



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/2008-1
Saksbehandler Silje Møller

Utvalg	Møtedato
Oppvekst- og utdanningsutvalget 2023 - 2027	01.04.2025
Formannskapet 2023 - 2027	03.04.2025
Kommunestyret 2023 - 2027	10.04.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.04.2025

Holviga skole - inngått kontrakt og spørsmål om opsjoner

Kommunedirektørens forslag til vedtak

- Følgende opsjoner utløses:
 - Riving og nyoppføring idrettshall
 - Etablering av nytt tilfluktsrom
- Opsjonene finansieres over investeringsbudsjettet med midler som allerede er avsatt til Holviga idrettshall og Holviga skole, og medfører dermed ikke økt låneopptak eller finansiering.

Vedlegg

Holviga barneskole - Tildelingsbrev 21.02.2025
Holviga skole - Løsningsforslag BRG
Tilstandsrapport 2025 Holvikahallen

Kommuneplanen

Livsmestring i alle faser.

Kommunen vil være med på å skape gode rammer for alle innbyggerne ut fra deres behov i ulike livssituasjoner. Det er et mål å redusere ulikheter og å forhindre utenforskap. Grimstad skal være et trygt og inkluderende samfunn for alle, og legge til rette for et levende, likestilt, inkluderende og mangfoldig lokalsamfunn.

Dagens Holviga idrettshall er ikke universelt utformet. Selv med planlagte påkostninger av hallen, vil det i liten grad bli en tilrettelegging når det gjelder universell utforming. Dette, sammen med et generelt folkehelseperspektiv og god tilrettelegging for fysisk aktivitet, tar opp spørsmålet om man skal prioritere å oppføre en ny idrettshall i Holviga, samtidig med oppføring av ny barneskole.

Sammendrag

Saken fremlegger vinnertilbudet for nye Holviga barneskole.

Saken presenterer opsjonene på

- 1: Riving og nyoppføring idrettshall
- 2: Etablering av nytt tilfluktsrom

Kommunestyret bes ta stilling til om opsjonene skal utløses eller ikke.

Dagens Holviga idrettshall er i dårlig stand og det er planlagt store påkostninger i 2025. Selv med planlagte påkostninger av idrettshallen, vil den fortsatt være i dårlig teknisk stand på flere punkter, og det vil i eksisterende hall være begrensede muligheter for tilrettelegging når det gjelder universell utforming.

Fakta

Det er vedtatt bygging av nye Holviga barneskole for 600 elever.

Entreprise- og konkurranseformen som er benyttet er «Totalentreprise med løsningsforslag».

Det ble 05.03.2025 inngått kontrakt med BRG, som vant konkurransen med både beste løsningsforslag og lavest pris. Se vedlagt tildelingsbrev.

Det er mottatt opsjonspriser på følgende, som kommunestyret bes ta stilling til:

1. Riving og nyoppføring idrettshall (tilbudt for 53 762 069 kroner inkl mva)
2. Etablering av nytt tilfluktsrom (tilbudt for 11 910 779 kroner inkl mva)

Eksisterende Holviga idrettshall er i dårlig teknisk stand, og det er derfor allerede avsatt 25 mill. kroner inkl mva til oppgradering av eksisterende Hoviga idrettshall, ref vedtatt investeringsprogram 2025-2032 vedtatt i KS 11.09.2024 sak 24/182.

Økonomiske og administrative konsekvenser

En eventuell riving og oppføring av ny idrettshall i Holviga (opsjon 1), medfører også at man blir pålagt å videreføre tilfluktsrommet som i dag finnes i idrettshallen ved å etablere et nytt tilfluktsrom (opsjon 2). En eventuell beslutning om å rive og oppføre ny idrettshall, inklusive etablering av nytt tilfluktsrom, vil altså samlet koste 65 672 848 kroner inkl mva.

Siden det allerede er avsatt 25 mill. kroner inkl mva til oppgradering av eksisterende Holviga idrettshall, er det de resterende midlene (40 672 848 kroner inkl mva) som også eventuelt må prioriteres.

Andre konsekvenser:

- Ny idrettshall vil medføre nedetid på Holviga idrettshall i cirka 1 år. Kostnader knyttet til eventuelle midlertidige løsninger er ikke medtatt.
- Forventede driftskostnader knyttet til ny hall sammenlignet med eksisterende hall er estimert av byggtjenesten til å forbli uendret.
- Siden et evt nytt tilfluktsrom vil komme i tillegg (ikke sambruk med idrettshallen/garderobene som tidligere) vil man forvente at også driftskostnader knyttet til et evt nytt tilfluktsrom også kommer i tillegg. Dette er estimert til 100 000 kroner per år.

