



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite Levekår		
Formannskapet		

Tilbygg Fosslia skole - plangodkjenning

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Tegningsgrunnlag for utvidelse av Fosslia skole godkjennes som grunnlag for videre prosjektering og utførelse av byggeprosjekt.

Vedlegg:

Forprosjekt Fosslia skole
Forprosjekt vedlegg A – Elektro
Forprosjekt vedlegg B – VVS
Forprosjekt vedlegg C – Brannkonsept
Forprosjekt vedlegg D – Akustikk
Forprosjekt vedlegg E – Plantegninger, snitt, fasader
Forprosjekt vedlegg E – Romprogram
Utredning om områdestabilitet

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

KST PS 135/15 – Økonomiplan 2016 – 2019
FSK DS 75/16 – Delegert vedtak på valg av prosjekteringsgruppe for Fosslia skole
KST PS 18/16 – Fosslia skole – romprogram
KST PS 75/14 – Strategidebatt for økonomiplan 2015 – 2018
PLAN PS 77/16 – 1-263 – Fosslia skole - Områdeplan

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at de fremlagte planer og tegninger for utvidelse av Fosslia skole godkjennes og brukes i det videre arbeidet med byggeprosjektet.

Tegningsgrunnlaget og forprosjektbeskrivelsen brukes videre i anbudsgrunnlaget som sendes ut etter politisk behandling.

Geotekniske rapporter stadfester behovet for sikringstiltak i Fosslibekken for å øke stabiliteten. Sikringstiltakene utføres før arbeidene med tilbygget settes i gang.

Trafikksituasjonen sør for skolen er ikke tilfredsstillende. Parkeringsområder samt av- og påstigningsområde etableres før det gis brukstillatelse for tilbygget til Fosslia skole.

Saksopplysninger

Utbygging

Permanent utbygging ble vedtatt av kommunestyret desember 2015 i PS 135/15 «Økonomiplan 2016-2019». Skoleutvidelsen skal være ferdig slik at de nye arealene kan tas i bruk i fra skolestart 2017/18. Tidsplanen var svært stram og det ble arbeidet for å ferdigstille romprogram og nødvendig underlag for utbyggingen. Romprogram ble vedtatt mars 2016 av kommunestyret med en kostnadsramme på 56 mill. inkl. mva.

Prosjektering

Umiddelbart etter kommunestyrets vedtak i mars ble det nedsatt en prosjekteringsgruppe ledet av On arkitekter og ingeniører AS. Mandat til gruppen var å levere et forprosjekt som skulle gi detaljerte føringer for blant annet utseende, materialbruk og tekniske løsninger. Det ble i juni levert et skisseprosjekt som ble godkjent av administrasjonen. Forprosjektet baserte seg på det vedtatte skisseprosjektet og ble overlevert 22. august.

Geoteknikk

Geotekniske undersøkelser foretatt våren avdekket behov for en grundigere vurdering av områdestabiliteten rundt skolen. Rapport ble levert i slutten av juni. Etter en avklaringsrunde med tredjepartskontrolløren ble rapporten endelig ferdigstilt 24. august.

Det ble påvist kvikkleire og sprøbruddmateriale i prøvene som ble tatt, og vurderingen konkluderte med at stabiliteten av skråningene ned mot Fosslibekken er for lav. For å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot skred må det legges ut 3 500 m³ med støttefyllinger langs Fosslibekken. Videre må bekkeløpet erosjonssikres.

Reguleringsplan

Da Fosslia skole ble bygget på slutten av 1990-tallet ble det dispensert fra Plan og bygningsloven og gjeldende kommuneplan. For å få en helhet i området rundt skolen, ble det besluttet å utarbeide en reguleringsplan for området. Reguleringsplanen ble behandlet politisk i planutvalget 22. juni og skal vedtas av kommunestyret i september. Da høringsfristen utløp 25. august, var det ikke kommet inn merknader av betydning eller klager. Det vises for øvrig til egen politisk behandling av reguleringsplanen.

Trafikksituasjon ved skolen

I forbindelse med kommunestyrets vedtak om utbygging, ble det også stilt krav om utbedring av parkering samt av- og påstigningsområde ved skolen. Det er ivaretatt i den nye reguleringsplanen for Fosslia skole. Av rekkefølgebestemmelsene fremgår det at parkeringsplasser og kollektiv holdeplass skal etableres før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

Vurdering

Generelt:

Prosjektleder har i samråd med arkitekt og prosjekteringsgruppe jobbet frem en forprosjektbeskrivelse som ligger vedlagt saksframlegget. Det er opprettet en brukergruppe fra skolens ansatte som har bestått av rektor, lærerrepresentant, verneombud, renhold og driftsansvarlig. Fra administrasjonen har Etat oppvekst og Etat teknisk drift/enhet eiendom deltatt. Rektor har under planleggingsperioden hatt tett kontakt med FAU slik at de også har bidratt med innspill og blitt orientert om status underveis. Det har vært et godt samarbeid mellom prosjekteringsgruppen, brukerne og kommunens administrasjon under hele prosessen.

