

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/17	Levekårsutvalet	PS	21.02.2017
009/17	Formannskapet	PS	23.02.2017
012/17	Kommunestyret	PS	09.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Inger Marie Jordal	17/477

Forstudie barnehagetomt på Lindås - størrelse og plassering

Vedlegg :

Barnehagekapasitet og barnehagestorleik (3)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

1. Kommunestyret vedtar å byggje ny kommunal barnehage på Lindås.
2. Kommunestyret vedtar at barnehagen skal ha kapasitet på ca. 200 plassar
3. Kommunestyret vedtar at barnehagen skal plasserast på lokalitet 3 (ved Soria Moria).
4. Kommunestyret vedtar følgjande framdrift: Oppstart reguleringsarbeidet 2017, byggjearbeid 2020, og ferdigstilling i 2022.
5. Kommunestyret vedtek ei økonomisk ramme på 72 millionar kroner til prosjektet. Ramma vert handsama i økonomiplanarbeidet 2018-2021.

Levekårsutvalet - 008/17

LE - behandling:

Orientering om barnehagekapasitet og utbyggingsbehov for heile kommunen v/kommunalsjef Kristin Moe.

Kvalitetsplan for oppvekst 2016-2018 vart utdelt i møte.

Orientering til saka v/prosjektleder Inger Marie Jordal

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (A. Heslebakke, V. Wergeland-Krf, A.K. Angelskår Eknes-Krf, Stina C. Mongstad-Ap, L. Brunborg-Ap, I. Myksvoll-Sp, A. Bakken-Mdg)

Framlegget frå Ø.Moldeklev-Frp fekk 2 røyster og fall (Ø.Moldeklev-Frp, O. Steinsland-H)

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.02.2017:

Ingen merknader.

Formannskapet - 009/17

FO - behandling:

Framlegg frå Frp:

Nytt forslag punkt 1 og 2 til rådmannens forslag:

- 1) Kommunestyret vedtar å bygge en ny barnehage på Lindås.
 - 2) Kommunestyret vedtar at private/kommunale skal drifta barnehagen etter anbudsprinsippet. Det beste og billigaste tilbudet skal bygga og drifta barnehagen.
- Resten som Rådmannen.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Frp, H)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 8 røyster (Krf, V, Ap, Sp)

FO - vedtak:

Kommunestyret vedtar å byggje ny kommunal barnehage på Lindås.

1. Kommunestyret vedtar at barnehagen skal ha kapasitet på ca. 200 plassar
2. Kommunestyret vedtar at barnehagen skal plasserast på lokalitet 3 (ved Soria Moria).
3. Kommunestyret vedtar følgjande framdrift: Oppstart reguleringsarbeidet 2017, byggjearbeid 2020, og ferdigstilling i 2022.
4. Kommunestyret vedtek ei økonomisk ramme på 72 millionar kroner til prosjektet. Ramma vert handsama i økonomiplanarbeidet 2018-2021.

Kommunestyret - 012/17

KO - behandling:

Fellesframlegg frå H og Frp:

- 1) Kommunestyret vedtar at Lindås kommune skal jobba aktivt for at private / ideelle aktørar skal byggja og drifta ny barnehage på Lindås med kapasitet på ca. 200 plassar.
- 2) Kommunestyret vedtar at barnehagen skal plasserast på lokalitet 3 (ved Soria Moria).
- 3) Det er ei målsetjing at oppstart reguleringsarbeid skjer i 2017 og at barnehagen er klar til bruk høsten 2020.

Framlegget fekk 8 røyster og fall (H, Frp)

Innstillinga frå formannskapet vart vedteke med 22 røyster (Ap, Krf, Sp, V, Mdg, Sv)

KO - vedtak:

Kommunestyret vedtar å byggje ny kommunal barnehage på Lindås.

1. Kommunestyret vedtar at barnehagen skal ha kapasitet på ca. 200 plassar
2. Kommunestyret vedtar at barnehagen skal plasserast på lokalitet 3 (ved Soria Moria).
3. Kommunestyret vedtar følgjande framdrift: Oppstart reguleringsarbeidet 2017, byggjestart 2020, og ferdigstilling i 2022.
4. Kommunestyret vedtek ei økonomisk ramme på 72 millionar kroner til prosjektet. Ramma vert handsama i økonomiplanarbeidet 2018-2021.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Levekårsutvalet

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

«Kommunestyret ber rådmannen utarbeide ein forstudie vedr. bygging av ny Kolås barnehage på Lindås. Forstudien skal primært avklare størrelse på ny barnehage og val av tomt. Forstudien bør også innehalde ei grov økonomisk vurdering av netto verknad av investeringa i driftsbudsjettet. Forstudien vert gjennomført hausten 2016. Det vert sett av kr. 500 000,- til forstudien. Dette vert finansiert frå disposisjonsfond.»

