

NOTAT
Nesøya skole og Idrettshall
Skisseprosjekt

Asker den 3/1 2012
Prosjektgruppa

Innhold:

0. Generelt.	1
1. Sammendrag og anbefaling:	1
2. Økonomivurderinger:	2
3. Vurdering i forhold til byggeprogram	3
4. Utomhusplan, regulering	4
5. Planløsninger inne, generelt:	5
6. Møter, prosess og fremdrift	6

0. Generelt.

Skisseprosjekt er utarbeidet av rådgivergruppa Multiconsult/Link og er datert den 23/12 2011.

Dette notatet er en vurdering av skisseprosjektet i forhold til byggeprogrammet. Notatet har fokus på økonomi, eventuelle avvik i forhold til program og anbefaling for valg mellom to skissealternativer.

Det foreligger to alternative forslag:

Alternativ 1: Rehabiliter eksisterende administrasjonsbygg pluss nybygg/tilbygg.

Alternativ 2: Ny bebyggelse flyttes til sydvest på tomte for å gi bedre adkomstforhold

Følgende grunnlag foreligger til forslagene:

- Byggeprogram vedtatt av formannskap i sak 74/11 den 12/4 2011
- Forutsetning om riving og "passivhus-standard" vedtatt i sak 138/11 den 21/6 2011 - (med forbehold om at "det legges til grunn at eksist. adm.fløy søkes beholdt")
- Konkurransgrunnlag med ytelsesbeskrivelse dat 1/7 2011
- Kontrakt med rådgivergruppe signert den 12/12 2011

1. Sammendrag og anbefaling:

Samlet sett anbefales alternativ 2 som innebærer total riving og nybygg.

Trafikkløsning

Alternativ 1 innebærer at det bygges omkring eksisterende bebyggelse mens alternativ 2 har trukket all bebyggelse og parkering så nær Vestre vei som mulig. (se skisser i pkt 4 i notatet) I alternativ 1 er det tenkt å bygge parkeringskjeller nær avkjøringen fra Vestre vei. Det vil allikevel være nødvendig med varelevering/økonomiadkomst til skolen i tillegg til adkomst til barnehagen og 4 private rekkehusleiligheter.

I alternativ 2 er all trafikk og parkering begrenset til tomtas vestligste område.

Alternativ 2 anbefales av prosjektgruppa (m. bl.a. FAU og Nesøya vel) og kommunens trafikk- og planavdeling.

Økonomi

Alternativ 1 er 13 mill dyrere enn alt. 2.

Økonomisk er alternativ 2 det gunstigste valget og anbefales.

Arealbruk utomhus

I alternativ 1 blir skoletomta delt i et stort areal mot vest og et mindre areal mot øst. I alternativ 2 er hele utearealet for elever samlet i ett areal mot øst.

Skolen som bruker og kommunen som skoleeier har uttalt at til tross for at utvendig nettoareal på ca 15,5 mål er lite for en skole til 588 elever, vil et sammenhengende areal kunne gi brukbare aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper. De anbefaler derfor alternativ 2.

Arealbruk bygg

Alternativene er stort sett like. Alternativ 1 innebærer å bygge rundt og over eksisterende bygg. Tilpasning til etasjeplan oppnås ved å bygge 2. etasje i flukt med eksisterende og at gulv i 1. etasje utgraves og senkes. Den skråstilte plassering av eksisterende bygg fører til ineffektivt arealbruk. Dette innebærer behov for større arealer enn alternativ 2.

Alternativene kan betraktes nesten likeverdige – muligens med en liten favør til alternativ 2.

Fremdrift

Prosjektet er sterkt presset på fremdrift.

Dette skisseprosjektet legges frem for behandling før fasen for skisseprosjekt er fullført. Men løsningsforslag (trafikk) og økonomien er åpenbart i favør av alternativ 2. En avgjørelse på alternativet, vil gi mulighet for å starte forprosjekt og detaljprosjektering raskest mulig.

2. Økonomivurderinger:

De to forslagene har følgende kalkyleanslag:

	ALT 1	ALT 2	Pris/m2	Pris/m2 Bondi
Entreprisekost uten mva	218 mill	208 mill	19.770,-	19.770,-
Inkl mva	273 mill	260 mill	24.712,-	24.712,-
Prosjektkostnad				30.968,-

Sammenlignbare arealpriser fra Bondi er satt opp i høyre kolonne. (Det er en ren tilfeldighet at arealprisen på entreprise er identisk.)

