



EVENES KOMMUNE
NY SKOLE

Kostnadsvurderinger

Utgave: 1

Dato: 22.03.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	EVENES KOMMUNE
Rapporttittel:	Kostnadsvurdering
Utgave/dato:	1/22.03.2017
Filnavn:	Skisseprosjekt.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	613234-01– Evenes kommune – ny skole
Oppdragsleder:	Hans Julius Edvardsen
Avdeling:	Bygg
Fag	Prosjektadministrasjon
Skrevet av:	Hans Julius Edvardsen
Kvalitetskontroll:	Kenneth Hågbo
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Oppgave	3
2	Rammebetingelser	4
2.1	Politiske prosesser	4
2.2	Planforhold/offentlige bestemmelser	4
2.3	Tomt og naboforhold	4
2.4	Trafikk og adkomst.....	4
3	Romprogram og arealbruk.....	5
3.1	Generelt	5
3.2	Romprogram/areal	5
3.3	Riving.....	5
4	Kostnader.....	6
4.1	Generelt	6
4.2	Forutsetninger	6
4.3	Kostnader.....	7

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Evenes kommune planlegger bygging av ny skole, flerbrukshall og svømmehall og har i den forbindelse invitert interesserte arkitektfirma til deltakelse i en Plan- og designkonkurranse.

Konkurransen er knyttet til et eventuelt nytt anlegg ved eksisterende skole på Liland og har som føring at det legges opp til en trinnvis utbygging:

1. Eksisterende bygg rives og erstattes av nybygg tilpasset bestående bygg som inneholder administrasjons- og spesialrom. Det forutsettes noe ombygging og tilpasning i eksisterende bygg med administrasjon og spesialrom.
2. Bygging av ny flerbrukshall og svømmehall; riving av eksisterende svømmehall når nytt står ferdig.
3. Bygging av ny administrasjons- og spesialromsfløy; riving av eksisterende når nytt står ferdig.

Trinn 1 forutsettes gjennomført, trinn 2 vil vurderes i forhold til kostnadsbildet mens det er knyttet stor usikkerhet i f.t. gjennomføring av trinn 3.

Parallelt med den pågående arkitektkonkurransen vurderer kommunen en alternativ lokalisering av anlegget i Bogen – på tidligere skoletomt.

1.2 Oppgave

Asplan Viak AS har med utgangspunkt i utarbeidet romprogram og de alternative tomter for lokalisering av ny skole som foreligger, vurdert kostnadsnivået på utbyggingen.

Analysen er gjort på overordnet nivå og er basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekt justert for lokale og markedsmessige forhold.

2 RAMMEBETINGELSER

2.1 Politiske prosesser

Evenes kommune står foran en politisk prosess knyttet til eventuell bygging og lokalisering av ny skole. I denne forbindelse må nødvendigvis forhold utover økonomi knyttet til selve byggesaken vurderes:

- Boligstruktur; fremtidige boligfelt m.v.
- Skolestruktur
- Infrastruktur (vei/vann/avløp/kraftbehov)
- Logistikk (bolig/skole/barnehage/jobb/fritid)

Nevnte forhold er ikke vurdert/vektet i denne rapporten.

2.2 Planforhold/offentlige bestemmelser

Kostnadsvurderingene tar ikke høyde for eventuelle ekstraordinære kostnader knyttet til gjeldende planer/offentlige bestemmelser for de ulike tomtealternativene.

2.3 Tomt og naboforhold

Kostnadsvurderingene tar ikke høyde for eventuelle ekstraordinære kostnader knyttet til tomter/naboforhold. Dette kan eksempelvis dreie seg om flytting/oppgradering av bestående infrastruktur i de aktuelle områdene,

Tomtenes egnethet er noe vanskelig å vurdere på dette stadium, men umiddelbart synes det som om det vil bli utfordrende å legge til rette for alle funksjoner i Bogen på en god måte. Uteområdet for skolen og parkeringsplasser for besøkende og ansatte – i tillegg til nybyggene - vil kreve relativt stor plass, og eventuelle ekspansjonsmuligheter vil være begrenset.

Når det gjelder Liland synes tilgjengelig areal å være tilstrekkelig for den planlagte utbygging.

2.4 Trafikk og adkomst

Kostnadsberegningene forutsetter at utendørsarbeidene; opparbeidelse av veier/plasser/støttemurer/belysning/park/hage m.v. stort sett er lik for tomtealternativene.

Det er imidlertid grunn til å nevnte at det i forbindelse med Bogen-alternativet sannsynligvis vil påløpe kostnader relatert til avkjøring fra/mot E10. Det har i denne fasen ikke vært kontakt med Statens vegvesen vedr. dette.

3 ROMPROGRAM OG AREALBRUK

3.1 Generelt

Kostnadsberegningene er basert på romprogrammet som er utarbeidet som grunnlag for arkitektkonkurransen.

