



Vågsøy kommune

Møteinnkalling for Formannskap

Møtedato: 31.10.2013
Møtested: Formannskapssalen, 3. etg. Rådhus
Møtetid: Kl. 12:00 - 14:00

Innkallingen sendes medlemmene og de første varamedlemmer i hver gruppe. Varamedlemmer skal ikke møte uten nærmere varsel. Forfall må meldes til **tlf. 57 84 50 00 eller e-post til post@vagsoy.kommune.no** snarest. Forfallsgrunn må oppgis.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel	
086/13	Godkjenning av møteprotokoll	
087/13	Referatsaker	
088/13	Drøftingssak - Rehabilitering av Vågsøy ungdomsskule	

NB ! Dette er et ekstraordinært Formannskapsmøte som finner sted kl. 12.00 – 14.00 i forkant at kommunestyremøtet samme dag.

Måløy 23.10.2013

Linda A. M. Larsen
tjensteleder Service



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Formannskap	31.10.2013	086/13

Endelig vedtak i: Formannskap	Arkivsaknr.: 13/1523	Saksansvarlig: Linda Alice Myhre Larsen
---	--------------------------------	---

Godkjenning av møteprotokoll

Rådmannens innstilling

Møteboken godkjennes som den foreligger.

Møteprotokoll fra møte 17.10.2013 er utsendt tidligere og ligger i Politikerportalen under «Mine referater».



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Formannskap	31.10.2013	087/13

Endelig vedtak i: Formannskap	Arkivsaknr.: 13/1524	Saksansvarlig: Linda Alice Myhre Larsen
---	--------------------------------	---

Referatsaker

Rådmannens innstilling

Meldingene tas til etterretning som de foreligger.

Liste over dokumenter til orientering:

Nr	Dok.ID	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	13/14975	21.10.2013	ART arkitekter og ingeniører AS	Referat fra befaring på barneskolene Skram skole og Skavøypoll skule



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Formannskap	17.10.2013	085/13
Formannskap	31.10.2013	088/13

Endelig vedtak i: Formannskap	Arkivsaknr.: 13/1109	Saksansvarlig: Frode Weltzien
---	--------------------------------	---

Drøftings sak - Rehabilitering av Vågsøy ungdomsskule

17.10.2013 Formannskap

Møtebehandling:

ART arkitekter og ingeniører AS startet møtet kl. 12.00 med å presenterte sine forslag på alternative løsninger for Vågsøy ungdomsskole. De gikk gjennom tre ulike skisser; rehabilitering trinnvis (A), rehabilitering nybygg (B) og nybygg (C).

ART-arkitektkontor viste også fremtidsplanene og oversikt over det bygningstekniske.

Konklusjon fra ART:

Alternativ A er teknisk veldig utfordrende og komplisert. Fraråder dette alternativet. Kostnad på nesten 200 millioner. Med midlertidig sk, driftskostnad og leiekostnad blir totalsummen nesten 272 millioner.

Alternativ B er et bedre enn alternativ A. Kostnad på nesten 160 millioner. Med midlertidig sk, driftskostnad og leiekostnad blir totalsummen nesten 233 millioner.

Alternativ C rive hele bygningsmassen og bygge en ny skole. Kostnad på nesten 150 millioner. Med midlertidig sk, driftskostnad og leiekostnad blir totalsummen nesten 198 millioner.

ART arkitekter og ingeniører AS anbefaler alternativ C. ART ønsker en klar tilbakemelding på hva politikerne ønskes skal gjøres videre.

Ordfører foreslo å utsette drøftingen til neste møte i Formannskapet, og Formannskapet var enige i dette.

Votering

Ingen votering.

F-085/13

Vedtak:

Ingen vedtak.

Skriv inn drøftinger her

Møte med ART-Arkitektkontor for vurdering av alternative løsninger for Vågsøy ungdomsskule.

2013

VÅGSØY UNGDOMSSKULE

UTGREIING FOR REHABILITERING AV EKSISTERANDE SKULE OG NYBYGG – 3 ALTERNATIV

VURDERING AV TO ALTERNATIV:

ALT. A: TRINNVIS REHABILITERING

ALT. B: REHABILITERING MED NYBYGG SOM ERSTATNING FOR BLOKK B OG C

utarbeidd av



ART arkitekter og ingeniører AS
si prosjekteringsgruppe
for skisseprosjekt Vågsøy ungdomsskule

Versjon v13.1 11.10.2013

Unntatt offentlig innsyn i samsvar med offentlighetsloven §5 – interne dokumenter



Innhald

1	INNLEIING	3
1.1	Målsetting for utgreiing	3
2	ORGANISERING	3
2.1	Generell prosjektinformasjon	3
2.2	Tiltakshavar / byggherre / prosjektleiing	3
2.3	Prosjekterande / prosjekteringsgruppe	3
2.4	Arealvurdering eksisterande bygg vs. nybygg	3
3	MOGLEGHEITSANALYSE	4
3.1	Generelt om tomta	5
3.2	Funksjonalitet	5
3.3	Bakgrunn for val av løysing	5
4	Alternativ A – Trinnvis rehabilitering eksisterande skulebygg og delvis nybygg	6
4.1	Bygningsteknisk vurdering	7
4.2	VVS-teknisk vurdering	7
4.3	Elektro, tele- og heisteknisk vurdering	7
4.4	Utomhus vurdering	8
5	Alternativ B - Riving av blokk B og C og eit større nybygg med rehabilitering av blokk A	8
5.1	Teknisk vurdering for alternativ B	8
5.2	Utomhus vurdering	8
6	Alternativ C – Utsetje ny skule, flytte heile skulen i mellombels bygg og planlegge nybygg	9
7	Skuledrift i byggetid og mellombels skule	9
8	Kostnadsanslag	10
9	KONKLUSJON	10

1 INNLEIING

Visert til tidlegare utarbeidd Moglegheitsanalyse for Vågsøy ungdomsskule datert 17.12.2012. Vågsøy kommune har i vidare handsaming av saka vedteke å gå for eit alternativ med trinnvis rehabilitering av skulebygget. Prosjekteringsgruppa har i dette arbeidet kome til at det vil vere lite føremålstenleg å rehabiliterer alle eksisterande blokkene og at det er vanskeleg å få til ei trinnvis utbygging. Ein har sett på to alternativ. I alternativ A har vi vist ei løysing for å rehabiliterer alle blokkene med minst mogleg riving. Alternativ 2. er basert på vår tilråding om å rive blokk B og C og erstatte dei med eit nybygg.