«Kommunestyret vedtek å legge inn ein oppstartsløyving knytt til ny barnehage på Lindås på 30 mnok i 2020.»

Vedtatt i kommunestyret den 16.06.2016, websak 16/1808.

Vurdering

Barnehagekapasitet og dimensjonering

Norconsult har utarbeidd ein rapport som vurderer barnehagekapasitet og utbyggingsbehov i Lindås kommune. Barnehagekapasiteten er inndelt i tre soner – sone Nord, sone Sør og sone Aust.

I 2014 var det full barnehagedekning. I perioden 2016-2029 vil det etter prognosene vere behov for ca. 400 nye plassar. I 2021 er det grunnlag for 184 nye barnehageplassar i

kommunen. Ved ei eventuell utfasing av 56 plassar ved Kolås og Soria Moria (sone Nord) vert behovet 240 nye barnehageplassar. Dette behovet gjeld heile kommunen. Plassar her er tal store born over 3 år. Små born er ganga med ei faktor på 1,33 når det gjeld areal.

I sone sør er det fram til 2021 overkapasitet av barnehageplassar, men etter dette vil det vere behov for utbygging også her. Sone sør tilbyr i dag barnehageplassar til foreldre i sone aust og nord, grunna sentral lokalisering – og kan difor ha overkapasitet.

Ei eventuell kapasitetsutbygging i sone nord kan medføre at foreldre i nord vel barnehage tilbud nærare heimen – og såleis kan det bli mindre etterspurnad på plassar i sone sør.

Avhengig av kapasitetsutbygginga i dei andre sonene, kan det og vere eit langsiktig behov for å byggje ut kapasiteten i sone Aust.

For sone nord tilseier prognosane at det i 2025 vil vere behov for ei kapasitetsutbygging på om lag 110 barnehageplassar. Kapasiteten til private barnehagar er då trekt frå. Dersom kapasiteten i dei to kommunale barnehagane ved Kolås og Soria Moria skal fasast ut, kjem desse plassane i tillegg til behova som er skildra over. Det inneber at ein eventuell ny kommunal barnehage i sone nord kan dimensjoneras for nær 170 barnehageplassar/einingar. Sone nord ligg og sentralt til i høve arbeids- og pendlarreiser for foreldre i dei andre sonene, slik at kommunen kan vurdere om denne sona også kan ha noko overkapasitet for å avlaste sone sør og aust – og for å auke dekningsgraden samla i kommunen.

Basert på desse tala, samt at Lindås kommune er ein vekstkommune, tilrår Norconsult å byggje ny kommunal barnehage i sone Nord – dimensjonert for 170-200 barnehageplassar inklusiv erstatningskapasitet for Kolås og Soria Moria. Ny barnehage bør i følgje prognosane ferdigstillast i løpet av 2019 eller 2020.

Naudsynt areal er berekna til ca. 1600-2000 BTA.

