.06.2018. |
| Etterklangsanlegg: Aqflex | rs | 1.153.000 | Prisantydning: 949.000 – 1.153.000 |
| Merkostnad heve – og senkevegg kontra foldevegg | rs | 450.000 | Anslag |
| Finansiering av manglende mva-refusjon | 10 % | 600.000 | |
| Tilskudd kulturbygg og kulturskole | | -3.000.000 | Tilskudd til to enheter a kr 1.500 000 |
| Salg av bygg | | -2.500.000 | Usikkerheten knyttes til salgpris på objektene. |
| Marginer | | 2.000.000 | |
| Sum: | | 58.156.207 | |

Lyd- og lysutstyr og annet utstyr og inventar foreslås lagt ut som egne anbud. Noe fast lyd- og lysutstyr (oppheng) er med i totalentreprisen.

Skifte av ventilasjonsanlegg i barnehagen kan om ønskelig trekkes ut som en opsjonspris. Dette er ikke nødvendig, men trolig hensiktsmessig i forhold til energikostnader på sikt.

Andre kostnader:

| | | | |
|--|----|-----------|--|
| Interaktiv vegg | | | Ikke med i kostnadskalkylen. |
| Flytting av Sætersgårds Samlinger | rs | 1.000.000 | Vurderes delt mellom utstillingsbygget på Dølmotunet og kjelleretasjen i den gamle kraftstasjonen. |
| Flytting av fjernvarmeanlegg | | | Egen finansiering. Ikke med i kostnadskalkylen. |
| Utenomhustiltak | rs | 3.500.000 | Ramme gitt i Ksak 60/17. |
| Kunstkompetanse / Kunstnerisk utsmykning | | | Plan for bruken av den kunsten vi allerede har anskaffet. |
| Energivegg/Solcelleanlegg | rs | | 2500-5000 pr m2 Foreslås tatt med i anbudsgrunnlaget som en opsjonspris. |

Hva ville alternativet ha vært?

Uten en utbygging av ny barnehage, kulturhusdel og tilpassing av Tolga skole ville det generelt ha vært behov for en omfattende tilpassing av skole- og barnehagelokalene med hensyn til krav om universell utforming, og spesielt med hensyn til elever/barn med spesielle behov.

Det hadde vært nødvendig med rehabilitering av ventilasjon i både Lyngbo og Knutshauåen barnehager. I Knutshauåen hadde det i tillegg vært nødvendig å gjort noe med det elektriske anlegget og utbedret skifertaket på den eldste delen.

For både barnehagene og Vidarheim ville det vært nødvendig å investere i ENØK-tiltak. I en rapport fra 2015 utgjorde de anbefalte investeringskostnadene kr. 600.000 for Lyngbo, kr. 1.400.000 for Knutshauåen og kr. 1.850.000 for Vidarheim.

For Vidarheim ville det vært behov for en omfattende rehabilitering med et samlet investeringsbehov rundt kr. 20.000.000 uten at det hadde ville gitt oss oppgradering i funksjonalitet.

Oppsummering:

Fra Ksak 60/17 ble følgende tabell presentert:

| | |
|------------------------------------|------------|
| Nybygg alternativ 3: | 51.000.000 |
| Riving Vidarheim | 2.500.000 |
| Opparbeiding uteareal | 3.500.000 |
| Tilskudd kulturbygg og kulturskole | -4.500.000 |
| Salg av bygg | -2.500.000 |
| Sum | 1.000.000 |

Dette viser altså at dette alternativet ble beregnet til 52.000.000(51 +1) I tillegg ble det vist til følgende; *Kalkulering av kostander til inventar og utstyr er ikke i dette mandatet. (Anslag 10-15 millioner)*

Når vi nå viser til en total kostnadsramme på 52.800.000 er rivning av Vidarheim lagt til i *nødvendige kostnader som kommer i tillegg* - og totalsummen anslås å være 5.000.000. Tilskudd kulturbygg og kulturskole er lavere (- 3.000.000).

Opparbeiding av utearealer er lagt utenom totalramma, under *andre kostnader* og kommer da altså i tillegg (dette fordi det ikke skal være med i et anbudsgrunnlag) Viser også til at dette må ses i sammenheng med de tildelte stedsutviklingsmidler som vist til innledningsvis.

I kostnadskalkylen er det ikke lagt inn noen marginer og erfaringsvis vil det dukke opp uforutsette kostnader. Det ville være klokt å ta høyde for en ekstra margin på 2.000.000

Rådmannens innstilling:

1. Kommunestyret vedtar å bygge ny barnehage, kulturbygg og tilpassing av Tolga skole innenfor en samlet kostnadsramme på kr. 60.200.000.
2. Det bes om en opsjonspris på energivegg/solcellevegg på kulturhusdelen.