

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Kommunestyret	07.04.2020

Saksbehandler: Vigdis Bolås

Arkivsak: 2020/2156

Dato: 31.03.2020

Ny Vanvikan barnehage - avklaringer - bl.a. tomtegrense og entrepriseform

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Arealet til barnehagen blir som vist i skisse 1 i saksframlegget, og reguleringsplan gjennomføres med de skisserte grensene.
2. Administrasjonen får fullmakt til å forhandle med grunneier om kjøp av nødvendig tilleggsareal. Kjøpet skal behandles politisk.
3. Vanvikan barnehage skal bygges for 72 ekvivalenter.
4. Arkitekt anskaffes ved en plan- og designkonkurranse, og entreprenører anskaffes som en generalentreprise.
5. Framdriftsplan er som beskrevet i saksframlegget.
6. Styringsgruppen utvides med en person fra arealutvalget.

Arealutvalgets forslag til vedtak:

7. Leder i arealutvalget, Rune Schei (H), velges som arealutvalgets representant til styringsgruppen for Vanvikan barnehage. Nestleder i arealutvalget, Arnar Utseth (KL), velges som vararepresentant.

Saksopplysninger og vurderinger

I sak 34/2019 «Vanvikan barnehage – byggeprosjekt», behandlet av kommunestyret 06.06.2019, ble følgende vedtatt:

1. Prosjektledelse engasjeres for byggeprosjektet Vanvikan barnehage så snart som mulig.
2. Aktuell tomt må erverves. Administrasjonen får fullmakt til å forhandle med eier, og kjøp av tomt behandles politisk.
3. Kostnadsoverslag utarbeides for prosjektet ny Vanvikan barnehage, inkludert reguleringsplan, og legges fram for behandling i kommunestyret.
4. Prosessen med utvikling av byggeprosjektet Vanvikan barnehage skal gjennomføres som en innovativ anskaffelse og med klimavennlige løsninger.
5. Framdriftsplan for prosjektet ny Vanvikan barnehage utarbeides og legges fram for behandling i kommunestyret.

Vedtaket pkt 1 i kommunestyrets sak 34/2019:

Etter at det ble lagt opp til en begrenset konkurranse for anskaffelse av prosjektledelse, ble Prosjektstyring AS v/ Knut Solberg valgt som prosjektledelse.

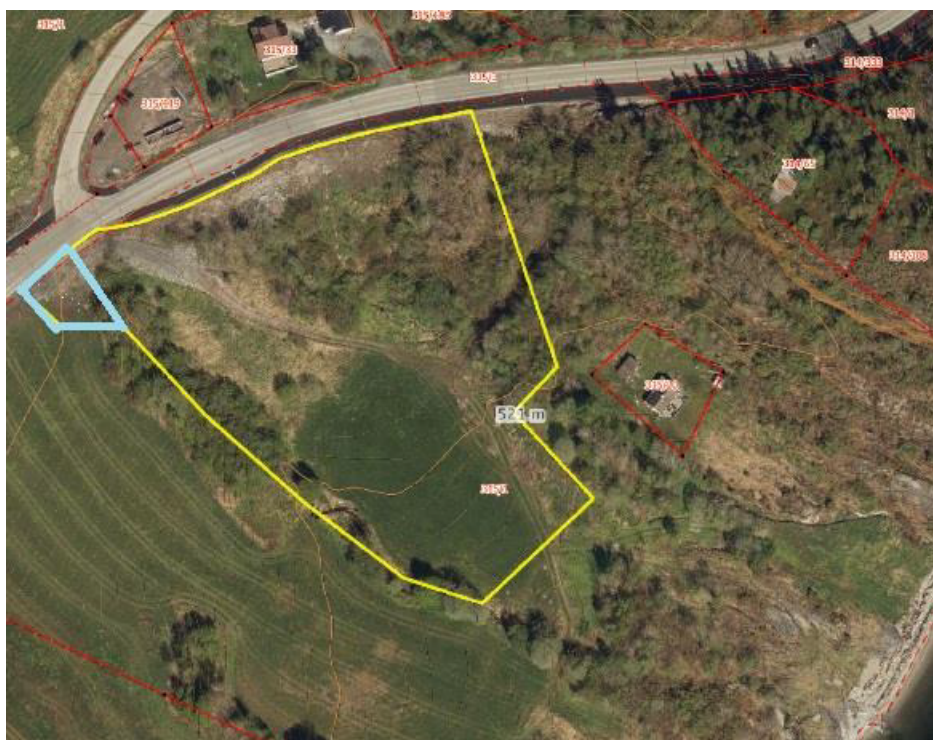
Vedtaket pkt 2 i kommunestyrets sak 34/2019:

