

Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/3559-4

Saksbehandler: Martin Dreyer Ingebrigtsen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for oppvekst og kultur
		Utvalg for samfunnsutvikling
		Senja formannskap
		Senja kommunestyre

Forprosjekt nye Dansesletta Barnehage

Vedlegg:

- 1 Forprosjektrapport nye Dansesletta barnehage
- 2 Vedlegg - A-81-00-2000-0201 - Illustrasjon, eksteriør
- 3 Vedlegg - G-N01 - Geotekniske vurderinger
- 4 Vedlegg - L - Ideutvikling
- 5 Vedlegg - L-10-70-01 - Utomhusplan
- 6 Vedlegg - L-10-70-02 - Oversiktsplan
- 7 Vedlegg - N - Dokumentasjon av energibehov
- 8 Vedlegg - Z - Notat VA
- 9 Vedlegg - Z-20-78-01 - Oversiktstegning VA - Alternativ 1
- 10 Vedlegg - Z-20-78-02 - Oversiktstegning VA - Alternativ 2
- 11 Vedlegg - Z-40-78-01 - Lengdeprofil VL - Alternativ 1 og 2
- 12 Vedlegg - RIG-R01 - Datarapport
- 13 Vedlegg - F-RA-01 - Brannteknisk spesifisering - D01
- 14 Vedlegg - SHA - Vedlegg til restrisikorapport - Fareidentifikasjon
- 15 Vedlegg - SHA - Restrisikorapport
- 16 Vedlegg - A - Romprogram
- 17 Vedlegg - A-24-00-0000-0001 - Plan, funksjon - 1. og 2. etasje
- 18 Vedlegg - A-41-00-0000-0106 - Snitt X06-2,0
- 19 Vedlegg - A-44-00-2300-0001 - Fasade, illustrasjon - 01, 02 og 03
- 20 Vedlegg - A-44-00-2300-0002 - Fasade, illustrasjon - 04, 05 og 06
- 21 Vedlegg - A-64-00-8620-0001 - Tabell, rom - Personbelastning
- 22 RIBfy01 LCC konseptvurdering energi - Dansesletta barnehage

Rådmannens innstilling

1. Senja Kommunestyre vedtar å bygge ny barnehage, i henhold til fremlagt forprosjekt, som en totalentreprise.
2. Senja Kommunestyre vedtar å etablere ny vannledning til barnehagetomta som egen detaljbeskrevet entreprise.
3. Senja Kommunestyre vedtar å gjennomføre trafikale tiltak ved Vikstranda skole, i henhold til vedlagt forprosjekt. Utførelsesform utredes og besluttes av Rådmannen.
4. Senja Kommunestyre vedtar ny totalramme for tiltaket på NOK 114 900 000 inkl. mva.
5. Kommunestyret ber rådmannen å innarbeide en lånekostnad på NOK 83 175 000 millioner i økonomiplanen.

Saksopplysninger

Sakshistorikk

Arbeidet med ny barnehage i Vangsvik startet i Tranøy kommune. Det ble utarbeidet et forprosjekt for en ny to-avdelings barnehage på den samme tomte, som erstatning for dagens barnehagebygg i Vangsvik. Dette ble behandlet politisk følgende utvalg:

Vedtak om igangsettelse forprosjekt:

- Utvalg for Oppvekst, Kultur og Omsorg – sak 1/19 – møtedato 02.04.2019
- Tranøy Kommunestyre – sak 20/19 – møtedato 23.04.2019

Vedtak om plassering:

- Utvalg for Oppvekst, Kultur og Omsorg – sak 4/19 – møtedato 04.06.2019

Tiltaket ble videreført i Senja kommune, hvor det ble fremmet sak for behandling i slutten av 2020 for blant annet å gjennomgang av konsept og dimensjonering. Det ble gjennomført følgende behandling:

- Utvalg for Samfunnsutvikling – sak 161/20 – møtedato 18.11.2020
- Utvalg for Oppvekst og Kultur – sak 46/20 – møtedato 19.11.2020
- Senja Formannskap – sak 193/20 – møtedato 01.12.2020

Med endelig vedtak i Formannskapet som følger:

«Vedtak:

Senja kommunestyre ber rådmannen legge frem en revidert utredning som grunnlag for endelig vedtak om utbyggingstiltak for Dansesletta barnehage, avdeling Vangsvik:

Følgende punkter tas inn i mandatet:

- *Innsparing på personal- og driftsutgifter ved samlokalisering*
- *Vurdering av grunnlag for dimensjonering av kapasitet*
- *Plassering i Vangsvik (nybygg) ved skolen – fordeler og ulemper*
- *Vurdering av muligheter for å ha fleksibilitet/mulighet til å øke dimensjonering av kapasitet dersom behovet oppstår*

Det legges frem ny sak til kommunestyret senest medio 2021.»

Som svar på vedtak i Formannskapssak PS 193/20 fremmet Rådmannen ny sak senhøst 2021, med følgende behandling:

- Utvalg for Oppvekst og Kultur – sak 39/2021 – møtedato 17.11.2021
- Utvalg for Samfunnsutvikling – sak 146/2021 – møtedato 18.11.2021

- Senja Formannskap – sak 139/2021 – møtedato 30.11.2021
- Senja Kommunestyre – sak 192/2021 – møtedato 16.12.2021

Senja Kommunestyre vedtok i denne behandlingen følgende:

«Vedtak:

1. *Det skal utredes bygging av et nytt barnehagebygg for Dansesletta barnehage på regulert tomt i Vangsvik nedenfor samfunnshuset (gr.221/bnr. 266) som skal ha plass til hele virksomheten som i dag er fordelt på to bygg, et i Vangsvik (Rubbestadveien) og et i Sollia.*
2. *Bygget dimensjoneres for 66 plasser og planlegges med en viss grad av fleksibilitet når det gjelder intern organisering av avdelinger.*
3. *Det skal legges til grunn en hensiktsmessig utførelse med fokus på effektiv drift.*
4. *Det skal gjennomføres et nytt forprosjekt med bistand fra en ekstern konsulent og i samarbeid med aktuelle brukergrupper.*
5. *Forprosjektet skal være ferdig senest i løpet av 1. halvår 2022.*
6. *Endelig vedtak om å gjennomføre byggeprosjektet gjøres når nytt forprosjekt med tilhørende konstansoverslag foreligger.*
7. *Dagens barnehagebygg i Vangsvik og Sollia legges ut for salg i god tid før den nye barnehagen er tatt i bruk.»*

Dette vedtaket er grunnlaget for gjennomført forprosjekt, og Rådmannen fremmer denne saken som svar på vedtakets punkter 1-6.

