HORTEN KOMMUNE

Videre utredning av prosjektalternativer for allaktivitetshus og barnehage i Åsgårdstrand

Delt løsning til lavere kostnader

Innhold

Innledning ... 3
Oppsummering ... 6
Alternativ 1A og 1B ... 9
Alternativ 2A og 2B ... 22
Alternativ 3A, 3B og 3C ... 35
Alternativ 4A og 4B ... 56
Liste over vedlegg ... 69
Vedlegg: Situasjonskart ... 70
Vedlegg: ÅIF innstilling til kompensasjon for tap av klubbhuset ... 78
Vedlegg: Barnehagens vurdering av alternativene ... 79
Vedlegg: Lag og foreningers vurdering av alternativene ... 79
Vedlegg: Miljørettet helseverns vurdering av alternativene ... 79
Vedlegg: Skolens vurdering av alternativene ... 79

Innledning

Våren 2022 gjennomførte Prosjektenheten en mulighetsstudie i samråd med brukerne av barnehagen og av allaktivitetshuset. Målet med mulighetsstudien var å grovt skissere ulike alternative konsepter som svar på KOM-051/18. Mulighetsstudien kom frem til 4 alternative konsepter og presenterte dette i en politisk sak til behandling juni 2022. Det ble vedtatt å jobbe videre med alternativ 2 og delt løsning (KOM-083/22), men at kostnadsrammen måtte godt ned.

> **KOM- 083/22 Vedtak:**
>
> 1. Det jobbes videre med alternativ 2 og delt løsning.
>
> 2. Det gjennomføres et skisseprosjekt for barnehage og allaktivitetshus for å få frem areal- og funksjonsprogram som grunnlag for kostnadsramme og en finansieringsplan for allaktivitetshuset.
>
> 3. Samlet kostnadsramme må ligge godt under 176 mill.

Gjennom høsten 2022 har Prosjektenheten jobbet med å utrede alternativer for å svare ut vedtaket. Administrasjonen har tolket vedtaket som at det skulle fremlegges prosjektalternativer som ivaretar mest mulig av MA2 (mulighetsstudiens alternativ 2) sine kvaliteter, men at det også må fremlegges alternativer med vesentlige reduserte kostnadsrammer og dermed med varierende grad av likhet med MA2.

Rapportens formål er å presentere dette arbeidet. Rapporten legges ved Økonomi- og handlingsplanen 2023-2026 som et støttedokument for kommunedirektørens innstilling, og for å fremvise alternative prosjektomfang med tilhørende kostnadsoverslag.

For å utrede og legge frem egnede og gjennomtenkte alternativer har kommunen samarbeidet med kompetente konsulenter i Aske Prosjektutvikling AS. Selskapet spesialiserer seg på prosjektutvikling og RFP (rom- og funksjonsprogram) i offentlige bygg og de har vært en meget viktig brikke i arbeidet. Aske Prosjektutvikling har vært med på brukermedvirkningsprosessen og rapportskrivingen og står for det faglige funksjons- og areal-innholdet i rapporten.

Administrasjonen har valgt å utrede 4 ulike alternativer med undervariasjoner som på ulike vis svarer ut vedtaket. Utredningene viser at det ikke er mulig å vesentlig redusere kostnadene til en ramme lavere enn opprinnelig overslag 176 MNOK uten å også måtte redusere funksjonene og arealene i prosjektet. I rapporten presenteres derfor 4 alternativer med tilhørende underalternativer for ny barnehage og et tilbud til kulturen, idretten og frivilligheten.

For underalternativene er generelt A-løsningene de mest omfattende, B-løsningene et trinn ned i arealer og funksjoner, og C-løsningen enda et trinn ned i arealer og funksjoner.

For alternativ 1 er 1A originalversjonen, identisk med MA2. 1B en justert versjon som medtar nødvendige arealer som tidligere ikke var medregnet (rom til drift og renhold), samt noen tilleggsarealer som gir muligheter for vesentlig større tilskuddsmidler til idretten.

<u>MA2: Mulighetsstudiens alternativ 2</u>

Utgangspunktet for høstens arbeid har vært mulighetsstudiens alternativ 2. Dette gjenspeiles også tydelig i denne rapportens alternativ 1, 2A og 2B.

MA2 bestod av en delt løsning for byggene, men samlokalisert ved idrettsanlegget. Barnehagen var plassert øst på eiendommen, der ÅIF sitt klubbhus står i dag. Klubbhuset var tenkt overdratt kommunen og revet for å gi plass til barnehagen på en egnet lokasjon.

Allaktivitetshuset var tenkt bygget på jordet, på vestre del av kommunens eiendom.

Figuren under viser situasjonskart for MA2.

MA2 var utarbeidet i samråd med brukernes og ivaretok både deres behov og deres ønsker.

<u>Arealprogram</u>

Barnehagen var dimensjonert til 5 avdelinger (100 storbarnsekvivalenter) og arealprogrammet var satt sammen etter lover og normer, samt innspill fra barnehagens ansatte, administrasjon og SU. Dette resulterte i bygningsmasse på 1114 m^2 BTA for barnehagens tjenester.

