

## Oppsett totale investeringskostnader Kvåle alternativ

Post	Beskriving	Berekna Kostnader	Budsjett	Avvik	Kommentar
1	Tomtekostnader	104 343 825 kr		- 104 343 825 kr	Ein kan anta at dette er ein post som skal falle innanfor post 3 i budsjettet
2	Rivings kostnader	6 000 000 kr		- 6 000 000 kr	Ein kan anta at dette er ein post som skal falle innanfor post 3 i budsjettet
3	skulebygg og uteareal	511 868 330 kr	346 800 000 kr	- 165 068 330 kr	Denne er budsjettert i prosjekt 21303 for budsjett 2023 med økonomiplan 23-26 (Summen er i ØK høgare då hall og ligg der)
4	flytting og reetablering av idrettsanlegg	22 350 000 kr		- 22 350 000 kr	Ein kan anta at dette er ein post som skal falle innanfor post 3 i budsjettet
5	Kostnader Parkering	132 460 830 kr		- 132 460 830 kr	Parkeringsanelgg som skissert. Ein kan velje å ta med mindre parkering redusere denne posten eller auke den noko. Sjå ark 5
6	Infrastruktur tiltak	54 160 000 kr	23 000 000 kr	- 31 160 000 kr	Det er i økonomiplan avsett 3 mill til krysset og 20 til kvålsvegen
7	Ny Fleirbrukshall	90 000 000 kr	90 000 000 kr	- kr	Utan å gå inn på denne entek ein at den er realiserbar innanfor vedteken budsjett
8	Bussparkering	- kr	- kr	- kr	Dette punktet har me sett heilt vekk frå. Ein må forutsette at VLFK dekker dette 100%. Ein antek ein kostnad på om lag 200-300 her og ein bør ha i mente når VLFK kan gjere vedtak på dette i høve framdrift
9	Uforutsett - 10%	92 118 299 kr		- 92 118 299 kr	Det er i ein tidleg fase. Ein burde på dette tidspunktet sette av meir til uforutsett, men 10% er eit abselutt minimum.
	<b>Sum</b>	<b>1 013 301 284 kr</b>	<b>459 800 000 kr</b>	<b>- 553 501 284 kr</b>	

### Forutsetninger:

1	Post 1-6 er omtala med detaljer i egne rekneark samt skisser. Post 7-9 er kun omtalt i oppsummeringa
2	Me har lagt til grunn eit uteareal pr elev på 25m2 sum 17500, om ein skulle søkt å etablere eit uteareal på 25000 vil prosjektet bli dyrare. Det er heller ikkje iht siste forskning og på førespurnad til helse direktoratet bekraftar dei at anbefalingane deira frå 2003 vil bli endra meir i tråd med anbefalinger frp NMBU i 2019. Der nyttar ein 18-25m2 pr elev
3	For tomte berekning har me nytta eksempel frå Finn.no for bustadprisar, me har ikkje teke hensyn til at evt VLFK vil betale deler av tomtekostnaden.
4	Der me har kunna nytte kjent litteratur eller kjente sammenlignbare prosjekt har me henvist til dette. Der me har gjort overslag har me kommentert dette.
5	Tala til budsjett er henta frå årsbudsjett 2023. for splitt mot fleirbrukshall har ein sett på tidliger budsjett
6	

Utdrag investeringer Budjett Sogndal kommune 2023 - S46-48. Prosjekter berørt av utbygging merka raudt

