



SAKSFRAMLEGG

Kalkyler Krødsherad ungdomsskole

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	10.04.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

- 1 Vedtak i sak 112/2024 «Rom- og funksjonsprogram – Krødsherad ungdomsskole med samfunnsfunksjoner» oppheves.
- 2 Kommunedirektøren gis i oppdrag å utvikle et nytt skisseprosjekt for ungdomsskolen basert på arealnorm på 2 kvm. pr elev i klasserom og framtidig forventet elevtall. Det søkes mot å utvikle prosjektet slik at det holdes innenfor ei kostnadsramme på 85 mill. kr. Kommunedirektøren kommer tilbake til kommunestyret med ny sak i juni 2025.
- 3 Øvrige funksjoner innplasseres i tilknytning til samfunnshuset. Oppgradering gjøres i utgangspunktet som enkel oppussing. Forslag til utbedringer fremmes kommunestyret i juni.

Begrunnelse:

Framlagte kalkyler for ungdomsskoleskole/(samfunnshus) viser at prosjektet vil bli langt dyrere enn antatt. Det er behov for å redusere prosjektets omfang for å nærme seg den avsatte posten i investeringsplanen.

Saksopplysninger:

Skoleutvalget bestilte i sitt møte den 19.03. d.å. kalkyler for skole-/samfunnshusprosjektet på Krøderen. Som tidligere formidlet er kalkylene i nåværende fase i prosjektet noe grovkornede. Når forprosjektet er gjennomarbeidet og ferdigstilt vil presisjonsnivået øke vesentlig, og de endelige kostnadstallene svarer markedet på i etterkant av konkurransen. Likevel anses dagens kalkyler som tilfredsstillende for å få kunnskap om hvilket nivå totalkostnaden vil befinne seg på ved gjennomføring av prosjektet. Asplan Viak vil sammen med prosjektleder Arild Rønnestad stille i kommunestyremøtet den 10.04 for å gjennomgå prosjektet, og de ulike oppgraderingene av bygningsmassen som forklarer hvorfor kalkylene forteller det de gjør.

20. juni 2024 vedtok kommunestyret følgende i sak 59/2024 «Valg av overordnet skolekonsept for Krødsherad ungdomsskole»:

Det igangsettes et arbeid med rom- og funksjonsprogram for Krødsherad ungdomsskole med utgangspunkt i alternativ 2 i saken. Skolebygget dimensjoneres ut ifra framtidig forventet elevtall, men likevel med utgangspunkt i dagens ungdomsskolekropp. Rom- og funksjonsprogrammet skal legge til grunn at bygningsmassen blir et flerbruksanlegg som også skal romme bibliotek, ungdomsklubb og mulige andre møteplasser. Punktene 1-5 i AP og H sitt forslag/ innspill i sak 69/24 Krøderen samfunnshus oppfølging av vannskade og forsikringssak legges også til grunn i det videre arbeidet. Rom- og funksjonsprogram vedtas av politisk ledelse.

- *Områdereguleringen av Krøderen skal hensynta skole- og samfunnshusbygninger som vil bli stående igjen med bakgrunn i rom og funksjonsprogram.*
- *Skoleutvalget følger prosessen videre.*
- *Tilskudd fra staten til rehabilitering av skolebygg må klargjøres, eventuelt tilskudd til rehabilitering av tilfluktsrom må avklares med staten.*
- *Rom- og funksjonsprogram med forslag til entrepriseform, samt videre fremdriftsplan legges frem til formannskapet den 10. oktober 2024.*
- *Trafikal løsning inn og ut av skoleområdet skal ta utgangspunkt i nåværende løsning.*
- *Kommunedirektøren har ansvar for fremdriftsplanen.*

Rom- og funksjonsprogrammet som har ligget til grunn for prosjekteringsgruppas arbeid ble vedtatt av kommunestyret den 16.10 i sak 112/2024 «Rom- og funksjonsprogram – Krødsherad ungdomsskole med samfunnsfunksjoner».

Mulighetsstudien til Arkitekt Sør og Asplan Viak sine nye kalkyler

I mulighetsstudien til Arkitekt Sør av 5. mars 2024 er investeringskostnaden til alternativ 2 «totalrehabilitering og gjenbruk» stipulert til kr. 85.371.257 ekskl. mva. Som et ytterligere grunnlag i beslutningssaken fra juni 2024 ble det også beregnet FDV-kostnader (forvaltning, drift og vedlikehold). Slike kostnader er p.t. ikke en del av Asplan Viak sine kalkyler, og kostnadstypen omtales ikke i denne saken.