1.1 Målsetting for utgreiing

Utgreiinga er laga for å gje kommunen eit grunnlag for å velje det beste alternativet å jobbe vidare med. Her spelar både tomtesituasjonen, eksisterande bygg sin tilstand og moglegheit for midlertidig skule i byggetida inn som styrande element, i tillegg til finansieringa av eit så stort byggeprosjekt. Utgreiinga skal leggast til grunn for gjennomgang i formannskapet før ein går vidare med skisseprosjektet for det mest aktuelle alternativet

2 ORGANISERING

2.1 Generell prosjektinformasjon

Jf. eigen prosjektrapport – funksjonsprogrammering og arealprogram, samt Moglegheitsanalyse v12.1..

2.2 Tiltakshavar / byggherre / prosjektleiing

Prosjektleiar Frode Weltzien, leiar Eigedomsavdelinga
Ass. PL Kåre Bakke, rektor v. Vågsøy ungdomsskule

2.3 Prosjekterande / prosjekteringsgruppe

Fag / rolle	fork.	Firma	Ansvarleg saksbeh.
Prosjekteringsgruppeleiar	PGL / ARK	ART	Gitte Langlo
Arkitekt	ARK	ART	Oddbjørn Gjøsund
Rådgjevande ing. Bygg	RIB	ART	Paul Magne Worren
Rådgjevande ing. VVS	RIV	Nedreklepp AS	Arne Tørlen
Rådgjevande ing. elektro	RIE	Karl Kvalsund AS	Stein Erik Fiskerstrand
Landskapsarkitekt	LARK	Nordplan AS	David Lawford
Under rådgjevande ing. brann	RIBr	Nordplan AS	Dag Inge Bjørkedal

PGL og ARK har ansvar for utgreiinga. Dei andre fagrådgjevarane er bidragsytarar i vurdering av løysingar og kostnadsanslag og elles der det har vore behov for å vurdere aktuelle problemstillingar i dei ulike alternativa.

2.4 Arealvurdering eksisterande bygg vs. nybygg

I kommunedelplanen er det oppgitt at den eksisterande skulen har eit areal på 5 500 m².

Dette er truleg bruksareal. I tillegg kjem areal for korridorar, vegger, sjakter, heis mv. For å kunne gjere vurderingar for bruttoareal har vi gjort eit overslag over bruttoarealet og kjem til eit totalt bruttoareal på ca. 6 350 m². Dette er eit areal som er relativt mykje større enn ein ny skule har behov for.

I programmeringsfasen hausten 2012 vart det i samarbeid mellom arkitekt, skulens brukargruppe og prosjektleiar arbeidd fram eit funksjonsprogram og romarealprogram for den nye skulen uavhengig av om det skulle verte rehabilitering eller nybygg (eller ein kominasjon). Dette arbeidet baserte seg på kjente normtal og på moderne prinsipp for undervisning og skuledrift. Viser til utarbeidde dokument.

I arealprogram kom ein til at skulen har behov for ca. 4 000 m² dersom det vert nybygg. Kroppsøving har behov for ca. 750 m² som kjem i tillegg. Totalt vil altså eit nybygg kunne løyse skulen sine behov på 4 750 m².

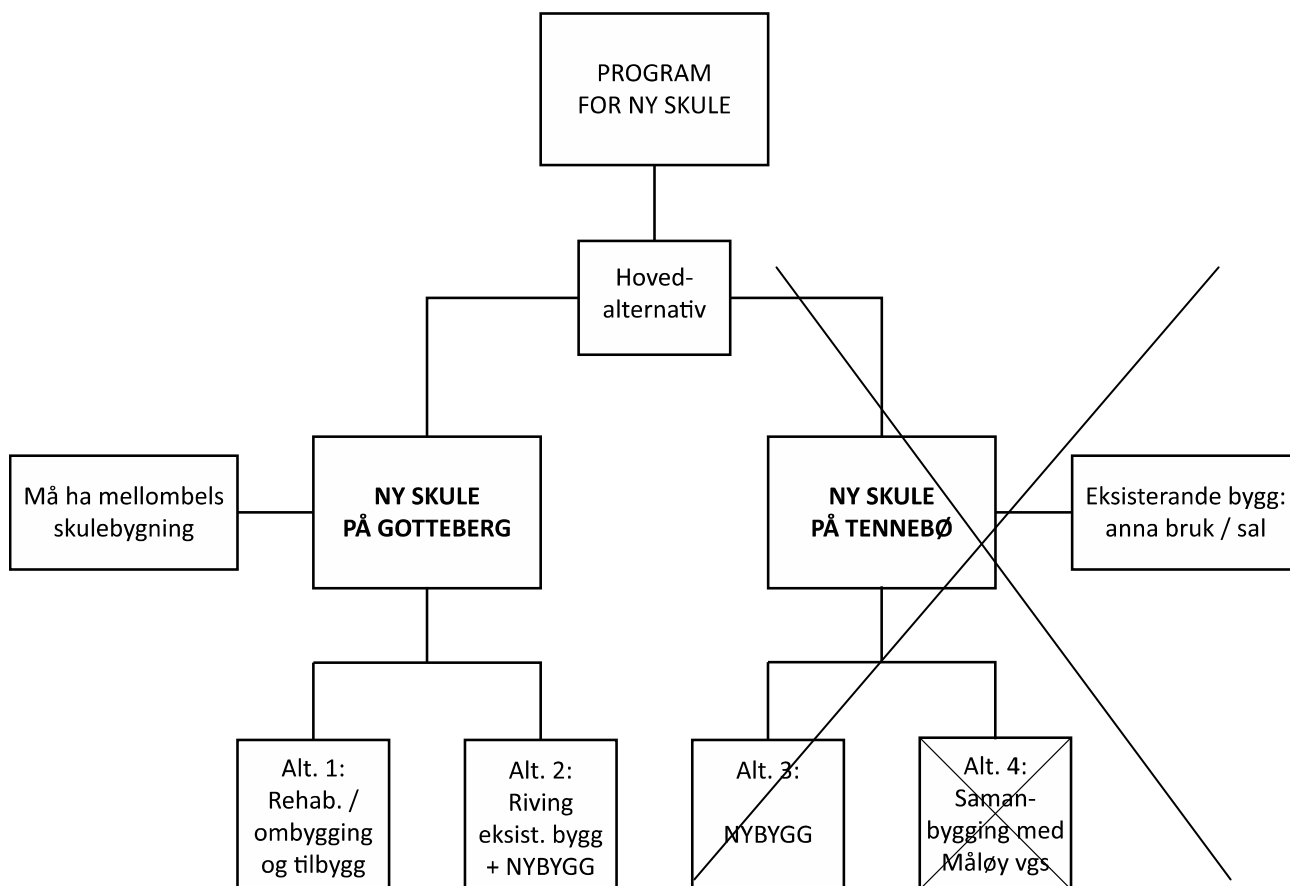
I eksisterande bygg er det altså relativt mykje areal som ikkje er effektivt eller godt utnytta. Ved ei rehabilitering er det vanskeleg å gjere noko med slikt overflødig / unødvendig areal. Dette har vi no prøvd ut i dei to konseptforslaga som er laga i planløysingar for alternativ A trinnvis rehabilitering med litt nybygg og alternativ B med mindre rehabilitering og eit større nybygg.