Arealprogram for barnehage	
Antall avdelinger	5
Antall storbarnsekvivalenter	100
Nettoareal barnehage	760 m2
Brutto/netto-faktor	1,4
Vognrom	50 m2
Bruttoareal	**1114 m2**

Arealprogram for allaktivitetshuset er satt sammen etter innspill fra lag og foreninger i Åsgårdstrand. Det inneholder både idrettsfunksjoner og kulturfunksjoner. Av kulturfunksjoner så er det et kulturrom på 200 m2 med scene og tilhørende lager, og det er tilgjengelig kjøkken. Av idrettsfunksjoner er det en håndballbane med tre garderobesett og lagerplass, publikumsfunksjoner som tribune og kjøkken, klatrevegg, og klubblokaler som erstatter ÅIF sitt klubbhus i dag (styrketreningsrom, treningssal og kontorfasiliteter). Dette resulterte i et allaktivitetshus på 3014 m^2 BTA, hvorav idrettshall-delen utgjorde 1485 m^2 og allaktivitets-delen utgjorde 1529 m^2.

Arealprogram for allaktivitetshus	
Nettoareal idrettshall (Håndballbane 25x45m, klatrevegg og lager)	1291 m2
Brutto/netto-faktor	1,15
Bruttoareal idrettshall	1485 m2
Nettoareal garderober (6 lagsgarderober og 2 dommergarderober)	260 m2
Nettoareal ÅIF-lokaler (styrkerom, kontorer, aktivitetsrom 1 og 2)	370 m2
Nettoareal kulturrom m/lager	220 m2
Nettoareal publikumsarealer (kafe, foaje, tribune etc.)	1242 m2
Brutto/netto-faktor	1,4
Bruttoareal allaktivitetsdel	1529 m2
Bruttoareal	**3014 m2**

Kostnadsoverslag

I kostnadsberegningen ble det forutsatt at klubbhuset ble overdratt vederlagsfritt til kommunen. Infrastrukturkostnader for vann- og avløp ble også holdt utenfor kalkylen. Kalkylen inneholdt ellers alle andre kostnader prosjektet måtte dekke, inklusiv merverdiavgift og alle byggherrekostnader. Kalkylen tok grunnlag i referansetall fra tilsvarende kommunale prosjekter, og nyeste utgave av Norsk Prisbok på tidspunktet.

Tabell 1: investeringskalkyle for MA2

Pris per m2 kommunalt bygg	50 000 kr
Pris per m2 kombinert idrettsbygg og kulturbygg	40 000 kr
Barnehage areal	1114 m2
Allaktivitetshus areal	3014 m2
Kostnad barnehage	55 600 000 kr
Kostnad allaktivitetshus	120 560 000 kr
Kostnad for prosjekt Alt. 2	**Ca. 176 000 000 kr**

Av driftsutgifter ble det anslått en økning på ca. 380 kr årlig per kvadratmeter bygningsmasse. For barnehagen ble det presisert at antall kvm. bygningsmasse gikk ned, og at det ble forventet mer effektiv drift, men det ble ikke satt en tallverdi på reduksjonen i driftsutgifter. For allaktivitetshuset ble det anslått en økning i driftsutgifter på 1 145 000 kr per år.

I mulighetsstudien ble det også belyst enkelte usikkerheter ved alternativet. Dette innebar blant annet grunnforhold, kostnader til infrastruktur, naboforhold, klubbhusets rolle, usikkerheter i pris mtp. markedssituasjon og byggenæringens situasjon mm. De fleste av de samme usikkerhetene vedvarer da de ikke kan lukkes før i en senere fase av prosjektet.

Oppsummering

Prosjektalternativene

For alle alternativer slås barnehageavdelingene i Lønneveien og Grev Wedels gate sammen i ett felles bygg, dimensjonert for 5 avdelinger (100 storbarnsekvivalenter). Under prosjektering vil det måtte dimensjoneres for en eventuell fremtidig utvidelse til 6 avdelinger (120 storbarnsekvivalenter).

Alle alternativene er mer presist kalkulert enn tidligere mtp. nettoarealer, bruttoarealer, og økonomi.

Gjennom utredningsarbeidene er det gjennomført brukermøter og brukerdialog med barnehagens administrasjon, barnehagens SU, lag og foreninger i Åsgårdstrand og interne enheter og kommunalområder. Gjennom arbeidene har prosjektgruppen med fast representasjon fra barnehagen og fra lag og foreninger vært med på å direkte forme alternativene.

