

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

Sak til behandling 14.05.2025

Partssammensatt utvalg og formannskap



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 <<

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



Alternative løsninger

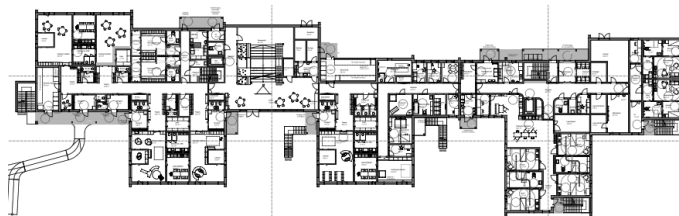
Alternativ 1

- 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.

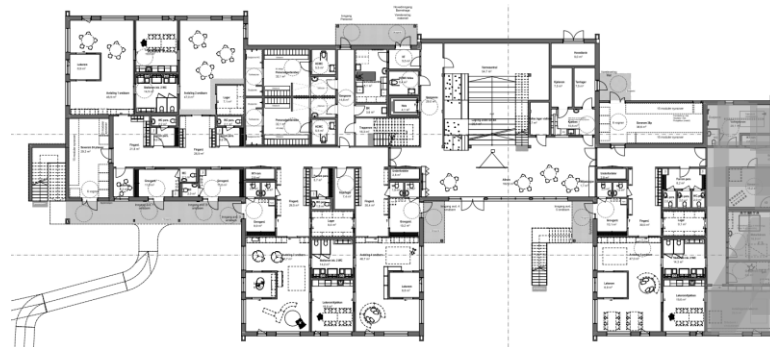


Alternative løsninger

Alternativ 1 (1. etg. barnehagedelen)



Alternativ 2 (1. etg. barnehagedelen)

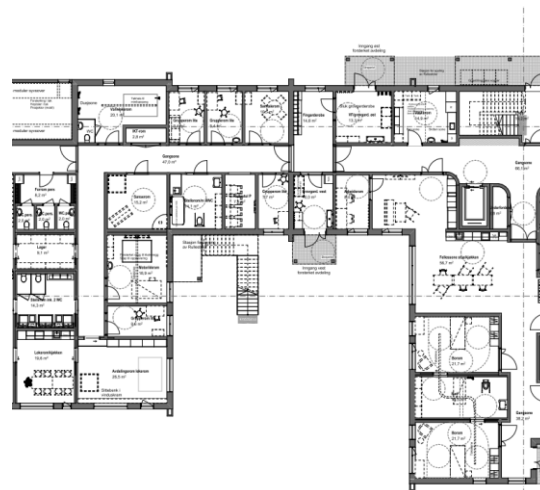


Alternative løsninger

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



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

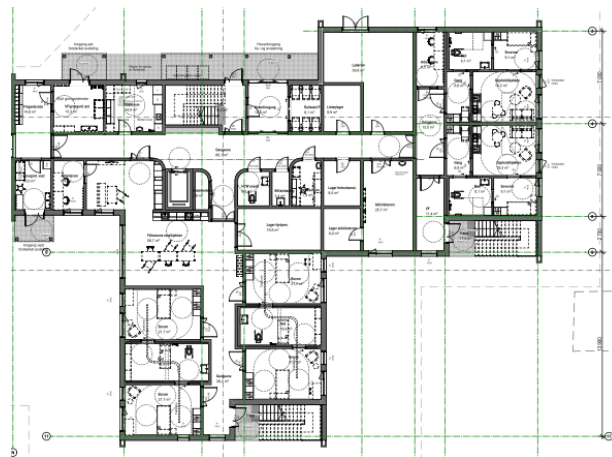


Alternative løsninger

Alternativ 1 (1. etg. avlastningsdel)



Alternativ 2 (1. etg. avlastningsdel)



Alternative løsninger

Alternativ 1 (2. etg. avlastningsdelen)



Alternativ 2 (2. etg. avlastningsdelen)



Alternative løsninger

Alternativ 1 (2. etg. barnehagedelen)



Alternativ 2 (2. etg. barnehagedelen)



Nærmere om alternativ 2

Oppfølging av vedtakspunkt 5 i KS 131/24.

Hovedgrep:

- Antall småbarnsavdelinger er redusert fra 6 til 5
- Redusert møteroms- og kontorareal
- Planløsningen er bearbeidet

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



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. [For Alternativ 1 er besparelsene 13,6 MNOK].

Besparelsene fordeler seg på tomte- og eiendomssalg, motregnet tomtekostnad, eiendomsdrift, inkl. strøm, og besparelser identifisert av helse- og oppvekstsektorene i Færder 2030.

For alternativ 2 er besparelsene større enn finanskostnadene.



Folkehelseperspektivet

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

Miljøambisjoner

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-nullenergibygg, 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.

Økonomi

Økonomi:

- Budsjettmessige konsekvenser innarbeides i budsjett for 2026 og budsjett for 2027.
- Ingen budsjettmessige endringer i 2025.