I sist skoleutvalgsmøte presenterte prosjekteringsgruppa tre mulige alternativer for å realisere prosjektet. Det er gjennomført kostnadsberegninger for to av alternativene, disse ligger som vedlegg til saken. Tegninger med forklaringer til anvendelsen av bygningsmassen ligger også som vedlegg til saken. Hovedtrekkene i alternativ 2 som framsto som det foretrukne er disse:

- Trinnareal i 2.etg bygg D
- Mat og helse/kantine i 1.etg bygg D
- Administrasjon og personal beholdes i bygg D/E
- Bibliotek beholdes i 2.etg i bygg B
- SFO legges i 2.etg bygg C
- Musikk/sløyde/tekstil flyttes til 1.etg bygg A/B/C

Skoleutvalget vurderte i sitt møte at alternativ 1 ikke ville blitt et godt skolebygg, og det er ikke beregnet kostnader for dette alternativet. Alternativ 3 omtales ikke videre i denne saken på grunn av høyere prosjektkostnad enn alternativ 2, og det er alternativ 2 som er grunnlag for de videre vurderinger.

Etter bearbeiding av Arkitekt Sør sitt alternativ 2 «totalrehabilitering og gjenbruk» basert på vedtatt rom- og funksjonsprogram med tillegg, er det gjort en god jobb av Asplan Viak med å kvantifisere sannsynlige kostnader. Dette arbeidet har hatt en begrenset tidsramme til disposisjon. Deres anslag på totalkostnad er kr. 151.082.187. I dette tallet ligger enkle justeringer og tilpasninger mellom bygg A og B (samfunnshus-delen), det er ikke medtatt oppgradering av samfunnshuset med saler, kjøkken og scene.

Postene som representerer hoveddelen av økningen fra mulighetsstudien og til de nye kalkylene er disse:

- Indeksregulering. Mulighetsstudiet er fra mars 2024, mens ny kalkyle er fra mars 2025.
- Grunnet lavt vanntrykk er det medtatt sprinkler for alle bygg.
- Nødvendig oppgradering av VA-anlegg i bakken. (Vann til byggene og avløp)
- Areal. Alt. 2 = ca. 3.861m², Alt. 3 = 4.046m², mens mulighetsstudiet = ca. 2.774 m²
- Større %-sats, og dermed beløp, for forventede tillegg og usikkerhetsavsetning.
- Kap. 9, Spesielle kostnader (bl.a. løst inventar og utstyr).

Kommunedirektørens vurdering:

Det er beklagelig at nye kalkyler har et så stort avvik fra kostnadsvurderingene som har ligget til grunn for tidligere vedtak. Det er samtidig forklarbart når dagens alternativ 2 er over 1000 kvm. større, ett år med pris- og kostnadsvekst og at det nå er tatt med flere kostnadsposter som blant annet utomhus og VA/brannsikkerhet. En av vurderingene er at det bør settes av større beløp til tillegg og usikkerhet. Dette er et resultat av at prosjekteringsgruppa har gått dypere inn i løsningene enn det som var tilfellet i mulighetsstudien. Forutsatt at kalkylen til Asplan Viak speiler markedets prissetting av prosjektet vil totalkostnaden passere 160 mill. kr når midlertidige kostnader til skole, SFO og bibliotek tas med. Dette uten en reell oppgradering av samfunnshuset.

Gapet mellom prosjektets økonomiske betingelser innarbeidet i økonomiplan og det som ser ut til å bli realitet, gir grunn til stor bekymring. Vedtatt investeringsplan og øvrige driftsbehov utfordrer kommuneøkonomien kraftig fram mot 2030, og det blir heller ikke enkelt årene etter. En evt. oppjustering av investeringsbevilgningen til ungdomsskole til 150 mill. kroner, pluss investering i samfunnshus og bruk av fond til midlertidighet vil forsterke utfordringen ytterligere. Ny gjennomarbeidet LDIP (langsiktig drifts- og investeringsplan) har en liten positiv utvikling siden siste behandling i juni 2024. Samtidig har Statsforvalteren endret sitt budskap om anbefalt nivå for netto driftsresultat til 3 % for å ha en bærekraftig kommuneøkonomi på sikt. I kommunens økonomireglement er dette fastsatt til 2 %. I år 2029, som er toppåret for belastning i drifta, er behovet for nedtrekk/omstilling/effektivisering om lag 7,4 mill. kr for å komme i balanse. Kravet øker til 13,6 mill. kr ved å legge 2 % driftsmargin til grunn og 16,7 mill. kr. ved 3 %. Om det skulle bli lånt opp i størrelsesorden 150 mill. kr. til skole/samfunnshus vill det bli behov for å dekke inn ytterligere 5 mill. kr. årlig. Netto lånegjeld i % av brutto driftsinntekter for gjeldende investeringsplan er i 2029 150 %, og vil øke til 168 % med et opplån på 150 mill. kr. for skole/samfunnshus. Anbefalt nivå og vedtatt i økonomireglementet er 65 % eller mindre. Som formidlet under siste budsjettbehandling og som vist over, medfører også vedtatte investeringsplan at kommuneøkonomien går fra robust til sårbar for endringer i rammebetingelsene.

