

Innhold

1.	INNLEDNING	4
2.	ORIENTERING OM SKISSEPROSJEKTET	4
3.	GJENNOMGANG MED BRUKERGRUPPER.....	5
4.	SKISSEPROSJEKT – OVERSIKT OVER PROGRAMMERTE AREALER.....	5
5.	KOMMENTARER TIL KALKYLE OG MAKSPRISEN	5
6.	KALKYLE FOR SKISSEPROSJEKT	6

1. Innledning

Dette dokumentet gir noen sentrale opplysninger om utarbeidet skisseprosjekt og tilhørende kalkyle. Vi gir en orientering om hvorfor og hvordan skisseprosjektet er utarbeidet. Videre en orientering og presentasjon av kalkylen for skisseprosjektet, samt grunnlag for fastsettelse av maksprisen.

2. Orientering om skisseprosjektet

Skisseprosjektet er vist og delvis beskrevet i planforslaget samt andre dokumenter som er inkludert i tilbudsgrunnlaget, bl.a. tegninger vist i vedlegg 12. Skisseprosjektet er utarbeidet primært for å illustrere prinsipper for skolen og utnyttelse av tomten. Hovedhensikten har vært å danne grunnlag for planforslaget, inkludert illustrasjoner som har ledet fram til vedtatt reguleringsplan. Illustrasjonsplanen med tilhørende Logistikk-plan og UU-plan viser prinsippene som er lagt til grunn i planforslaget. Videre er prinsippene for skisseprosjektet gjennomgått med brukergruppene.

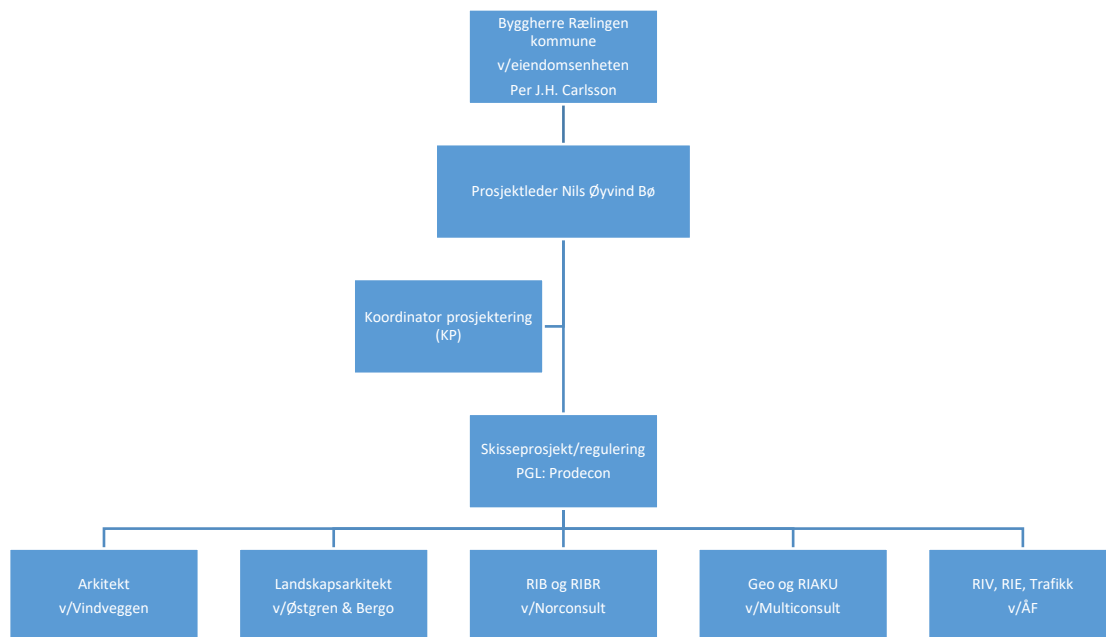
Oppdragsgiver bruker benevnelsen «Skisseprosjekt» i tilbudsgrunnlaget (og i andre sammenhenger). Denne benevnelsen skal ikke forstås slik at dette tilsvarer kvaliteten og hensikten med skisseprosjekter som ofte utarbeides for andre nybygg/utbygginger, hvor et skisseprosjekt gjerne utarbeides som første fase i et forprosjekt. Tilbydere står i stor grad fritt til å løse leveransen så godt som mulig iht. tilbudsgrunnlaget og det er ikke slik at tilbyder må ta utgangspunkt i skisseprosjektet. Vedtatt reguleringsplan for skolen er et tilbudsdokument i kategori 1, ref. vedlegg 1.

