

Gbnr 10/11 – Lerkeveien 12b og -c - Investeringsbeslutning

Sak til behandling 07.05.2025

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø



Kortversjon

- Kommunedirektøren følger opp kommunestyrets vedtak i sakene KS 131/24 og KS 052/22.
- Asplan Viak har gjennomført forprosjektering som grunnlag for investeringsbeslutning.
- Av KS 131/24 er barnehage og avlastningsbolig utviklet som ett bygg.
- Saken omhandler investeringsbeslutning om bygging av ny barnehage og avlastningsbolig for barn og unge i Vestskogen.

Bildet viser utomhusplan for prosjektet



NS 3467 - Stegmodell

Prosjektgjennomføringsmodellen – 10 steg

Steg 1 Idé og behovsidentifisering

Steg 2 Prosjektinnramming

-- KS 144/20 (bhg.) og KS 141/23 (avlastning)

Steg 3 Programmering og utredning

-- KS 054/22 (bhg.) og FS 130/24 (avlastning)

Steg 4 Skisseprosjektering

-- KS 131/24 (avlastning)

Steg 5 Forprosjekt

>> Denne saken <<

Innledning og faktagrunnlag

- *KS-054/22*

1. *Det bygges en barnehage med plass til ca. 210 barn etter modell av Lindhøy barnehage på det mest egnede arealet der Vestskogen barnehage og Vestskogen skole ligger i dag.*
2. *Barnehagen prosjekteres med mulighet for senere utvidelse opp til 250 plasser.*
3. *(...)*
4. *(...)*
5. *Det fremmes egen sak innen desember 2022 om fremtidig disponering/avhending av eiendommer som fraflyttes som følge av endret barnehagestruktur.*

- *KS-131/24:*

1. *Etablering av ny avlastningsbolig for barn og unge legges til Lerkeveien 12b (Gbnr 10/11) og 12c (Gbnr 13/357), samt del av areal (Gbnr 13/346).*
2. *Prosjektet planlegges dimensjonert med 14 overnattingsrom og 3 rom for kveldsavlastning, og samlokaliseres med nye Vestskogen barnehage og bygges som en forlengelse av denne, med barnehagens forsterkede enhet som bindeledd. Det bygges i to etasjer.*
3. *Ved ferdigstilt skisseprosjektering videreutvikles ny avlastningsbolig for barn og unge sammen og i takt med nye Vestskogen barnehage, med sikte på gjennomført forprosjekt første kvartal 2025.*
4. *Endelig investeringsbeslutning legges frem for politisk behandling etter avsluttet forprosjekt i tråd med investeringsreglementet.*
5. *Kommunedirektør bes utrede mulighet for å redusere den totale investeringen i arbeidet med forprosjektet.*

Faktagrunnlag

Lovgrunnlag

Anskaffelsesloven, med tilhørende forskrifter

Arbeidsmiljøloven, med tilhørende forskrifter

Barnehageloven, med tilhørende forskrifter

Brann- og eksplosjonsvernloven, med tilhørende forskrifter

Folketsetningsloven, med tilhørende forskrifter

Helse- og omsorgstjenesteloven, med tilhørende forskrifter

Helsepersonelloven, med tilhørende forskrifter

Pasient- og brukerrettighetsloven

Plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter

Rammebetingelser og overordnede planer

Kommuneplan «99004 Kommuneplanens arealdel» ikrafttredelsesdato 06.09.2023

Kommuneplan «Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030»

Områderegulering «2016003 Vestskogen» ikrafttredelsesdato 09.02.2022

Detaljregulering «2023007 Vestskogen barnehage» avsluttet offentlig ettersyn

Klima- og energiplan vedtatt 17.06.2020

Klima- og energiplan for Færder kommune, Handlingsplan for 2024-2028

Revidert investeringsreglement, vedtatt 03.10.2024

Politiske vedtak

KS 054/22 Barnehage nord i Færder kommune -3.gangs behandling av erstatnings-barnehage i Labakken krets, samt framtidig utvidelse i Teie krets

KS 122/22 Kommuneplanens handlingsdel 2023-2026, Økonomiplan 2023-2026, Budsjett 2023

KS 142/23 Kommuneplanens handlingsdel 2024-2027, Økonomiplan 2024-2027, Budsjett 2024

KS 131/24 Ny avlastningsbolig for barn og unge»

KS 136/24 Kommuneplanens handlingsdel 2025-2028, Økonomiplan 2025-2028, Budsjett 2025