<b>Løyvingsskjema Investering</b>							
Beløp i 1000 kroner							
		Budsjett 2022	Økonomi- plan 2023	Økonomi- plan 2024	Økonomi- plan 2025	Økonomi- plan 2026	Rekneskap 2021
<b>Inventar og utstyr</b>							
20150	Utstyr Fosshagen barnehage	220					1 007
22200	Rammeløyving div. prekære invest.behov	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
22210	Reinhald - utstyr	2 700					
<b>IKT</b>							
22102	Rammeløyving IKT	2 900	3 500	3 500	3 500	3 500	
<b>Bygningar</b>							
232	Brannstasjon Balestrand	3 595					15 766
248	Sikringsbu - Gulleplenipa		1 400				251
1961	Aktivitetshus psykisk helse og rus		1 000	6 000			
18371	Oppgradering av fasade i Saften	-850					
19262	Bod ved barnebusstad Stadheimsgarden	720					37
20301	Omsorgsbustader Stedjevegen		5 000	26 000			
20305	Fosshagen barnehage	6 820					2 310
20308	Tilbygg Belehalli	1 000	16 000				
20309	Fløy C Leikanger ungdomsskule	6 110					106
21300	Brannstasjon og FIG-lager Leikanger	821					296
21302	Ny barnehage Kaupanger-prosjektering	2 000					
21303	Skuleutbygging Sogndal sentrum	800	6 000	60 000	250 000	120 000	
21304	Ombygging Sogndal kulturhus	2 470					29
22325	Administrasjon og Kulturlokale Saften	10 300	2 000	22 000			84
22310	Barnehage Leikanger	500		500	18 000	18 000	
22300	Bygg - rammeløyving	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	
22315	Leikanger 1-10	1 000			35 000	80 000	
22311	Notsete barnehage	1 500					
22312	Rones barnehage	1 500					
22320	Kjøp av lokale frå augenlege Dalavegen 2	4 000					
22326	FIG-lager Hanahaug	889					
<b>Veg og parkering</b>							
1842	Bru over Sogndalselva	-3 000					8 508
1947	Parkeringsplass Ølmheim kyrkje	120					
21400	Ny avkøyring frå RV 5 ved Ingafossen		3 000				
21403	Veganlegg Kaupanger industrifelt	390					901
22400	Veg - rammeløyving	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	
NY	Trafikkløysing Leikanger barneskule		500	2 500			
NY	Gatelys - utskifting		2 000	1 500	1 500	1 500	
NY	Oppgradering av Kvålevegen/gangveggar		10 000	10 000			
NY	Oppgradering av Amla-vegen		11 000				

# 1 Oppsett tomtekostnader etablering av Skule på Kvåle

Oppsett antatte kostnader ved ekspropiering lunnamyri. Øen mfl.

Nr	BYA (Grunnflate)	Etasjer	Faktor BTA Forhold mellom BTA/BRA	BRA (BYA*ETG/Faktor BTA)	Pris BRA	Sum	Kommentar
8A-D		275	2	1,4	393	42000	16 500 000 kr
8E		266	2	1,4	380	25000	9 500 000 kr
8F		239	2	1,4	341	25000	8 535 714 kr
10A		232	2	1,4	331	25000	8 285 714 kr
10B		212	2	1,4	303	25000	7 571 429 kr
12A		650	1	1,4	464	25000	11 607 143 kr
12B		449	2	1,4	641	25000	16 035 714 kr
	2	209	2	1,4	299	25000	7 464 286 kr
<b>Totalt</b>					<b>3152,857143</b>		<b>85 500 000 kr</b>
A)	Vurdert med ein lågare m2 pris enn snitt jf underliggane finna annosner pga størrelsen.						
B)	Stor eigedom, der ein del no er lager. Veldig usikkert korleis denne ville blitt vurdert ved skjønn då den er tett bebygd og regulert til bustad						

Pris eksempler frå finn.no for vurdering av pris pr BRA

Nr	Pris	BRA	Pris pr BRA	Plassering	Referanse
1	2850000	117	24 359 kr	Leikanger	<a href="https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=290550338">https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=290550338</a>
2	3100000	64	48 438 kr	Sogndal, Leitrevegen 33	<a href="https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=287300345">https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=287300345</a>
3	3850000	201	19 154 kr	Leikanger, Lundevegen	<a href="https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=282223320">https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=282223320</a>
4	3200000	94	34 043 kr	Kaupanger, trekolvegen	<a href="https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=282171858">https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=282171858</a>
5	3090000	74	41 757 kr	Sogndal Stedjevegen	<a href="https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=284309533">https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=284309533</a>
<b>Totalt</b>			<b>33 550 kr</b>		<b>5</b>

Både Kvåle skule og den nye skulen har eit areal behov som totalt blir summen av fotavtrykket på bygga pluss arealet naudsynt til uteområde.

