



Våler kommune

Møtebok for Styringsgruppe skole og aktivitetshus

Møtedato: 22.10.2020
Møtested: Kantina
Møtetid: 14.00 - 16.00

Møtedeltakere
Espen Svenneby
Kjell Konterud
Lise Berger Svenkerud
Gunn Marit Lindmoen
Ivar Arnesen
Ola Cato Lie

Forfall meldt fra følgende medlemmer
May-Liss Sæterdalen
Bjørn Thomas Berget
Hans Robert Morønning

Følgende varamedlemmer møtte
Kjell Ivar Berget
Kristian Martin Noer
Elin Østeberg

Saksliste

Saksnr	Arkivsak	Tittel
017/20	20/1161	Gjennomføring av prosjekt skole og aktivitetshus , tillegsbevilgning.



Saksbehandler	Arkivsak
Asgeir Rustad	20/1161

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
017/20	Styringsgruppe skole og aktivitetshus	PS	22.10.2020
083/20	Kommunestyret	PS	26.10.2020

Gjennomføring av prosjekt skole og aktivitetshus , tilleggsbevilgning.

Styringsgruppe skole og aktivitetshus - 017/20

SSA - behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt 7 mot 2 stemmer.
Gunn Marit Lindmoen, Pp, og Kjell Konterud, Foli, stemte imot.

SSA - vedtak:

1. Opprinnelig prosjekt for skole- og aktivitetshus gjennomføres ved at ombygging av bank og tilbygg for bibliotek bygges.
2. Investeringsrammen til prosjektet økes med 33 millioner kroner
3. Økningen finansieres med:
 - a) Bruk av ubundne investeringsfond 13,9 millioner kroner
 - b) Bruk av lån 19,1 millioner kroner
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å ta opp ytterligere 19,1 millioner i lån i til investeringer 2020

Kommunedirektørens innstilling:

1. Opprinnelig prosjekt for skole- og aktivitetshus gjennomføres ved at ombygging av bank og tilbygg for bibliotek bygges.
2. Investeringsrammen til prosjektet økes med 33 millioner kroner
3. Økningen finansieres med:
 - a) Bruk av ubundne investeringsfond 13,9 millioner kroner
 - b) Bruk av lån 19,1 millioner kroner
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å ta opp ytterligere 19,1 millioner i lån i til investeringer 2020

Sammendrag:

Fra saksnr K 064/20 ble utsatt i kommunestyret 28.09.2020 har kommunens administrasjon arbeidet med å belyse de ulike alternativene. Kommunedirektøren mener at det framlagte materialet viser at det vil være klart best for Våler kommune å gjennomføre opprinnelig plan, selv om dette krever en tilleggsbevilgning på 11 millioner. Andre alternativer til plassering av bibliotek er mer kostbare og/eller svært usikre både når det gjelder pris og innhold.

Alternativ 1 - Fullføring av prosjektet med ombygging av bank og tilbygg for bibliotek koster 22,5 millioner.

Alternativ 2.1 - Ombygging av Vålbyen skole til å huse bibliotek og kulturskole koster nær 34 millioner, inklusive riving av de øvrige deler av gammel skole som ikke blir benyttet videre. Prosjektet vil måtte detaljprosjekteres og vil ikke kunne realiseres før om tidligst ett år. Det er stor usikkerhet mht. kostnader, gjennomføringstidspunkt og utforming.

Alternativ 2.2 - Frittliggende bibliotek. Bygging av separat bygg for bibliotek og kulturskole ut mot Vålgutua er beregnet å koste 25,1 millioner. Dette må også detaljprosjekteres og legges ut på anbud. Usikkerheten rundt dette prosjektet synes å være noe mindre enn ved ombygging av Vålbyen skole, men forsinkelsen vil være omtrent den samme.

Alternativ 3 - Leie av lokaler. Administrasjonen har ikke kommet opp med noe realistisk alternativ til leie av lokaler. Både økonomi og gjennomføringstidspunkt vil også her være usikker.

Saksopplysninger:

Nye opplysninger etter utsettelse av sak K64/20.

Fra kommunestyremøte 28.09.2020 ble saken om økt bevilgning til skole og aktivitetshus-prosjektet utsatt, med et videre ønske om å belyse følgende tre punkter;

1. Belyse gjennomføring av prosjektet som er prosjektert.
2. Prosjektet stoppes, alternativ løsning fremlegges.
3. Bibliotek og kulturskole leier lokaler andre steder i sentrum

For å få en ekstern vurdering har Norconsult AS blitt hentet inn for å komme med et kostnadsoverslag tilknyttet alternative løsninger.