Organisering og brukerprosessen

Forprosjektet har vært organisert med ei prosjektgruppe bestående av virksomhetsleder, styrer, ansattrepresentanter (tillitsvalgt og verneombud) og foreldrerepresentanter. I tillegg har ressurspersoner fra IKT, byggforvaltning, renhold og brøyting bidratt. Se forprosjektrapport, kapittel A11 side 8, for oversikt.

Prosjektgruppa hadde som oppgave å utarbeide romprogram for den nye barnehagen, delta på møter med rådgiver, gjennomgå utarbeidet underlag, samt bistå med avklaringer hvor relevant. Prosjektgruppa utarbeidet et romprogram, med utgangspunkt i romprogrammet fra forprosjektet fra Tranøy, i 2022.

Kommunen gjennomførte en konkurranse for rådgivertjenester, og inngikk kontrakt med Norconsult AS 21. desember 2022. Norconsult startet sitt arbeidet i januar 2023 med utgangspunkt i utarbeidet romprogram.

Det ble gjennomført flere runder med gjennomgang og innspill på rådgivers forslag til planløsninger sammen med prosjektgruppa, samt med teknisk drift (renhold, byggforvaltning og brøyting). I tillegg er tegningene oversendt for kommentarer til følgende grupper:

- IKT (plantegninger)
- Vikstranda skole (situasjonsplan og trafikkplan)
- B.L. Varden (situasjonsplan og trafikkplan)
- Vangsvik Vannverk (situasjonsplan og VA-plan)

Det ble også gjennomført et folkemøte 20. mars hvor situasjonsplan og forslag til tiltak for trafikkkløsning for skolen ble presentert. Innspill fra folkemøtet er medtatt i prosjektet.

Resultatene fra alle gjennomgangene er fortløpende oversendt rådgiver som har justert hvor mulig.

Forprosjektet

Forprosjektrapporten er vedlagt. Under følger en oppsummering av de viktigste momentene.

Byggets plassering og utforming

For den nye barnehagen er det i hovedsak tomte og omgivelsene som er førende for den overordnede utformingen av bygget. Som beskrevet i kapittel B23 i forprosjektrapporten, side 21, skråner tomte ned mot sørvest i retning Vangsvik og Solbergfjorden. Dette gir fin utsikt fra bygget og gode solforhold på uteområdet dersom bygget trekkes mot tomtegrensen mot nordøst. Fallet på tomte tilsier at en bygning i (minst) 2. etasje vil være hensiktsmessig. Nederste etasje vil da få en "bakvegg" mot nordvest som vil bli under terreng. Rommene her vil bli uten dagslys og utsyn og kan kun brukes til underordnede rom uten varig opphold. På den bakgrunn er hensiktsmessig å plassere de fleste bruksrom i 2. etasje, men inngang fra terreng på "baksiden" mot nord/nordøst, mens 1. etasje får tekniske rom andre underordnede rom mot nord/nordøst.

Inngangene til barnehagen blir da (i hovedsak) mot nord/nordøst, som også er atkomstretninga da parkeringa vil bli liggende mot nordøst. Bygningen fremstår som to "knekte" volum / "bokser" satt oppå hverandre, med primærfunksjoner (for barna) i 2. etasje, og sekundærfunksjoner og tekniske rom i 1. etasje.

Planløsning:

Bygget er organisert med to "sidefløyer" med til sammen 3 baser, hver med inngangsparti, garderober og baserom, og en "midtfløy" med felles funksjoner / tjenester for hele bygget. Underordnede rom er lagt mot nord/nordøst hvor det er begrenset dagslys og utsikt.

Fellesrommene er samlet midt i bygningen. Tekniske rom, samt administrasjons- og personalfasiliteter er lagt i 1. etasje. Atkomst er både via trapp/heis og fra dør til terreng.

Fleksibilitet og effektivitet:

I vedtakets punkt 2 og 3 er det definert at løsning skal legge opp til på en viss grad av fleksibilitet og effektiv drift. For å bidra til dette så er det lagt vekt på løsning som gjør barnehagen i stand til å

tilpasse størrelse og oppbygning av de forskjellige avdelingene etter behov. Det vil også være mulig å «stenge» avdelingen mot vest dersom det kun er behov for to avdelinger.

Foreliggende planløsning har løsninger som bidrar til arealeffektivitet og fleksibilitet ved at det også er lagt opp til felles arealbruk mellom avdelingene, slik alle har tilgang til de samme funksjonene, uavhengig av oppbygning. Eksempler på dette er:

- To spesialpedagogiske rom som kan benyttes av alle tre avdelingene
- To stellerom som benyttes av alle tre avdelingene
- Utestellerom i 1. etasje som benyttes av alle tre avdelingene når de er ute
- Felles aula/møteplass midt i bygget
- Felles toaletter
- Felles kjøkken

Oppvarming og varmekilde

Bygget planlegges med vannbåren gulvvarme i alle rom med varmebehov (unntatt tekniske rom), og vannbårent varmebatteri for oppvarming av ventilasjonsluft. Det skal være ekstra fokus på at rom der barn må forventes å oppholde seg nede på gulvet (lek, mv.), skal ha tilstrekkelig varmeeffekt i gulvet.