Forskjellen på 13 mill mellom alternativ 1 og 2 er begrunnet i følgende:

- Alternativ 1 er 326 m2 større enn alternativ 2. (+ 9,5 mill)
- Dyrere parkeringsløsning. (Separat P-hus under terreng) (+ 3,0 mill)
- Lavere etasjehøyder i eksisterende gir kostbare tilpasninger (+ 2,0 mill)
- Større usikkerhet pga ukjente faktorer ved tilbygg
- Besparelse eksisterende konstruksjon (- 1,5 mill)

I sak til formannskap den 12/4 -11 ble det redegjort for kostnadsnivå. Det ble i saken anslått en arealpris på kr 34.000,- - dvs ca 10% høyere enn Bondi. Endringen fra behandlingen i juni til nå er at det ikke er beregnet noen restverdi i eksisterende bygg – snarere en tilleggskostnad.

For Bondi skole var påslaget for rådgiverhonorarer, inventar, utstyr og andre byggherrekostnader ca 25% på entreprisekostnaden. Tilsvarende påslag må også påregnes for Nesøya. Detaljering av kalkylen og vurdering av usikkerhet/risiko vil gjøres i forbindelse med forprosjekt.

3. Vurdering i forhold til byggeprogram

Følgende arealsammendrag kan settes opp:

	SKOLE	IDRETT	GRENDEHUS	SUM	garasje	TOTAL
NESØYA	netto	3 925	1 692	240	5 857	
	brutto	5 696	2 455	348	8 499	2 027
	faktor	1,45			1,45	
BONDI	netto	3 939	680		4 619	-
	brutto	5 287	913		6 200	-
	faktor	1,34			1,34	

I byggeprogrammet er Nesøya beregnet til 3.925 m2 (skole), 1.692 m2 (idrettshall) og 240 m2 (grendehus). Det ble beregnet en brutto-/nettofaktor på 1,45. Årsaken til at det er nødvendig med en høyere faktor for Nesøya enn Bondi er bl.a. nye forskriftskrav og behov for egne inngangspartier til hvert trinn.

Sammenlignet med programarealet vedtatt den 12/4 -11 er nettoarealet i samsvar med programmet. Bruttoareal er 409 m2 større enn anslått. Årsaken til økningen er i hovedsak nye krav til energi og miljø.

Det kan konstateres at i hovedgrep og størrelse er foreliggende skissealternativer i samsvar med byggeprogrammet.

I det følgende er det referert en del bestemmelser/krav fra byggeprogrammet. Det er angitt om enkeltkravene er oppfylt eller om det er avvik og aktuelt å bearbeide i forprosjektfasen.

BYGGEPROGRAM	SKISSEPROSJEKT
1 Tilrettelegg for sonedeling for utleieaktiviteter etter vanlig skoletid	Bygget er svært kompakt og noen gangarealer fungerer for flere funksjoner. Det kan gi noen utfordringer til effektiv soneinndeling – spesielt mht. at skolen skal være såkalt ”innesko-skole”
2 Idrettshall med scene, grendehus og kafeteria skal samlet gi et tilbud til nærmiljøet	Det er i skisseforslaget ikke vist scene i idrettshallen. Grendehus med kjøkken er lokalisert sammen med idrettshallen
3 Hjemmeområder for hvert trinn med mulighet til variert inndeling for hver klasse	Klasserom og grupperom er vist i hht program for alle alderstrinn
4 To trinn samles i hver sone rundt et fellesrom med mulighet til å samle inntil 84 elever. Fellesrommet skal ikke ha gjennomgangstrafikk.	Alle trinn-soner har et fellesrom på 72 – 78m2 som tilfredsstillende programmet.
5 Tydelig kommunikasjon mellom arealer	Pga byggets kompaktet og åpne planløsninger og innredning, er det tydelig og logisk kommunikasjon i hele bygget.
6 Sone for 1.-2. trinn skal være nær SFO og ligge på bakkeplan.	1.-2. trinn er lokalisert i 2. etg. med utgang på bakkeplan. Det er spørsmål om nærhet til SFO er tilfredsstillende ved at mat/helse, kjøkken etc er i etasjen under. (se neste punkt)
7 SFO skal plasseres i nærheten av spesialrom som kjøkken, mediatek, kunst og håndverk	Grendehus, mat/helse og kunst/håndverk er i 1. etg. og gir gode tilbud til SFO. Men alle klasserom (hjemmeområder) er en og to (3.-4. trinn) etasjer opp

