



P138 Ny barne- og ungdomsskole - Igangsetting

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskap	
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Hol kommunestyre vedtar oppstart av byggearbeider for P138 Ny barne- og ungdomsskole på Geilo. Det inngås kontrakt om totalentreprise med Skanska for utførelse av arbeidet.

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

Usikkerhet og risikoanalyse dato 03.10.25

Saksopplysninger

I 2019 vedtas prosjektering av barneskolebygg ved Geilo barne- og ungdomsskole, basishall og utvidelse av arealene til NTG. I 2023 bevilges det i underkant av 220 millioner til finansiering av nytt barnetrinn på Geilo i HØP 2024-2027. Natt til 7. juli 2024 brenner undervisningsbygget for ungdomstrinnet til grunn. Prosjektering av ny avdeling for barnetrinn stanses. Høsten 2024 gjenopptas prosjektering. Nå er målet å bygge en ny 1-10 skole. I HØP for 2025-2028 legges et forventet forsikringsoppgjør til tidligere finansieringsvedtak som finansiering av ny skole.

I arbeidet med nytt skolebygg prioriteres funksjonalitet. Læringsfokus, elevenes læringsutbytte og skoletrivsel er satt i fokus. Kommunen ønsker en effektiv skole med lavest mulig årlige driftskostnader. Bygningen må være innenfor nasjonale krav, men løsningene så kostnadseffektive som mulig.

Det er gjennomført en pris- og designkonkurranse for bygging av en ny Geilo barne- og ungdomsskole. Konkurransen er gjennomført i henhold til lov av 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser. Det er utarbeidet eget Miljøprogram, Teknisk konsept, Rom og funksjonsprogram og arealprogram som har lagt mål og føringer for konkurransen. Kontraktstildeling er foretatt etter prosedyren for konkurranse med forhandling etter forutgående kunngjøring jf. FOA § 13-1 (2).

Vinner av konkurransen ble Skanska med Filter Arkitekter/Multiconsult AS/Grindaker AS med sitt forslag «Kongen på Haugen».

Etter behandling i Kommunestyret, KS 52/25 P138 Ny barne- og ungdomsskole på Geilo, gikk prosjektet over i en ny fase hvor løsningsforslaget fra Skanska ble videreutviklet i et forprosjekt. Samtidig ble det igangsatt arbeid om å rydde branntomt. Rivearbeid og flytting av ballbinge ble gjennomført i skolens sommerferie 2025.

KS 52/25: «Kommunestyret ber om at det i prosjektet ny 1- 10 skole opprettholdes fokus på funksjonalitet vektet mot økonomi. Samspill mellom aktørene skal i tillegg redusere usikkerhet og risiko, samt effektiv fremdrift av prosjektet. Det skal også legges vekt på mål om lave fremtidige driftskostnader».

For å legge til rette for et kvalitetssikret og best mulig prosjekt, er det gjennomført en samspillsfase med deltagelse fra byggherre, brukere, prosjekteringsmiljø og leverandører. Dette gir i senere faser kommunen langt større kontroll over utgiftene i prosjektet. Prosjektet tilfredsstiller statlige krav og standarder til et framtidsrettet bygg som ivaretar energi og klimaforutsetninger. Energiberegninger i forprosjektet viser en reduksjon av årlig energiforbruk med 50% i forhold til TEK 17. Det er søkt og innvilget Enova støtte til

varmesentral. I forhold til tidligere bygningsmasse er forslag til ny skole rundt 2000 kvadrat mindre i areal.

Utomhusplanen er godt bearbeidet og forsøkt tilpasset eksisterende og ny infrastruktur der det er lagt til rette for lek, lagring av utstyr og sykkelparkering. Det har vært fokus på mulighet for å søke spillemidler og evt. andre støtteordninger i gjennomføringsfasen. Utearealene er delt i to med en sone rundt nytt bygg innarbeidet i budsjett og en sone for et større areal som utvikler hele det tilliggende arealet i skoleområdet som en opsjon.

Forprosjekt er nå ferdigstilt. Dette gir grunnlag for å inngå byggekontrakt som totalentreprise med Skanska. I forslag til avtale legges det til rette for fortsatt samspill. Gjennom forprosjektet er det foretatt risikovurderinger og avklaringer. Dette er gjort for å oppnå kostnadstilpassinger og for å forhindre senere avvik i gjennomføringen. Inngåelse av kontrakt med Skanska krever vedtak i Hol kommunestyre.