Forprosjektet har tatt utgangspunkt i at primærvarmekilden skal være væske til vann varmepumpe basert på energibrønner (også kalt bergvarme eller geobrønner/geo-varmepumpe). I tillegg er det medtatt en elektrokjel for spisslaster, samt reservekapasitet for 100% av varmebehovet dersom det skulle oppstå feil med varmepumpa.

Se kapittel 32 i forprosjektrapporten, side 52, for detaljer.

Passivhus

Prosjektet har utredet potensialet for reduksjon av driftskostnader ved bygging i passivhusstandard, se Vedlegg 22 LCC Konseptvurdering energi. Differansen mellom TEK17 og Passivhus er i hovedsak knyttet til isolasjonstykkelsen.

Resultatet av analysen er at TEK17 standard vil være billigere, med tanke på årskostnader, med strømpriser helt opp mot 2,85 kr/KWh.

Uteområdet

Uteområdet planlegges slik at det er forskjellige typer arealer, som har variasjon i terreng, og med gode solforhold i åpningstiden. Det legges videre opp til at lekeområdet deles opp i soner med forskjellige fokus, eksempelvis rolige soner, motoriske ferdigheter, grøntområder og lek og aktivitet.

Lekeområdet vil i sin helhet være inngjerdet med barnehagegjerde (flettverksgjerde, 2 meter høyt).

Grunnundersøkelse:

Det er gjennomført grunnundersøkelse på tomten i forbindelse med forprosjektet. Resultatet fra denne er at det er varierende dybder til fjell og stabile masser. Det er ikke forhold som tilsier at det er kvikkleire på tomten. Se kapittel B27 i forprosjektrapporten, side 24, for detaljer.

Miljøundersøkelse

Tomta fremstår som å være tidligere dyrket mark hvor det ikke tidligere har vært bygg eller annen næringsaktivitet. I forprosjektet er det derfor vurdert at sannsynligheten for miljøforurensning er liten. Som en del av arbeidet med konkurransegrunnlag vil det bli vurdert, basert på blant annet lokal kunnskap, om det er behov for å ta jordprøver.

Se kapittel B27 i forprosjektrapporten, side 26, for detaljer.

Vannforsyning

Dagens vannforsyning til Vikstranda skole og samfunnshuset krysser barnehagetomta, og vil måtte legges litt om. Forsyningsledningen har ikke tilstrekkelig kapasitet til også å forsyne den nye barnehagen, og det må derfor legges ei ny ledning til tomta. I forprosjektet fra Tranøy var det foreslått å legge en ny ledning langs kommunal vei Ryet, opp til kummen hvor hovedledning fra trykkbassenget reduseres fra 160 mm til 110 mm. I dette forprosjektet er det foreslått en alternativ trasé som kobler seg på den samme ledningen lengre opp for å unngå å legge ledningen i kommunal vei. Det er lagt til grunn at det må legges omtrent 225 meter med rørledning.

Se notat VA, som er vedlagt forprosjektrapporten, for detaljer.

Avløp

Avløpsledninga fra skolen og samfunnshuset har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere avløp fra ny barnehage, men på grunn av at det ikke er primærrensing på denne ledningen så kan prosjektet ikke slippe ut urensset avløp fra nytt bygg. For å oppfylle gjeldende renskrav for nye utslipp er det lagt inn en ny slamavskiller (dimensjon 11,5 m³) for avløpet fra nytt barnehagebygg. Slamavskilt vann slippes ut på avløpsledning. Når det er etablert rensing på den kommunale avløpsledningen, kan slamavskiller kobles ut.

Se notat VA, som er vedlagt forprosjektrapporten, for detaljer.

Overvann

Byggetomta fungerer i dag som fordrøyningsområde¹ for overvann som kommer fra bakkesiden og skoleområdet. For å ivareta dette i fremtiden legges det opp til at eksisterende grøfter utvides og forlenges i bakkant, og ledes ut i eksisterende vannveier. Disse vannveiene må kontrolleres for kapasitet, men det er ikke forutsatt at det skal være et problem da tiltaket ikke vil øke vannmengden i området. Tiltaket vil føre til at det kan være perioder med økt vannføring på grunn av redusert fordrøyningsareal. Det er her estimert at et fortettet areal med asfalt og betong på 1,2 dekar medfører at det må etableres et fordrøyningsmagasin på 9,0 m³.

Se notat VA, som er vedlagt forprosjektrapporten, for detaljer.

¹ Fordrøyning er en prosess hvor regn- og flomvann holdes tilbake for å dempe og forsinke avrenning til områder som ligger lavere.

Tilfluktsrom

Bygging av nye tilfluktsrom ble vedtatt midlertidig stanset av Stortinget i 1998. Lovhjemlene om plikt til å bygge ble opprettholdt, dette medfører at det må søkes om dispensasjon fra denne plikten ved oppføring av nytt bygg på mer enn 1000 kvadratmeter. Alle som søker får dispensasjon.

Det legges ikke opp til at det skal bygges tilfluktsrom i barnehagen. Det må derfor formelt søkes om dispensasjon fra kravet.

Trafikale tiltak

Som en del av forprosjektet er det utredet tiltak for å forbedre trafikksituasjonen ved Vikstranda skole, da barnehagen vil medføre økt trafikk. Samlet kostnadsestimater for disse tiltakene er gitt som egen budsjettspost i forprosjektet.

Utvidet manøvreringsareal for skolebussene

Det foreslås å utvide manøvreringsarealet til skolebussene så de har tilstrekkelig plass til å snu, samt kan stå slik at bussdørene er inn mot skoleområdet, og ikke utover. Utvidelse av området henger sammen med etablering av foreslått korttidsparkering til barnehagen.