8	SFO bør også ha en nærhet til hjemmeområdene/ garderobes for 3.-4. trinn da det ikke er programmert egne garderobes for SFO.	3.-4. trinn er lokalisert i 3. etg. og kan ikke sies å ha nærhet til SFO (i 1. etg)
9	Areal for mat/helse skal også fungere som SFO-kjøkken.	Mat/helse er i skisseforslaget ikke tilrettelagt for kombinert SFO-kjøkken. Det vil bli vurdert å sambruke grendehuset til slikt formål.
10	Spiseområde for SFO er tenkt i tilknytning til fellesområde/vestibyle.	(Se over.) Grendehus, mat/helse, etc er lokalisert rundt vestibyle i 1. etg og bør kunne bearbeides for å tilfredsstille programmet.
11	SFO lokaliseres slik i bygget at det har enkel og oversiktlig adgang til uteområder.	Dette er tilfredsstillende ved at det er egen utgang mot øst – direkte til lekeområder.
12	Musikkavdeling skal ha et amfi/scene med plass til 28 elever. Rommet skal ligge i tilknytning til vestibyle og kunne kobles sammen med denne (foldevegg)	Musikkrommet er i hht programmet. I skisseforslaget er amfi/scenen knyttet til musikkrommet uten kontakt med idrettshallen. Dette er ikke i samsvar med intensjonen i programmet og må vurderes. (dette har sammenheng med neste punkt)
13	Idrettshallen skal planlegges med tribune for 300 pers. Det skal også legges til rette for en scene med lys-/lydanlegg.	Tribune i samsvar med programmet er etablert i 2. etg. Det er foreløpig ikke etablert scene i tilknytning til idrettshallen.
14	Soner for hvert trinn skal ha egne innganger - totalt fire innganger med tilhørende garderobes. Garderobene bør også ha tilknytning til elevenes hjemmeområde.	Det kan aksepteres at to-og-to trinn som deler sone, har felles inngang. Men 5.-6. og 7. trinn har felles inngang fra 1. etg. til 3. etg. Garderobene må bearbeides både mht. inneskoproblematikken og arealbehovet.
15	Ansatte skal ha garderobe med plass til yttertøy for alle årstider. Det skal være personaldusj for begge kjønn og låsbare skap til alle i personalet.	Det er vist garderobes i tilknytning til kontorarbeidsplasser. Det må også etableres garderobes/dusj etc. for de som ikke har kontorplass.
16	Det skal planlegges for kildesortering ute og inne. Ute planlegges for nedgravde systemer.	Dette bearbeides videre i forprosjekt. Det er erfaringer fra Bondi som tilsier at forholdet må revurderes.
17	Biltrafikk og myke trafikanter skal holdes adskilt. Det skal være HC- og korttidsparkering nær inngangsområdet.	Dette blir godt ivaretatt i alternativ 2 (riv/nybygg). Mindre bra i alt 1 (rehabilitering), hvor det blir kryssing av gående og kjørende.

Byggeprogrammet har ingen krav til det tekniske eller bygningsmessige.

I konkurransegrunnlaget til rådgivergruppa er det imidlertid satt krav om at energibehovet i bygget skal være maks 75 kWt/m²/år (varme, lys, ventilasjon og tappevann).

Dette er et ambisiøst krav som kan tilfredsstilles ved en kompakt bygningskropp med minst mulig ytterveggsflater i forhold til volumet. Dette tilfredsstilles godt i begge skisseforslagene. Detaljerte løsninger for hvordan kravet videre kan oppfylles må bearbeides i forprosjektfasen.

4. Utomhusplan, regulering

Generelt, tomteareal.

Skolens tomteareal er i dag 22,4 mål. Tjernåslia 21 som er ekspropriert, er ca 2,7 mål. Totalt areal brutto vil være 25,1 mål.

Sosial- og helsedirektoratet har i rapport IS-1130 utgitt i 2003 foreslått at kravet til netto uteareal for en skole av Nesøyas størrelse settes til 22,2 mål. Rapporten oppfattes som veiledende. Asker kommune har ikke egne krav.

Netto tomteareal er utregnet til 15,5 mål inklusiv Tjernåslia 21. Nettoareal fremkommer ved totalarealet på 25,1 mål fratrukket planlagt areal for bebyggelse, parkering og adkomst.

Pga lite tomteareal er det behov for å bygge mest mulig av parkering under terreng. Ved å trekke bebyggelsen mot vest og samle skolens utearealer mot øst, mener prosjektgruppa at utearealet kan bli tilfredsstillende.

Vedr. ekspropriasjonssaken av Tjernåslia 21, har Fylkesmannen gitt Asker kommune medhold i forhåndstiltredelse av eiendommen. Lagmannsretten vil ta stilling til ekspropriasjonsvedtakets gyldighet og utmåle erstatningens omfang i august 2012.