Vedlegg

- Prosjektdokumenter
 - Skisseprosjekt av november 2024, utarbeidet av Asplan Viak
 - Bærekraftstrategi av november 2024
 - Forprosjektrapport av april 2025, utarbeidet av Asplan Viak
 - Klimasats – Tek17 vs. nZEB april 2025, utarbeidet av Asplan Viak
 - FutureBuilt nZEB - kriterier for nær-nullenergibygg
- Tidligere politisk behandling
 - KS 054/22
 - KS 131/24
- Illustrasjoner utarbeidet av Asplan Viak
 - Plantegninger
 - Skjema
 - Snitt

Alternative løsninger

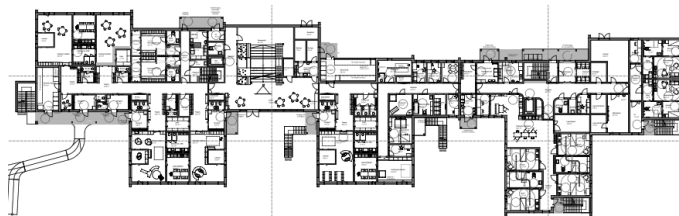
Alternativ 1

- Ny barnehage og avlastningsbolig
- Det bygges i to etasjer
- Totalt bruttoareal (BTA) er ca. 5 400 m²
- Barnehagedelen bygges med plass til ca. 210 barn, med mulighet for senere utvidelse til ca. 250 plasser.
- Barnehagedelen inkluderer forsterket enhet.
- Avlastningsdelen dimensjoneres med 14 overnattingsrom og 3 rom for kveldsavlastning.



Alternativ 2

- Ny barnehage og ny avlastningsbolig
- Det bygges i to etasjer
- Totalt bruttoareal (BTA) er ca. 4 900 m²
- Barnehagedelen bygges med plass til ca. 198 barn, med mulighet for senere utvidelse til ca. 236 plasser.
- Barnehagedelen inkluderer forsterket enhet.
- Barnehagen reduseres med én småbarnsavdeling.
- Avlastningsdelen dimensjoneres med 14 overnattingsrom og 3 rom for kveldsavlastning.

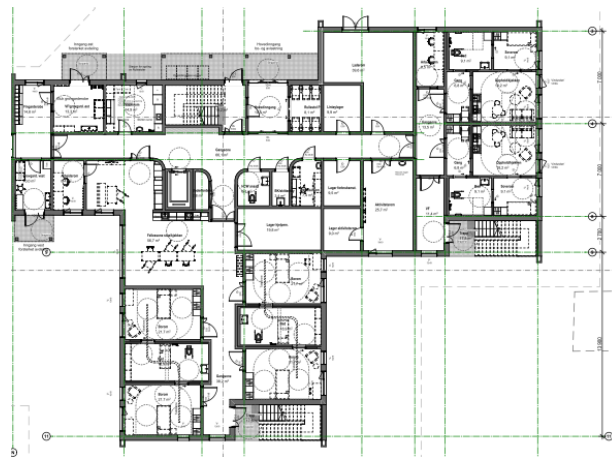


Alternative løsninger

Alternativ 1 (1. etg. avlastningsdel)



Alternativ 2 (1. etg. avlastningsdel)

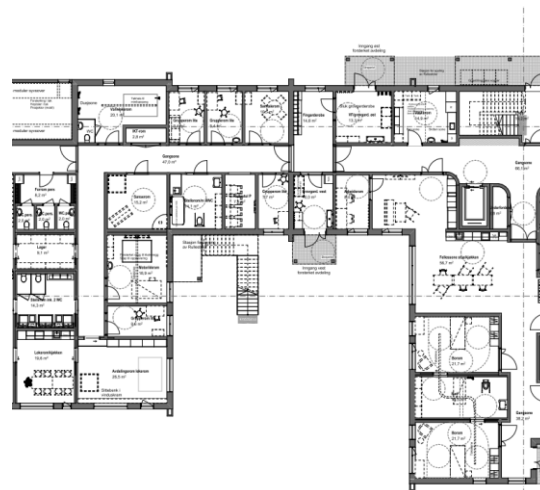


Alternative løsninger

Alternativ 1 (1. etg. forsterket enhet (bhg))



Alternativ 2 (1. etg. Forsterket enhet (bhg))

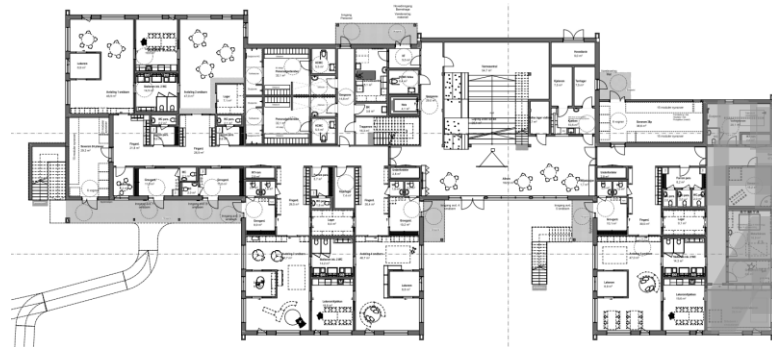


Alternative løsninger

Alternativ 1 (1. etg. barnehagedelen)