3.2 Romprogram/areal

Omfang nybygg (bruttoareal):

- Undervisningsbygg, 1.434 m²
- Spesialrom og administrasjon, 1.595 m²
- Flerbrukshall og basseng, 2.968 m²

Totalt areal nybygg: 5.997 m²

3.3 Riving

Følgende bygninger forutsettes revet i de ulike alternativene:

Bogen:

- Skolebygning, 1.232 m²

Liland:

- Barneskole, 489 m²
- Idrettsbygg, 840 m²
- Administrasjonsbygg og spesialrom, 1.587 m²

4 KOSTNADER

4.1 Generelt

Kostnadsberegningene for skoleutbyggingen er basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekt justert for lokale forhold og markedsmessige vurderinger.

Følgende lokale prosjekt er benyttet som grunnlag for kostnadsberegningene:

- Nye Harstad skole, 6.500 m²/kontrakt april 2016
- Andslimoen Sykehjem, 5.600 m²/tilbud inn sept. 2016
- Grytøy oppvekstsenter; ca. 500 m²/kontrakt februar 2017
- Gullhaugen Barnehage, Harstad; ca. 800 m²/ferdigstilt 2014

Det er knyttet stor usikkerhet til hvordan forestående utbygging på Evenes flystasjon sammen med generell stor aktivitet i bygge- og anleggsbransjen i regionen (store pågående og kommende prosjekter) vil påvirke markedet. Det er imidlertid grunn til å tro at man etter hvert vil måtte forvente en generell prisoppgang hvor perifere strøk kommer dårligere ut enn sentrale områder.

4.2 Forutsetninger

Ytelser som er medtatt i kostnadsberegningene:

- Felleskostnader - rigg og drift av byggeplass
- Bygningsmessige arbeider
- VVS-tekniske arbeider - luftbehandlingsanlegg/sanitæranlegg/varmeanlegg
- Elektro- og teletekniske anlegg/automasjon/heis
- Noe utendørsarbeid – veier/plasser/støttemurer/belysning/park og hage
- Generelle kostnader – prosjektering/PL/BL/forsikringer/gebyrer
- Spesielle kostnader – klargjøring tomt/riving/inventar
- Reserver/margin – totalt ca 20 % (i denne fasen)

Ytelser som ikke er medtatt i kostnadsberegningene:

- Merverdiavgift
- Særskilte kostnader nevnt under kapittel 2 i denne rapporten
- Prisstigning fram til byggestart
- Byggherrens egne adm. kostnader
- Evt. kostnader knyttet til erstatningslokaler for ansatte/elever i byggeperioden
- Finansieringskostnader
- Evt. kostnader knyttet til spesialutstyr.

4.3 Kostnader

Kostnadsoppstilling i h.h.t. NS 3453:2016:

Konto	Beskrivelse	kr/m2	Delsum	Sum
01	Felleskostnader	2.000	12.000.000	
02	Bygning	20.000	120.000.000	
03	VVS-installasjoner	4.000	24.000.000	
04	Elkraft	2.800	16.800.000	
05	Tele og automatisering	500	3.000.000	
06 *)	Andre installasjoner	500	3.000.000	
	Huskostnad (sum konto 01 – 06)			178.800.000
7	Utendørs		5.000.000	
	Entreprisekostnad (sum konto 01 – 07)			183.800.000
8 **)	Generelle kostnader		20.000.000	
	Byggekostnad (sum konto 01 – 08)	33.970		203.800.000
9 ***)	Spesielle kostnader		9.000.000	
10	Merverdiavgift (for konto 01 - 09)		-----	
	Basiskostnad (sum konto 01 – 10)	35.480		212.800.000
11	Forventet tillegg (eks. mva)		21.000.000	
	Prosjektkostnad (sum 01 – 11)			233.800.000
12	Usikkerhetsavsetning (eks. mva)		23.200.000	
	KOSTNADSRAMME (sum 01 – 12)			257.000.000
13	Prisregulering		-----	
	BUDSJETT	42.800		257.000.000

Alle tall ekskl. mva.

- *) Heis (2 stk) og reservekraft
- ***) Prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse
- ****) Klargjøring av tomt, riving, noe inventar

Dagens prisnivå.

Rehabilitering av eksisterende svømmehall på Liland – alternativt riving og nybygg - er tidligere vurdert/kostnadsberegnet av Asplan Viak AS; ref. rapport/tilstandsanalyse datert 04.12.2015:

Alt. 1 – rehabilitering : Byggekostnad kalkulert til ca kr 10.400.000,- eks. mva.

Alt. 2 – riving & nybygg : Byggekostnad kalkulert til ca kr 21.200.000,- eks mva

For å få ned de totale kostnadene vil det være et alternativ å benytte ett av disse alternativene/reducere nybyggarealet. For å kunne realitetsbehandle dette bør det imidlertid gjennomføres en ny programmeringsfase da kostnadsvurderingene bygger på eksisterende arealdisponering som ligger langt tilbake i tid.