Desse areala er lagt til grunn i arealvurdering og kostnadsanslag til samanlikning for ulike alternativ:

AREAL EKSISTERANDE BYGG	m²
Blokk A Spesielle læringsrom	2 534
Blokk B Adm. avd.	681
Blokk C Klasseromsfløy	1 494
Blokk D Gym / symjeanlegg	1 640
Til saman	6 349
AREAL NYBYGG	m²
Nybygg skule	4 000
Nybygg kroppsøving (gym)	750
Tilsaman nybygg	4 750

3 MOGLEGHEITSANALYSE

I moglegheitsanalysen frå 2012 vart det utarbeidd ein figur over dei ulike aktuelle alternativa ein hadde å velje i med grunnlag i at ein hadde to moglege tomter. Ein har no vald å gå heilt vekk frå alternativ med ny skule på Tennebø og vi har sette på dei to moglege hovudløyisingane for å rehabiliter skulen på Gotteberg:



I denne utgreiinga for å avklare vidare utvikling har vi døypt om alternativa slik:

1. Ombygging og totalrenovering av skulebygget utan riving - I DENNE UTGREIINGA KALT « Alt. A»
2. Riving av eksisterande bygg og nybygg på eksisterande tomt- I DENNE UTGREIINGA KALT « Alt. B»
I tillegg vil vi nemne eit tredje alternativ som ei løysing dersom kommunen treng lengre tid på å skaffe nødvendige midlar
3. Rive heile skulen og bygge han oppatt som fullstendig nybygg med eit 10-årsperspektiv

Viser til Moglegheitsanalysen datert 17.12.2012. Her vart det gjort greie for tomt og infrastruktur, samt skulen si brukbarheit drøfta. Når kommunen nå har vedteke at skulen framleis skal ligge på Gotteberg, vil vi repetere litt:

3.1 Generelt om tomta

Tomta er stor, i reguleringsplanen oppgitt til 18,5 da og har i utgangspunktet stort utviklingspotensial. Utfordringa ligg i at tomta har stor høgdeforskjell frå ca. 20 høgdemeter på det smalaste og ca. 25 høgdemeter på det breiaste. Dette gir store utfordringar og avgrensingar for gode løysingane ift. Rørslehemma elevar, samt tilkomst for bil, buss og andre køyreyty.

Uteområdet i dag er prega av:

- Tilkomst er bratt og tilkomsttilhøva spesielt vanskeleg vinterstid.
- Svært avgrensa areal til parkering, i dag berre 12 – 15 plassar.
- Dårlig situasjon for rørslehemma og for varelevering.

Uteareal må oppgraderast og trafikksystem må utbetrast og evt. endrast. Parkering bør aukast opp mot det tredoble. Tilkomst må tilpassast krav om universell utforming (UU) så langt det er mogleg jf. krav i TEK10 og ny PBL.

Det er ønskeleg med ei oppgradering av uteareal som i dag stort sett er uforandra sidan bygget var nytt. Unnataket er ballbana som har fått ny ballbinge - og denne bør kunne behaldast uansett val av løysing.

3.2 Funksjonalitet

Skulen har i utgangspunktet gode arkitektoniske og bruksmessige kvalitetar. Bygga og uteområda står fram i dag omtrent utan tilpassingar og endringar av planløyning slik arkitekten Peder A. Ristesund planla og teikna den i 1963. Dette er kvalitetar ein gjerne skulle ha bygd vidare på, men sjølv om her er brukt mykje solid og flott materialbruk er bygget no 50 år gammalt og dei fleste bygningsdelane er heilt utslitne / utbrukt. I tillegg er planløyninga og utforminga særs lite funksjonell i høve ein moderne ungdomsskule av i dag.

Dette har kommunen og Norconsult gitt eit godt bilde på i «Kommundelplanen for oppvekst i Vågsøy kommune 2012-2024, bl.a. i kap 8.2.6».

Alle dei fire blokkene ligg på ulike plan. I tillegg har blokk B og D ulike plan internt. Til saman utgjer dette 13 ulike nivåforskjellar som er forbunde med trapper!