Detaljert fremdriftsplan for gjennomføringsfasen utviklet med bakgrunn i forprosjektet:

AKTIVITET	KOMMENTAR	TID
Endelig tilbudsfrist	Evaluerings	03.04.25
Tildeling	Tentativ	08-09.04.25
Karenstid	Utgår	25.04.25
Kontrakt samspill	Avhenger av vedtak og mobilisering entreprenør	29.04.25
Kontrakt riving	Avhenger av vedtak og mobilisering entreprenør	29.04.25
Oppstart samling	Avhenger av vedtak og mobilisering entreprenør	13-14.05.25
Samspill Fase 1 a	Optimalisering og omforent skisseprosjekt	07.05-12.06.25
Kommunestyret	Ørteriering om vinnerprosjektet og optimalisering	22.05.25
Riveentreprise	Fjerne gjenstående fundamenter og blå base	15.06 – 15.08.25
Samspill fase 1b	Forprosjekt utarbeides	-(30.09),03.10
Kommunestyret	Ørteriering og SAK om forskuttering grunnarbeider	25.09.25
Kommunestyret	Vedtak om videre gjennomføring og kontraktinngåelse	23.10.25
Kontrakt signering	Baseres på kontraktsforhandlinger og forutsetter investeringsvedtak i Kommunestyret.	Q4 –Oktober /November 25
Tett bygg	Avhenger av fremdriftsplan gjennomføring	

Slutfase	Avhenger av fremdriftsplan gjennomføring	
Overtagelse	Tentativ	Q3- August 27

Miljøkonsekvenser

Klima og energiplan for Hol kommune er innarbeidet i miljøprogrammet til byggeprosjektet.

I tillegg er det utarbeidet en egen miljøoppfølgingsplan som ivaretar reduksjon av klimagassutslipp og oppfyller statlige krav. Klimagassregnskap for forprosjektet opprettholder ambisjonen om å redusere klimagassutslipp med inntil 40% i forhold til et referansebygg etter TEK17.

Klima og energimålene for prosjektet er dokumentert i forprosjektet og tilfredsstiller kriteriene for å søke grønt byggelån og Energiklasse A.

Økonomiske konsekvenser

Budsjett basert på innkommet pristilbud mars 2025:

Prosjektkalkyle	Tilbud April 2025		Forprosjekt September 2025	
Entreprenør og byggherreskostnader	SUM		SUM	
Areal	BTA=	5442	BTA=	5310
		kr/m2		kr/m2
Sum entreprisekostnad eks mva, inklusiv rivning	259 988 398	47774	254 400 000	47910
Sum byggherrens egne kostnader	19 826 000		16 400 000	
Konto 10 MVA	69 953 000		67 700 000	
Sum konto 1-10, inklusiv, mva	349 767 998	64272	338 500 000	63748
Usikkerhetsavsetning	5 245 520		11 500 000	
Sum eks prisstigning	359 211 766	66007	350 000 000	65913
Prisregulering ferdigstilt skolestart 2027, justeres årlig			20 000 000	
Ikke finansiert :				
Opsjon A- E utomhus, eks mva, foreløpig	7 500 000		7 500 000	
Løst inventar, estimat eks mva (delvis finansiert forsikring)	9 800 000		9 800 000	
Kunstnerisk utsmykning, eks mva	2 500 000		2 500 000	
SUM ikke finansiert, eks mva	19 800 000		19 800 000	
<i>Egne ressurser, Hol kommune, 2025-2027</i>	<i>2 500 000</i>		<i>2 500 000</i>	

Byggekostnad for ny skole er beregnet til 254,4 MNOK I tillegg kommer utgifter til prosjektering og andre byggherrekostnader på 16,4 MNOK. Det er også lagt inn moms som kommunen vil søke refundert. Prisgrunnlaget er fra mars 2025, og prosjektet må legge inn et estimat for prisstigning frem til ferdig bygg. Prisstigningen er estimert til 20 MNOK. Selv om prosjektet nå er godt utredet, må det legges inn noe midler som kan handtere ukjente problemstillinger som kan dukke opp. Det er avsatt om lag 12 MNOK til dette.