Gangfelt ved FV 7852

I samtale med skolen ble krysset ved fylkesvegen fremmet som fokuspunkt, da veien er smal og bratt og det har vært erfart trafikkfarlige situasjoner når barn går i veibanen. Forslaget til løsning er å etablere nye gangfelt over FV 7852 (hevet) og over Vikstrandveien samt tilhørende fortau. Gangfeltet er medtatt i reguleringsplanen. Gangfelt over fylkesvegen er foreslått plassert sør for krysset, selv om reguleringsplanen har definert denne nord for krysset. Plasseringen er for å være mest mulig lik hvor gangtrafikken går i dag, for å sikre at overgangen benyttes.

Redusert hastighet FV 7852

Det foreslås å redusere hastigheten til 30 km/t forbi skolen for økt trafikksikkerhet i samarbeid med hevet gangfelt. Strekninga er i dag skiltet til 50 km/t, men er vedtatt nedsatt til 40 km/t i Vegvesenets vedtak V54-47-2022, datert 11.07.2022.

Fortau langs Vikstrandveien og Ryet

I dag benyttes barnehagetomta som skolevei. Siden dette ikke vil være mulig når barnehagen er bygget foreslås det å etablere fortau på barnehagetomta langs Vikstrandveien og Ryet for å ivareta trafikksikkerheten forbi barnehagen.

Redusert hastighet Ryet, Vikstrandveien og Utsikten

Det foreslås å redusere hastigheten til 30 km/t på de kommunale vegene Ryet, Vikstrandveien og Utsikten. Disse vegen er smale, uten fortau og har stor trafikk av barn til/fra skolen.

Av- og påstigningsplass

Det foreslås å utvide/fylle ut området ved administrasjonsbygget for å etablere en av- og påstigningsplass for skolen. Dette for å flytte biltrafikk bort fra bussoppstillingen, og sikre at barn kan slippes av uten at man sperrer vegareal og uten at barn må krysse trafikkert område.

Vareleveranse til skolen

Prosjektet er informert om at vareleveransen i dag foregår ved at kjøretøy rygger inn mellom gjerde og svømmebassenget. Dette er vurdert til å være et punkt som bør endres, da ryggingen utføres med dødvinkler hvor fører ikke har kontroll på hva som kan komme forbi hjørnene på svømmebassenget. Forslaget er å åpne gjerde i nordenden slik at kjøretøy kan kjøre inn med god oversikt, og kun utføre en 3. punktvingning med korte ryggeavstander

Innkjøring forbudt mellom svømmebasseng og gjerde

Det foreslås å stenge for all kjøring mellom gjerde og skolebygget, med unntaket for vareleveranse i nordenden av gjerde.

Budsjett og finansiering:

Planene, og tilhørende estimater, for barnehagen har gjennomgått 3 forskjellige faser, med tilhørende kostnadsestimater.

I første runde var det planlagt bygging av lokaler til en barnehage med én avdeling (ca. 300 kvm), til en estimert kostnad på 17,5 millioner inkl. mva. Det var dette tallet som var medtatt i investeringsbudsjettet for Senja kommune i perioden 2020-2023.

I forbindelse med forprosjektet gjennomført i Tranøy i 2019 ble behovet vurdert til å være to avdelinger (ca. 490 kvm), som ble kostnadsestimert til omtrent NOK 35 millioner inkl. mva.

I Senja kommune ble det i saksbehandling i 2021 vurdert at man skulle se på samlokalisering av hele «Dansesletta barnehage». Dette medførte en økning til tre avdelinger med til sammen 66 barnehageplasser, som utgjør ca. 47 barn. Se tabell 1 for oppdaterte kostnadsestimat i forprosjektrapporten. Merk at for poster hvor det er spesifisert reserve, så er det inkludert en reserve som utgjør på 18,7% av kostnadsrammen.

Tabell 1 Budsjett fra forprosjektrapporten

Post	Sum
Kostnadsramme barnehage inkl. reserve	99 072 782
Kostnadsramme vannledning inkl. reserve	2 601 711
Kostnadsramme trafikale tiltak inkl. reserve	5 717 905
Kostnadsramme løst inventar	875 000
Forprosjekt	1 867 606
Interne timer PL	1 781 250
Lønn- og prisstigning	5 790 659
Byggelånsrente	3 714 847

Totalramme	121 421 760
Avrundet totalramme	121 400 000

Senja kommune tok, med utgangspunkt i forprosjektet, en ny gjennomgang av romprogrammet for å vurdere hvilke arealer som kunne reduseres med den hensikt å redusere kostnader. Resultatet var en arealreduksjon på ca. 100 kvm, som gir en anslått besparelse på NOK 6 millioner inkl. mva. Reduksjonen antar en lineær sammenheng mellom areal og kostnader, noe som ikke uten videre er tilfellet, men i dette estimatet tas den inn. Risikoen er ivaretatt med den reserven som ligger i estimatet på NOK 18,96 millioner (18,7 % av kostnadsrammene som inkluderer reserve).

Oppdatert kostnadsestimat etter reduksjonen er vist i tabell 2

Tabell 2 Budsjett etter arealreduksjon

Post	Sum
Kostnadsramme barnehage inkl. reserve	99 072 782
Reduksjon kostnadsramme barnehage inkl. reserve	-6 000 000
Kostnadsramme vannledning inkl. reserve	2 601 567
Kostnadsramme trafikale tiltak inkl. reserve	5 717 906
Kostnadsramme løst inventar	875 000
Forprosjekt	1 867 606
Interne timer PL	1 781 250
Lønn- og prisstigning	5 469 743
Byggelånsrente	3 516 224
Totalramme	114 902 078
Avrundet totalramme	114 900 000

Budsjett fremmes med følgende finansiering:

Tabell 3 Finansiering

Post	Sum
Låneopptak	83 175 000
Salg Solli og Vangsvik	3 000 000
Merverdikompensasjon	28 725 000
Brutto prosjektkostnad	114 900 000

Kostnad for interne timer er beregnet ut ifra et timesforbruk på 25 timer i uka i perioden 08.09.2023 til 30.06.2025.