Tomtestorleik

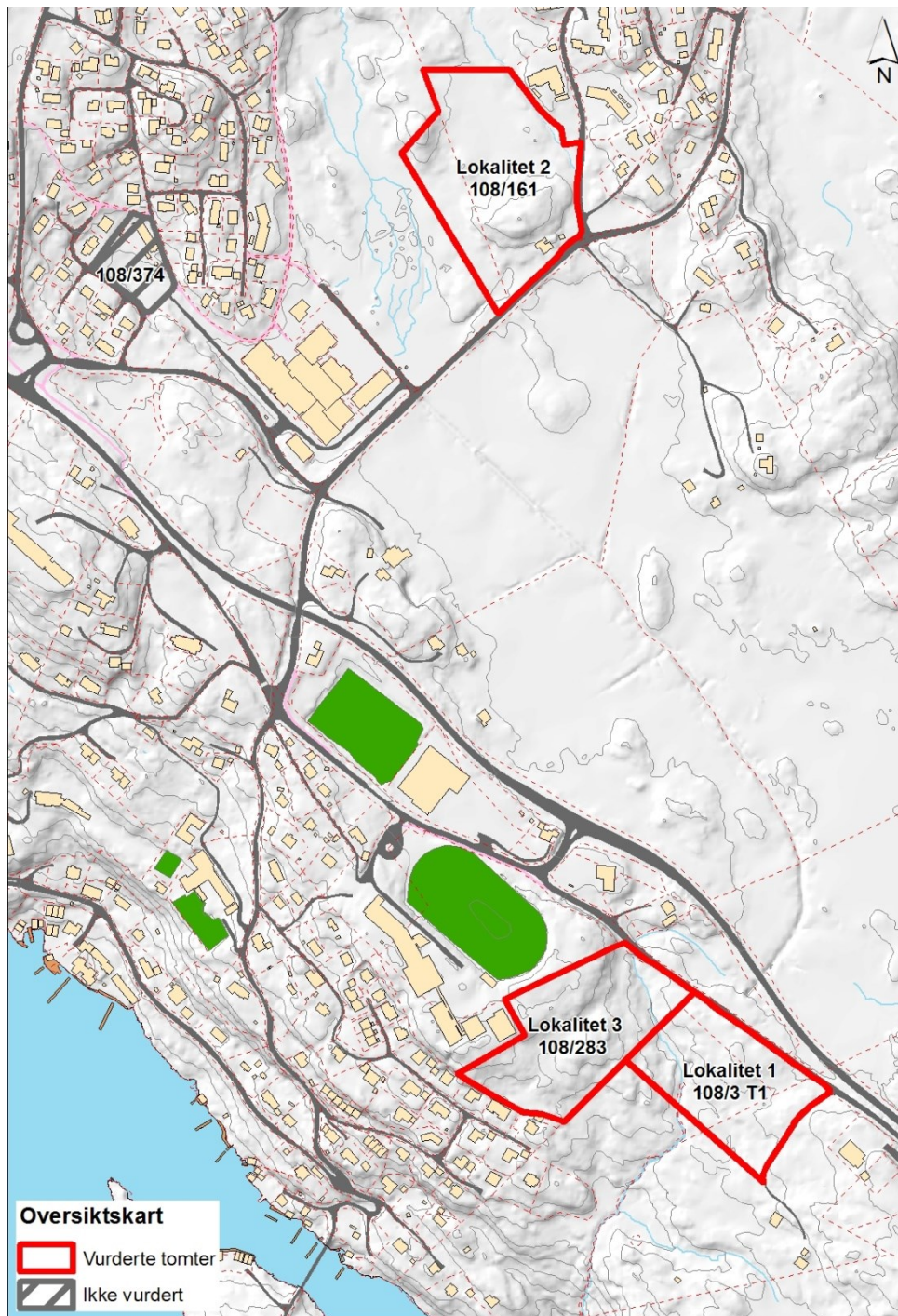
Behovet for tomteareal er estimert: ca. 2000 m² (bygget) + 4700 m² (uteareal) ca. 7000 m². I tillegg kjem areal til tilførselsveg og parkering. I denne fasen treng vi ein tomt på ca. 10 000 m². Noko mindre tomter kan og vurderast.

Administrasjonen har leigd inn Rambøll til å vurdere aktuelle tomter på Lindås. Arbeidet med tomte vurderingar har påtatt i desember 2016/januar 2017. I dette arbeidet har kommunalt eigde areal blitt vurdert, samt areal avsett til offentlege føremål.

Føreslåtte tomter

Ut frå tilgjengeleg areal i kommunal eige/offentleg regulert, fant ein fire moglege tomter i Lindåsområdet. Ein av desse tomtene, eksisterande Kolås barnehage, er på ca. 5,5 mål, har dårlege solforhold og parkeringsforhold. Denne tomten vert ikkje vurdert nærare då den er for liten og såleis lite egna. Kartet viser dei tre aktuelle lokalitetane som vert vidare vurdert.

Kriterier å jobbe ut frå:



- Tomt på ca. 10 mål
- Fordel med nærleik til eksisterande gymsal på Lindås barneskule
- Fordel med kommunal eigedom
- Spesielt viktige punkt: solforhold, stigningsforhold, naturomgjevnader, støy, tilkomst, gode og trygge løysingar for parkering og levering/henting av barn samt universell utforming.
- Kostnader til tomteopparbeiding, veg og parkering samt kostnader knytt til vatn og avløp.