Finansiering foreslås slik:

Lånemidler: 155 mill. kr

Refusjon fra forsikring; 115 mill. kr

Mva.- kompensasjon: 70 mill. kr

Bruk av disposisjonsfond: 10 mill.kr

I tillegg legges prisstigning inn løpende med bakgrunn i markedsutviklingen.

Det har vært arbeidet med utvikling av skole og idrettsområdet siden 2019.

Administrasjonen har fulgt opp ulike politiske vedtak der det er vurdert løsninger for barnetrinn, gymsal og NTG. I tillegg er bygningsmassen på barnetrinnet fulgt opp med nødvendige oppgraderinger i påvente av ny skole. Det er også handtert arealbehov knyttet til flykninger i form av brakker. I alt er det bevilget 9,375 MNOK til finansiering av dette i perioden 2022-24. Forbruket er i samme periode 8,5 MNOK. Restansen legges inn i finansieringen av ny barne- og ungdomsskole. Regnskap legges frem i sluttrapport for prosjekt 138.

Vurdering

Løsningsforslaget som legges frem innebærer en betydelig reduksjon i skoleareal på om lag 2000 kvadratmeter i forhold til tidligere skolebygninger. Dette vil gi betydelige driftsmessige innsparinger på drift av skolearealer. Valgte løsninger knyttet til energibruk og klimaforutsetninger er også beregnet til å gi betydelige innsparinger i drift. Samspillet som har foregått siden saken var til behandling i kommunestyret i mai 2025, viser betydelige innsparinger fra det første pristilbudet.

Prosjektet har forholdt seg til en ambisjon om et nøkternt utbyggingsnivå. Det er derfor i forprosjektet gjennomført en samspillsfase med kritisk gjennomgang av prosjektet. Her er det sett på detaljer, byggbarhet, løsninger og evt. justering av krav. Det har vært tett dialog med brukere og driftspersonell, samt prosjekt og styringsgruppen for prosjektet.

Eksempel på valg som er tatt:

- Passivhusstandard er endret til Passivhusnivå – som gir større frihet for valg av løsninger samtidig som ambisjoner for energi og klimamål opprettholdes.
- Ambisjon om 40% reduksjon av klimagassutslipp er vurdert og valgt opprettholdt
- Det er oppnådd en ytterligere arealreduksjon i tett dialog med brukere
- Bygningsmessige forenklinger bl.a. reduksjon av glassfelt innvendig
- Utomhus er forsøkt tilpasset eksisterende VA- anlegg og det er godkjent at fordrøyningsmagasin ikke er hensiktsmessig.
- Det er innhentet tilbud fra underleverandører og underentreprenører.

Videre samspill kan medføre ytterligere reduksjoner, men det er innarbeidet en ramme for usikkerheter på i underkant av 12 MNOK. Dette er en svært lav avsetning til å handtere usikkerheter, men begrunnes med det omfattende arbeidet med kvalitetssikring som har pågått i forprosjektet. Det understrekes allikevel at det kan bli nødvendig å komme tilbake til kommunestyret, dersom det avdekkes avvik som ikke kan håndteres innenfor prosjektets rammer. Gjennomført usikkerhet og risikoanalyse ettersendes og legges da ved i saken. Handtering av eventuell prisvekst skjer gjennom Handlings og økonomiplan for Hol kommune.

Inventar og eventuell utsmykning er satt opp som egne tiltak. Administrasjonen vil legge frem disse i egen sak, der eksisterende inventar som kan gjenbrukes samt forsikringsoppgjør for inventar på ungdomstrinn er tatt med. Det er også utarbeidet opsjoner for et utvidet utomhusprosjekt. Disse opsjonene må avklares i egen sak.

En stor grad av medvirkning i prosjektet er sikret gjennom samspill både i beskrivende fase og senere i dialog med utbygger. Skanska sammen med prosjektets arkitekter har presentert detaljer og innhold i prosjektet i orientering for kommunestyret 25.09.25, PS 101.

I videreførelsen av prosjektet vil det legges vekt på å fortsette arbeidet med god kommunikasjon og involvering. Det må samtidig påpekes at god kostnadskontroll vil innebære stram styring også med tanke på medvirkning.