Lokalitet	Bygningar [BYA]	Elevar	Areal uteområde pr elev	Uteområde
Ny skule	4000	700	25	17500
Eks Kvåle	4959	300	25	7500
<b>Totalt</b>	<b>8959</b>			<b>25000</b>

Totalt areal behov	33959
Areal erverva gjennom ekspropissj	8634
Nødvendig rest areal	25325

For å oppnå tilstrekkelig Areal må ein flytte eksisterande idrettsanlegg. Oppover mot dalen

	Areal	Pris	Sum
Dette medfører eit tomtekjøp ifrå 23/6. Vanskleg å estimere pirs, men som utgangspunkt kan ein nytte 75% av forlik i fosshagen til grunn. (3850 kr /m2 *0,75)	6526	2 888 kr	18 843 825 kr

<https://www.sognavis.no/tingretten-mangedobla-prisen-for-fosshagen-sogndal-kommune-ma-ut-med-over-37-millionar/s/5-115-913557>

Tomtekostnader ekspropiasjon	85 500 000 kr
Tomtekostnader kjøp av eplehage	18 843 825 kr
<b>Sum tomtekostnader overført til summering</b>	<b>104 343 825 kr</b>

## 2 Oppsett Rivekostnader etablering av Skule på Kvåle

Rivingskostnader

Nr	Beskriving	Mengde	Eining	Pris pr eining	Sum	Kommentar
1	Vollyball og 7-arbane mm		1 RS	500 000 kr	500 000 kr	
2	Kvåle stadion		1 RS	1 000 000 kr	1 000 000 kr	Usikkerheit kring gjennbruk av kunstgras og løpedekke
3	Stadionbygget		1 RS	1 000 000 kr	1 000 000 kr	
4	Div bygningar lunnamyri	5000 m2 [BTA]		700 kr	3 500 000 kr	Normal pris for 1 bustadhus om lag 300 000
<b>Totalt</b>					<b>6 000 000 kr</b>	<b>2</b>

Sum rivingskostnader overført til summering 6 000 000 kr

## 3-4 Oppsett Byggekostnader skule og idrettsanlegg på Kvåle

Kostnader ved ny etablering av skuler, uteområder og flytting av eksisterande idrettsområder

Nr	Beskriving	Mengde	Einheit	Pris pr eining	Sum	Kommentar	Referanse
Skule						0	
1	Fjerning og etablering av uteareal bak eks kvåle skule	2149,9	m2	1 700 kr	3 654 830 kr	Jf rapport kommune	
2	Etablering av nytt uteareal	14285,4	m2	2 500 kr	35 713 500 kr	Jf rapport kommune	
3	Ny skule	10500	m2 BTA	45 000 kr	472 500 000 kr	Jf rapport kommune	
Delsum				Delsum	511 868 330 kr		
Idrett						0	
4	Ny kvåle stadion med løpebane	1	RS	15 050 000 kr	15 050 000 kr	Jf eventyrøy stadion som vart bygd for 12,7 i 2016. Justert prisindeks til 2022	<a href="https://www.godeidrettsanlegg.no/for-bildeanlegg/eventyroy-stadion">https://www.godeidrettsanlegg.no/for-bildeanlegg/eventyroy-stadion</a>
5	Nytt tribuneanlegg	1	RS	4 000 000 kr	4 000 000 kr	Overslag sjekk	
6	Ny 7 ar bane	1	RS	2 000 000 kr	2 000 000 kr	Overslag. Jf bygging 2009 med prisstigning 2,16	
7	Ny volleyballbane	1	RS	300 000 kr	300 000 kr	Overslag	
8	Ny ballbinge	1	RS	1 000 000 kr	1 000 000 kr	Overslag, fordyrde med Stor OV ledning som ligg under	
Delsum				Delsum	22 350 000 kr		
Totalt					534 218 330 kr		

