

SAKSFRAMLEGG

Utvalg**Møtedato**

Lierne formannskap

NY BARNEHAGE I SANDVIKA . PLAN OG BYGGEPROSESS. PRIORITERING AV ALTERNATIV

Vedlagte dokumenter:

1. Notat med innstilling fra plan- og byggekomiteen datert 4. mars 2019
2. Fremdriftsplan, datert 1. mars
3. Plantegning barnehage
4. Plantegning barnehage med plantegning skolebygg
5. Kostnadskalkyle alternativ 1A/1B – beregnet av Arcon prosjekt AS den 4. mars
6. Kostnadskalkyle alternativ 2– beregnet av Arcon prosjekt AS den 4. mars
7. Kostnadskalkyle alternativ3– beregnet av Arcon prosjekt AS den 4. mars
8. Kostnadskalkyle – beregnet høsten 2018 av Lierne kommune

Ikke vedlagte dokumenter:

Møtereferat fra møte nummer 1-5; plan- og byggekomite ny barnehage i Sandvika

Hjemmel for behandling:

§13-1 i Lierne kommunes delegeringsreglement

Saksopplysninger:

I formannskapsmøte den 17. januar ble det i sak 3/19 oppnevnt en plan- og byggekomite til prosjektet med planlegging og bygging av en ny barnehage. I dette arbeidet skal også det utredede nytt oppvekstsenter som et alternativ.

For å følge den oppsatte tidsplanen så ønsker rådmannen å få behandlet den foreløpige innstillingen av alternativer som er kommet fra plan- og byggekomiteen, med mål om å få behandlet forprosjektet i kommunestyret den 25. april.

Vurdering:

Arbeidet som har foregått etter oppnevningen har vært intensiv. Det har vært kontinuerlig fremdrift gjennom perioden med ukentlige møter, noe som er helt nødvendig hvis den utarbeidede fremdriftsplanen skal kunne følges.

Ut fra det som plan- og byggekomiteen har lagt frem, ser rådmannen at det vil være vanskelig å bygge en barnehage som et oppvekstsenter med barnehage og skole under samme tak. Skolebygget er ikke planlagt med en utbygging med en barnehage, noe som medfører store behov for tilpasninger av uteområdet rundt skolen, både for barnehagen og skolen. I planleggingen av ny skole ble det tatt høyde for å bygge sammen med en eventuell utvidelse av klasserom, men dette krever ikke like store tilpasninger utendørs. Ved et barnehagetilbygg så må det også utarbeides et innegjerdet uteområde rundt det tilbygget. Det vil ut fra de tegningene som er laget være mulig å bygge sammen skolen med et nytt barnehagebygg, men rådmannen støtter vurderinga rundt at det vil bli for mange negative

NY BARNEHAGE I SANDVIKA - PLAN- OG BYGGEPROSESS. PRIORITERING AV
ALTERNATIV

endringer ved uteområdet, både for skolen og barnehagen, og at dette alternativet derfor bør prioriteres vekk.

Plan- og byggekomiteen har i sine vurderinger av oppvekstsenteralternativet hatt mest fokus på et oppvekstsenter med barnehage og skole under samme tak. Dette da det vil være den beste måten for å tenke et oppvekstsenter som et helhetlig oppvekstilbud. Rådmannen er ikke uenig i dette, men ser samtidig noen interessante vurderinger med alternativ nummer 2. Et alternativ nummer 2, nord for skole/basseng, oppfyller ikke det praktiske ved et oppvekstsenter, men det vil samtidig bli en fysisk sammenkobling slik at all oppvekstvirksomhet i Sandvika vil foregå på et sentralisert område. Det alternativet vil også bety minst påvirkning for virksomhetene under byggeperioden.

Dagens barnehagebygg/tomt vil ved å prioritere noen av alternativene opppe ved skolen kunne vurderes til annen virksomhet. Hva det skal være har ikke rådmannen noen konkrete forslag til på nåværende tidspunkt.

Dagens barnehageområde er et trygt alternativ, da uteområdet er godt egnet til barnehagedrift, og dette området er et område som ligger relativt nært til alle aktiviteter som er aktuelle for barnehagen (Steinhagan, Helsetunet, kommunehuset, stranda, skole, hall, basseng og skiløype. Rådmannen skjønner at plan- og byggekomiteen ser på dette som et meget aktuelt alternativ hvis en ikke klarer å bygge sammen byggene til et oppvekstsenter. Samtidig så er det vanskelig å vurdere om dette er det mest riktige alternativet i et fremtidsperspektiv.

I kalkylen fra i høst ble det tatt utgangspunkt i ca 300 m² bruksareal. I de skissene som er utarbeidet av Arcon så brukes ca. 380 m² bruttoareal. Forskjellen ligger blant annet i at en i bruttoareal har med areal for vegger, men det er også gjort noen utvidelser/justeringer for å få tilpasset bygget slik at det blir et egnet barnehagebygg opp mot behovene.