Blokk C er ueigna som læringsareal pga. lite funksjonell planløyning, små rom og store kommunikasjonsareal som er ganske ubrukelege til andre funksjonar. Vi vil seie det så sterkt at denne fløya er ubrukar til moderne undervisning for ein ungdomsskule med 250 – 300 elevar!

3.3 Bakgrunn for val av løysing

Bakgrunn for at kommunen i utgangspunktet ønskjer ei trinnvis utbygging ligg i det økonomiske aspektet. Ved å fordele ombygginga over fleire år vil ein kunne fordele store låneopptak over eit lengre tidsrom. Vi vil i denne utgreiinga prøve å synleggjere konsekvensane av tre ulike måtar å bygge ny skule. Alternativ A og B har relativt korte perspektiv og med mål at skulen skal stå innflyttingsklar i hhv. 2017 og 2018. Alternativ C er tatt med for å vise at ein kan spare store summar og få eit betre resultat ved å tenke meir langsiktig: dersom ein kan flytte skulen ut i eit mellombels modulbygg i eit noko lengre tidsrom, kan ein ta seg tida til å utgreie tomta, rive bygga og vente nokre år til ein har råd til å ta opp lånesummen. Prislappen vert då svært mykje lågare enn alternativ A som kommunen i utgangspunktet har bede om. Eit nybygg får mykje mindre areal å drifte med dei kostnadane ein då sparer, samt ein får eit nybygg som ikkje dreg med seg gamle problem i grunnen, konstruksjonar eller tekniske anlegg.

Utgangspunktet for rehabilitering eller nybygg er at kommunen skal få ein skule tilsvare nybygg som kan ha ei minimum levetid på 40 – 50 år. Romprogrammet for den nye skulen baserer seg på moderne undervisningsprinsipp og funksjonelle planløyningar i tråd med dagens krav. Dette inneber at ein får ei hovudombygging som må følgje TEK10 sin krav til rehabilitering eller nybygg.

Vi har hatt fire viktige moment som er lagt til grunn for vurdering av rehabilitering og nybygg:

1. Funksjonalitet som moderne skulebygg anno 2015 som skal kunne fungere / tilpassast i dei neste 40 åra
2. Bygningsdelane si levetid og vurdert opp mot krav i TEK 10 og universell utforming
3. Tekniske anlegg si levetid og funksjonalitet
4. I tillegg kjem estetikk som eit moment: tilbygg og rehabiliteringar skal gje omgjevningane eit positivt estetisk tilskot, og vere ei stoltheit for bygda. Ved å velje Gotteberg som vidare plassering som skulen vil bygget framleis stå fram som eit godt synleg bygg og som eit symbol på kommunens vilje til å styke sentrum. Det vil og vere viktig å ha med i vidare planlegging og prosjektering.

Det er utarbeidd konseptskisser for alternativ A og B, men disse vert ikkje utlevert saman med denne utgreiinga, berre gjennomgått av arkitekt på møte. Disse skissene skal danne grunnlag for beslutning, og må vidare bearbeidast for valgt løysing.

4 Alternativ A – Trinnvis rehabilitering eksisterande skulebygg og delvis nybygg.

Viser til moglegheitsanalyse 17.12.12 pkt. 3.1 som bakgrunn for vidare utgreiing.

Arkitekten har sett på korleis eksisterande bygningsmasse kan nyttast, og har følgjande konklusjonar:

- **Blokk A** kan nyttast til klasserom basar der ein kan plassere eit klassetrinn i kvar etasje. Langs korridor etablerast grupperom, lærararbeidsplassar pr. klassetrinn, garderober, elevtoalett - tre like etasjar. Tilkomst og rømningsveggar etablerast i kvar ende. Utfordringane her vil vere eksisterande konstruksjonar som gir for lite himlingshøgde dersom ein skal føre fram ventilasjonskanalar i himling. Det vil gje himlingshøgder som ikkje tilfredsstillar krav i TEK10 og i Arbeidsmiljølova. Ein må difor løyse dette med å etablere fleire vertikale sjakter og truleg fordele ventilasjonsaggregata.
- **Blokk B** må rivast så å seie i si heilheit pga. at den har nivåforskjell som ikkje stemmer med dei to andre blokkene. Denne blokka er den minste i dagens bygg, og må rivast for å få til ny vertikal og horisontal kommunikasjon i bygget.
- **Blokk C** har vi forsøkt å behalde og utnyttar areala til å opprette ein lang gang som kommunikasjon til rom på begge sider, samt tilknytning til blokk D. Elles vert noverande areal nytta til grupperom, underordna rom og lager.
- **Blokk D (dagens gym-bygg med symjehall)** har vi i samråd med kommunen valt å sjå vekk frå i dette prosjektet. Symjehallen og gym-bygget vil vere svært kostbart å rehabiliterare etter TEK10 krav. Det vil også vere dyrt å kople denne blokka til resten av den rehabilitert bygningsmassen. I alternativ A er ei slik samankopling vist, men vi har ikkje rekna med rehabilitering av blokk D i kostnadsanslaget..
- For å kunne etablere nødvendige areal for ein moderne skule etter det utarbeida rom-programmet må vi bygge til eit nytt areal. Nybygg for blokk B og langs blokk C må til for å få plass til fagareala, administrasjon og felles samlingsareal.
- Dette nybygget tek ein del av uteareal på skuleplass mot aust og ein har etablert ein overbygd gjennomgang slik at areal mot vest kan aktiverast som elevane sitt uteareal som erstatning for areal på dagens skuleplass som vert borte. I tillegg må ein etablere eit rampesystem for å sikre universell tilkomst til alle delane av skulen. Dette tek også uteareal, men kan aktiverast ved å legge inn pauseplassar og sitjemurar.
- **Omfang av riving** Endeleg omfang må avklarast, men det er truleg at alle bygningsdelar utanom konstruktive delar (i praksis betongkonstruksjonar) må skiftast ut / rivast.
- **Asbest- og miljøsanering** Vi veit at det er brukt mykje asbestholdige plater i bygget, og sanering er nødvendig. Full miljøsaneringsrapport må utarbeidast. Prøvetaking for asbest og PCB mv. må påreknast før riving.
- **Energi, miljø- og klimakrav** Erfaring viser at det er det krevjande å oppnå energi- og fuktteknisk tilfredsstillande løysingar for attståande delar. Særleg gjelder dette grunnmurar og golv på grunn. Omfattande graving og riving av golv er sannsynleg.

