



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
--------	------------	----------

Kommunestyret

Utsendte vedlegg

- | | |
|---|-----------------------------------------------|
| 1 | Vurdering av pedagogisk funksjonalitet Nye Os |
| 2 | Fakta om løsningsforslag Nye Os |
| 3 | Kalkylenotat Nye Os |
-

Medsaksbehandlere

Lars Vidar Hennum Hansen	Økonomiavdelingen
Gun Kleve	Avdeling for samfunnsutvikling
Sjur Mørk	Kommunalavdeling undervisning
Trond Sydsbogen	Innkjøpsavdelingen
Knut Nilsen	Eiendomsavdelingen
André Ørås	Eiendomsavdelingen
Arne Eikre	Eiendomsavdelingen
Erik Vitanza	Planavdelingen

Nye Os skole og idrettsarena - valg av konsept

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Etter kommunestyrevedtak i mai 2018 ble det utlyst to samtidige konkurranser for et utvidet skisseprosjekt av 1-10 skole på Os, idrettshall og basishall. Vinnerne av konkurransen presenterte sine løsninger for kommunestyret 06.12.2018.

Rådmannen har utredet de to skisseprosjektene etter en modell for vekting av hovedkategoriene; pedagogisk funksjonalitet, økonomi og uteareal/nærmiljø. Rådmannen ser at begge alternativene som er lagt fram har gode kvaliteter, og en del av det som ikke er optimalt i løsningene lar seg endre. Allikevel er det noen forskjeller i løsningene som har kommet frem i vurderingsprosessen.

Økonomioppsettet viser et prisestimat som er utover det som er bevilget i økonomiplanen, men rådmannen ser at det er kostnadselementer som ligger betydelig over tidligere erfaringer. Rådmannen mener at det bør være stort potensiale for å redusere kostnader gjennom omprioriteringer og omarbeiding.

For det tilfelle at man ikke lykkes med dette, vil rådmannen vurdere alternative løsninger. Imidlertid er det nødvendig å gjennomføre utbygging av idrettshall i samsvar med opprinnelig fremdriftsplan og inngåtte avtaler med Østfold fylkeskommune.

Vedleggene i denne saken er å anse som del av rådmannens utredning.

Rådmannens innstilling:

1. Skisseprosjektet «Favn» fra White arkitekter velges og legges til grunn for videre detaljregulering.
2. Rådmannen igangsetter en kostnads- og verdioptimaliseringsprosess for å redusere kostnader.
3. For det tilfelle at kostnader ikke kan reduseres i tilstrekkelig grad reduseres prosjektet til kun å omhandle idrettshall, og det iverksettes videre utredning av alternativ løsning for skoledelen.
4. Rådmannen legger fram sak for kommunestyret etter at prosessen i punkt 2 er gjennomført

Saksutredning:

Bakgrunn

I 2013 gjorde Halden kommune den første kartleggingen over helsetilstanden i kommunen. I denne kartleggingen kom det frem at sentrum nord, sammen med noen flere områder pekte seg ut i forhold til levekår.

I den samme perioden ble sentrumsplanen utarbeidet. Helseoversiktene er en del av grunnlagsmaterialet for sentrumsplanen. I rapporten fremkommer at sentrum hadde et flyttemønster som viste at flere barnefamilier flytter ut av sentrum når barna kommer i skolealder, mens mange eldre flytter inn til sentrum i leiligheter. Det er et ønske at kommunen legger til rette for at befolkningen i sentrum i større grad skal gjenspeile befolkningen i resten av kommunen.

I den vedtatte økonomiplanen er det beskrevet fem overordnede satsingsområder.

- 1) Inndekning av underskudd og økt økonomisk handlefrihet
- 2) Forbedret folkehelseprofil
- 3) Et godt sentrum
- 4) Strategisk næringsplan
- 5) Klima og miljø.

