

NOTAT

DATO: 21.10.2022

SKREVET AV: RUNE IVERSEN

HRP

UTREDNING OG ANALYSE

INNLANDET SKOLE – HADSEL KOMMUNE



TITTEL	REVIDERT NOTAT VEDR. INNLANDET SKOLE - ALTERNATIVE SKISSEPOSJEKT
OPPDRAGSGIVER	HADSEL KOMMUNE
REVISJON	21.10.2022
UTARBEIDET AV	RUNE IVERSEN
KVALITETSSIKRET AV	ØYVIND BÅNERUD

HRP AS
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

KALKYLENOTAT

ALTERNATIVSANALYSE SKISSEPROSJEKT – INNLANDET SKOLE

BAKGRUNN

Prosjektet omhandlet å vurdere forskjellige alternativer med midlertidig flytting og oppussing av Innlandet skole og barnehage. Det er behov for midlertidige lokaler før mer permanente løsninger vurderes.

Det er tidligere vurdert alternativer med ombygging av eksisterende leiligheter ved Innlandet alderssenter, midlertidig modulbygg samt oppussing av eksisterende sørlige del av Innlandet Skole.

Eksisterende Innlandet Skole og Barnehage har en lite tilfredsstillende teknisk tilstandsgrad, dårlig inn klima og har en størrelse som langt overstiger nåværende behov og i tid fremover. Den har også et tilfluktsrom som må bevares så lenge ikke skolen rives.

Gymsal er stadig i bruk både i skolesammenheng og som møteplass for lokalsamfunnet med tilstelninger samt konserter m.m. Garderober, generelle overflater, tekniske anlegg er gammelt og slitt, og må vurderes oppgradert og skiftet i sin helhet. Vi er også usikker på om brannsikkerhet er ivaretatt ved slike tilstelninger.

Svømmebassenget er opplyst i drift ca. $\frac{1}{3}$ av året, men bærer preg av gammelt teknisk utstyr og slitte overflater og må oppgraderes og skiftet i sin helhet.

Det er estimert en kostnad på å rive hele eksisterende skole samt en kostnad på å rive tilbygg med gymsal/svømmebasseng.

Det har vært ønskelig å utarbeide et forslag for å søke tippemidler for å bistå med uteplass / lekeplass for skole og barnehage, men ved dagens Innlandet skole så er det både fotballbane og ballbane. Vi har derfor ikke medtatt dette utover uteplass/lekeplass ved barnehagen.

OVERORDNEDE FORUTSETNINGER

Kostnadsestimatet er utarbeidet og satt opp etter «NS 3453:2016 Spesifikasjon av kostnader i et byggeprosjekt» samt «NS3451:2009+A1:2019 – Bygningsdelstabellen».

- God konkurranse i eventuell tilbudsfasen.
- Totalentreprise / fastpriskontrakter er lagt til grunn for kalkylene.
- Prisdato er justert iht. kostnadsindeks pr. august 2022.
- Prosjektet har innhentet m²-pris på modulbygg, på nye TEK17 moduler.

FORUTSETNINGER KALKYLE

- Kalkylen er utarbeidet i kalkyleprogrammet ISY Calcus.
- Det er vurdert og tatt utgangspunkt i normale bygningmaterialer for denne type prosjekter, både for overflater, faste innredninger og utstyr.
- Det er vurdert en områdefaktor som medfører et tillegg på 9 % på alle kostnadskalkylene.
- Det er vurdert et forventet tillegg (Konto 11) på 10 % og en usikkerhetsavsetning (Konto 12) på 10%, på rehabiliteringsprosjektene. På nybygg er det lagt inn et forventet tillegg på 8 % og usikkerhetsavsetning på 5 %.
- Vedrørende modulbygg som er det lagt inn 4 % forventet tillegg samt 3 % usikkerhetsavsetning.

USIKKERHETER VED KALKYLEN

- Markedssituasjon samt tilgjengelighet av varer og tjenester i entreprenørmarkedet lokalt.
- Store svingninger i råvarepriser og transportkostnader, basert på uroligheter i verdenssituasjon. Man må fortsatt være forberedt på vesentlige økte kostnader som man enda ikke kan se rekkevidden av.
- Behovet for oppussing i eksisterende bygg kan være mindre enn estimatet, men dette må avklares nærmere i en eventuell tilstandsrapport og funksjonsbeskrivelse.
- Behovet for prosjektering vedr. tekniske systemer kan være mindre enn estimatene da dette tar utgangspunkt i preaksepterte løsninger, med unntak av tilførsler.
- Tilkobling til VA er foreløpig ikke avklart grunnet lite informasjon om eksisterende SP håndtering. Det forutsettes at eksisterende avløpssystem foreløpig beholdes, men at det må regnes med krav om renseanlegg for avløpsvann fra nytt skolebygg og om dette skal medtas i prosjektet eller ikke.