Utomhusplaner

Alternativ 1 (rehabilitering) og alternativ 2 (rive/nybygg) viser to prinsipielt forskjellige løsningsforslag og vil innebære to forskjellige reguleringsplaner. I skissene nedenfor er biltrafikk vist med tykke rosa piler, mens gangtrafikk er vist med tynne røde piler.

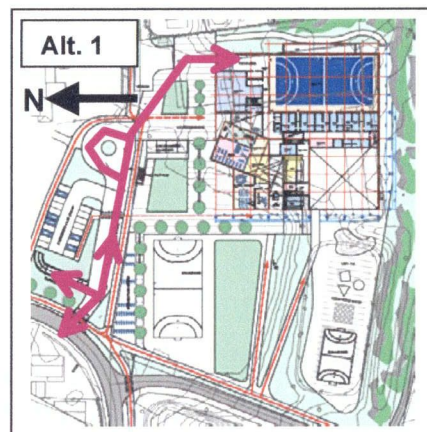
Alternativ 1

Bebyggelsen ligger øst på tomta og innebærer at trafikk trekkes gjennom hele området. Adkomsten fra Vestre vei skal benyttes av skole, barnehagen og fire private rekkehusleiligheter. Rosenkrantz vei stenges med bom ved barnehagen.

Det er planlagt garasjekjeller for ca 60 biler under utvendig p-plass. Overflateparkeringen for 20 biler er for barnehagen og gjesteparkering for skolen.

Det vil være krysningspunkter mellom gående og kjørende både ute ved Vestre vei og ved rundkjøringen inne ved barnehagen.

Alternativet innebærer også at elevenes uteareal blir delt i to arealer. Dette har blitt vurdert som uheldig pga behov for mer inspeksjon og dårligere utnyttelse av arealene.



Alternativ 2

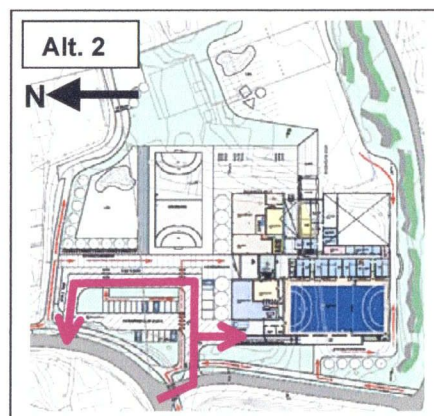
Bebyggelsen er trukket ned mot sydvest – der skøytebanen ligger i dag. Avkjøring fra Vestre vei er via Tverråsen.

Avkjøring til parkering for 60 biler under idrettshallen er umiddelbart etter avkjøringen fra Tverråsen. Gjesteparkering og avleveringsplass for barn er trukket så nær Vestre vei som mulig samtidig som det er tilstrekkelig plass for oversiktelige kryssløsninger. Gangtrafikk fra syd (Tverråsen) ledes inn til skolen uten å krysse kjørevei.

Skolen og parkeringsområdet gir en skjerm mellom trafikk i Vestre vei og elevenes uteområder.

Bebyggelsen vil ligge ½ - 1 m lavere enn alternativ 1 da det ikke er nødvendig med tilpasninger til eksisterende etasjehøyder.

Det er forutsatt i begge alternativene at Rosenkrantz vei skal stenges. I alternativ 2 vil det vurderes om bommen flyttes lenger mot vest slik at barnehagen og de 4 rekkehusene kan opprettholde adkomst fra Rosenkrantz vei.



5. Planløsninger inne, generelt:

De to forslagene er i prinsippet like.

Forhold til byggeprogrammet og eventuelle avvik er beskrevet i pkt 3.
Her omtales noen generelle forhold som vil bli vurdert nærmere i forprosjektet.

1. etasje.

Etasjen inneholder i tillegg til idrettshallen og grendehus også musikkrom med amfi, mat/helse og kunst/håndverk.
Hovedinngang for administrasjon, kontorer, idrettshall, grendehus og klassetrinnene 5.- 7.

2. etasje.

Etasjen inneholder personalrom og kontorer, bibliotek, tribune for idrettshallen og 1.-2. klasse
Inngang for elevtrinn 1.-2. og 3.-4.

3. etasje.

Etasjen inneholder "hjemmeområdene" til klassetrinn 3.-4, 5.-6. og 7.

Det er vurdert om administrasjon og kontorer kan bytte plass med noen av elevarealene som er plassert i 3. etasje.

6. Møter, prosess og fremdrift

Møter

Skisseprosjekteringen er utført i perioden september – desember 2011. Det er avholdt ett prosjekteringsmøte.