Sum skulebygg og uteareal overført til summering 511 868 330 kr

Sum flytting og reetablering av idrettsanlegg overført til summering 22 350 000 kr

Frå rapport

### 3.3.1. Økonomi

#### Investeringskostnad [30%]

Det er sett av 346 mill. kroner til bygging av ny barneskule og vurdert at ein treng om lag 10.500 kvm. skulebygg for å skape gode læringstilhøve for 700 elevar og 80 tilsette. Kvadratmeterprisen vert med denne investeringsramma om lag 33.000,-/kvm. Moglegheitsstudie for plassering av ny barneskule vurderer kostnad for oppføring av 10.500 kvm bygg til barneskulen til 50.000,-/kvm. (34.000,- eks. mva.), tilsvarande 525 mill. kroner. Snittpris for bygging av barneskule i inntil 3 etasjar er om lag 45.000,-/kvm. Med denne snittprisen, vert samla kostnad 472,5 mill. kroner.

Det er vurdert at ny bygningsmasse kan byggast til om lag same kostnad uavhengig av lokasjon. Tilhøva ut over sjølve byggkostnaden er lagt til grunn for samanlikning av investeringskostnaden i alternativa.

## 5 Oppsett Kostnader parkering og drift av parkering på Kvåle

Nr	Beskriving	Antall	Kommentar
1	Parkeringsplasser utanfor videregående og andre sida av ve-gen. Om lag 25 står igjen		95
2	Parkering utanfor kvåle		22
3	Parkering ved guridalsbygget		30 Evt kan denne dekkast andre plassar, men som utgangspunkt bør ein ta den med her. Ikkje medteke i framlegget
4	Dagens overfalte parkering ved ingafossen		39 Denne er ikkje merka ut i kartet i saksframlegget, ein har vel behov for arealet til tilkomst mm?
5	Parkeringsbehov ved ny skule		48
<b>Totalt</b>		<b>234</b>	<b>2</b>

### Videre forutsetning for utrekning av kostnader

- Areal pr bil 25 m2, dette er innvendig areal behov. Norsk prisbok nyttar BTA som er utvendig areal og ein må bruke omrekningsfaktor
  - 1,1 Omrekningsfaktor BTA, normalt på bygg nyttar ein 1,4, men ein vurderer ein kan gå litt ned på parkeringsanlegg
  - 22413 Pris pr m2 BTA jf norsk prisbok for underjordiske anlegg. Teke utgangspunkt i 2018 pris på kr 18122 og prisjustert
  - 300 Anteke areal for teknisk rom, tilkomst biler, trappehus, heis mm
  - 6735 Naudsynt total areal BTA
- Ein har ikkje rekna med etablering av Hent Bring løysingar under bakken og areal for dette. Då dette kan løysast rimligare og betre i dagen

	Frå Rapport:	
Sum investeringskostnad:( [Antall bilar] x [Areal pr bil] x [Omrekningsfaktor BTA] + [Teknsik areal] ) x [pris pr BTA]		
<b>Utrekna investeringskostnad</b>	<b>150 951 555 kr</b>	
Alternativ kost utan Guridalsbygget	132 460 830 kr	
Alternativ kost utan Guridal eller overfalte parkering ved ingafossen	108 422 888 kr	

### Driftskostnader

Då Parkering utteltukkande skal løysast gjennom parkeringsordninga og soleis ikkje være ein del av investeringa er det viktig å ha kontroll på driftskostnadane i tillegg.