Når det gjeld areal, viser det seg at ein må rehabiliterare 4160 m², og får 1730 m² nybygg. I høve dagens bygg vert det eit tillegg på 1180 m² areal skulebygg. Tillegget kjem av at ein må gjere tilpassingar i eksisterande blokk C og i mellombygget mellom A og C. Begge disse tiltaka er mindre funksjonelle og dei er arealkrevjande. Funksjonelt får ein alle dei ønska funksjonane, men det vert lengre kommunikasjonsliner og noko tungvinte løysingar for å få til å bruke om igjen både blokk A og C.

Arealoversikt alternativ A		
Areal skule rehab	4 159	m ²
Nybygg	1 730	m ²
Areal skule	5 889	m ²
Areal gym	1 640	m ²
Tils. areal	7 529	m ²
Dagens areal	6 349	m ²
Tillegg ift. dagens areal	1 180	m ²

Dette tillegget vil gi både høyer byggekostnader og ikkje minst driftskostnader som går over mange år.

Vi meiner altså at dette alternativet er det næraste vi kan kome ei trinnvis løysing for rehabilitering. Ein må altså likevel rekne med nybygg på rundt 1700 m². og plan-messig er rom-programmet løyst, sjølv om funksjonaliteten vert litt hemma av at ein må ha eit for stort areal.

Teknisk viser det seg at dette alternativet møter store utfordringar som teknisk nærmar seg nesten umoglege operasjonar og med påfølgande uforvarleg store kostnader.

Dei ulike fagrådgiarane har dette å kommentere:

4.1 Bygningsteknisk vurdering

Bygget er fundamentert terrassert og tilpasset fjellprofilen. Dette er svært krevende for rehabilitering av drens og avskjæring av sig / overvann / grunnvann (Vi kommer rett og slett ikke langt nok ned i bakkant, og vann kan renne inn under bygget og skape problem både for nye og eksisterende konstruksjoner). Altså problematisk fuktsikring.

Energidesign for bygningsdeler mot grunn: Avisolering og gode detaljer for å hindre kuldebroer vil være krevende. Gulv på grunn (på to nivå) må meisles og en må sjakte seg ned for isolering / ny oppbygging. Merk bakvegg i sentralgarderobe (bør isoleres på utsiden).

Erfaringsmessig er betongkonstruksjoner fra denne tidsperioden utført med lav stivhet. Dette inntrykket styrkes etter gjennomgang av originale tegninger. Dette setter begrensninger i forhold til belastninger. For tilfredsstillende konstruksjonssikkerhet (krav etter TEK10) er det sannsynlig at det må fortas omfattende forsterkninger etter en detaljprosjektering. Betongskader kan ikke utelukkes.

Forbehold: Ikke utført statisk analyse / tilstandsanalyse.

Blokk C gir kompliserende forhold i forbindelse med overganger / grensesnittet til nybygg. Særlig for bæresystem og fundamentering.

Bevaring av blokk C utelukker ARK / LARK sitt forsalg om å kunne etablere ny tilkomst langs etter dagens yttervegg for utnyttelse av område sør.

Kompliserende rivings- og saneringsarbeider da en må bevare / beskytte konstruksjoner som skal gjenbrukes.

4.2 VVS-teknisk vurdering

Det største problemet knytter seg til forsyning av varmt vann til oppvarming og varmt forbruksvann til de resterende blokkene mens delvis riving / remontering av blokkene A+B pågår.

Her kreves en midlertidig løsning med en varmekilde (el.kjel) som kan forsyne blokkene C+D med varmt vann til oppvarming av lokalene (transmisjonstap) + varmebatteriene i luftbehandlingsaggregatene (ventilasjonstap) + varmtvannsberedning plassert i 1. etasje blokk D som i dag dekker varmt forbruksvann til dusjavdeling til gym.sal / svømmehall, og som i en ombyggingsfase også må forsyne blokk D som da krever en omkopling av ledningsnett + varmebatteriene / varmeveksler til svømmebassenget.

Denne midlertidige energikilden kan være eksisterende el.kjel som i dag er plassert i teknisk rom i kjellerplan blokk A. Effekten på denne er ukjent i skrivende stund, men den er mer enn stor nok da den dekker hele skolen i dag.

Utfordringen blir å finne en nødvendig plass for denne midlertidige installasjonen i blokk D.

Dersom det blir problemer å finne plass innendørs, ja så må det installeres en midlertidig varmesentral i en container som kan plasseres på biloppstillingsplassen / plenen helt inn til blokk D. Dette vil også være tilsvarende problemstilling for alternativ B.

4.3 Elektro, tele- og heisteknisk vurdering

Vågsøy usk er i dag strømforsynt via hovedfordeling som ligger i underetg. i bygg A.

Hovedfordelingen får sin forsyning fra utenforliggende trafo. Spenningsystemet for eksisterende bygningsmasse er 230V IT. Det er en forutsetning at ombygde arealer skal over på spenningsystem 400V TN-C-S.

Ved rehabilitering har eksisterende installasjoner ingen eller liten restverdi, men i alternativ A må en gjøre noen midlertidige tiltak:

Alternativ A:

Ved en trinnvis utbygging der en starter med å rehabilitere bygg A, må det etableres ny strømforsyning i bygg C for å ivareta behovene i bygg C og D som da skal være i bruk.

Det må legges ny tilførsel fra trafo i blokk A til ny hovedfordeling i bygg C. Alle stige kabler fra eksisterende hovedfordeling i bygg A må legges om og tilkobles ny hovedfordeling.

Da vil byggene C og D være strømforsynt med 230V IT.

Tilsvarende må etableres for midlertidig datakablingen i bygg C.