For prisstigning er det beregnet prisstigning fra 14.04.2023 til 01.02.2025, med månedlig prisøkning på 0,32 %, som er gjennomsnittlig prisstigning for «08655: Byggekostnadsindeks for bustadblokk» i perioden 2015M01–2023M03. Prisstigningen er beregnet for hele investeringsbeløpet frem til byggestart november 2023 (8 mnd.), og med halve investeringssummen i byggeperioden (17 mnd.) for å ta hensyn til det er månedlige faktureringer.

Byggelånsrenta er beregnet med ei rente på 5,35 %. Dette ivaretar den varslede rentehevingen, høst 2023, opp til en styringsrente på 4,25 %. Byggeperioden er satt til 17 måneder (november 2023 til april 2025). Byggelånsrenta er beregnet ut ifra halve investeringssummen for å ta hensyn til det er månedlige faktureringer i byggeperioden.

Vurdering

Siden dette saksfremlegget omhandler mange forskjellige momenter, har rådmannen besluttet å medta alle momentene fra saksopplysningen i vurderingen i samme rekkefølge. Dette medfører at noen av punktene under kun er gjentakelser fra saksopplysningen.

Dagens løsning kontra forprosjekt i Tranøy

Det forprosjektet som ligger til grunn for politisk behandling er basert på det arbeidet som ble gjort i Tranøy i 2019, men med de nødvendige endringene for å tilrettelegge for en større barnehage, jf. vedtak i kommunestyresak 192/2021. Dette er gjort ved at romprogrammet fra Tranøy har vært utgangspunktet for behovsutredningen.

I dette forprosjektet er det lagt til grunn en enklere bygningsmasse, med større grad av rette vinkler og et standard flatt tak. Dette for å redusere investerings- og driftskostnadene. I tillegg har dette forprosjektet i større grad utredet infrastruktur (veg, vann, avløp og overvann) og grunnforhold.

Forprosjektet

Byggets plassering og utforming

Foreslått løsning anses som å være en god løsning med tanke på tomtas plassering og utforming. Bygget er plassert helt mot nord for å maksimere uteområdet i sør, samt at bygget ivaretar tomtas høydeforskjell.

Planløsning

Foreslått planløsning ivaretar behovet til barnehagen på en god måte, samtidig som at arealene er redusert/begrenset i mest mulig grad. Eksempelvis så er lekeareal på 229 m², hvor minstekravet er 213 m².

Fleksibilitet og effektivitet

Foreslått løsning gjør at det totale arealet er redusert, da det er sambruk på flere rom. Videre vil man oppnå effekter for drift ved å samle alle ansatte under ett tak, eksempelvis ved at det lettere kan gjøres endringer i bemanning av de forskjellige avdelingene uten å måtte ta inn vikarer. Barnehagen vil på denne måten også bli mindre sårbare for enkelt dagsfravær. Det vil videre være lettere å kunne utvikle møtevirksomhet på dagtid og det vil være ett større fagmiljø i barnehagen. Barnehagens lederteam vil også lettere kunne jobbe sammen og være samkjørt mot mål i barnehagen. Dette vil også være med på å gjøre barnehagen enda mer attraktiv både for nye ansatte og studenter i fremtiden.

Når driften samles i ett bygg, vil man kunne ta ned antall pedagogstillinger i barnehagen.

Oppvarming og varmekilde

Det legges til grunn gulvvarme som oppvarming, siden det er en barnehage hvor barn leker på gulvet.

Det legges opp til å bruke bergvarme da det gir store fordeler med levetid, støy, driftssikkerhet ved varierende temperaturer og strømforbruk. Dette mot en noe høyere investeringskostnad (opp mot 1 million ekstra).

Passivhus

Med utgangspunkt i utført analyse vil bygging i passivhusstandard kunne forvente å gi en lavere driftskostnad. Dette blant annet da energikilde for oppvarming er foreslått som bergvarme (varmepumpe).

Uteområde:

Foreslått løsning til lekeområdet har vært gjennomgått med prosjektgruppa og relevante ressurspersoner. Det er gitt innspill som er tatt inn i forprosjektet.

Grunnundersøkelse

Grunnforhold består i hovedsak av opptil 2 meter med løs leirig siltig sandig materiale over meget faste masser over berg ved dybder ca. 2-19 m. I øst er det påvist et dyptliggende noe løsere lag over berg. Resultater fra prøver øverst og sonderingene ellers gir ikke mistanke om sprøbrudd- eller kvikkleire. Basert på påviste grunnforhold og topografi vurderes områdestabiliteten som tilfredsstillende og at kravene i TEK17 § 7 er oppfylt.

Miljøundersøkelse

Utredes nærmere i neste fase.

Vannforsyning

Rådmannen vurderer at fremføring av ny vannledning til byggetomta kan gjennomføres som en egen detaljbeskrevet entreprise. Dette fordi tiltaket ikke er direkte knyttet mot byggingen av barnehagen, da det er på et annet areal, samt at grensesnittet mellom entreprisene er relativt enkelt og ikke har større risiko for gjensidige forsinkelser. Det innstilles derfor på at det igangsettes egen detaljprosjektering og gjennomføring av dette tiltaket som separat kontrakt, samtidig som byggingen av barnehagen.

Avløp

Med foreslått løsning vil avløp fra barnehagen ivaretas iht. regelverket. Det ble i en tidlig fase også vurdert om avløp fra skolen (og dermed samfunnshuset) skulle tas inn på den nye slamavskillerne, men dette ble ikke videreført fordi det nødvendige volumet på slamavskilleren ville vært vesentlig større, noe som det i utgangspunktet ikke er plass til på tomta. En annen plassering av slamavskilleren ville enten medført behov for å pumpe avløp fra barnehagen opp til skoleområdet, eller plassere slamavskilleren lengre ned i terrenget som i dag er privat eiendom. Plassering av slamavskiller lengre ned ville også kreve boring gjennom fylkesveien, med tilhørende kostnader.