Rådmannen valgte å sette i gang områdeløft nord som en del av arbeidet med de fire siste satsingsområdene. Et områdeløft er et utviklingsprogram for å gjennomføre helhetlige innsatser i levekårsutsatte områder. I tillegg er det ofte behov for fysisk oppgradering av offentlige uterom. Synlige symptomer på en negativ utvikling kan være slitte fellesområder eller tomme butikklokaler.

Ny sentrumsskole og idrettshall er en stor del av områdeløftet. En attraktiv sentrumsskole med gode pedagogiske forutsetninger og uteområder som innbyr til bruk også utenom skoletiden er en vesentlig del av satsingen som gjøres. Målet er å tiltrekke nye innbyggere til sentrum, og gjøre det attraktivt å bli boende for de som allerede bor der. Skolebygningen og uteområdet skal bli en nærmiljøarena som innbyggerne kan bruke også utenom skoletiden. Sentrumsplan har som hovedmål å forbedre sentrums sosioøkonomiske forhold. Forøvrig er målene for sentrum at det skal bli bedre boligtilbud og flere boliger i sentrum. Det å ta vare på byens særpreg er også lagt stor vekt på, samtidig som det skal utvikles flere tilbud til innbyggerne. En av utfordringene ved de to skolebyggene i sentrum i dag er at de ikke er universelt utformet. Det er derfor lagt stor vekt på dette i utarbeidelsen av funksjonsprogrammet som ligger til grunn for de to løsningsforslagene. Sentrumsplanen sier at universell utforming skal være i fokus. I tillegg til dette så er blå-grønne verdier sentralt sammen med at sentrum skal ha næringsvirksomhet.

Innledning

Kommunestyret fattet i vedtak 14.09.2017, PS 2017/64 «Os – rammer for videre planlegging» at det skal bygges ny barne- og ungdomsskole for 660 elever med dobbelt idrettshall. Idrettshallen skulle oppfylle kravene for eliteseriehåndball, og det skulle bygges en basishall (med permanent oppmontert utstyr for turn).

Halden kommune engasjerte prosjekteringsgruppe bestående av arkitekt, landskapsarkitekt, brannrådgiver og for ingeniørfagene (bygg, elektro VVS). Prosjekteringsgruppen utarbeidet et utvidet skisseprosjekt, som ble vedtatt i kommunestyret 24.05.2018, PS 2018/58 (jf også Kommunestyret RS 2018/12, 21.06.18 der rådmannen informerer om prosessen).

Halden kommune utlyste to samtidige konkurranser:

- Alternativ 1: Utarbeidelse av utvidet skisseprosjekt hvor eksisterende Os skole rives, og ny 1-10 skole etableres som nybygg
- Alternativ 2: Utvidelse av utvidet skisseprosjekt hvor eksisterende Os skole skal bevares og integreres i ny 1-10 skole.

Vinner av alternativ 1 var White arkitekter.

Vinner av alternativ 2 var Link arkitekter.

Løsningene ble presentert for kommunestyret 06.12.18, og kan lastes ned her:

<https://www.halden.kommune.no/nyheter/Sider/La-fram-skisser-for-ny-skole-i-sentrum.aspx>

Begge alternativene som er lagt fram har gode kvaliteter, og en del av det som ikke er optimalt i løsningene er mulig å endre. Likevel er det noen forskjeller i løsningene som har kommet frem under gjennomgang og vekting, som gjør at rådmannen anbefaler det ene forslaget foran det andre.

Rådmannen har arbeidet intensivt siden skisseprosjektene ble presentert. Tiden som har vært til rådighet har begrenset mulighetene for å gå detaljert gjennom kalkylene i forkant av dette saksframlegget.

Rådmannen besluttet i forkant av dokumentoversendelser at løsningsalternativene skulle vektas mot hverandre i tre hovedkategorier:

- Pedagogisk funksjonalitet 35%
- Økonomi 35%
- Utearealer og nærmiljø 30%

Det ble lagt til grunn en skala fra 1 – 6 hvor 6 er best.