Under følger en kort belysning av alternativene som ble satt frem. Videre følger det også innspill fra kultursektoren ved kultursjefen. Vedlagt i saken er det tatt med innspill fra Innlandet fylkesbibliotek som peker på viktige momenter i forbindelse med kommunal bibliotekdrift og utvikling.

Belysning av alternativer

1. Fullføre prosjektert løsning

Ombygging av bank og bygging av tilbygg for bibliotek er ferdig prosjektert. Bankbygget transformeres til felles utnyttelse av bygget til tjenestene bank, kulturkontor, kulturskole og bibliotek. Biblioteket strekker seg videre inn i tilbygget som blir ett stort bibliotek/kulturrum, samt ett bibliotek-kontor.

Løsningen er basert på ønsket om et samfunnsprosjekt der lokalene i Vålbyen sentrum skulle få mer sambruk, økt utnyttelse og mer «levende» bygg. Bibliotek og kulturlokalene vil her vende seg mot sør der man får ett felles uteområde med aktivitetshuset.

Det er videre ønsket full kjeller under tilbygg, dette arealet blir da benyttet til teknisk rom for bergvarme, teknisk rom for hovedtavle og vifteaggregat for tilbygg, samt kaldt lager for vaktmester for sentrumsbyggene.

Kostnadsusikkerhet tilknyttet løsningen anses som lav. Dette er en ferdigprosjektert løsning, men fordyrende momenter kan selvfølgelig likevel oppstå i byggefasen. Risikoen er likevel minimert etter detaljprosjekteringen.

Prosjektert løsning for bibliotek og bankbygg er prissatt til ca 22,5 millioner kr inklusiv kjeller.

Samspillentrepreneur M.M.Bakken står klar til å iverksette bygging. Dersom prosjektfortsettelsen vedtas, vil bankbygget tømmes medio desember og opprinnelig dato for planlagt ferdigstillelse blir opprettholdt, 01.07.2020. Det er sannsynligvis påløpt en forsinkelse allerede, men det er fortsatt mulighet for å kunne overlevere byggene omtrent som planlagt. En ytterligere forsinkelse er varslet å få større konsekvenser.

2. Prosjektet stoppes, alternativ løsning fremlegges

Bank og bibliotek har i dag en høyst midlertidig løsning med sambruk av lokalene, denne løsningen er av begge parter fremstilt som ikke holdbar på lengre sikt. Med et forslag om forlengelse av denne løsningen bør man være klar over at det kan få konsekvenser for fremtidig tjenestetilbud i Våler.

Tre alternative løsninger har vært vurdert:

a. Vålbyen skole

- i. Norconsult har kostnadsvurdert en løsning der deler av Vålbyen skole rives, og noe beholdes og transformeres til bibliotek og kulturskole. Bibliotek i kjeller grunnet vektbelastning, kulturskole i øvre etasje. Totalt areal beholdt er 985 m².
- ii. Kostnadsoverslag: 33,89 MNOK eks.mva.
- iii. Usikkerhet priset inn i kalkyle er satt til 12%.

Ved denne løsningen binder man opp et tomteareal som alternativt kunne vært utnyttet på en annen måte i fremtiden, etter riving av eksisterende gammel bygningsmasse.

Tidshorisont er ikke vurdert, men 1-2 år før byggestart kan påregnes bør være oppnåelig.

Kostnadsusikkerhet tilknyttet løsningen anses som høy.

b. Frittliggende bibliotek

At biblioteket bygges frittliggende i samme stil som prosjektert, med kulturskole, og at bankbygget beholdes som det er i dag med bare kontor-fasiliteter. Dette for å spare

transformasjonskostnader av bankbygget. Forutsetter fortsatt bruk av samspillentreprisen.

- i. Nybygg med større areal for å huse bibliotek, lydrom kulturskole, spiseplassfasiliteter/kjøkken, toaletter, må inn med vann og avløp.
- ii. Ny runde med detaljprosjektering, forlenget bruk av prosjektorganisasjon, arkitekt, byggeleder og entreprenør.
- iii. Norconsult har foretatt en kostnadsvurdering av dette som ender opp med en byggekostnad for dette prosjektet på 25,1 millioner. Kostnadsoverslaget er vedlagt.

Ved denne løsningen vil bankbygget da bli værende som et rent kontorbygg og man må forkaste tanken om samfunnsprosjekt og levende bygg for denne bygningen.

Kostnadsusikkerhet tilknyttet løsningen må anses som middels.