Vurderinger:

Generelt om konkurransen, evalueringen, tildelingen

Tildelingsbrevet er vedlagt saken, se «Holviga barneskole - Tildelingsbrev 21.02.2025».

Konkurransen og evalueringen

Vinner av konkurransen «Holviga skole – Totalentreprise med løsningsforslag»:

Det ble 05.03.2025 inngått kontrakt med BRG, som vant konkurransen med både beste løsningsforslag og laveste pris.

I første del av konkurransen ble det prekvalifisert fire tilbydere som alle utformet hvert sitt løsningsforslag. Første tilbudsfrist var 29. november (pris, løsning og beskrivelse av optimaliseringsfase). Etter første evalueringsrunde ble tre av fire tilbydere invitert til forhandlingsmøter og videre også til å levere revidert og endelig tilbud med frist 7. februar 2025. Tildelingskriteriene i konkurransen var vektet på følgende måte: 50% pris, 40% løsningsforslag (med følgende underkriterier i prioritert rekkefølge: arkitektonisk konsept, uteområde, kvaliteter), 10% optimaliseringsfase.

Evalueringen er utført av et team bestående av både interne ansatte og innleide konsulenter med bred kompetanse. Teamet inkluderte en ekstern landskapsarkitekt, en ekstern arkitekt, rektoren ved Holviga barneskole, fagleder for byggdrift i kommunen, prosjektleder fra kommunen, samt ekstern innkjøpsrådgiver.

Evalueringsteamet, med unntak av innkjøpsrådgiver, har i begge evalueringsrundene gjort sin evaluering av løsningsforslagene før de ble gjort kjent med prisene. Hensikten har vært å ikke la prisene påvirke evalueringen av løsningene.

Resultat fra evalueringen og tildelingen

Utdrag fra tildelingsbrevet:

5 Samlet vurdering

På bakgrunn av evalueringen over gir konkurransen følgende samlet resultat:

Lineær metode			Totalpris		Løsningsforslag og arkitektonisk kvalitet		Optimaliseringsfase	
			Vekt	50%	Vekt	40%	Vekt	10%
	Rangering	Total score	Score	Vektet score	Score	Vektet score	Score	Vektet score
BRG Entreprenør AS	1	9,70	10,00	5,00	10,00	4,00	7,00	0,70
Skanska Norge AS	2	8,60	8,79	4,40	8,02	3,21	10,00	1,00
Veidekke Entreprenør AS	3	8,28	9,43	4,71	6,66	2,66	9,00	0,90

BRG hadde både det beste løsningsforslaget og den laveste prisen, og står igjen som klar vinner, selv om de oppnådde dårligst poengscore på «optimaliseringsfasen». Sistnevnte anses ikke som en bekymring.

Skolebygget - Pris og Arealer

Kontraktssummen med BRG er på 244 630 052 kroner ekskl mva, tilsvarer 305 787 565 kroner inkl mva. Kontraktssummen er lavere enn hva som er tatt høyde for i kalkylen som ble lagt frem i april 2024.

I april 2024 ble det besluttet at man skulle jobbe med å redusere netto areal per elev, helst til under 10 m2 (forsterket avdeling og aktivitetssal kommer i tillegg). Det som nå ligger til grunn for den nye barneskolen i Holviga er 9,7 m2 netto areal per elev, i tråd med tilbudsgrunnlaget (forsterket avdeling og aktivitetssalen utenfor dette regnestykket, og kommer i tillegg, som angitt i tidligere vedtak).

Arealer	Netto	Brutto
NTA skole	6174	
NTA aktivitetssal	367	
NTA forsterket avdeling	196	
(b/n-faktor: 1,4)		
SUM SKOLE inkl. forsterket avdeling og aktivitetssal	6370	8918

(Lager/boder, tilgang utomhus 55 m2 kommer i tillegg)

Skolebygget - Løsning

Løsningen er presentert i eget vedlegg, se «Holviga skole - Løsningsforslag BRG».

Merk at dette er foreløpige tegninger. Umiddelbart etter kontraktsignering går prosjektet inn i en optimaliseringsfase med brukermedvirkning. Det vil, både i optimaliseringsfasen og i den påfølgende detaljprosjekteringsfasen, kunne bli gjort større og mindre endringer i løsningene som er presentert.