Kriteriene er valgt ut på bakgrunn av tidligere politiske behandlinger og de momentene som har vært fremhevet som viktige. Rådmannen har vurdert at utearealer og forhold til samfunnet rundt skolen er viktig, i tillegg til økonomi og pedagogiske hensyn. Bakgrunnen er at skolen skal fungere som en nærmiljøarena som er inviterende og lett tilgjengelig.

Vurderingene baserer seg på de vedlagte dokumenter, som er å anse som del av rådmannens utredning:

- **Vurdering av pedagogisk funksjonalitet i de to skisseprosjektene**

Denne tar for seg hvert forslag innenfor de relevante temaer og en sammenlikning av prosjektene.

- **Fakta om løsningsforslag**
WSP har gått gjennom tegningsgrunnlaget (plantegningene) fra Link og White arkitekter, og gjort en vurdering av pedagogisk funksjonalitet av læringsarealer, samt en generell vurdering av funksjonaliteten på anlegget i sin helhet basert på planløsningene.
- **Kalkylenotat**
Estimerer utarbeidet av Bygganalyse

Utredning vekting

Pedagogisk funksjonalitet

Fra skolefaglig ståsted, med skolens læringsarealer i fokus, anses forslaget fra Link for å være mest i tråd med funksjonsprogrammet. Forslaget ivaretar bevegelsesmønstre og kobling til øvrige funksjoner på en god måte. Det er lagt til rette for gode personalfunksjoner selv om ikke alt ligger på samme sted.

Dagslys inn i avdelingen for musikk og kultur er ikke tilfredsstillende.

Forslaget fra White arkitekter ivaretar skolens nærmiljøfunksjon og elevens uteareal på en bedre måte enn Links forslag. Forslaget har utfordringer med hensyn til bevegelsesmønstrene innad i trinnarealene og er ikke optimale sett hen til rom- og funksjonsprogrammet. Løsningen oppfyller ikke kravet om at hvert trinn skal ha desentraliserte elevinnganger med egne garderober og toaletter. Deler av trinnområdene vil få gjennomgangstrafikk.

I begge forslagene er skolen strukturert i tre deler; småtrinn, mellomtrinn og ungdomsskole. Dette gjelder både undervisningsrom og utearealer. I forslaget fra White er det ikke definert eget uteområde for ungdomsskolen. På den annen side har dette forslaget et større uteområde som for det meste ligger på bakkenivå.

Begge forslagene har undervisningsrom som er fleksible i måten man kan organisere undervisningen på og som kan utformes til gode arenaer for læring med aktive og medvirkende elever.

Begge forslag har også gode løsninger til det såkalte «Skolens hjerte» og spesialromfunksjonene. Fra et skolefaglig perspektiv anbefales Link sitt forslag.

Vekting pedagogiske funksjonalitet:

Link: 5

White: 4

Økonomi

Det er flere forhold som må vurderes innenfor det økonomisk aspektet knyttet til anslagene rundt basiskostnad med tilhørende usikkerhetsanalyse, og vurderinger rundt graden av oppfyllelse av andre kriterier.

Det er tidligere foretatt grunnundersøkelser i området, men dette bør undersøkes ytterligere og inngår derfor som en del av den kostnadsoptimaliseringsprosessen rådmannen legger opp til.

Analysene som er foretatt sier ingenting om de ulike alternativene vil kunne medføre ulike kostnadsnivåer knyttet til drift av skolen eller arenaen. De videre vurderinger av det økonomiske aspektet bygger av den grunn kun på investeringskostnadene.

I nedenfor stående tabell vises basiskostnaden for de 2 ulike forslagene.