Oppsummering av rapporten til Rambøll

Alle dei tre lokalitetane har tilstrekkeleg storleik. Det er gjort vurderingar i høve til stigningsforhold og tilkomst. Alle lokalitetane kan eigne seg til barnehagetomt. Det er teikna enkle skisser som viser at det er mogleg å plassere eit bygg på ca. 2000 m² på tomta, og det er mogleg å etablere veg inn til barnehagen og etablere parkering tilhøyrande barnehagen. Det er kontrollert av veg/tilkomst kan utførast innanfor gjeldande krav til stigningsforhold jamfør universell utforming. Entreprenskostnadene for dei tre lokalitetane varierer, og dette gjenspeglar kor krevjande terrenget er å byggje i.

	Lokalitet 1	Lokalitet 2	Lokalitet 3
Tilgjengeleg areal	21,4 mål	33 mål	25,1 mål
Entreprenskostnader (kostnader knytt til tomteopparbeiding, veg og parkering, vatn og avløp.)	4,3 millionar kroner eks. mva (kostnadskrevjande VA)	3,1 millionar kroner eks. mva	5,6 millionar kroner eks. mva. (kostnadskrevjande tomteopparbeiding og VA)
Soltilhøve	Sol mellom kl. 11-15 (Dette er basert på vegetasjonsfritt område. Her er det mykje skog som vil gje skugge på vinterstid.)	Sol mellom kl. 11-14	Sol mellom kl. 10-15
Solrike uteopphaldsareal er viktig for eit godt utemiljø, og for å tilføre naudsynt solvarme til eit lavenergibygg. 21. desember. (minst solrike dagen).			
Nærleik til gymsal (moglegheit for bruk av gymsal kan gje fleksibilitet i aktivitetstilbodet samt bruk ved arrangement i barnehagen.)	Relativt nær	Uaktuell	Like ved
Trafikkstøy (kan medføre behov for skjermingstiltak lags veg og på fasade. Støy kan og forringe uteopphaldsarealet.)	Ligg delvis innanfor støysone frå fylkesveg 57	Ligg nær støysone frå fylkesveg 400	Skjerma frå trafikkstøy
Kommunalt eigd	Nei	Ja*	Ja

*Eigd av Lindås Tomteselskap

Rambøll tilrår å gå vidare med lokalitet 3 - Tomt 108/283. Denne lokaliteten kjem best ut på alle punkter, bortsett frå entreprenskostnaden. Basert på ein heilskapleg vurdering vert denne tilrådd.

Dette er berre ei kort oppsummering av rapporten. Rapporten i si heilskap ligg ved i saka.

Brukarmedverknad

Det har vore to felles brukar- og referansegruppemøter i denne saka.

Første møte vart halde 6. desember 2016, og var eit oppstarts- og informasjonsmøte. Her vart vedtaket presentert og det vart sagt litt om ulike rollar og moglegheit for medverknad i prosjektet. Vidare vart dei fire tomtene som skulle vurderast presentert.

17. januar 2017 vart det halde nytt brukar- og referansegruppemøte. Rapporten frå Rambøll, med tilråding av tomt, var på førehand sendt ut til alle innkalte.

Det var stor semje om at lokalitet 3 var den mest eigna tomta.

Det vart peika på at den ligg i fin avstand frå hovudveg – noko som er ein stor fordel med tanke på både støy og sikkerheit.

Tomta har gode eigenskapar i forhold til klima.

Plasseringa kan gje synergieffekt med tanke på avlevering og henting av barneskuleborn. Skuleborn kan gå av ved barnehagen og ha ein trygg skuleveg det siste stykket opp til barneskulen. Skule og barnehage nær kvarandre er ein stor fordel ved levering og henting i barnehage og SFO. Denne plasseringa av barnehage vil og kunne avlaste området på andre sida (nordsida) av skulen i levering/hentesituasjon.

Alternativ 2 – bak Lindås senter, vert sett på som minst eigna. Dei to hovudårsakene er klima (svært varmt om sommaren og svært kaldt om vinteren) og plassering nær bilveg.