Formannskapet vedtok 28.11.2019 i sak 51/2019 *Kjøp av tomt til ny barnehage i Vanvikan* følgende i pkt 1:

1. Kommunen kjøper ca. 36 mål av gnr: 315 bnr: 1. til bruk av tomt til ny barnehage i Vanvikan for kr 2 000 000 av Øystein Wanvik.

Styringsgruppen for Vanvikan barnehage har drøftet egnethet av tomten bl.a. når det gjelder tilførsel av veg og plassering av bygget samt uteareal til barnehagen. I vurderingene tas det også i betraktning at det skal legges til rette for utbygging til boligformål på det ervervede arealet.

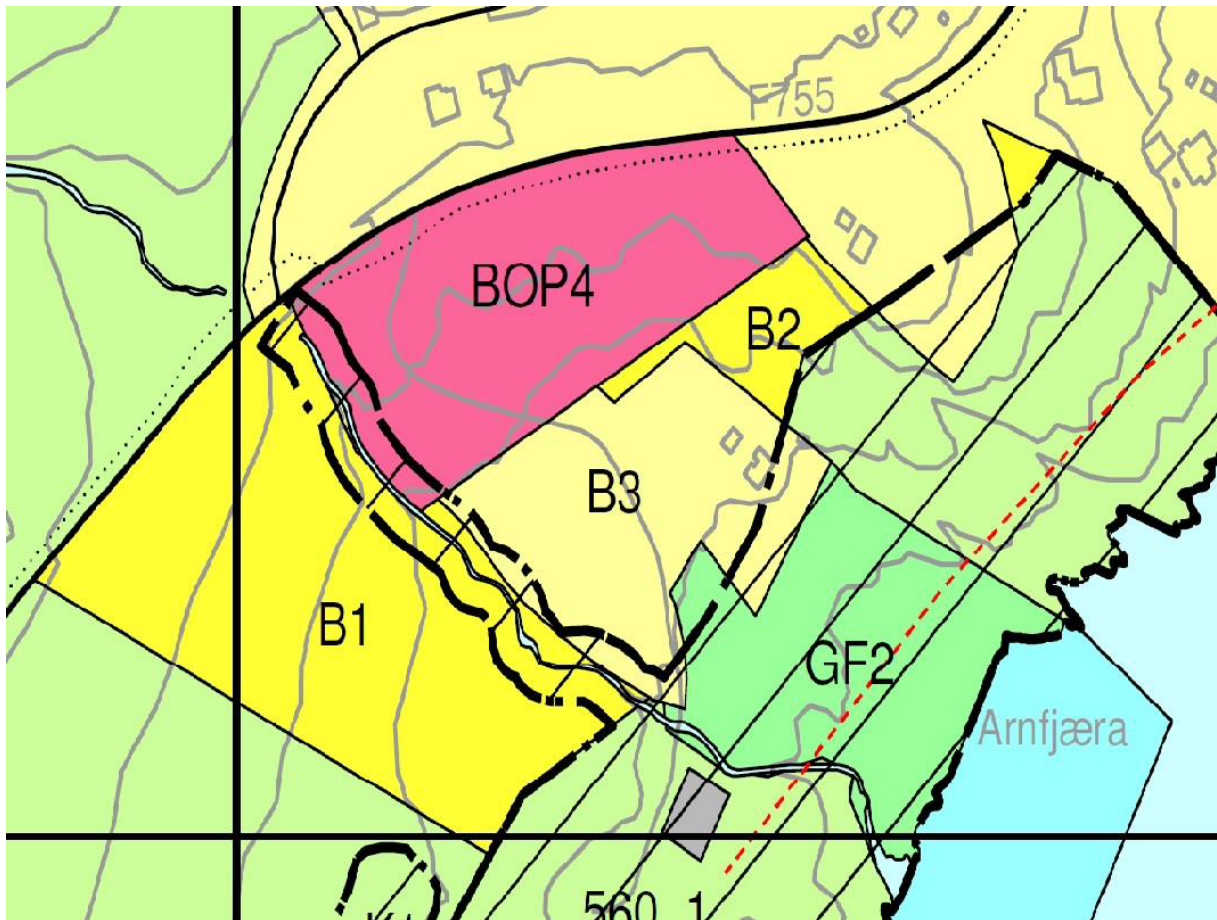
Styringsgruppa vurderer det som nødvendig å erverve et begrenset areal i tillegg til det som allerede er kjøpt, for å sikre en best mulig tilførsel av veg til både barnehage og boligområde. Grunneier er kontaktet og er positiv til å selge tilleggsarealet innenfor det blå feltet skissert vest for bekken på kartutsnittet nedenfor. En detaljregulering av området vil baseres på den eventuelle endringen.