3. Bibliotek og kulturskole leier lokaler andre steder i sentrum

Det er ikke funnet en hensiktsmessig løsning på dette forslaget, hverken når det gjelder egnede lokaler som bidrar til funksjonen skolebibliotek og folkebibliotek, eller i forhold til sannsynligheten for en kostnadsmessig god løsning. Dersom det skal framlegges et reelt alternativ etter denne modellen, må det utarbeides en kravspesifikasjon om hva som skal bygges som så må ut på anbud. Dette vil ta tid!

Kulturavdelingen har meddelt kommunedirektøren at de ser med stor uro på en eventuell bruk av Vålbyen som alternativ plassering for bibliotek og kulturskole. Innpillet fra kulturavdelingen er vedlagtsaken.

Fra saksframlegget (64/20) fra forrige møte:

Behov for økt ramme

Etter varsel om økt målpris fra samspillentreprenør MMB, samt en gjennomgang av kostnader tilknyttet byggeprosjektet for skole, aktivitetshus og bibliotek er det behov for økte rammer for å få gjennomført prosjektet.

Behov for økt ramme tilknyttes:

- Ufullstendig budsjettering, 9 millioner
- Varslede endringer MMB, 7 millioner
- Økt målpris bank/bibliotek, 11 millioner
- Forventede tilleggsarbeider, 4 millioner
- Utomhus, 2 millioner (etter kraftig kutt)

Utover det som allerede er vedtatt utgjør behovet for økt ramme ytterligere 33 millioner eksklusive merverdiavgift. Det er tidligere vedtatt en utvidelse av rammen på 8 millioner i forbindelse med endret varmeløsning. Total utvidelse av rammen blir dermed 41 millioner

som tilsvarer en økning på 19,1% i forhold til opprinnelig vedtatt ramme.

Ufullstendig budsjettering: 9 MNOK

I sak 038/19 Skole og aktivitetshus – fra forprosjekt til hovedprosjekt ble det vedtatt å innarbeide investering i ny skole og aktivitetshus i kommunens økonomiplan med en ramme for bruk av gjeld og egenkapital på 214,7 millioner. Rammen var basert på kostnadsoverslag i formannskapetets vedtak.

I vedtatte kostnadsoverslag er det ikke tatt tilstrekkelig høyde for prosjektkostnader i hovedsak knyttet til arkitekt og byggeleder. Arkitektrammen tok ikke hensyn til påløpte kostnader i 2019 frem til vedtak i juni 2019. Samtidig har det vært behov for en viss utvidelse av arbeidet for arkitekt.

Byggeleder, innleid fra Prosjektråd Innlandet AS, er et helt nødvendig innkjøp av kompetanse som ikke var hensyntatt i den opprinnelig vedtatte rammen. Byggeleder har i tillegg vært noe mer benyttet enn opprinnelig planlagt. Dette skyldes delvis prosjektorganiseringen i Våler kommune.

Videre er det enkelte lovpålagte og nødvendige utgiftsposter tilknyttet et byggeprosjekt som det ikke er budsjettet for, og som det da ikke er avsatt rammer til.

Varslede endringer MMB 7 MNOK

Entreprenør har varslet endringer på totalt 5,8 millioner jf. oversikt i vedlegg. De ulike varsler om endringer fra entreprenør er delvis prissatt og delvis estimat. Det er i tillegg foreslått en økning på 1,2 millioner for uforutsette endringer videre fremover.

Økt målpris bank/bibliotek 11 MNOK

Opprinnelig kostnadsoverslag: 11 millioner

Ny total målpris fra entreprenør: 22 millioner

Kostnad ombygging av eksisterende bank er 10 millioner og tilbygg bibliotek er 12 millioner. Inklusiv nødvendig kjeller for teknisk rom er kvadratmeterprisen ca. 37.000,- for tilbygget.

Prosjektråd Innlandet har foretatt en vurdering av prisen som er kommet fra entreprenør på bank/bibliotek, og det er ikke funnet noen store avvik i den grove kalkylen som er foretatt. For de ulike fagene er det ikke funnet store avvik fra «prisboka». Opprinnelig målpris for bank/bibliotek var et relativt grovt estimat, basert på enkel ombygging av bankbygget. Ny målpris baseres på detaljprosjektering og priser fra underentreprenører. Omfang av ombygging, bruksendring av bankbygget og TEK17-krav er kostnadsdrivende for bankbygget.

Forventede tilleggsarbeider, 4 MNOK

Det er forventet en del tilleggsarbeider som ikke lå inne i opprinnelig ramme jf. oversikt i

vedlegg. De største enkeltpostene knytter seg til kaldtlager vaktmester VOS, riving av gymsal og fiber. Det er i tillegg foreslått en økning på 1,36 millioner som buffer for uforutsette behov videre fremover.