Økonomi

Kostnader ny barnehage:

I henhold til «Retningslinjer for styring av investeringsprosjekt» i Lindås kommune, vil det i byggjeprogramfasen vere ei usikkerheit på +/- 30 %. Dette går mellom anna på storleik, tomteforhold, kjøp av tomt, gjennomføringstidspunkt og anna.

Kostnader inklusiv mva.

	Lokasjon 1	Lokasjon 2	Lokasjon 3
Byggekostnader	58 500 000 kr	58 500 000 kr	58 500 000 kr
Inventar og uteareal	5 000 000 kr	5 000 000 kr	5 000 000 kr
Entreprisekostnader vei, vann, VA	5 400 000 kr	4 000 000 kr	7 000 000 kr
Tomteanskaffing	3 – 5 millioner kr	3-5 millioner kr*	
Usikre grunnforhold		1,5 millioner kr	
Rivekostnad Kolås barnehage	500 000 kr	500 000 kr	500 000 kr
Usikkerheit	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr
Total sum:	73,4 – 75,4 mill. kr	73,5-75,5 mill. kr	72 mill. kr

*Lindås Tomteselskap er eigar

Lokasjon 1 er i privat eige. Lokasjon 2 er i Lindås Tomteselskap sitt eige og tomta har usikre grunnforhold – det er antatt mykje myr i området.

Ei grov økonomisk vurdering av netto verknad av investeringa i driftsbudsjettet:

FINANSIERINGSBEHOV	Beløp (1000 kr)
Prosjektkostnad ny barnehage Lindås	72 000
FINANSIERING	
Lån	
Generelle investeringar	57 600
Anna finansiering	
Driftsfinansiering (momskompensasjon)	14 400
SUM FINANSIERING	72 000

Låneopptak	Renter (nyttar i eksempelet 3% rente)	Avdrag	Auka FDV kostnad nytt bygg vs. Gammelt	Total påverknad på driftsbudsjettet (år 1)
57 600 000	1 728 000	1 920 000	475 000	4 123 000

Den årlige belastninga vil bli ulik frå år til år på grunn av at restgjelden vert lavere og rentenivået endrer seg. Her er vist belastninga i år 1.

FDV-kostnadene er basert på 300 kr/m² for nybygg og 500 kr/m² for eksisterande bygg. (FDV for nybygg vert då 300 kr/m² x 2000 m² = 600 000 kr. FDV for dagens bygg er 250 m² x 500 kr/m² = 125 000 kr. Differansen vert 475 000 kr.)

Lokalitet 3 er den dyraste tomten å opparbeide/etablere infrastruktur til, ca. 2,5 millionar kroner dyrare enn lokalitet 2. Ut frå dei vurderingskriteriene som var satt, kjem denne lokaliteten best ut på alle andre område enn pris. Tomta har kvalitetar som ikkje kan målast i pengar – gode soltilhøve, godt klima, fine leikeområder, nærleik til gymsal, idrettsarena og skule, skjerma frå trafikk, og plasseringa kan gje synergieffekten med levering/henting av skuleborn i samanheng med ny barnehage. I tillegg er den kommunalt eigd, og området er avsett til offentleg formål.

Det var stor semje på siste brukar- og referansegruppemøte om at dette var den mest eigna tomta.

Framdrift

I økonomiplanen ligg det inne ei oppstartsløyving på 30 millionar i 2020. Med dette som utgangspunkt, er det skissert ei tenkt framdrift. (Basert på kostnader for lokasjon 3).

Føreslått framdrift i prosjektet:

Aktivitet	Tidsrom	Føreslått fordelte midlar
Reguleringsarbeid	2017	300 000 kr
Utarbeide byggjeprogram	2018	200 000 kr
Konkurransesgrunnlag/forprosjekt	2018	1 000 000 kr
Detaljprosjekt	2019	2 000 000 kr
Oppstart byggjearbeider	2020	26 500 000 kr
Gjennomføringsfase	2021	27 000 000 kr
Ferdigstilling av barnehage	2022	15 000 000 kr

Tilråding

Rådmannen rår til å byggje ny kommunal barnehage på Lindås. Barnehagen bør ha kapasitet til ca. 200 plassar, og plasserast på lokalitet 3. Reguleringsarbeidet bør starta opp i 2017, og byggjestart i 2020. Barnehagen kan ferdigstillast i 2022.

Rådmannen rår til ei ramme på 72 millionar kroner til prosjektet.