Videre ville en større slamavskiller føre til en høyere investeringskostnad som ikke lengre ville være nødvendig når kommunal rensing av utslippet er på plass.

Rådmannen har vurdert at for dette tilfellet så er det mest fornuftige å kun ivareta rensing av utslipp for det nye bygget, da det er et krav for å få byggetillatelse. Rensing av eksisterende avløp må håndteres i eget prosjekt. Til info så var det også vurdert om det var nødvendig med slamavskiller til barnehage, siden rensing av det kommunale avløpet er lagt inn i VA-planen, men konklusjonen var at det ikke kan legges til grunn at dette vil være på plass før barnehagen skal tas i bruk.

Overvann

Foreslått løsning med overvann anses å ivareta den merbelastningen som vil påføres området ved etableringen. En del av det videre planleggingen vil være å verifisere at de forutsetningene som er tatt i forbindelse med planleggingen (størrelse på stikkledninger osv.) er reelle.

Tilfluktsrom

Det legges ikke opp til at det skal bygges tilfluktsrom i barnehagen. Det må derfor formelt søkes om dispensasjon fra kravet.

Trafikale tiltak

Forprosjektet presenterer flere tiltak som kan bidra til å forbedre den trafikale situasjonen ved Vikstranda skole. Disse tiltakene er uavhengig av den nye barnehagen, men det anses som rasjonelt å planlegge og gjennomføre disse som en del av barnehageprosjektet. Det er ikke tatt endelig stilling til om disse tiltakene bør inkluderes i totalentreprisen, eller lyses ut som egne kontrakter, da dette ikke vil være entydig for alle tiltakene. Det anbefales derfor at rådmannen gis myndighet til å gjennomføre disse tiltakene på den måten som vurderes som mest rasjonelt.

Utvidet manøvreringsareal for skolebussene

Foreslått utvidelse vil gi en enklere snusirkel for bussene, samt bidra til trafikksikkerheten ved trafikk til/fra bussene ikke krysser trafikkareal siden dørene er inn mot skolen.

Gangfelt ved FV 7852

Senja kommune spilte inn krav om fartsdump i hørings svar til sak om redusert fartsgrense (vegvesenets arkivsak 21/227503-7). Dette ble svart opp fra Fylkeskommunen om at det ikke lå inne midler for fysiske tiltak som fartshumper. Det anbefales at kommunen følger opp dette kravet mot Troms og Finnmark Fylkeskommune slik at det settes av midler til dette.

Etablering av gangfelt (ikke hevet) og fortau langs FV 7852 anbefales å tas inn i prosjektet, da det henger sammen med resterende fortau på kommunal vei.

Redusert hastighet FV 7852

Det foreslås å redusere hastigheten ytterligere til 30 km/t forbi skolen for økt trafikksikkerhet. Dette må spilles inn til veieier.

Fortau langs Vikstrandveien og Ryet

Det anbefales å etablere fortau langs Vikstrandveien og Ryet, for å ivareta sikkerhet siden tiltaket gjør at dagens fottrafikk direkte over eiendommen må flyttes til de kommunale veiene.

Redusert hastighet Ryet, Vikstrandveien og Utsikten

Veiene har i dag stor fottrafikk og 50 km/t fartsgrense. Nedsetting av fartsgrense til 30 km/t anses som et godt trafikksikkerhetstiltak i områdene.

Av- og påstigningsplass

Foreslått av- og påstigningsplass legges til et område hvor det er begrenset krysning av fottrafikk og motorisert ferdsel.

Vareleveranse til skolen

Foreslått løsning vil bidra til å øke sikkerheten ved vareleveranser til Vikstranda skole.

Innkjøring forbudt mellom svømmebasseng og gjerde

Innkjøring forbudt vil forhindre trafikk inne på skoleområdet.

Anskaffelsesprosedyre

Tiltaket har en samlet kontraktsverdi som overstiger EØS-terskelverdien på NOK 56 millioner ekskl. mva., jf. Anskaffelsesforskriften §5-3, 1. ledd bokstav c. Dette medfører at konkurranser skal kunngjøres i henhold til Anskaffelsesforskriften del III – *Anskaffelser over EØS-terskelverdiene*. Dette uavhengig av hvordan de deles opp.

Unntak kan være noen av de trafikale tiltakene, som potensielt kan vurderes separat. Dette er ikke avklart per nå da det vil avhenge av hvordan anskaffelsene bygges opp, og hvilke tiltak som skal ses i sammenheng med barnehagen.

Oppdeling av kontraktene

Rådmannen har gjort følgende vurdering rundt forholdet med oppdeling av kontraktene for den nye barnehagen.

Hovedaktiviteten er oppføring av et to-etasjes bygg på omtrent 1.000 kvm. Denne kan i teorien deles opp i flere del-kontrakter, eksempelvis prosjektering, ansvarlig søker, grunnarbeid, elektro, bygg, rørlegging, VVA, maling, mv. Dette i tillegg til byggeleder og uavhengig kontroll. Ved delkontrakter er det byggherre som har koordineringsansvaret og -risikoen. Dette medfører at det er byggherre som må planlegge alle aktiviteter på byggeplassen, og sikre at disse gjøres i rett rekkefølge og uten kollisjoner. Dersom det oppstår feil eller forsinkelser som følger av denne planleggingen, eksempelvis at to firma skal gjøre noe samtidig på samme sted eller at noe ikke har blitt gjort, er det byggherre som står med det hele og fulle ansvaret. For å kunne følge et slikt prosjekt er byggherre avhengig av å ha tilstrekkelig med ressurser til å følge opp alle partene. Man må da legge til grunn at det må være flere personer som jobber fulltid med dette prosjektet, noe som vil påvirke kapasiteten til å gjennomføre øvrige investeringstiltak.