IKKE INKLUDERT

- Virksomhetskostnader / Byggherrekostnader
- Finansieringskostnader
- Løst inventar

KONKLUSJON AV KALKYLER / ESTIMATER:

- Alle alternativ, enten nybygg eller rehabilitering, ligger i størrelsesorden rundt 50 – 55 mill. kroner inkl. mva.
- Den beste løsningen vil helt klart være et nytt bygg (alt. 2) med tanke på romprogram, fremtidige drift og levetid. Nytt skole/barnehagebygg plasseres bak eksisterende skolebygg og bygges ferdig før gammel skole rives. Dette tar lengst tid, men dagens skole/barnehage kan benyttes samtidig.
- Det raskeste av alternativene vil være å levere nye permanente TEK17 moduler (alt. 3) som plasseres på baksiden av dagens skole og som gjøres ferdig før gammel skole rives.
- Det som gir mest bruksareal (m²BRA), i forhold til romprogrammet, er totalrehabilitering av eksisterende skolebygg/barnehage til TEK17 inkl. tilfluktsrom (alt. 1). Her må dog bygget tilpasses eksisterende takhøyder og bærekonstruksjoner som kan komme i konflikt med andre krav og behov. Det må i tillegg tilpasses rundt tilfluktsrommet som foreløpig må holdes i beredskap. Elevene/barn må midlertidig flyttes til annet sted mens rehabiliteringen utføres. Alternativt til Innlandet alderssenter i byggeperioden.
- I tillegg til alle alternativ vedr. skole/barnehage så har vi vurdert en opsjon vedr. totalrehabilitering av bygg med svømmebasseng og gymsal som vil komme som en tilleggskostnad på ca. kr 29 mill. kroner inkl. mva.

ALTERNATIVER – OVERSIKT - UTFØRELSE:

Alternativ 1: Total rehabilitering av gammelt skolebygg til TEK17 kvalitet. Ca. 1 300 m²BTA.

Eksisterende skole, som i dag brukes som barnehage/skole, har en lite tilfredsstillende tilstandsgrad. Det er derfor vurdert et alternativ hvor arealet total rehabiliteres innvendig og hvor alle innvendige overflater pusses opp og etterisolereres. Alle nødvendige funksjoner er lagt til 1 etg slik at bygget kan brukes uten å måtte forholde oss til universell utformingstiltak for 2 etg.

Utvendige på fasader skiftes vinduer og ytterdører samt at eksisterende kledning vedlikeholdes og behandles. Utvendig solavskjerming monteres der dette er aktuelt. Yttertak tenkes kun at vedlikeholdes utvendig. Langs bakkenivå gjøres en forbedring av drenering rundt ringmur.

Innvendige riving av alle overflater utføres. Gulv rives ned til bærende konstruksjoner. Yttervegger rives inn til bindingsverk og innvendige delevegger rives mens bærende korridorvegger beholdes. Nye innvendige vegger beregnes montert iht. ny rominndeling og tilpasses mot eksisterende yttervegg, gulv og himling. Yttervegger utlektes innvendig og isoleres. Himlinger er beregnet med ny isolasjon mellom eksisterende loftsperrer. Gulv er beregnet at det først lages atkomst til krypkjeller og at det legges ut radon/fuktsperre på eksisterende grunn. På betongdekke utføres avretting med trinnlyd for ny gulvoverflate av banebelegg (vinyl eller linoleum). Innervegger, yttervegger og himling kles med nye gips overflater iht. brann- og lydkrav. Det er vurdert akustiske tiltak på vegger og i himlinger. Nye dører leveres i høytrykkslaminat og med nødvendig klassifisering. Nye foringer, dytt og listverk på vinduer og ytterdører. Nytt sanitærutstyr i WC, HCWC, stellerom og garderober/dusj.