Utomhus, 2 MNOK

Opprinnelig kostnadsanslag utomhus var på 10 millioner. Estimert kostnad basert på første skisse utarbeidet av landskapsarkitekt er på 15 millioner. Det er planlagt store kutt i forhold til arkitektens forslag og en revidert utomhusplan er under utarbeidelse. Deler av utomhusplan iverksettes i høst, og noe tas til våren ifm. aktivitetshus. Noen deler av utomhusplan planlegges tatt ut og kjørt på eget anbud for å oppnå besparelser.

Økonomiske konsekvenser i drift

I sak 045/19 Finansieringsplan skole og aktivitetshus ble det vedtatt totalt låneopptak på 153 millioner. Med en utvidelse av rammen på totalt 41 millioner eksklusive merverdiavgift (inkludert vedtatt fyringsanlegg) innebærer dette også tilsvarende utvidelse av låneopptak.

Allerede gjennomførte låneopptak (2019 og 2020) utgjør 118 millioner. I tillegg skulle det høsten 2020 og våren 2021 vært tatt opp ytterligere 35 millioner (totalt 153 millioner, jf. vedtatt finansieringsplan). Disse lånene ville – med dagens rentenivå - medført en driftskostnad i form av renter og avdrag totalt i økonomiplanperioden (2021-2024) på 25,4 millioner. Dette er 2,5 millioner mindre enn det som ble beregnet i finansieringsplanen vedtatt i september 2019. Årsaken er en vesentlig reduksjon i rentenivået.

En økning i investeringsrammen på 41 millioner (foreslått tilleggsbevilgning + vedtatt fyringsanlegg) vil pådra kommunen 6,6 millioner i økte renter og avdrag i perioden 2021 til 2024. Hensyntatt reduksjonen i renter sammenlignet med opprinnelig finansieringsplan er netto merutgifter i drift på 4,1 millioner.

Beregningene er basert på at gjenstående låneopptak gjøres til fast rente over 10 år. Det er lagt til grunn en fastrente på 1,6% som tilsvarer det vi oppnådde ved låneopptak i april 2020.

Økte driftskostnader i form av renter og avdrag medfører ytterligere behov for innsparing i driften for øvrig.

Finansiering

I 2019 var det budsjettet med bruk av ubundne investeringsfond på 27,6 millioner. Av dette ble det bare brukt 13,7 millioner. Differansen på 13,9 millioner skulle vært rebudsjettet i 2020. I stedet er det i 2020 budsjettet med bruk lån – altså 13,9 millioner mer enn det som er vedtatt i finansieringsplanen.

For å rette opp i denne feilen, foreslås det derfor å finansiere deler av tilleggsbevilgningen med bruk av ubundne fond på 13,9 millioner.

Øvrig finansiering på 19,1 millioner må gjøres ved bruk av lån. Totalt vil lånefinansieringen i

prosjektet ende 41 millioner over vedtatt finanseringsplan.

Kommunen har søkt og fått godkjent spillemidler til basseng og idrettshall med totalt 14 millioner kroner. Det er usikkert når disse midlene kommer til utbetaling, men det forventes ikke utbetaling i løpet av kommende økonomiplanperiode.

I tillegg er det mulig å søke spillemidler også til delvis finansiering av nytt bibliotek på inntil 1/3 av den totale kostnaden – i vårt tilfelle estimert til 3 millioner.

Mottatte spillemidler vil bli benyttet til nedbetaling av lån så snart de er mottatt og vil medføre reduserte driftsutgifter i form av renter og avdrag.

Alternative handlemåte:

Kommunedirektøren ser ikke at de ulike alternative handlemåtene kan anbefales gjennomført.

Vurderinger:

Kostnadene ved en eventuell ombygging av Vålbyen skole, og bortfallet av gjennomføring av sentrumsalternativet, samt de problemene som en utsettelse av prosjektet fører med seg, taler mot å ikke gjennomføre opprinnelig prosjekt. Både banken og biblioteket peker på at dagens situasjon med midlertidige lokaler er uholdbar, og at denne situasjonen bør avvikles raskest mulig.

Kommunedirektøren mener at usikkerheten ved alle alternativer til en gjennomføring av opprinnelig prosjekt er for store til at disse bør velges, og at opprinnelig prosjekt bør gjennomføres så raskt som mulig.

Vedlegg:

Frittstående bibliotek kalkyle

Oversikt kostnadsøkning

Vålbyen kalkyle

Brev Våler folkebibliotek

Konsekvenser fra bibliotek og kulturskole vedtak i K styret 28.9.20