Arkitektonisk:

Deres løsning er godt organisert og lett å forstå, med logisk plassering av hovedfunksjonene både i forhold til omgivelsene og internt i bygget. Aula/foaje, amfi, kantinekjøkken, aktivitetssal og SFO-base danner "hertet" i skolen, og er godt løst i en kompakt og velfungerende helhet med korte avstander. Bygget har en skala og et uttrykk som passer godt til tomten og omgivelsene, med fine proporsjoner og harmoniske fasader. Løsningen integrerer forsterket avdeling på en måte som sikrer likeverdige forhold for alle brukere. Administrasjon og personalrom er godt plassert, har god intern organisering og har god kontakt med skolens øvrige arealer. Trinnområdene ønskes videre bearbeidet i optimaliseringsfasen, særlig 5.-7. trinn.

Utomhus:

BRG utnytter naturen og landskapet godt for å skape attraktive uterom. Bygget har god kontakt med omgivelsene, og skoletorget er en innbydende møteplass. Uteområdene mot sør og øst er godt organisert og solrike. Adkomst og logistikk er godt planlagt, med fokus på trafiksikkerhet. Uterommet for elevene er variert og tilpasset ulike aldersgrupper, og kantsonen mot skogen gir spennende aktivitetsmuligheter. Anlegget fungerer godt både for skolen og nærmiljøet.

Kvaliteter (teknisk og materialer):

Tilbudet fra BRG inkluderer vannbåren gulvvarme i hele bygget, utstrakt bruk av treullsement i himlinger og perforert tresjiktplate med akustisk demping. Betydelig bruk av slipt betong og industriparkett trekker opp. Ut over dette er det generelt beskrevet velprøvde og robuste materialløsninger.

Opsjoner

Opsjonene som angår ny idrettshall og nytt tilfluktsrom legges nå frem for politisk beslutning. Skisserte løsninger for idrettshall og tilfluktsrom fremkommer på side 16-18 i vedlegg «Holviga skole - Løsningsforslag BRG».

Merk at dette er foreløpige tegninger. For eventuelle opsjoner (idrettshall og tilfluktsrom) vil det, både i optimaliseringsfasen og i detaljprosjekteringsfasen, kunne bli større og mindre endringer i løsningene som er presentert.

Pris for opsjoner

	Kroner ekskl mva	Kroner inkl mva
1: Riving og nyoppføring idrettshall	43 009 655	53 762 069
2: Etablering av nytt tilfluktsrom	9 528 623	11 910 779
SUM idrettshall + tilfluktsrom	52 538 278	65 672 848

*Merk: ved riving og nyoppføring av ny idrettshall må man også etablere nytt tilfluktsrom. Dette innebærer en videreføring av dagens tilfluktsrom (kapasitet tilsvarende eksisterende), siden man ikke vil få lov til å avvikle eksisterende tilfluktsrom.

Eventuell finansiering av opsjonene

I investeringsprogrammet 2025-2032 er det avsatt 25 mill. kroner inkl mva til oppgraderinger av dagens Holviga Idrettshall. (Investeringsprogrammet ble vedtatt i KS 11.09.2024, saksnr:182/2024).

Siden kontraktssummen med BRG er lavere enn hva kalkylen har tatt høyde for, er det en mulighet å dekke det resterende beløpet innenfor prosjektrammen til Holviga skole.

	Kroner ekskl mva	Kroner inkl mva
Avsatte midler til Holviga idrettshall	20 000 000	25 000 000
Dekkes innenfor den totale kostnadsrammen til prosjektet <i>6902005 Holviga skole</i> (Brutto total kostnadsramme: 519 mill. kroner + 12 mill. kroner til parkering)	32 538 278	40 672 848
SUM	52 538 278	65 672 848

Eksisterende Holviga idrettshall - tilstand

Byggjtenesten har gjort en oppdatert vurdering av tilstanden til eksisterende Holviga idrettshall, rapporten ligger vedlagt. Se vedlegg «Tilstandsrapport 2025 Holvigahallen». Det fremkommer at av de 16 vurderte punktene, er 15 av dem markert som TG2 eller TG3 (se rapporten for forklaring av begrepene).