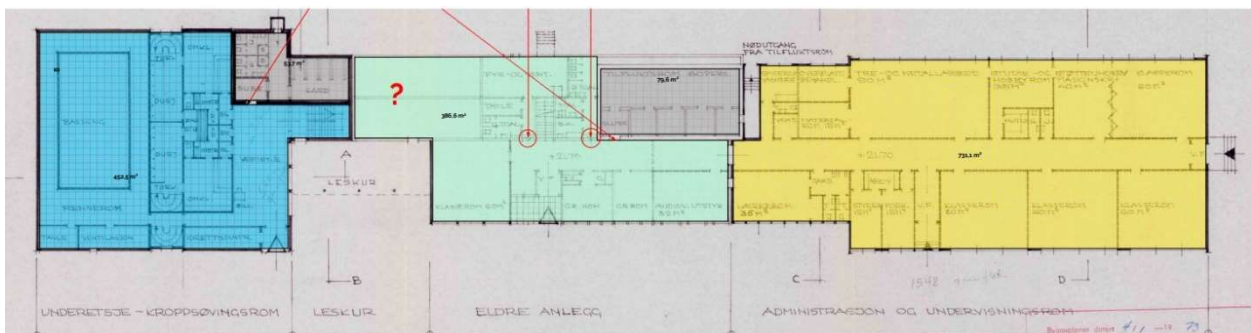
Innvendig tekniske anlegg som vann, avløp og ventilasjonssystem erstattes med nytt og legges frem til nye rom og tilpasses nye krav til behov og løsninger. Fremføring for nytt luftbehandlingsanlegg legges i hovedsak i kryploft. Nytt aggregat leveres balansert med varmegjenvinning. Nytt EL hovedskap og underfordelinger monteres inkl. nytt sprednett for elektro og internett med kabelkanal langs yttervegg. Nye LED lysarmaturer i himlinger og varmeovner under nye vinduer. Det etableres nye innredninger som kjøkken med koke, oppvask-, fryse- og kjølemulighet. Innredninger i stellerom, garderober, VA utstyr og tavler er også medtatt.

Utvendig inngjerdet lekeområde antas å beholdes.

Bygg med gymsal / svømmebasseng (markert blått) er ikke medtatt i alternativet.

En problemstilling er om eksisterende tilfluktsrom må beholdes, eller om det kan søkes om å bli fjernet fra sivilforsvarets lister grunnet lavere antall innbyggere i området. Dette kan i så fall da benyttes som lagerrom.

Eksisterende areal (Gult og grønt markert område. Grå = tilfluktsrom)



Alternativ 3: Innkjøp og montering av nye permanente TEK17 moduler i 1 etasje for skole 1-7 samt Barnehage/SFO – ca. 860 m²BTA.

Alternativet tar utgangspunkt i å etablere et permanent modulbygg som kan kjøpes inn som nye moduler. Plasseringen er i utgangspunktet tenkt på samme sted som nybygg, Modulene leveres og settes opp på fundamenter, tilpasses og tilkobles vann, avløp og strøm fra eksisterende opplegg ved innlandet skole.

Her fjernes vegetasjon og det graves/sprenges plass til ringmur/fundament.

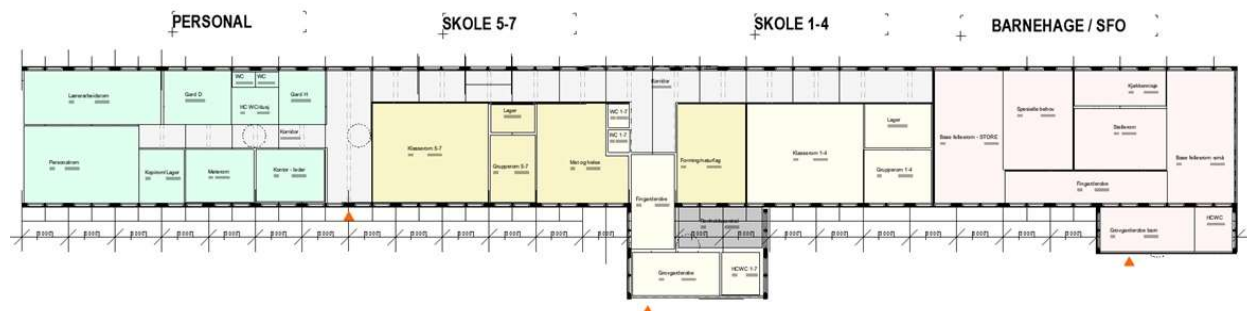
Estimert sum fra produsent på nye TEK17 moduler ligger i området 19 000 – 21 000 pr m²BTA. Modulene vil da spesialtilpasses rombehov og leveres med det nødvendige ventilasjon, sanitærutstyr, brannalarm samt EL, lys og tilkoblinger. Det vil i tillegg allerede være et større kjøkken.

Andre faste innredninger som garderober og AV utstyr, tavler og stallebord er medtatt.

Det er inkludert akustiske tiltak på vegger og i himlinger i nødvendig omfang.

Vi har planlagt å supplere takkonstruksjonen på modulbygget samt å bekle ytterveggene utvendig for å få en helhetlig fasade.