Skisse 1: Gult og blått areal viser det som skal benyttes til barnehageareal og infrastruktur.

Område B1 ble tatt ut av kommunedelplan Vanvikan etter et varsel om innsigelse fra Fylkesmannens landbruksavdeling. I foreliggende plan er en liten del av B1 foreslått benyttet til avkjørsel fra Fv.755 for å få til tilfredsstillende veg til barnehagetomten. Avkjørselen vil bli en oppgradering av avkjørselen til Arnfjærveien, se skisse 3. Det kommende planforslaget vil utrede hvor mye landbruksareal det eventuelt vil være behov for å omdisponere. Et eventuelt erverv av tilleggsareal vil bli gjennomført etter at det er klart hvor mye areal som det blir behov for.

Styringsgruppen for Vanvikan barnehage har fra høsten 2019 og fram til nå hatt 6 møter. Ett av punktene som har vært diskutert er helheten i utnyttelse av tomtene BOP4 for barnehage og B2 og B3 for boligformål.



Skisse 2: Utsnitt fra kommunedelplanen.

På grunn av at felt B1 ikke ble regulert til boligformål, så er det vanskelig med adkomst til områdene B2 og B3. Adkomst til B2 og B3 må da gå gjennom BOP4, hvilket vil være kostnadsdrivende og vanskelig. Styringsgruppen har derfor vurdert mulighet for en endring av arealene BOP4, B2 og B3, ved å tverrstill dem. Se skisse 1 som viser hvordan dette tenkes utført. Det gule og blå markerte området i skisse 1 vil da bli område for offentlig tjenesteyting. Øvrig del av planområdet vil bli til boligformål.

Det tidligere BOP4 området vil hovedsakelig bli brukt til infrastrukturformål til barnehagen, men også til et framtidig boligfelt. Dette gjelder strøm til området, transformator, vannforsyning, avløp vil bli pumpet opp til avløpsledning ved veien. Det vil også være område for transport og parkering. Barnehagebygget ønskes bygd så langt ned i eksisterende BOP4 som mulig, slik at utearealet blir på tidligere B3 området.

Denne løsningen sikrer verdifulle utearealer for barnehagen og som kan benyttes av fremtidige beboere i boligfeltet. Adkomst til Arnfjæra sikres på en god måte. Barnehagen er godt fornøyd med løsningen.

Vedtaket pkt 3 i kommunestyrets sak 34/2019:

Reguleringsplan er under utarbeidelse, og kostnadsoverslag for prosjektet forventes klart for behandling i kommunestyret høsten 2020. Reguleringsplanen skal etter planen sendes på høring i løpet av juni-juli 2020.



Skisse 3: Viser avgrensning av planområdet i detaljreguleringsplanen

Vedtaket pkt 4 i kommunestyrets sak 34/2019:

Den 25. februar arrangerte styringsgruppen en leverandørdialog for Vanvikan barnehage ved Museet Kystens Arv etter en åpen invitasjon. Det ble også annonsert at utbyggere til boligformål var velkommen til dialogmøtet. Flere lokale entreprenører og leverandører møtte frem for å høre kommunens presentasjon av planene for barnehagen; totalt ca 30 personer.