#	Delprosjekt	White (kr)	LINK (kr)	White (kr/BTA)	LINK (kr/BTA)
1	Skolebygg	299 988 755	226 607 666	39 316	38 111
2	Idrettshall og basishall	309 913 768	274 946 730	38 037	38 955
3	Utendørs	33 844 109	32 662 731	-	-
4	Omlegging infrastruktur	36 419 790	36 419 790	-	-
5	Riving	10 192 490	4 177 250	1 628	1 597
6	Ombygging	-	85 993 586	-	26 731
	Totalt	690 358 913	660 807 754	43 755	40 738

Alternativet levert av LINK arkitekter har den laveste basiskostnaden.

Selve skoledelen av prosjektet er kostnadmessig vurdert ganske likt, mens de to alternativene skiller noe på arenaen. Hovedårsaken til dette er trolig at White arkitekter sitt forslag innebærer at arenaen skal graves ned i bakken, og i tillegg at taket på arenaen skal kunne brukes som uteareal. White sitt forslag har et bruttoareal på 1100 kvadratmeter høyere enn Link, det er forklaringen på prisdifferansen mellom forslagene når det gjelder idrettshallen.

På den annen side oppfyller ikke forslaget fra LINK arkitekter kravet til antall kvadratmeter uteareal knyttet til skoledelen, noe forslaget til White-arkitekter gjør.

WSP har på oppdrag fra Halden kommune gjennomført kostnads- og usikkerhetsanalyse av Os-prosjektet, i hovedsak bestående av ny skole og idrettsarena. Oppdraget er gjennomført med hensikt å understøtte valget av prosjektalternativ, herunder utarbeidelse av realistiske kostnadsestimater med usikkerhet og identifisering av usikkerhetsmomenter med betydning for valg av alternativ.

I tillegg har prosessen som mål å avdekke usikkerheter og uavklarte forhold som bør behandles videre.

Tabell 2-1 Kostnadsoversikt – begge alternativer

KOSTNADSOVERSIKT - WHITE				KOSTNADSOVERSIKT - LINK			
Element	mill. kr			Element	mill. kr		
	ekskl. mva.	inkl. mva.	%		ekskl. mva.	inkl. mva.	%
Basiskostnad	562	702		Basiskostnad	536	670	
+ Forventet tillegg	44	55	8%	+ Forventet tillegg	72	89	13%
= Forventningsverdi (~P50)	606	757		= Forventningsverdi (~P50)	608	760	
+ Usikkerhetsavsetning	97	121	16%	+ Usikkerhetsavsetning	98	122	16%
= P85-estimat	703	878		= P85-estimat	705	882	
Relativt standardavvik	15%			Relativt standardavvik	15%		

Forventningsverdien (~P50) inneholder de usikkerhetstillegg som en bør legge til grunn i et prosjekt, og vil fungere som et realistisk budsjett.

Som vi ser av tabellen over har forslaget til LINK arkitekter en større økonomisk risiko knyttet til seg enn det forslaget til White-arkitekter har.

I den sammenheng kan det hevdes at forskjellen på basiskostnad mellom alternativene er små, og usikkerhetsanalysen bekrefter at kostnadsnivået kan betraktes som likt. Med usikkerheten som er vurdert er det i praksis ingen kostnadsforskjell mellom alternativene. LINK har noe lavere basiskostnad, men dette oppveies av større risiko / forventet tillegg.

Det handler om risikoen i Teknisk modning og Kompleksitet i gjennomføringen:

- **Teknisk modning:** Kostnadsusikkerheten er vurdert noe ulikt, der risikosiden for LINK-alternativet er vurdert som større, med usikkerheten om grensesnittet til og tilstand på

eksisterende anlegg, samt utfordringen å måtte forholde seg til et eksisterende bygg på byggeplassen (blant annet med tanke på grunnvann/setninger).

- **Kompleksitet gjennomføring:** Noe større risiko for LINK, både med hensyn til arbeider og faktisk tilstand i eksisterende bygg, samt å måtte forholde seg til eksisterende bygg i anleggsfasen (grunnvann, setninger mm)

Totalt sett vurderer rådmannen det som mest riktig å sidestille disse 2 alternativene.