Alternativ 2 (1. etg. barnehagedelen)



Alternative løsninger

Alternativ 1 (2. etg. avlastningsdelen)



Alternativ 2 (2. etg. avlastningsdelen)

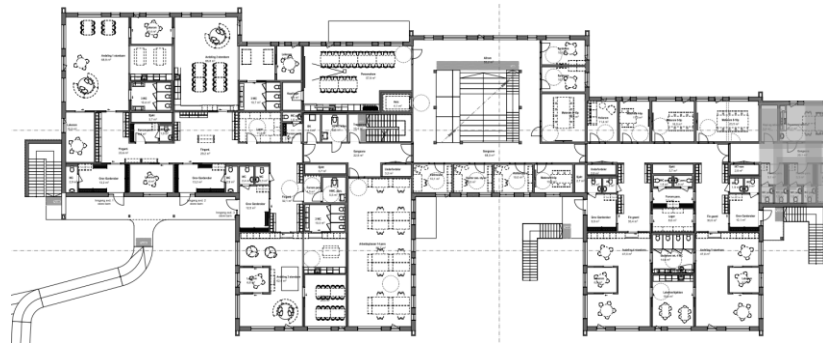


Alternative løsninger

Alternativ 1 (2. etg. barnehagedelen)



Alternativ 2 (2. etg. barnehagedelen)



Opsjoner

Opsjon 1

a) Solceller

b) Nær-nullenergibbygg

Opsjon 2

– Utslippsfri byggeplass



Vurderinger – Alternative løsninger

- Begge alternativene
 - Brukermedvirkning i begge virksomheter
 - Barnehage, inklusive forsterket enhet
 - Litt færre plasser i alternativ 2
 - Avlastningsbolig med fire romtyper
 - Til sammen 14 rom



Nærmere om alternativ 2

Oppfølging av vedtakspunkt 5 i KS 131/24.

Hovedgrep:

- Antall småbarnsavdelinger er redusert fra 6 til 5
- Enkelte møterom og kontorplasser er tatt vekk
- Lagt opp til økt sambruk av gjenværende møterom
- Bearbeiding av planløsningen

Likt som alternativ 1, utover reduksjonene nevnt over.



Vurderinger – Juridiske forhold

- Reguleringsplanstatus
- Erverv av tomteareal



Vurderinger – Økonomiske konsekvenser

- Tidligere budsjettvedtak

(avsatt fremtidig bevilgning)

År	2023	2024	2025	2026	2027
Barnehage	4 MNOK	1 MNOK	40 MNOK	80 MNOK	47 MNOK
Avlastning	-	1 MNOK	30 MNOK	60 MNOK	40 MNOK
Totalsum	303 MNOK inkl. mva.				

Beregning av kostnadsramme

- Vurderinger knyttet til kostnadsnivå
- Ulikt bruttoareal for alternativene
- Hva som inkluderes i kostnadsrammen
- Inntekter og tilskudd
- Opsjonskostnader



Beregning av kostnadsramme

- Økte kostnader som følge av krav knyttet til detaljregulering og plan- og bygningsloven.
 - Likt for alle alternativene.
 - Tillegg på hhv. 6,9 og 20,0 MNOK
- Iht. investeringsreglementet skal prisregulering medtas i den totale investeringskostnaden.
 - Alternativ 1: 24,5 MNOK
 - Alternativ 2: 21,7 MNOK

Kostnadsramme

Beskrivelse	Alternativ 1	Alternativ 2
Prosjektkostnad inkludert i tidl. budsjett	317,9 MNOK	290,1 MNOK
Opsjoner	+ 16,2 MNOK	+ 16,2 MNOK
Separering av vann og avløp	+ 6,9 MNOK	+ 6,9 MNOK
Rekkefølgebestemmelser	+ 20,0 MNOK	+ 20,0 MNOK
Prisregulering	+ 24,5 MNOK	+ 22,9 MNOK
Total kostnadsramme til investeringsbeslutning	= 385,5 MNOK	= 356,1 MNOK

Tilskudd og refusjonsordning

- Husbanken
- Miljødirektoratet
 - Kartlegging: Klimasatsmidler
 - Opsjon: Fossilfri byggeplass
 - Opsjon: Nær-nullenergibbygg
- Kompensasjon for merverdiavgift