Det er Rådmannens vurdering at det ikke er hensiktsmessig for kommunen å gjennomføre tiltaket med flere delkontrakter for arbeid med bygningsmassen, da dette vil medføre et uforholdsmessig stort ansvar og risiko, uten at det gir noen reelle fordeler eller økt kvalitet for produktet. Videre vil en slik løsning binde opp en vesentlig andel av kommunens personalressurser, som kommunen trenger på andre prosjekter.

Kontraktstyper

Det er Rådmannens vurdering at byggeprosjektet er mest egnet som en totalentreprise, men med separate kontrakter for fremføring av vannledning til byggetomta og trafikale tiltak ved Vikstranda skole (én eller flere tiltak kan bli inkludert i totalentreprisen dersom hensiktsmessig). Begrunnelsen for dette er at aktiviteter for barnehagen er konsentrert på et lite område, og er avhengige, sekvensielle aktiviteter som må koordineres. Det vil derfor være naturlig at kommunen inngår kontrakt med et selskap som får ansvaret for den totale fremdriften og koordinering. Bygget er også relativt enkelt, og kommunen har ikke særkrav til utførelse eller løsninger som ikke kan beskrives som funksjonsbeskrivelse. Det vil derfor ikke være vesentlige fordeler med å gjennomføre prosjektet som en detaljbeskreven entreprise, hvor kommunen sitter med ansvaret og risikoen for prosjekteringen.

En detaljbeskreven entreprise vil også føre til en senere oppstart på tomta, da prosjektet må detaljprosjekttere i sin helhet før entreprenør kan anskaffes. Her der det viktig på å bemerke at gjeldende rådgiverkontrakt kan ikke videreføres for detaljprosjektering da dette er et vesentlig avvik fra oppdragsbeskrivelsen i anskaffelsen og kontrakten. Rådgiverkontrakten inkluderer kun utarbeidelse av nødvendig underlag for en totalentreprise.

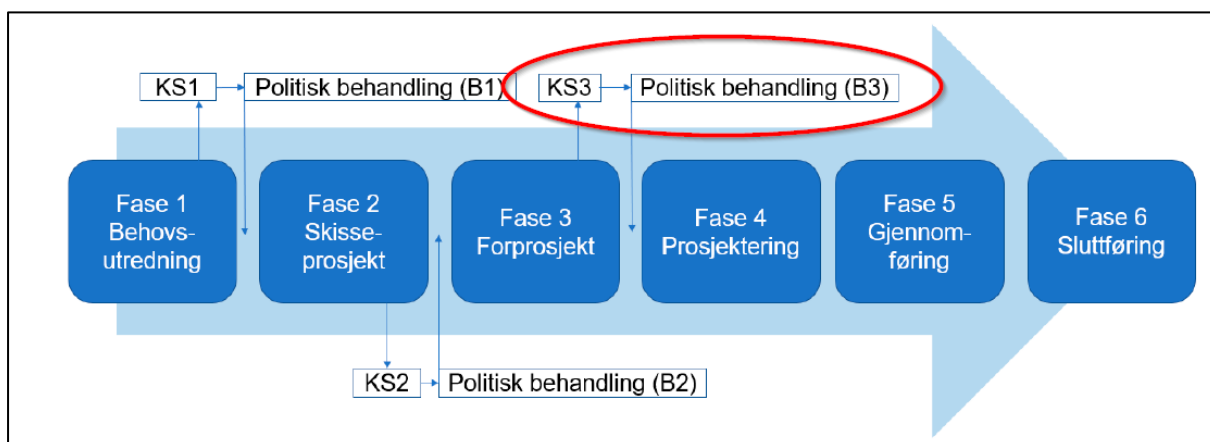
Gjennomføring som én eller flere detaljbeskrevne entrepriser vil blant annet medføre:

- Behov for tilstrekkelig tid for å kontrahere ansvarlig prosjekterende. Tidligst mulige kontrahering november 2023.
- Deretter vil detaljprosjekteringen kunne begynne, med involvering av BH sin organisasjon.
- Detaljprosjektering alle fag med beskrivende poster og mengder etter NS 3420
- Grensesnitt må nøye vurderes og beskrives tydelig
- Detaljerte tegninger alle fag
- Varighet detaljprosjektering: 4–8 mnd.
- Utlysning av utførelsesentreprise når prosjektering er fullført. Tidligst oppstart på tomta høst 2024.
- Byggetid 9–12 mnd.

Ved å gjennomføre prosjektet som en totalentreprise, vil prosjekterings- og byggeaktiviteter i større grad kunne gjennomføres samtidig, eksempelvis trenger man ikke å ha detaljprosjekttert det elektriske anlegget for å sette opp bærekonstruksjonen, som gir en mer effektiv tids- og ressursbruk.

Kvalitetssikring av forprosjektet

Utført utredning er definert som et forprosjekt, jf. forslag til investeringsreglement kapitler 6.1 og 6.4. Dette betyr at for dette prosjektet gjelder KS3 og B3, jf. forslag til investeringsreglement kapitler 6.4.2 og 6.4.3 samt rød sirkel i prosjektstyringsprosessen under.



Figur 1 Prosjektstyringsprosessen (fra forslag til investeringsreglement kapittel 6.1)

Det er gjennomført en vurdering av kvalitetssikringspunktene, jf. forslag til investeringsreglement kapittel 6.4.2. Merk at siden prosjektet ikke har vært gjennomført med alle fasene definert i investeringsreglementet, så er det noen punkter som ikke er relevante.