Utdrag fra rapporten:

- Kledning som ikke allerede er byttet bør skiftes om få år
- Vinduer og ytterdører er fra 1976, og må fortløpende vurderes byttet
- Skader som fører til lekkasjer fra tak må repareres
- Beslag nedløp er gamle og underdimensjonerte og må vurderes utbedret
- Drenering rundt bygget er ikke tilfredsstillende, fører til at vann ledes inn under gulvdekke innvendig. Må legges ny drenering for å bli kvitt fuktproblemene innvendig.
- Innvendige dører har stor slitasje og bør skiftes ut.
- Himling inne i hallen ble skiftet ut for noen år siden. Øvrig himling er gammel og slitt, og bør skiftes ut.
- Det er påvist fukt under hallgulvet som har ført til at gulvet buler opp langs vegger.
- Gulv på grunn har ikke fuktsperre i tilfluktsrommet (antageligvis heller ikke i resten av bygget). For å få kontroll på fukt bør gulv på grunn byttes/renoveres.
- Noe belegg i 1. etasje ble skiftet for noen år siden, men da ble det brukt et belegg som ikke er diffusjonstett. Gulvet ellers består av gammelt belegg som bør byttes.
- I overgang mellom en av søylene og dekket som går under tribunene er det en stor setningsskade. Denne skaden må vurderes nærmere av fagpersoner.
- Kjøkken og annen innredning er gammel og slitt. Fungerer, men bør skiftes ut.
- Hele ventilasjonsanlegget er planlagt å skifte ut da dette fremstår som meget lite energieffektivt i dag, og deler til det gamle anlegget ikke er å oppdrive.
- Elektrisk anlegg er fra byggeår. Det meste må snart skiftes ut da det er avdekket flere varmeganger i sikringsskap og automatikkskap.
- Sanitæranlegg er for det meste fra bygget ble oppført. Har forekommet lekkasjer i varmesentralen(vvb), men dette blir utbedret fortløpende. Fungerer slik det er i dag, men det er planlagt en større oppgradering.
- Oppvarming fungerer ikke tilfredsstillende. Manglende automatikk/styring gir periodevis enten for høy eller for lav temperatur. Lite energiøkonomisk og er planlagt ombygget.
- Belysning i hall ble skiftet til LED for noen år siden. I bygget ellers er belysningen gammel og skal skiftes ut.
- Bygget er ikke universelt utformet. Det er utfordringer med tilgjengelighet på grunn av bl.a. høye dørerskjer grunnet tilfluktsrommet. Det er ingen heis i bygget, kun trapp mellom etasjer innvendig. Det er ikke dørautomatikk på innvendige dører. Store deler av tribunen er ikke egnet for rullestol.

Den planlagte oppgraderingen av eksisterende hall vil utbedre flere av avvikene som fremkommer i tilstandsrapporten, men vil ikke dekke alle utfordringer bygget står i. Blant annet er det ikke mulig å oppgradere dagens bygningsmasse til å tilfredsstillende universell utforming.

Alternative løsninger

Det finnes følgende alternative løsninger ift de fremlagte opsjonene:

- a) Ikke utløse noen av opsjonene.
Innebærer å koste på Holviga Idrettshall med 25 mill. kroner inkl mva til midlertidige oppgraderinger/utbedringer, i tråd med investeringsprogrammet.
- b) Kun utløse opsjonen «2: Etablering av nytt tilfluktsrom» for å ha muligheten til videre å utbedre tilrettelegging for universell utforming i Holviga Idrettshall på et senere tidspunkt.
Innebærer som i alternativ a): å koste på Holviga Idrettshall med 25 mill. kroner inkl mva til midlertidige oppgraderinger/utbedringer, i tråd med investeringsprogrammet, og vil medføre ytterligere påkostninger kommende år.
- c) Utløse begge opsjonene «1: Riving og nyoppføring idrettshall» og «2: Etablering av nytt tilfluktsrom».

Konklusjon

Tilbudt pris på opsjonene er lavere enn både vår kalkyle og de øvrige tilbydernes pris, og anses som gode tilbud. Sett opp mot tilstanden på eksisterende Holviga idrettshall, og særlig også utfordringene knyttet til universell utforming, anses det som en god prioritering å bygge ny hall. Det vil være vesentlig dyrere, og noe mer belastende for området, å bygge ny idrettshall på et senere tidspunkt, ikke i sammenheng med skoleutbyggingen.

Kommunen er inne i en krevende økonomisk periode og det er ikke ønskelig å gjennomføre investeringer som ikke er lovpålagt eller gir en økonomisk driftsgevinst. Etter en totalvurdering anbefaler kommunedirektøren likevel å utløse begge opsjonene: «1: Riving og nyoppføring idrettshall» og «2: Etablering av nytt tilfluktsrom». Opsjonene kan finansieres med en omdisponering av midler som allerede er avsatt til Holviga idrettshall og Holviga skole, og medfører dermed ikke økt låneopptak eller finansiering.