Netto rentebærende gjeld

Beskrivelse	Alternativ 1	Alternativ 2
Kostnadsramme	385,5 MNOK	356,1 MNOK
Husbanken	- 30,2 MNOK	- 30,2 MNOK
Klimasats (innvilget)	- 0,9 MNOK	- 0,9 MNOK
Klimasats (omsøkt)	- 7,4 MNOK	- 7,4 MNOK
Klimasats (omsøkt)	- 3,0 MNOK	- 3,0 MNOK
MVA-kompensasjon	- 96,4 MNOK	- 89,0 MNOK
Rentebærende gjeld	247,7 MNOK	225,6 MNOK

Øvrige vurderinger

- Helse- og miljøkonsekvenser
- Klimakonsekvenser
- Andre konsekvenser
 - Samtidig drift i eksisterende barnehage



Øvrige vurderinger

- Helse- og miljøkonsekvenser
- Klimakonsekvenser
- Andre konsekvenser
 - Samtidig drift i eksisterende barnehage



Øvrige vurderinger

- Helse- og miljøkonsekvenser
- Klimakonsekvenser
- Andre konsekvenser
 - Samtidig drift i eksisterende barnehage



Vurdering av anbefalt løsning

Kommunedirektøren anbefaler alternativ 2 som løsning for ny barnehage og avlastningsbolig i Vestskogen.

Det anbefales videre at opsjoner medtas i kunngjøringen av konkurransen, og at endelig inngåelse av disse vurderes i kontraktsdialogen med valgte leverandør.

For alternativ 2, inkludert opsjoner, er det identifisert sum årlig besparelse på 13,9 MNOK.

Besparelsene fordeler seg på tomte- og eiendomssalg, motregnet tomtekostnad, eiendomsdrift, inkl. strøm, samt besparelser knyttet til lønnsutgifter for helse og sosial og oppvekst, kultur og levekår identifisert, og knyttet til prosjektet, i Færder 2030.

Folkehelseperspektivet

- Lokalisering
 - Naturtomt
 - Turveiforbindelser
- Samlokalisering
 - Sosial inkludering og interaksjon fremmer mangfold
 - Avlastning

Konklusjon

Skisse- og forprosjekt sammenslåing av barnehager i Vestskogen og ny avlastningsbolig anbefales gjennomført iht. alternativ 2 med følgende forutsetninger:

- Foreløpige plantegninger, rom- og funksjonsprogram legges til grunn for prosjektet med et bruttoareal (BTA) på 4 900 m².
- Eksisterende Vestskogen barnehage fraflyttes innen sommeren 2026 og stilles til disposisjon for entreprenør.
- Riving av eksisterende Vestskogen barnehage og oppføring av nye Vestskogen barnehage og avlastningsbolig i Vestskogen, samt tilhørende utearealer, kommunaltekniske anlegg og rekkefølgebestemmelser gjennomføres iht. vedlagte planer og beskrivelse.



Konklusjon

Følgende miljøambisjoner for prosjektet anbefales lagt til grunn som et minimum, med opsjoner på økte klimakrav:

- Varmesentral med brønnpark
- Netto energibehov til oppvarming og kjøling skal tilfredsstille passivhuskrav
- Opsjon på solcellepark på tak og på oppfyllelse av FutureBuilt sine krav til nær-nullenergibygge, med følgende effekter
- Fossilfri byggeplass
- Opsjon på utslippsfri byggeplass
- Klimagassregnskap utarbeides iht. TEK 17, med scope B6 energibruk i drift.
- Vurdere ombruk av materialer og utstyr iht. ombrukskartleggingen utført i forprosjektet.

Konklusjon

Økonomi:

- Budsjettmessige konsekvenser innarbeides i budsjett for 2026 og budsjett for 2027.



NS 3467 - Stegmodell

Prosjektgjennomføringsmodellen – 10 steg

Kommende steg i prosjektgjennomføringen

- Politisk sluttbehandling av reguleringsplan
- Kontrahering av entreprenør (opparbeidelse av gjennomgående turvei)
- Kontrahering av entreprenør (barnehage og avlastning)
- Kontrahering av entreprenør (kommunaltekniske anlegg)

Totalentreprenøren vil stå for:

- Steg 6 Detaljert prosjektering
- Steg 7 Produksjon og leveranser
- Steg 8 Overlevering og ibruktakelse

Færder kommune overtar:

- Steg 8 Overlevering og ibruktakelse
- Steg 9 Bruk og drift
- Steg 10 Avvikling og ombruk