Vekting økonomi

I og med at ingen av alternativene ligger innenfor det Halden kommune har skissert som kostnadsintervall, gis ingen av alternativene karakteren 6.

På bakgrunn av begge forslagenes avstand til skissert kostnadsnivå gis karakteren 4 for begge alternativene.

Uteareal og nærmiljø

I poenggivning for kriteriene «Uteareal og nærmiljø» vurderes forhold som:

Byggelementenes oppdeling og beliggenhet på aktuell tomt

- White har tatt hensyn til tomtas utseende og ikke lagt byggene rettvisklet mot hverandre. Link har holdt seg til rette vinkler, noe som ikke virker like tilpasset på tomten.
- White sitt forslag gir mer inntrykk av oppdeling mens Link sitt fremstår som en større bygningsmasse.

Byggets fasade-uttrykk og integrering mot annen bebyggelse

- White sin organisering av bygningskroppene fremstår som mer integrert i områdets bebyggelsesstruktur og skala.
- White har valgt å senke idrettshallen ned i terrenget, noe Link har gjort i mindre grad. Dette er særlig tydelig mot eksisterende bebyggelse i Rektor Frølichs gate der idrettshallen til Link fremstår som dominerende.
- Link sitt forslag bidrar positivt til å komplettere bebyggelsesstrukturen langs Os Allé, og samspillet mellom nytt og gammelt yter den gamle skolen rettferdighet.

Trafikkmessig logistikk til skolen

- I Whites løsning ledes trafikken rundt Familiens hus, via Rektor Frølichs gate og ut på Hannibal Sehesteds gate, for å komme til inngangen. Dette har den fordel at skolen ikke vil trafikere nedre del av Os Allé, med trafikk begge veier.
- Link har lagt et antall HC-plasser rett syd for eksisterende Os skole, noe som spiser av utearealet for elevene. Det vil også medføre biltrafikk i nedre del av Os allé.
- Link har lagt kjøreadkomsten med varelevering til idrettshallen som en avkjørsel fra riksvei 22. Risikoen her er at dette krever godkjennelse fra Statens Vegvesen. Videre er det vanskelig å se hvordan dette er forenlig med eksisterende gangbro over riksvei 22. Denne adkomsten er for øvrig ikke tegnet inn i perspektivet av hallen.
- Link har plassert idrettshallen helt i eiendomsgrensa mot Familiens Hus. Dette blokkerer adkomst/trafikk denne veien.

Idrettshallens tilgjengelighet

- Tilreisende publikum og lag forventes å benytte P-huset til Halden Storsenter og andre offentlige og private parkeringsplasser i området. Åpningen i bygget som White har i sin løsning fremstår som bedre enn adkomsten til Link.

Utearealer for elever, herunder tilgjengelighet og størrelse

- White har til forskjell fra Link benyttet taket over idrettshallen som uteareal for elevene. Dette medfører at White har et beregnet uteareal på 16,7 m² mens Link har 11,5 m² per elev.
- Link har et uteareal på taket av den midtre delen av bygningsmassen. Dette er nedsenket en del, hvilket vil være uheldig lysmessig særlig i vinterhalvåret med lav sol.
- Link sitt forslag til beliggenhet av utearealer er mer ømfintlig for støy fra riksvei 22 enn White sin løsning, som benytter bygget til dette forholdet.
- White sitt leke-/uteareal mot syd har en bedre tilgjengelighet for publikum mot Os Allé. Generelt signaliserer White sin løsning den største åpenheten mot samfunnet og omgivelsene.
- White har en grunntanke om å «forlenge» Schultzedalen gjennom området og ned mot syd. Gangtrafikken i denne aksen må bearbeides bedre. Rådmannen mener White sitt forslag er bedre enn Link på dette punktet.
- White sitt forslag legger opp til gode muligheter for myke trafikanter gjennom skolens område, et element Link ikke har like stor vekt på i sin løsning.