Skisseprosjektet er basert på KVV* og kommunale vedtak fram til oppstart av planleggingsfasen, samt kommunens vedtak gjort i løpet av reguleringsprosessen. Tilbakemeldinger fra brukergrupper i konseptfasen og planleggingsfasen er i stor grad innarbeidet i skisseprosjektet. Innspill i høringsrundene har også blitt hensyntatt, så langt prinsipiell løsning og helhetsvurderinger har gitt mulighet for.

Overordnede tekniske anlegg er delvis vurdert i skisseprosjektet, primært for å vise mulige føringsveier og tekniske rom, samt mulig oppkobling til infrastruktur i området, som delvis inngår i planforslaget. Tekniske anlegg som er skissert i planforslaget osv. kan tilbyder i stor grad løse på alternative måter. Alle løsninger for skisseprosjektet er veiledende.

**) KVV = Konseptvalgutredning, som inngår i planforslaget (Reguleringsplan ny skole på Fjerdingby - 2.gangsbehandling): <https://www.ralingen.kommune.no/reguleringsplan-ny-skole-paa-fjerdingby.6100186-462672.html> - KVV er vedlegg 19 i planforslaget.*

Organisasjonsplan for skisseprosjektet



3. Gjennomgang med brukergrupper

Skisseprosjektet viser hovedprinsipper som er gjennomgått med brukergrupper og representanter for de folkevalgte i kommunen. Det ivaretar de pedagogiske prinsippene beskrevet i KVU osv. Skisseprosjektet viser forventninger fra oppdragsgiver/brukergrupper, men tilbyder står fritt og kan foreslå forskjellige løsninger som gjennomgås i konkretiseringsfasen. Skisseprosjektet er ikke optimalisert og bruttoarealet er veldig høyt sammenlignet med funksjonsarealet som romprogrammet krever, ref. kap. 6 nedenfor. Vi beskriver her noen forhold vedr. skisseprosjektet som ikke er løst optimalt, men antagelig kan disse forholdene optimaliseres ved noen endringer eller alternative løsninger.

4. Skisseprosjekt – Oversikt over programmerte arealer

Romprogrammet, ref. vedlegg 2, er oppgitt på to skjemaer: a) Romprogram skole og b) romprogram FINE. Skolen er programmert som en 3,5 parallell skole for opptil 750 elever, som beskrevet i vedlegg 5 Funksjonsbeskrivelse. Romprogrammet for skolen viser arealer for 750 elever i høyre kolonne i arealskjemaet.

5. Kommentarer til kalkyle og maksprisen

Maksprisen er oppgitt i konkurransegrunnlaget, kap. 1.2.2 Rammebetingelser. Maksprisen er basert på vedlagt kalkyle (ref. kap. 6 nedenfor), som Rælingen kommune har fått utarbeidet for skisseprosjektet av Svendby Bygg Consult AS. Skisseprosjektet som er utarbeidet ved detaljregulering, har en høy brutto/netto faktor, som ikke samsvarer med vår målsetning om en arealeffektiv drift. I tillegg inneholder skisseprosjektet, som vist på tegninger i vedlegg 12 totalt ca. 400m² mer funksjonsareal enn det som er programmert, ref. kap. 6 nedenfor. Gitt BVP som

prosjektmetodikk, har vi ikke prioritert tid og kostnader på å optimalisere skisseprosjektet. Vår vurdering er derfor at det finnes et betydelig potensiale til arealeffektivisering og gjennom dette kostnadseffektivisering i prosjektet, sett i forhold til det grove skisseprosjekt som er utarbeidet for reguleringen, og som danner grunnlag for kalkylen. Maksprisen er satt noe lavere enn sum for konto 1-7 i kalkylen, basert på at optimalisering av skolebygget tilsier at en vesentlig reduksjon av bruttoarealet er nødvendig og dermed reduksjon av kostnader. Vi har derfor forutsatt at det beskrevne prosjektet med tilhørende romprogram inkl. tilleggs kvaliteter kan leveres innenfor maksprisen.

Maksprisen for entreprisen er basert på sum 1-7 «entreprisekostnad». Kalkylen er basert «normal standard» og Byggehåndbok for Rælingen Kommune, vedlegg 13.