Brannalarmsentral som i dag er plassert i bygg B må også flyttes til bygg C. Sløyfene og kokkekursene må tilpasses.

4.4 Løsning for heis

Eksisterende heis må skiftes ut og ny(e) heis(er) må etableres for å dekke kravet til universell utforming. Arkitekt har lagt opp til en løsning med en heis, men dersom blokk D skal rehabiliteres som den står i dag, må det settes inn en heis til for å få til tilfredsstillende løsning ift. krav i TEK10 for universell utforming.

4.5 Utomhus vurdering

Aktuelt areal for utvida parkering er areal mot sør og vest. Men dette krev ny avkøyrsløse og krevande konstruksjonar for å få til vegar og plassar med akseptabel stigning / fallforhold.

5 Alternativ B - Riving av blokk B og C og eit større nybygg med rehabilitering av blokk A

Dette alternativet tek omsyn til at blokk C har store tekniske utfordringar og er SVÆRT lite eigna til gjenbruk som undervisningsareal. I alternativ A er denne blokka med på å gje eit stort unødvendig tilleggsareal i rehabilitert skule. Vi ser berre fordelar for skulen at dette bygget og vert rive – i tillegg til blokk B, og av same grunn som i alternativ A.

- Blokk A kan framleis rehabiliterast som i alternativ A.
- Blokk B og C rivast. Her har vi dei same problema som i alternativ A. Varme og varmevatn til blokk D vert eit problem som må løysast midlertidig, og ein har same problemet med riving som nemnt ovanfor.
- Dette gir ei mykje betre funksjonell planløsning, og totalt sett vert det ikkje meir areal enn i dagens skule. Ved å rive både blokk B og C kan ein bygge ein meir arealeffektiv bygningskropp, ei blokk E, som reint nybygg. Det vert ei blokk i staden for to som i dag. Ein utnyttar arealet mykje betre og får om lag 1000 m² mindre areal totalt sett.
- Ved å trekke den nye E-blokka fram frå skråninga mot gata ovanfor skulen mot vest, kan vi få til ein tilkomst til skulens uteareal mot vest frå den øvre gata. Dette kan verte skulen sin økonomi-tilkomst med lærarparkering, varelevering, søppelhenting mv.
- Den nye E-blokka vert drenert og bygd opp slik at ein ikkje har dei utfordringane som blokk C har i dag i høve drenering og fuktskader. Problem med drenering av nybygget vert mykje enklare å handtere når ein kjem lenger ut frå gatemuren. Alle tekniske anlegg i sjølve skulebygget kan tilpassast og installerast som nye, effektive installasjonar som fullt ut dekker dagens krav.
- Mindre areal enn alternativ A vil gje lågare driftsbudsjett. Det same gjeld vedlikehald.

Arealoversikt alternativ B		
Areal skule rehab	2 620	m ²
Nybygg	2 125	m ²
Areal skule	4 745	m ²
Areal gym	1 640	m ²
Tils. areal	6 385	m ²
Dagens areal	6 349	m ²
Tillegg ift. dagens areal	36	m ²

5.1 Teknisk vurdering for alternativ B

Mange av problema som oppstår når ein vil behalde blokk C vil falle bort i dei to andre alternativa. Både drenering og fundamentering vert løyst på normalt vis, og alle anlegg vert nye i skulen.

Men følgande tiltak må gjerast for blokk D i alternativ B:

Alternativ B:

Det må etableres ny hovedfordeling for blokk D i blokk D, og det må legges ny tilførsel fra trafo i blokk A for å strømforsyne denne nye hovedfordelingen. I dette alternativet kan rivearbeid og gjenoppbygging gå parallelt og trenger kun byggestrøm.

5.2 Utomhus vurdering

Alternativ B: Etablering av ein full mellombels skule på eksisterande tomt kan vere utfordrande. Det beste hadde vore å få bruke fotballbana på austsida til dette, det vil vere relativt uproblematisk, her er eit flatt areal med god tilkomst. Alternativt må ein nytt friareal sør på tomta, og evt. ta i bruk den kommunale tomta / bygget på nedsida for tilkomst og tilleggsareal. Dette må vurderast nærare i forprosjekt, evt. om det fins anna tomt i kommunen som er betre eigna.

6 Alternativ C – Utsetje ny skule, flytte heile skulen i mellombels bygg og planlegge nybygg

Dette alternativet er basert på at kommunen treng tid til å vurdere omfang på investeringane og kunne av-vente slik at ein kan gjere låneoptak i nødvendig størrelse.

- Alternativet legg opp til at ein kjøper ein brukt modulskule som har eit brukspotensiale på min. 10 år og elevane flyttast hit for ein bestemt og lengre periode
- Modulbygget kan plasserast på eksisterande tomt, men ei flatare tomt vil gje betre utomhusareal og større fridom til å utvikle skuletomta for eit nybygg
- Blokk A, B og C kan rivast i si heilheit slik at bygget ikkje forfell. Blokk E kan ein vente med å rive til nybygg nærmar seg. På den måten utnyttar ein restverdien bygget har for kroppsøvingfaget i tida skulen er i modulbygget. Alternativt kan blokk A, B og C leigast ut til andre bruksområde fram til ein set i gang byggearbeida og riv bygga som første del av byggeprosessen. På den måten kan ein utnytte restverdien i disse bygga og (men vi ser det som lite realistisk at det vil vere noko potensiale i Måløy for slik utleige).
- Kommunen kan då bestemme å utvikle prosjektet over eit lengre tidsrom.
- Nybygg og uteareal med infrastruktur kan då lettare tilpassast både nybygg og eksisterande omliggande areal. Det vil vere mykje enklare å få til eit moderne, funksjonell, energiøkonomisk og arealeffektivt bygg.
- Areal-messig vil ein kunne bygge skulen med kroppsøvingareal på eit mykje mindre areal. Her kan vi samle arealgruppene riktig, få kortare og effektive kommunikasjonslinjer. Bygget vert betre tilpassa plassering av tekniske anlegg og bygningskroppen vert bygd etter prinsipp for energikrav i gjeldande TEK utan å måtte gjere tilpassingar eller fordyrande tiltak. Ein får eit topp moderne bygg som vert enklare og billigare å drifte. Ut frå rom-programmet kan skulen då planleggast med eit totalt areal på ca. 4750 m² inkl. gymsal. Dette er ca. 1 600 m² mindre enn dagens bygg (og alternativ B).