#### Kostnader Drift og vedlikehald:

Uifrå Norsk prisbok 2018 vil ein for denne typen anlegg berekne 204,9 kr/m2 BTA i drift og vedlikehald pr år. Korrigert til 2022 tall får ein 253 kr/m2 BTA. Ein lyt i tillegg trekke frå vedlikehalds kostnadane ein har i dag på dei eksisterande parkeringsplassane. Dette er stipulert til kr 50 kr pr m2/BTA Som vil gje ein endra kostnad på drift og vedlikehald på 253 – 50 = 203 kr/m2

203 kr kr/m2 BTA  
1 367 205 kr Sum driftskostnader pr år [tot BTA] x [drift pr m2]

#### Kostnader Rente og nedskrivning:

Rente pr år 3,4 jf rentebane sogndal kommune årsbudsjett 2023 punkt 3,-1 ([inv kost] \* [rente])  
5 132 353 kr  
Nedskrivning: 50 år ( [Inv kost] / [År])  
3 019 031 kr

Kostnader miljøø:

CO2-eq pr m2 BTA = 393 jf norsk prisbok 2018  
2646855 Sum CO2-eq

#### Nye inntekter

Etablering av parkeringshus er I stor grad meint å erstatte eksisterande parkering. Ein kan difor ikkje rekne med auka inntekter frå parkering utan at ein aukar prisen eller utvidar tida det krevast parkeringsavgift.

Sogndal kommune har i tillegg ein målsetting om at folk skal kunne nytte kollektiv eller sykle, ein kan difor heller ikkje rekna med ei auka mengd parkering i forhold til dagens situasjon.

Det vil heller ikkje komme ny etableringer då det sakk om flytting av skule (dei som i dag parkerar på amfi vil slutte å parkere der)

**Ein kan difor dra slutninga at om ikkje prisen aukast vil ikkje inntektene aukast.**

#### Konsekvensar:

I saksutgreiinga fro budsjett Sogndal kommune 2023 står det:

«*Parkeringsfond: Auka utgifter knytt til parkering har ført redusert avsetning til parkeringsfond, frå vel 3 mill. kr til 0,85 mill. kr*»

Ein har då i dag 850.000 i overskot på parkering.

Nye kostnader som årleg må dekkast inn er:

Drift	1 367 205 kr
Rente	5 132 353 kr
Avskrivning	3 019 031 kr
SUM kost nye drif	9 518 589 kr
Dagens overskot	850 000 kr

Konsekvens	
<b>Bygging av nytt parkeringshus jf framlegg vil då bety eit årleg underskot i parkeringssektoren på</b>	<b>- 8 668 589 kr</b>
Parkering inkl guridalygget	150 951 555 kr
<b>Sum investering Parkering overført til sammendrag. Eks park plasser guridalsbygget</b>	<b>132 460 830 kr</b>

inkludert svingradius og manøvrering per parkeringsplass. Areal til parkering for tilsette vert med dette 25x48 = 1.200 kvm. Det må i tillegg leggst inn areal for etablering av hente- og bringeløysing, HC-parkering og varelevering. Det vert i kalkylen sett opp eit samla behov for parkeringsanlegg til ny barneskule på 1.500 kvm.

Kostnaden med utbygging av underjordisk parkeringshus er 18.000-23.000,-/kvm. Det vert lagt til grunn att tilsettparkeringa vert finansierast gjennom parkeringsordninga. Nettokostnaden for prosjektet vert med dette 300 x 23.000 = 6,9 mill. kroner. Dette vert vurdert å vere likt for dei tre prosjekta.

På Trudvang kan eksisterande offentlege parkeringsplassar nyttast!. I Fosshagen og på Kvåle må ein etablere nye parkeringsanlegg under bakken.