I leverandørdialogen ble det bl.a. diskutert anskaffelsesform og muligheten for innovasjon. Det ble diskutert forskjellige metoder for anskaffelse. I all hovedsak kom det frem at den beste måten å gjennomføre anskaffelsen på, er ved en plan- og designkonkurranse. Dette vil i praksis si en arkitektkonkurranse.

Ut fra drøftinger i styringsgruppen i etterkant av leverandørdialogen, foreslås plan- og designkonkurranse som anskaffelsesform.

Skissen over ny barnehage som vinner plan- og designkonkurransen, vil i den grad det er nødvendig, bli ytterligere tilpasset i en samspillsfase mellom Indre Fosen kommune og arkitekten. Videre vil Indre Fosen kommune engasjere rådgivere for å beskrive byggets tekniske detaljer og utfordre innovative løsninger.

Det anbefales videre at anskaffelse av entreprenør foregår ved å lyse ut en generalentreprise.

Denne anskaffelsesformen reduserer risiko for tilbyderne betraktelig ved at en arkitekt utformer bygget først. Innovasjonen foregår med arkitekt og rådgivere. En generalentreprisemodell sikrer entreprenører en tryggere gjennomføring, samtidig som det sikrer en større deltakelse fra lokale entreprenører og leverandører.

Kommunen bør legge til rette for å fremskaffe utbyggere til boligområdet. Det kan f.eks. legges opp til at boligområdet selges til utbygger og at teknisk infrastruktur og veier som kommunen etablerer på barnehagetomta, vil tilføres en andelsmessig kostnad til tomt for boliger.

Vedtaket pkt 5 i kommunestyrets sak 34/2019:

Følgende framdriftsplan foreslås:

Plan- og designkonkurranse	Uke 14 til uke 37
Anskaffelse av rådgivere	Uke 22 til uke 36
Samspillsfase arkitekt, rådgivere, byggherre	Høsten 2020
Anskaffelse entreprenør	Våren 2021
Oppstart bygging	Etter påske 2021
Overtakelse av barnehage	Sommeren 2022

Utvidelse av styringsgruppen:

Kommunestyret behandlet 11.12.2018 sak 82/2018 *Vanvikan barnehage – styringsgruppe med mandat*, og følgende ble vedtatt:

1. Mandat til styringsgruppen:

- Avklare tomtealternativene som foreligger for Vanvikan barnehage, og foreslå tomt overfor kommunestyret.
- Legge til rette for igangsetting av byggeprosjektet innenfor den økonomiske rammen gitt av kommunestyret. Framdriftsplan for byggeprosjektet legges fram for behandling i kommunestyret.

2. Styringsgruppen for Vanvikan barnehage skal bestå av:

- Ordfører Steinar Saghaug (H) – leder for styringsgruppen, opposisjonsleder Knut Ola Vang (AP) og leder arbeidsgruppen Sigurd Saue (SV)
- Rådmann
- Økonomisjef
- Oppvekstsjef
- Arealsjef
- Styrer for Vanvikan barnehage

Da Bjørnar Buhaug (SP) ble valgt som ordfører, gikk han inn som leder av styringsgruppen og Steinar Saghaug (H) gikk ut. Politikerne i styringsgruppen er ellers de samme.

Styringsgruppen har uttrykt behov for en link mot arealutvalget da arealutvalget behandler saker som inngår i problemstillingene som styringsgruppen drøfter. Representantene i styringsgruppen var enige i møtet 26.03. om at det er ønskelig å få inn en representant fra

arealutvalget som fast medlem i styringsgruppen. Leder i arealutvalget ble invitert i møtet i styringsgruppen 26.03., og styringsgruppen bad da om at arealutvalget selv velger en representant. Arealutvalget hadde møte 27.03., og arealutvalget behandlet saken i møtet. Arealutvalgets forslag overfor kommunestyret er:

Leder i arealutvalget, Rune Schei (H), velges som arealutvalgets representant til styringsgruppen for Vanvikan barnehage. Nestleder i arealutvalget, Arnar Utseth (KL), velges som vararepresentant.