Arealoversikt alternativ B		
Areal skule rehab	0	m ²
Areal skule nybygg i si heilheit	4 000	m ²
Areal kroppsøving nybygg i ny skule	750	m ²
Tils. areal nybygg	4 750	m ²
Dagens areal	6 349	m ²
Tillegg - i dette tilfellet ein reduksjon	-1 599	m ²

7 Skuledrift i byggetid og mellombels skule

Skuledrift

Skulen si drift må uansett val av alternativ flyttast ut til eit anna bygg i byggetida – for alternativ A delvis (administrasjons- og personalareal samt fagareal) og for alternativ B og C i si heilheit.

Mellombelse skulelokale

Vi har etterkvart fått mykje erfaring frå skuleprosjekt der elevane får flytte ut til mellombels modulbygg medan dei gamle og utslitne skulebygga vert oppgradert eller bygd nye. Som regel er skulane så nedslitne at det å flytte ut i eit modulbygg utgjer ei stor forbetring for både brukarar og drift, og i første omgang tilstrekkeleg forbetring. Mange skular held til i slike bygg over lengre periodar og driv god og forsvarleg undervisning – føresett at ein får planlegge ei god planløyning i modulane. Det har ein gode moglegheiter til i å få til når ein skal ha eit så stort areal. Vi har stipulert at ein treng mellom 2000 m² for å dekke arealbehovet til å flytte ut heile skulen. Aktuelt areal avhengig av kor mykje ein evt. kan utnytte i andre kommunale bygg. I alternativ A trengs ca. berre 1000 m² til administrasjon og fagareal.

Det kan vere litt å spare på å leige andre eigna lokalar, men dette er noko ein må jobbe med som eige prosjekt, og vi har berre vurdert plassering av ein mellombels skule på eksisterande skuletomt som grunnlag for kostnadsanslag. Plassering på vestsida:

8 Kostnadsanslag

Denne oversikten viser stipulerte kostnader for dei tre ulike alternativa.

MERKNAD: Ver oppmerksom på at dette er på eit overordna nivå basert på erfaringstal pr. kvadratmeter både frå pågåande prosjekt vi har, og tal frå kjente program som HolteProsjekt og Calcus. I tillegg våre vurderingar ut frå den spesielle situasjonen / oppgåva vi her står ovanfor.

Sikrere tal for sjølve bygget vil bli utarbeida i forbindelse med skisseprosjekt og forprosjekt.

		Rehab trinnvis Alternativ A	Rehab / nybygg Alternativ B	Nybygg Alternativ C	Merknad
Tidsrom	år	4	3	10	Planlegging og byggetid
Areal for beregning av kostnader:					
Areal rehab	m ²	4 159	2 620		Areal som rives inn til betongkonstruksjon
Areal nybygg	m ²	1 730	2 125	4 000	Areal som bygges som helt nytt
Areal kroppsøving	m ²	1 640	1 640	750	Alt. A og B har eksisterende blokk D, alt. C nybygg
Tils. areal	m ²	7 529	6 385	4 750	Skole inkl. kroppsøving
Dagens areal	m ²	6 349	6 349	6 349	Blokk A, B, C og D for å sammenligne tillegg
Tillegg	m ²	1 180	36	-1 599	Differanse ift. ny skole (obs! sv.hall medr..)
Kostnadsanslag rehab / nybygg:					
Rehab./tilbygg	kr/m ²	32 000	30 000	0	Alt. A inkl. vanskelige tilpasninger blokk C
Nybygg	kr/m ²	35 000	35 000	35 000	
Riving	kr/m ²	1 300	1 300	1 500	stipulert ut fra erfaringstall
Areal	kr/m ²	3 215	4 709	6 349	
Riving pr. alt.	kr	4 179 500	6 121 700	9 523 500	
Kostnad totalt	kr	197 817 500	159 096 700	149 523 500	Priser på 2013-nivå for sammenlign.
Melleombels skule i modular					
Midlert. sk.	m ²	1 000	1 500	2 000	Alt. A er kun for adm. og personal
Tidsrom	år	3	2	10	Alt. C gjelder kjøp, tidsrom kan vurderes
Leiekostnad	kr/m ² /år	6 500	6 500	0	
Kjøp		0	0	12 000 000	Gjelder kun alt. C
Driftskostnad	kr/m ² /år	500	500	500	Drift pr. år
Driftskostnad midlert. skole	kr	21 000 000	21 000 000	22 000 000	Driftskostnader samlet i akutell brukstid
Oppsummering kostnadsanslag:					
Til sammen	kr	218 817 500	180 096 700	171 523 500	Totalt eks. kroppsøvingsareal
Gymbygg	kr	52 480 000	52 480 000	26 250 000	Alt. A og B: rehab av blokk D. Alt. C=nybygg
Totalt m. gym	kr	271 297 500	232 576 700	197 773 500	Totalt i 2013-kroner

9 KONKLUSJON

Prosjekteringsgruppa si klare tilråding

Alternativ C med nybygg er absolutt å anbefale. Her får ein mest for pengane og har minst risiko i byggjetida, samt at ein får ein heilt ny og komplett skule. Vi presiserer at dette er grove kostnadstal som vil måtte justerast når ein har prosjektert valt alternativ, men oppsettet er retningsgivande for summene og eit godt samanlikningsgrunnlag for val av løysing.