Bygging på Kvåle kan opne for meir samlokalisering av parkeringsarealet på Campus. Under Campus er det allereie etablerte parkeringshus under bakken og sambruk av desse. Heile Campus (VGS, HVL, SIL, supporterar, andre verksemder) kan dra nytte av parkeringsplassane ved Kvåle. Her er det eit like stort trykk morgon og kveld. Dette vil også gje meir parkeringsareal i utkanten av sentrum, fortrinnsvis under bakken og kan gjere det mogleg å flytte parkeringsareala i Trolladalen til Ingafossen. Dette kan gjere det enklare å stenge Trolladalen for alt anna enn køyring til eigedommar, varelevering, HC-parkering og liknande. Det vil skape tryggare gang- og sykkelveg mellom Campus og sentrum, og flytte all biltrafikk på Campus til innkøyringa frå Fjærlandsvegen. Hente- og bringeløysing ved Kvåle vil også kunne nyttast av fleire som nyttar seg av Campus-området enn berre barneskulen. Det er også behov for samlokalisering av kollektivpunkt i same område. Erstatning av eksisterande parkeringsareal i Trolladalen/Lunnamyri er berekna til om lag 2.000 kvm, sjå kartutsnitt under. Dette gjeld halve parkeringsarealet utanfor hovudinngang til Sogndal vgs. (1-2), og parkeringsareal til Kvåle ungdomsskule (3). Etablering av dette vil ha ein kostnad på om lag 46 mill. kroner. Det er lagt til grunn at denne investeringa vert finansiert gjennom parkeringsordninga.

## 6 Oppsett Kostnader til kringliggende infrastruktur på Kvåle

Ved flytting, utviding eller nyetabling av ei kvar virksomheit vil det kunne tilfalle ein del kostnader til utbetring og tilpassing av kringliggende infrastrukturer. Nokre av desse er kjent gjennom noværande regulering og nokre vil komme til under eit reguleringsarbeid som følge av krav frå andre offentlige myndigheiter (typisk SVV)

Underliggende tabell synlliggjer mulige og påkrevde investeringer.

Nr	Beskriving	Mengde	Einheit	Pris pr eining	Sum	Kommentar	Referanse
1	Utbetring Kvålevegen	690	lm	20 000 kr	13 800 000 kr	Denne er strengt tatt ikkje nødvendig for skule på kvåle slik den er planlagt, men ein del av det totale kostnadsbilde med investreinger, budsjettert til 20 mill. Typisk anleggkostnad pr m veg	
2	Grunnerverv for kvålevegen				- kr	Vansleg å estimere kostnad no	
3	Ny gang og sykkelveg langs fjørlandsvegen	480	lm	12 000 kr	5 760 000 kr	Det ligg rekkeføge krav på dette i plan. Noko mindre kostnad pr m enn kvålevegen då det er kun GS	
4	Grunnerverv for ny gang og sykkel	1920	m2	1 000 kr	1 920 000 kr	Nårme vegen er det anteke at ervervskostnaden ligg lågare enn litt elngre oppe i hagen. RS 1000 kr/m2	
5	Nytt kryss inn til ingafossen med planskilt undergang for gang og sykkelsti	1	RS	15 000 000 kr	15 000 000 kr	Nyttar samme kostnad som etablering av undergang på kaupanger opplyst av entreprenør	
6	Utviding av fjærlandsvegen med venstre sving	1	RS	5 000 000 kr	5 000 000 kr	Nyttar samme kostnad som etablering ved krysset opp til handelsparken opplyst av entreprenør	
7	Oppgradering av Lunnamyri/Trolladalen jf saksframlegg	780	lm	6 000 kr	4 680 000 kr	Overslag på kostnader.	
8	Etablering av Kiss/ride for foreldre og buss	1	RS	5 000 000 kr	5 000 000 kr	RS overslag, ca 2500 m2 basert på dagens løysing. Lågt overslag med 2000 kr/m2	
9	Etablering av tilkomst til idrettsanlegg på Kvåle	1	RS	3 000 000 kr	3 000 000 kr	RS overslag, ca 100m veg samt aprkeingsplasser	
<b>Totalt</b>					<b>54 160 000 kr</b>		<b>0</b>

Sum overført til summering

54 160 000 kr

Ytilkomst og parkering