6. Kalkyle for skisseprosjekt

Rælingen kommune har fått utarbeidet for skisseprosjektet av Svendby Bygg Consult AS (datert 6.11.2018):

PROSJEKT:												Per dato				
Fjerdingby skole og flerbrukshall												06.11.18				
SAMMENDRAGSSKJEMA		Kalkyle														
!Alle tall i hele tusen																
Konto		Skolebygg	Kr/m2	Spesialske	Kr/m2	Flerbrukshall	Kr/m2	Utomhus	Kr/m2	Byggherre-kostnader	Kr/m2	SUM	TOTALT	Kr/m2		
1	Felleskostnader	30 874	3 283	5 114	3 489	8 377	3 513	1 312	38	0	0	45 678	3 446			
2	Bygning	106 123	11 284	17 929	12 230	33 463	14 031	0	0	0	0	157 515	11 883			
3	VVS-installasjoner	28 117	2 990	4 383	2 990	6 600	2 767	0	0	0	0	39 100	2 950			
4	El-kraftinstallasjoner	14 693	1 562	2 490	1 699	2 294	962	0	0	0	0	19 477	1 469			
5	Tele og automasjon	12 265	1 304	1 912	1 304	1 735	728	0	0	0	0	15 912	1 200			
6	Andre installasjoner	1 298	138	202	138	0	0	0	0	0	0	1 500	113			
1-6	HUSKOSTNAD	193 371	20 560	32 031	21 849	52 469	22 000	1 312	38	0	0	279 183	21 061			
7	Utendørs	0	0	0	0	0	34 983	1 012	0	0	0	34 983	2 639			
1-7	ENTREPRISEKOSTNAD	193 371	20 560	32 031	21 849	52 469	22 000	36 295	1 050	0	0	314 166	23 700			
8	Generelle kostnader	24 243	2 578	3 779	2 578	3 605	1 512	600	17	24 006	1 811	56 233	4 242			
1-8	BYGGEKOSTNAD	217 614	23 138	35 810	24 427	56 074	23 511	36 895	1 068	24 006	1 811	370 399	27 942			

Side 1 fra kalkyle fra Svendby Consult AS, Post 1-8.

Skisseprosjektet og tegningsgrunnlaget som kalkylen er basert på, har betydelig høyere BTA enn det romprogrammet tilsier. Nedenfor har vi sammenlignet programmert areal (Rompr. FUA) med tegnet funksjonsareal for skisseprosjektet (SP FUA). Totalt er det for skolen og FINE tatt med 399m² mer funksjonsareal enn programmert (Overskuddsareal SP FUA - Rompr. FUA):

Arealkategori - Skole	Rompr. FUA	Delsum FUA	SP FUA	Overskuddsareal SP FUA - Rompr.FUA	Kommentarer
1 Hjemmeområder 3 x 7 (3P 1-7 skole):	2426	2864	3126	262	Skisseprosjekt: Hjemmeområder inkl. 5 ekstra klasserom m/gard.
Hjemmeområde ekstra (3 for 1-4 + 1 for 5-7):	438				
2 SFO:	95	95	86	-9	
3 Felles læringsareal/Spesialrom:	1289	1289	1354	65	
4 Administrasjon og fellesarealer:	314	314	450	136	
5 Støttetjenester (helsesøster):	40	40	41	1	
6 Støtteareal/Drift:	156	156	140	-16	
Totalt:	4758	4758	5197	439	
FINE Totalt:	883	883	843	-40	
FUA Totalt (eks. Flerbrukshall):	5641	5641	6040	399	= Nødvendig reduksjon av FUA

Overskuddsarealet medfører at BTA-grunnlaget for kalkylen er for høyt i forhold til programmert areal. I skisseprosjektet er det bl.a. tatt med areal for en klasse mer enn det som er programmert

(skole for maks. 800 elever i stedet for 770 elever) og FUA er totalt ca. 400m² høyere enn programmert areal. Med en normal B/N-faktor på 1,6 kan dette gi en reduksjon av BTA på ca. 640 m². Endringer for flerbrukshallen med tilhørende rom, er ikke tatt med i denne vurderingen, selv om noe reduksjon for flerbrukshallen også kan være aktuelt. Denne reduksjonen kommer i tillegg til en forventet optimalisering av B/N-faktoren.