Selv om det finnes muligheter for å stimulere inntektssida av kommuneøkonomien vil en gjennomføring av prosjekteringsgruppas alternativ 2 med overveiende sannsynlighet lede kommunen ut i et tungt økonomisk utføre. Renter og avskrivninger vil belaste driftsøkonomien i et slikt omfang at det blir svært vanskelig både å opprettholde gode tjenester og klare å ha en økonomisk bærekraftig drift. Kommunedirektøren mener at det ikke er økonomisk forsvarlig å gjennomføre det vedtatte skole-/samfunnsprosjektet med de kalkylene som nå foreligger.

Kommunedirektøren mener derfor det bør tenkes nytt om prosjektet. Om det er mulig å få nedskalert skoleprosjektet til 85 mill. kr. er usikkert, men det bør være den neste øvelsen. Det vil innebære en vesentlig reduksjon av arealer, lavere arealnrm må legges til grunn tilsvarende eksempelvis slik det er gjort for nye Vikersund skole med 2 kvm. pr elev, og angrepspunktet bør være å sikte mot å innplassere flest mulig klasserom/funksjoner i bygg D og E (ref. vedlegg). Disse bygningsdelene framstår som bedre bygg og mer oversiktlige enn resten, og er mer forutsigbare og enklere å løfte til å tilfredsstille dagens tekniske standarder for skolebygg.

Det er i ferd med å oppstå noen tidsmessige utfordringer med tanke på å ha skolen ferdig til skolestart 2027/2028. Prosjekteringsgruppa trenger avklaringer nå, og vil ha behov for raske beslutninger videre. I Krødsherad er det valgt en styringsmodell med vekt på politisk styring av prosjektet, og et visst omfang av politiske beslutningspunkter. Dette krever både at prosjekteringsgruppas arbeid legges opp etter møtekalenderen, og at utredningene er klare 10-12 dager før sakene kommer til Skoleutvalget. For de beslutningene som kommunestyret skal ta må det legges til ei eller to uker. Det er mulig med raskere beslutningsprosesser ved å gi kommunedirektøren fullmakt til å ta alle byggherrebeslutninger. Andre varianter kan være at Skoleutvalget gis utvidede fullmakter, at det aksepteres kortere tid mellom saksutsending og møtetidspunkt eller at presentasjoner i møtet anses som tilstrekkelig saksgrunnlag. I sitt forslag til vedtak legger kommunedirektøren i punkt to opp til at han får fullmakt til å gjennomføre neste fase i prosessen fram til juni uten politiske stoppunkt utover orienteringer, og at prosjektleder/prosjekteringsgruppe jobber sammen med byggherre og brukere fram til da. Kommunestyret må ta stilling til om dette kan være en egnet arbeidsform/styringsform for å opprettholde tilstrekkelig fart i denne fasen av prosjektforløpet, eller om politisk styring kan ivaretas på en måte som ikke sinker prosessen.

Med utgangspunkt i alternativ 2 eller 3 anbefaler ikke prosjekteringsgruppa å skille ut bygg A som eget prosjekt på nåværende tidspunkt grunnet det som ses på som nødvendige arbeider for bl.a. sprinkler og brannalarm sett opp mot ansvarsgrensene i plan og bygningsloven. Om skole- og samfunnsfunksjoner splittes som i kommunedirektørens anbefaling, kan det som skal gjøres på samfunns huset m.m. igangsettes allerede nå. Det anbefales i så fall at det avsettes en mindre pott til dette, og at tiltak konkretiseres i samråd med prosjekteringsgruppa. Det kan også være mulig å søke eksterne midler til formålet.

Vedlegg

- 1 Alternativ 1 Plan 1. etasje
- 2 Alternativ 1 Plan 2. etasje
- 3 Alternativ 2 Plan 1. etasje
- 4 Alternativ 2 Plan 2. etasje
- 5 Alternativ 3 Plan 1. etasje
- 6 Alternativ 3 Plan 2. etasje
- 7 Kalkyle - KUS - Alternativ 2
- 8 Kalkyle - KUS - Alternativ 3
- 9 Mulighetsstudie skole Krøderen_05.03.2024