Forprosjekt:

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for utvidelsen av Fosslia skole:

- Arealene skal dimensjoneres for 430 - 450 elever (pr i dag 372 elever)
- 1.-7. trinn med 3 paralleller, dvs 21 klasser med snitt på 21-22 elever pr. klasse.
- Klasserom skal dimensjoneres for inntil 28 elever pr. klasse.
- 5.-7- trinn planlegges i tilbygg. Dette tilsvarer ca 193 elever.
- Oppgitt antall på personellsiden: 58 pers.
- To-etasjes bygg med grunnflate på ca 800 m². I skisseprosjektfasen er det besluttet å ikke bygge kjeller.
- Eksisterende trapp og heis ved hovedinngang beholdes, og suppleres med nytt trapperom i tilbygg.
- Det ligger an for noen endringer i eksisterende bygningsmasse, dette går i hovedsak ut på
- omdisponering av en del rom og funksjoner.

Utforming av tilbygget fremgår av vedlagte tegningsgrunnlag

LCC er tillagt stor vekt i forprosjektet, noe som gjenspeiles i blant annet materialbruk både utvendig og innvendig. Det er lagt opp til vedlikeholdsvennlige og slitesterke materialer. Anskaffelseskostnadene er derfor noe høyere, men i et livssyklusperspektiv forventes de totale kostnadene å bli lavere. Både tilbygg og uteareal tilfredsstiller kravene til universell utforming.

Tilbygget prosjekteres og bygges etter TEK10, og det medfører at blant annet energirammekravet på 110 kWh/m² oppfylles med god margin, da den simulerte beregningen ligger på 99 kWh/m².

I vedlagt forprosjektrapport vil det for øvrig være mer detaljerte tekniske detaljer om de ulike bygningsdeler som vil inngå i byggeprosjektet.

Rekkefølgebestemmelser:

Som det fremgår av saksopplysningene ovenfor er medfører utvidelsen av skolen flere andre tiltak.

Funn av kvikkleire og sprøbruddmateriale i prøvene fra de geotekniske undersøkelsene våren 2016 resulterte i en grundigere vurdering av områdestabiliteten i Fosslibekken. Rapporten konkluderer med at Fosslibekken må ras- og erosjonsikres. Disse arbeidene må utføres før selve byggearbeidene på skolen starter. I kommuneplanens arealdel er grønnstrukturen langs Fosslibekken omtalt som et område det er ønskelig å bevare. Det vil derfor bli lagt spesiell vekt på å gjøre inngrepene så skånsomme som mulig. Berørte områder skal revegeteres etter at sikringstiltakene er utført. Tiltakene detaljprosjekteres nå, og det vil utlyses en egen entreprise for disse arbeidene. Valg av entreprenør blir gjort medio oktober og arbeidene skal være avsluttet innen utgangen av november.

I kommunestyrets utbyggingsvedtak er det også et pålegg om å utbedre parkeringsområder samt av- og påstigningsområde sør for skolen. Dette er tatt med i reguleringsplanen for skolen. Prosjektering utføres i løpet av høsten i år. Arbeidene utlyses i egen entreprise og skal være ferdigstilt på forsommeren 2017.

Kostnadsoverslag:

Det har vært en viktig oppgave for prosjekteringsgruppen å holde kostnadene innenfor den vedtatte rammen som er avsatt. Kalkylen er basert på kostnadsberegninger utført av prosjekteringsgruppen innenfor hvert fag samt Holte prosjekt sin kalkulasjonsnøkkel for bygningstype og byggelementer.

I overslaget er det i tillegg til skolebygget tatt med kostnader til utomhusarbeider og løst inventar, Det er ikke tatt med kostnader til geotekniske sikringstiltak, parkeringsområde og av-/påstigningsområde.

Siden slokkevannsituasjonen ikke er tilfredsstillende må eksisterende vannledning skiftes ut. Arbeidene er kostnadsberegnet til 0,8 mill kr inkl. mva og inngår i kostnadsoverslaget. Det er også lagt inn kostnader for å benytte varmpumpe som hovedoppvarmingskilde for hele skolen, ikke bare for tilbygget, noe som innebærer en kostnadsøkning på 0,4 mill kr inkl. mva. Eksisterende oljekjele og oljetank fjernes.

Kostnadsoverslaget er på 48,4 mill kr inkl. mva. Det er i tillegg lagt inn reserver og sikkerhetsmargin på tilsammen 7,5 mill kr inkl. mva.

Fremdrift:

Samtidig med politisk behandling av plangodkjenningen, arbeider Rådmannen med anbudsgrunnlaget. Så snart den politiske behandlingen er ferdig, planlegges det at anbudet sendes ut i midten av september, med en tilbudsfrist på om lag fire uker. Valg av entreprenør skal følgelig behandles av Formannskapet 27. oktober, og det blir da kontrahering av entreprenør i primo november. Parallelt med dette vil sikringstiltakene i Fosslibekken detaljprosjekteres. Sikringstiltakene utlyses i en egen entreprise. Det forutsettes at entreprenøren kommer i gang med arbeidene i løpet av oktober med avslutning ultimo november. Utbedring av parkering og av- og påstigningsområder utføres i en egen entreprise våren 2017. Oppstart av byggearbeidene forventes i desember, med en overtakelsesdato i juli 2017.