Når det gjelder økonomi, så viser kalkylene fra Arcon at budsjetteringen av prosjektet er for lav. Det er godt samsvar med byggekostnaden til selve bygget, men det skiller seg en del mellom uteområde, generelle kostnader samt reserveposter. Særlig uteområdet har ulike rammer i Arcons kalkyler sett opp mot den kalkylen som ble utarbeidet i høst. I vedlagte dokumenter så vises hvordan sluttsammen til de ulike alternativene er beregnet. Slik de kalkylene viser så varierer kostnaden på de ulike alternativene som følger:

Alternativ 1A/1B: kr. 15 175 000,- (uteområde kr. 1 195 000,-)

Alternativ 2: kr. Kr. 15 593 000,- (uteområde kr. 2 082 000,-)

Alternativ 3: Kr. 16 540 000,- (uteområde kr. 2 633 000,-)

Kalkylene har ikke beregnet rivekostnader av eksisterende bygg. Det er heller ikke medregnet innvendig inventar/utstyr.

De siste beregningene er overlevert til Lierne kommune etter siste møte i plan- og byggekomiteen, så det er kun leder i plan- og byggekomiteen som har tatt del av disse før rådmannen har skrevet saken. Det ble gjennomført et arbeidsmøte mellom Lierne kommune og Arcon den 4. mars hvor leder og sekretær deltok sammen med byggeiers representant. Her ble de økonomiske forutsetningene for prosjektet gjennomgått. Det er viktig å presisere at dette på nåværende tidspunkt er overslag ut fra erfaringstall, og det vil i ferdigstillingen av forprosjektet bli mer nøyaktige tall. Utendørsarbeid er derfor et usikkert moment på nåværende tidspunkt, da det ikke er gjort analyser av markforhold samt nøyaktige beregninger på flytt av masse.

Når det gjelder de ulike alternativene, så har Arcon prøvd å beskrive de økonomiske forskjellene mellom de ulike løsningene. Slik oversikten viser, ser det ut til at alternativ 1A/1B vil være det rimeligste alternativet. Dette er hovedsakelig begrunnet i at disse alternativene har minst behov for tilpasninger utendørs. Det dyreste alternativet vil være alternativ 3, særlig knyttet til store kostnader for å få ferdigstilt et uteområde. Her tilkommer f. eks store kostnader med å få strøm til bygget, samt å bygge klart for vann/avløp.

NY BARNEHAGE I SANDVIKA - PLAN- OG BYGGEPROSESS. PRIORITERING AV
ALTERNATIV

Rådmannen ser at Arcons kalkyler overskrider de tallene som ligger i budsjettet, og beklager at det ble brukt for lave kostnadstall (og mindre areal) i prognosen høsten 2018. Til tross for økte kostnader, så tilrår rådmannen at en innstiller positivt for videre arbeid. Rådmannen ønsker med denne behandlingen klarsignal på å arbeide med et forprosjekt med noe justerte rammer, slik at forprosjektet kan sluttbehandles i kommunestyret den 25. april.

I tillegg til økte byggekostnader så ser ikke rådmannen noen store muligheter til å rasjonalisere noe særlig på driftskostnader så lenge barnehagen bygges sammen med skolen som en enhet. Rådmannen velger å legge frem sin innstilling i samsvar med plan- og byggekomiteen, men han ser samtidig at begge de to andre alternativene er interessante. Dette gjelder særlig alternativ 2, hvor en tar i bruk helt nytt areal tett inntil de eksisterende skolebyggene ved Stortangen skole. Hvilket av alternativene inne på barnehagens område som en skal arbeide videre med må avklares snarest mulig i plan- og byggekomiteen.

Rådmannens forslag til**VEDTAK:**

1. Formannskapet ber Plan- og byggekomiteen arbeide videre med å finne en egnet løsning for en ny barnehage på dagens barnehagetomt. Dette er det alternativet som ser ut til å være det minst kostnadskrevende alternativet, spesielt rundt hvordan uteområde skal utformes.
2. Ved å prioritere å bygge på dagens tomt prioriteres en organisering som oppvekstsenter ned. Oppvekstsenter i Sandvika vil derfor ikke bli realisert.
3. Formannskapet ber plan- og byggekomiteen om å følge oppsatt tidsplan, med mål om behandling av forprosjekt i kommunestyret den 25. april 2019, samt igangsettingsvedtak den 18. juni (evt. i et ekstra møte i uke 26)
4. Formannskapet ser at kalkylen som er lagt inn i budsjettet ikke vil holde. Formannskapet ber om at alle løsninger som prioriteres i forprosjektet har et mål om å holde kostnader nede, og at mest mulig av inventar og utstyr gjenbrukes. Forprosjektet må beskrive behov for innkjøp av utstyr og inventar.
5. Bruttoareal hovedbygning settes til maksimalt 380 m².