Hvis plasseringen er den samme som for eventuell ny skole så er det basert på bruk av eksisterende ballbaner og lekeplasser samt uteområde ved eksisterende barnehage og skole. Området over revet skole planeres og det legges underlag og tilsåing av gressplen. Det er også vurdert en asfaltert vei inn til bygget samt 8 stk. lysstolper.



Opsjon: Total rehabilitering av basseng og gymsalbygg.

Svømmebasseng:

Eksisterende yttervegger beholdes og overflatebehandles.

I yttervegger skiftes vinduer til nye aluminiumsvinduer med U-verdi 0,7-0,9

Selve bassenget beholdes slik det er, men det er beregnet å skifte ut avløp og andre tilførsler til bassenger. Eventuelle flisutbedringer utføres.

Andre overflater rundt basseng på gulv og vegger rives og erstattes med nytt.

Himlingen rives, fores ned, isoleres og ny himling monteres. Tekking på yttertak beholdes slik den er med nødvendig vedlikehold og reparasjon.

Alt av innvendig elektro, ventilasjonssystem, VA- og automatikk samt alarmsystemer rives og skiftes ut med nytt anlegg for basseng drift.

Gymsal og garderober:

Innvendig i garderober rives gamle overflater og erstattes med nye flislagte vegger og gulv.

Nye himlinger i garderober etc. monteres.

I gymsal utbedres eksisterende innvendig vegg kledning og overflatebehandles.

Eksisterende tregulv i gymsal slipes, lakkeres og merkes på nytt.

Overflater i tilfluktsrom utbedres og behandles.

Tekniske anlegg som ventilasjon og elektriske systemer skiftes til nytt inkl. fordelingsskap og luftaggregat.

Komplett nytt sanitæranlegg inkl. opplegg av vann og avløp til dusj og toaletter leveres i normal kvalitet.

Automatikk og brannalarm system leveres.

Vi har vært forsiktige med å prise oppgradering av eksisterende bygg til et nivå som trolig ikke vil medføre oppgradering til nye krav iht. UU etc.

KOSTNADSKALKYLER

Alt. 1

Alternativ Totalrehab. av eksist. skole TEK 17		
#	Konto - Kalkyle	Pris
01	Felleskostnader	3 464 680
02	Bygning	14 756 926
03	VVS-installasjoner	7 992 442
04	Elkraft	1 991 733
05	Tele og automatisering	1 481 087
06	Andre installasjoner	0
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	29 686 867
07	Utendørs	429 193
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	30 116 060
08	Generelle kostnader	3 609 086
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	33 725 146
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva	8 431 287
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	42 156 433
11	Forventet tillegg	4 215 643
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	46 372 076
12	Usikkerhetsavsetning	4 215 643
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	50 587 719
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	50 587 719

Alt. 2

Alternativ Nytt frittstående skolebygg		
#	Konto - Kalkyle	Pris
01	Felleskostnader	4 873 373
02	Bygning	18 232 685
03	VVS-installasjoner	5 382 164
04	Elkraft	2 692 056
05	Tele og automatisering	1 417 461
06	Andre installasjoner	972 292
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	33 570 031
07	Utendørs	1 502 036
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	35 072 067
08	Generelle kostnader	4 342 368
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	39 414 435
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva	9 853 609
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	49 268 044
11	Forventet tillegg	3 941 444
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	53 209 487
12	Usikkerhetsavsetning	2 463 402
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	55 672 890
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	55 672 890

Alt. 3

Alternativ Ny permanent modulbygg TEK 17		
#	Konto - Kalkyle	Pris
01	Felleskostnader	2 757 248
02	Bygning	7 266 065
03	VVS-installasjoner	510 779
04	Elkraft	662 257
05	Tele og automatisering	45
06	Andre installasjoner	25 939 870
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	37 136 265
07	Utendørs	1 502 036
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	38 638 301
08	Generelle kostnader	1 241 564
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	39 879 865
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva	9 969 966
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	49 849 831
11	Forventet tillegg	1 993 993
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	51 843 824
12	Usikkerhetsavsetning	1 495 495
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	53 339 319
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	53 339 319

Opsjon:

Opsjonspris - Rehabilitering av svømmehall og gymsal		
#	Konto - Kalkyle	Pris
01	Felleskostnader	1 852 249
02	Bygning	8 048 623
03	VVS-installasjoner	3 988 094
04	Elkraft	1 477 842
05	Tele og automatisering	733 510
06	Andre installasjoner	0
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	16 100 318
07	Utendørs	0
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	16 100 318
08	Generelle kostnader	3 166 161
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	19 266 479
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva	4 816 620
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	24 083 099
11	Forventet tillegg	2 408 310
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	26 491 409
12	Usikkerhetsavsetning	2 408 310
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	28 899 719
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	28 899 719