Er alle relevante brukergrupper/interessenter involvert?	Ja, det har vært bred deltagelse fra barnehagen, teknisk drift, naboer (skole og samfunnshus), Vangsvik Vannverk og folkemøte.
Er mål og delmål for prosjektet oppdatert eller justert fra skisseprosjektet?	Det ble ikke gjennomført skisseprosjekt.
Er det kommet inn noen nye behov siden skisseprosjektet og er disse tilstrekkelig utredet?	Det ble ikke gjennomført skisseprosjekt.
Er prosjektdirektivet oppdatert fra skisseprosjektet?	Det ble ikke gjennomført skisseprosjekt.
Er kostnadsestimat oppdatert til nivå 2 etter NS 3453:2016?	Det ble ikke gjennomført skisseprosjekt. På grunn av dette er det fremlagt kostnadsestimat på nivå 1.
Er det gjennomført kvalitetssikring av økonomisk ramme?	Kostnadene er kalkulert med ISY Calcus. Prisdatabase 2023#01 er benyttet med et lokalt pristillegg på 17% Totalentreprenørens påslag på underentrepriser er satt til 13%. Kvadratpris er sammenlignet med lignende prosjekt, og er høye men innenfor markedsprisen.
Er endelig utforming i henhold til behovet?	Ja, fremlagt forslag er iht. det identifiserte brukerbehovet.
Er fremdriftsplanen oppdatert?	Det ble ikke gjennomført skisseprosjekt.

Er milepælsplanen oppdatert?	Det ble ikke gjennomført skisseprosjekt.
Er interessentanalysen oppdatert?	Det ble ikke gjennomført skisseprosjekt.
Er ROS-analysen oppdatert?	Det ble ikke gjennomført skisseprosjekt.
Er tiltaket i henhold til reguleringsplanen?	Ja, området er regulert til barnehageformål
Er eiendomsforholdene avklart?	Ja, kommunen eier området, og det er igangsatt avklaringer om sambruk av arealer med B.L. Varden. Det gjenstår ett forhold med etablering av vannledning over privat eiendom.
Er det gjennomført stedlige undersøkelser (grunnforhold, infrastruktur, miljø, mv.)?	Ja det er gjennomført grunnundersøkelse. Det er videre foretatt en vurdering av infrastruktur og miljøforhold (ubebygd areal). Dette vil også ses nærmere på i neste fase.
Er det gjort vurderinger rundt energibruk og valg av energikilder?	Ja, det er vurdert både forholdet med passivhus og valg av energikilde
Er det utarbeidet en anskaffelsesstrategi?	Avhenger av politisk vedtak om entreprisreform og hvilket andre tiltak som kommer til utførelse.
Er det anbefalt en entreprisreform?	Ja

Budsjett

Forprosjektet har kostnadsberegnet tiltaket til NOK 114 900 000 inkl. mva. fordelt på postene gitt i tabell 2. Det er medtatt en reserve på 18,7 % av sum inkl. mva. for kostnadsrammene for barnehage, vannledning og trafikale tiltak, totalt rundt NOK 19 millioner inkl. mva.

For «Kostnadsramme barnehage» inkludert reduksjonen gir estimatet en kvadratmeterpris på NOK 89 579 inkludert mva. og reserve (NOK (99 072 782 – 6 000 000) / 1 039 kvm).

For referanse så har prosjektet innhentet erfaringspriser fra to lignende prosjekt.

- Sørvika barnehage - Harstad kommune - omtrent NOK 92 500 inkl. mva. per kvadratmeter
- Malangen skole - Balsfjord kommune - omtrent NOK 79 000 inkl. mva. per kvadratmeter

Prosjektene er ikke helt sammenlignbare og har nyanser som ikke er vurdert, og tallene må derfor kun anses som anslag. Med utgangspunkt i dette ser man at anslått pris for den nye barnehagen er høy, men innafor for det man kan forvente. Det er rådmannens vurdering at forelagt kostnadsestimat gjenspeiler de reelle kostnadene, inkludert en nødvendig reserve.

Årlige driftsutgifter

Barnehage

Det er anslått en driftsreduksjon på NOK 700.000 per år i lønnskostnader for barnehagedriften, ved å samle alle tre avdelinger i et bygg, sammenlignet med dagens drift på to lokasjoner.

Byggforvaltning

I vedlegg 22 LCC Konseptvurdering energi, tabell 8, er det beregnet en årskostnad på NOK 4 750 173 inkl. mva. for drift av det nye barnehagebygget. Årskostnaden inkluderer både driftskostnader, og årlige kapitalkostnader med utgangspunkt i en analyseperiode på 60 år, og rente på 4 %.

I årskostnaden fra LCC-analysen utgjorde forvaltnings- (forsikring), forsynings- (strøm, vann, avløp, renovasjon) og renholdskostnader NOK 563 812 per år, ref. kapittel 3.1 i vedlegg 22. Dette tallet kan sammenlignes med dagens årskostnad for de to byggene på NOK 789 000 i 2022. Dette gir en anslått årlig driftsreduksjon på rundt NOK 200 000 for drift av bygg (strøm, renhold, mv.).

I LCC-analysen utgjorde punktet for årskostnaden «Investerings-/prosjektkostnader» (kapitalkostnader) NOK 3 302 206 per år. Senja kommune har normalt lån med nedbetalingstid på 30 år, ikke 60 år, samt at dagens rente er på 5,35 % og ikke 4 %. Dette betyr at den reelle kapitalkostnaden som må legges til grunn er NOK 85–90 000 per år, per lånte million. Samlet får vi da en årlig kapitalkostnad mellom NOK 7 069 875 og NOK 7 485 750 for et låneopptak på NOK 83 175 000. Altså vesentlig høyere enn det som er lagt til grunn i LCC analysen.

Kommunen har ikke kapitalkostnader inkludert i dagens driftskostnad, da alt av ikke-kritisk vedlikehold og reparasjoner er satt på vent å disse byggene i påvente av nytt barnehagebygg. Det må derfor påregnes en økt årlig kostnader fra dagens situasjon, på grunn av vedlikehold, oppgradering og/eller renovering som er påkrevd for å kunne fortsette drifte i dagens bygg ut over byggetiden for nytt bygg. Her har spesielt bygget i Vangsvik et stort behov for renovering.

Senja rådhus, 16.08.2023

Hogne Eidissen
rådmann