Vekting uteareal og Nærmiljø

White: 5

Link: 3

Evaluerings etter vekting av de tre hovedkategoriene

	Vekting	White	Link
Økonomi		4	4
Pedagogikk		4	5
Utemiljø		5	3
		13	12
Økonomi	35 %	1,4	1,4
Pedagogikk	35 %	1,4	1,75
Utemiljø	30 %	1,5	0,9
Sum		4,3	4,05
Rangering			

Konklusjon: White arkitekter scorer høyest.

Rammen i økonomiplanen

Rådmannen har i vedtatt økonomiplan 2019-2022 påpekt situasjonen med høy lånegjeld, med tilhørende risiko for økte rente- og avdragsutgifter. Investeringsnivået i økonomiplanen medfører allerede en lånegjeld opp mot 4 milliarder kroner i 2022.

Rammen i vedtatt økonomiplan 2019-2022 er 525 mkr inkludert MVA, hvorav 300 mkr for skoledelen av prosjektet, og 225 mkr for idrettshallene.

Denne bevilgningen tar ikke høyde for elementer som

- Omlegging av kulvert (Osbecken) ca 20 mkr
- Inventar med ca 12 mkr.
- Tilskudd i form av spillemidler og nærmiljømidler er heller ikke lagt inn i rammen. Dette vil utgjøre ca. 20 mkr.

Utover dette er det i den foreløpige gjennomgangen av prosjektene kommet tydelig fram at det er differansen på kostnader til hall og uteområdene, som er prisdrivende i forhold til rådmannens estimat (som ligger til grunn for økonomiplanen).

Rådmannen la til grunn en pris per kvadratmeter på kr. 25.000, mens Bygganalyse har beregnet kr. 38.000 per kvadratmeter. Dette utgjør en forskjell på ca. 100 mkr.

I «Favn»-prosjektet til White har Bygganalyse priset uteområdet til ca 34 mkr. Til sammenligning har uteområdet på Kongeveien skole kostet ca. 10 mkr.

Det utvidede skisseprosjektet er basert på kalkyler. Prosessen videre vil, i tillegg til kostnads- og verdioptimalisering, gjøres til gjenstand for konkurranse mellom entreprenører.

Innhentede besvarelser i den kommende tilbudskonkurransen vil være evaluert i uke 15. Estimerte kostnader i det utvidede skisseprosjektet vil da bli erstattet av disse.

Avslutning og konklusjon

Økonomioppsettet viser et prisestimat som er utover det som er bevilget i økonomiplanen. Både basiskostnadene, og kostnadsoversiktene hvor det er lagt inn risikoer, er over rammen i økonomiplanen. Begge gruppene har hatt tilgang til vedtatt økonomiplan.

Selv om pris per kvadratmeter er omtrent den samme som på Kongeveien skole er det andre kostnader som drar prosjektet opp, slik det foreligger nå. Rådmannen har ikke hatt mulighet til å gå inn i alle detaljer eller enkeltsummer i prosjektet, men ser at det bør være stort potensiale for å redusere kostnadene.

Rådmannen anbefaler at Whites løsning «Favn», som har kommet best ut i vurderingen, legges til grunn for videre arbeid. Det forutsettes imidlertid at prisene kan reduseres betraktelig gjennom nye prioriteringer og omarbeiding av løsningen. For det tilfelle at man ikke lykkes med dette, vil rådmannen avslutte prosjektet og se på alternative løsninger. Imidlertid er det nødvendig å gjennomføre utbygging av idrettshall i samsvar med opprinnelig fremdriftsplan og inngått avtale med Østfold fylkeskommune.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

<Sett inn navn på den eller de som har dokumentert godkjenning av saken i ePhorte – eller slett denne linja>