Alternativ C kan gjennomførast på same tidsrom som i alternativ B, men ved å kjøpe ein moduls skule kan ein utsetje sjølve byggearbeida og spreie kostnader litt meir over lengre tidsrom. Det kan evt. løne seg å kjøpe ein moduls skule i alle alternativa, dersom ein får høve til å kjøpe eit bygg til stipulert pris. Modulane kan deretter nyttast når kommunen skal bygge om / ut dei andre barneskulane sine, og evt. treng utviding av barnehagar. Når ein er ferdig med all ombygging kan modulane og ha ein restverdi for sal, anten heile skulen eller som delar.

Nest beste alternativ er alt. B. Her er mange utfordringar i forbindelse med at ein må tilpasse blokk A som skal rehabiliterast, og blokk D vert ståande att som ei utfordring ein må ta seinare.

Alternativ A inneber så mange vanskelege utfordringar og er i prinsippet ikkje tilrådeleg.

Vi vil råde byggherren til å velje anten alternativ B eller C. Vidare vil vi påpeike at dersom ein kjøper eit mellombels skulebygg vil ein vinne tid og står friare til å utvikle tomta til det beste for alle over tid.

Ålesund den 11.10.2013

v/ **ART** arkitekter og ingeniører AS si prosjekteringsgruppe

TILLEGGSDOKUMENT 1 Utkast til framdriftsplaner A, og C datert 11.10.13, vedlagt denne rapport

TILLEGGSDOKUMENT 2 Konseptskisser for alternativ A og B(blir presentert på møte 17.10.13)

TILLEGGSDOKUMENT 3 Moglegheitsanalyse Vågsøy usk v12.1

TILLEGGSDOKUMENT 4 Funksjonsprogram Vågsøy usk v12.1

TILLEGGSDOKUMENT 5 Romarealprogram Vågsøy usk v12.1

Prosjekt: 5039 Vågsøy ungdomsskule
Utkast til framdriftsplan for ALTERNATIV A - Rehabilitering trinnvis eksisterende skolebygg
 Revidert: pr. 10.10.2013

Aktiviteter / måned	2014					2015					2016					2017					2018					Merknad																				
	J	F	M	A	M	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	A	S	O	N	D	J	F	M		A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S		
Ferier						Sommerf.										Sommerf.										Sommerf.										Sommerf.										
Møter med byggherre																																														
Byggherrebeslutning																																														
Kontrahering og oppstart																																														
Utllysning p-gruppe Doffin																																														
Tilbudsregning p-gruppe																																														
Kontrahering p-gruppe og oppstart																																														
Justering program																																														
Forprosjekt																																														
Detaljprosjekt for h-enterprise																																														
Utllysning hovedentreprise HE																																														
Tilbudsregning HE																																														
Kontrahering HE																																														
Midlertidig skole i modulbygg del av HE																																														
Prosjekt for midlertidig skolebygg																																														
Utllysning midlt. skole																																														
Tilbudsregning midlert. skole																																														
Kontrahering leieavt. midlt. skole																																														
Etablering av modulbyggm, ca. 1000 m²																																														
Flytte adm og fagareal																																														Leietid 3 år
Byggetid																																														
Etablere midlertidige anlegg i blokk C																																														
Blokk A og del av B Riving																																														
Blokk A gjenoppbygging m. tilbygg																																														
Elevene flytter inn i blokk A																																														
Blokk B rest og C Riving																																														
Blokk B og C Gjenoppbygging																																														
Innflytting hele skolen																																														

Prosjekt: 5039 Vågsøy ungdomsskule
Utkast til framdriftsplan for ALTERNATIV B - Rehabilitering trinnvis eksisterende skolebygg
 Revidert: pr. 10.10.2013

Aktiviteter / måned	2014					2015					2016					2017				Merknad									
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	A		S	O	N	D	J	F	N	D	
Ferier								Sommerf.												Sommerf.									
Møter med byggherre																													
Byggherrebeslutning																													
Kontrahering og oppstart																													
Utlysning p-gruppe Doffin																													
Tilbudsregning p-gruppe																													
Kontrahering p-gruppe og oppstart																													
Justering program																													
Forprosjekt																													
Detaljprosjekt																													
Utlysning hovedentreprise HE + SE																													
Tilbudsregning HE + SE																													
Kontrahering HE + SE																													
Prosjekt for midlertidig skolebygg																													
Utlysning midlt. skole																													
Tilbudsregning midlert. skole																													
Kontrahering leieavt. midlt. skole																													
Midlertidig skole i modulbygg del av HE																													
Etablering av modulbygg																													
Hele skolen i modulbygg																													Leietid 2 år
Byggetid																													
Riving blokk A til betong, blokk B og C fullst.																													
Blokk A rehab, B og C nybygg																													
Innflytting hele skolen																													

Prosjekt: 5039 Vågsø ungdomsskule																																									
Utkast til framdriftsplan for ALTERNATIV C - Full riving og nybygg på eksisterende tomt																																									
Revidert: pr. 10.10.2013																																									
Aktiviteter / måned	2014					2015					2016					2017					2018					Merknad															
	J	F	M	A	M	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	A	S	O	N	D	J	F	M		A	M	J	A	S										
Ferier						Sommerf.										Sommerf.										Sommerf.										Sommerf.					
Møter med byggherre																																									
Byggherrebeslutning																																									
Kontrahering og oppstart																																									
Utlysning p-gruppe Doffin																																									
Tilbudsregning p-gruppe																																									
Kontrahering p-gruppe og oppstart																																									
Justering program																																									
Forprosjekt																																									
Detaljprosjekt																																									
Utlysning hovedentreprise HE + SE																																									
Tilbudsregning HE + SE																																									
Kontrahering HE + SE																																									
Prosjekt for midlertidig skolebygg																																									
Utlysning midlt. skole																																									
Tilbudsregning midlert. skole																																									
Kontrahering leieavt. midlt. skole																																									
Midlertidig skole i modulbygg del av HE																																									
Etablering av modulbygg																																									
Hele skolen i modulbygg for 5 - 10 år																																				Kjøp av modulscole, bruke 5 - 10 år					
Byggetid																																									
Riving alle blokker eks. blokk D																																									
Riving blokk D																																									
Nybygg hele skolen																																				Nybygg hele skolen					
Innflytting hele skolen																																									