Det er avholdt til sammen 7 prosjekt-/ brukermøter hvor følgende har medvirket:

- Skole (rektor, inspektør, SFO, tillitsvalgt, m.fl.)
- Eiendomsforvaltningen
- Kommunalteknisk avdeling (trafikk)
- Skolens FAU
- Nesøya Idrettslag
- Nesøya Vel

Styringsgruppa har avholdt 4 møter i skisseprosjektperioden.

Det er også avholdt 2 møter med kommunens planavdeling i forbindelse med regulering/trafikkløsningen.

Prosess

Formannskapet vedtok den 30/11 2010 et romprogram på 5.526 m² med et kostnadsoverslag på 210 mill. Det var forutsatt at store deler av eksisterende bebyggelse kunne rehabiliteres. Det var også forutsatt en fremdrift som innebar skisseprosjekt ferdig mai 2011, byggestart august 2012 og ferdigstillelse august 2014.

Vedtaket i november 2010 la til grunn bl.a. følgende:

- Det var forutsatt at eksisterende bygning hadde en restverdi på 30 mill. Dette var basert på en ren bygningsmessig og teknisk vurdering og forutsatte dispensasjoner fra flere forhold i ny Pbl (TEK 10). Det ble ikke vurdert egnethet som moderne skolebygg.

- Romprogrammet var en kopi av Bondi før diverse mangler ble avdekket og rettet. Arealer for lærerarbeidsplasser var for små og det manglet diverse lager. Programarealet var 333 m2 for lite. For Nesøya ble dette justert i sak 74/11 den 12/4 2011.
- Kalkylene som fulgte saken hadde feil (usannsynlig lave) brutto-/nettofaktor. Det førte til at beregnet totalareal (bruttoareal) ble for lite. Bruttoarealet er nå 1.381 m2 større enn beregnet i nov. 2010. Følgelig ble grunnlaget for prisberegningen feil.
- Arealberegningene tok ikke høyde for at endrede byggeforskrifter (TEK10), nye energikrav etc. også innebærer økt arealbehov.
- Løsninger for trafikk, avkjøring og parkering ble vurdert i forhold til at eksisterende bygningsmasse skulle/kunne bevares. Det innebar at andre muligheter ikke kom i betraktning.

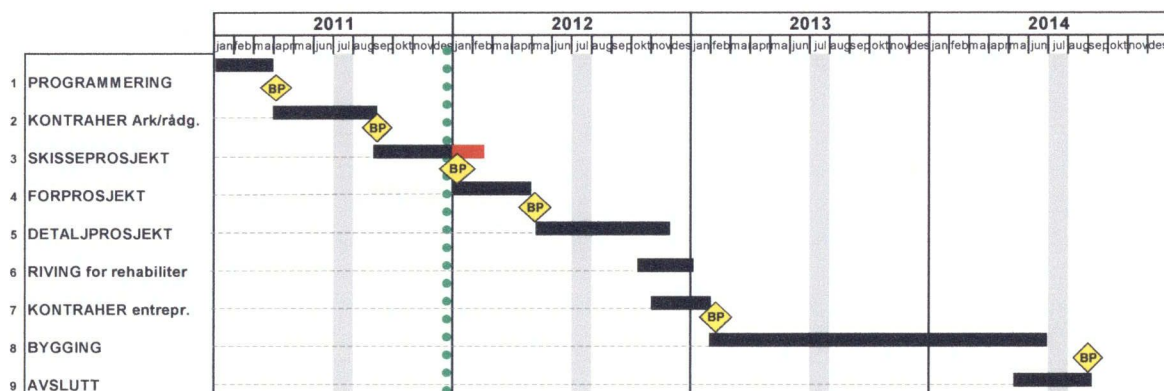
Fremdrift

I forhold til fremdriftsplanen som ble lagt til grunn i november 2010, har prosjektet "mistet" ca 8 mndr.

Denne perioden har blitt brukt til å revidere programmet, engasjere rådgiverteam, vurdere mulige trafikkløsninger og utarbeide forenklet skisseprosjekt.

Gjeldende fremdriftsplan forutsetter at forprosjekt starter i januar og er ferdig i mai 2012.

Byggstart må skje senest i januar 2013 for å kunne være ferdig til sommer 2014.



Prosjektet er avhengig av gode arbeidsprosesser og effektive avgjørelser i alle ledd dersom forutsatt fremdrift skal kunne holdes.

For Prosjektgruppa for Nesøya skole og idrettshall

Rolf Langum,
prosjektleder