Alt.	Beskrivelse av prosjektet	Brutto kostnadsoverslag	Netto kostnadsoverslag
1A	Videreføring av mulighetsstudiens alternativ 2 (MA2). **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Barnehage alene i egen bygningsmasse. På klubbhusets plassering. **Kultur/frivillighet:** Nytt allaktivitetshus. Fullt tilbud i allaktivitetshus. Ved idrettsanlegget. **Idretten:** Nytt allaktivitetshus. Fullt tilbud i allaktivitetshus. Ved idrettsanlegget.	Ca. 215 000 000 kr	Ca. 149 000 000 kr
1B	Videreføring av mulighetsstudiens alternativ 2 (MA2), oppdatert til å være spillemiddelberettiget etter gjeldende reglement. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Barnehage alene i egen bygningsmasse. På klubbhusets plassering. **Kultur/frivillighet:** Nytt allaktivitetshus. Fullt tilbud i allaktivitetshus. Ved idrettsanlegget. **Idretten:** Nytt allaktivitetshus. Fullt tilbud i allaktivitetshus. Ved idrettsanlegget.	Ca. 220 000 000 kr	Ca. 143 000 000 kr
2A	Mer effektiv utgave av MA2. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Sambruk med kultur/frivillighet på enkelte personalrom og tilleggsarealer. Tilleggsarealer i form av egen sone med samlingsrom og aktivitetssal som kan brukes av barnehagen på dagtid. På klubbhusets plassering. **Kultur/frivillighet:** I egen separat sone i barnehagebygg, med sambruk av enkelte personalrom. **Idretten:** Ny idrettshall. Ved idrettsanlegget.	Ca. 200 000 000 kr	Ca. 129 000 000 kr
2B	Mer effektiv utgave av MA2, noe nedskalert i arealer og tilbud. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Sambruk med kultur/frivillighet på enkelte personalrom. Tilleggsarealer i form av egen sone med samlingsrom og aktivitetssal som kan brukes av barnehagen på dagtid. På klubbhusets plassering. **Kultur/frivillighet:** I egen separat sone i barnehagebygg, med sambruk av enkelte personalrom. **Idretten:** Ny enklere idrettshall. Ved idrettsanlegget.	Ca. 181 000 000 kr	Ca. 115 000 000 kr

3A	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), idrettsbygg ved idrettsanlegget. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Barnehage alene i egen bygningsmasse. **Kultur/frivillighet:** Økt bruk av rom og arealer i Åsgården skole tilstrebes. Legges opp til bedre muligheter for kultur og frivillighet i Åsgården skole når idrettsbruk flyttes ut av gymsalen. Tilpasninger til Åsgården skole vurderes å muliggjøre bedre utnyttelse. **Idretten:** Ny enklere idrettshall. Ved idrettsanlegget.	Ca. 157 000 000 kr	Ca. 102 000 000 kr
3B	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), idrettsbygg ved idrettsparken. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Sambruk med kultur/frivillighet på enkelte personalrom. Tilleggsarealer i form av egen sone med samlingsrom og aktivitetssal som kan brukes av barnehagen på dagtid. **Kultur/frivillighet:** I egen separat sone i barnehagebygg, med sambruk av enkelte personalrom. **Idretten:** Etablering av plasthall/dukhall-løsning. Aktivitetsflate under tak, men uten garderober. Ved idrettsanlegget.	Ca. 119 000 000 kr	Ca. 82 000 000 kr
3C	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), idrettsbygg ved idrettsparken. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Barnehage alene i egen bygningsmasse. **Kultur/frivillighet:** Økt bruk av rom og arealer i Åsgården skole. Legges opp til bedre muligheter for kultur og frivillighet i Åsgården skole når idrettsbruk flyttes ut av gymsalen. Tilpasninger til Åsgården skole vurderes å muliggjøre bedre utnyttelse. **Idretten:** Etablering av plasthall/dukhall-løsning. Aktivitetsflate under tak, men uten garderober. Ved idrettsanlegget.	Ca. 100 000 000 kr	Ca. 68 000 000 kr
4A	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), intet idrettsbygg. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Sambruk med kultur/frivillighet på enkelte personalrom. Tilleggsarealer i form av egen sone med samlingsrom og aktivitetssal som kan brukes av barnehagen på dagtid. **Kultur/frivillighet:** I egen separat sone i barnehagebygg, med sambruk av enkelte personalrom. **Idretten:** Fortsetter som i dag.	Ca. 89 000 000 kr	Ca. 57 000 000 kr
4B	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), intet idrettsbygg. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Barnehage alene i egen bygningsmasse. **Kultur/frivillighet:** Fortsetter som i dag. **Idretten:** Fortsetter som i dag.	Ca. 69 000 000 kr	Ca. 42 000 000 kr

Prosjektalternativenes hovedgrep

Figuren under viser hva de ulike alternativene omfatter av hovedgrep. Dette er markert med grått i diagrammene. For enkelte alternativer er det indikert justeringer fra sammenliknbare hovedgrep i samme rad, og dette er markert med enten «økt» eller «nedskalert».

BESKRIVELSE	ALT. 1A	ALT. 1B	ALT. 2A	ALT. 2B	ALT. 3A	ALT. 3B	ALT. 3C	ALT. 4A	ALT. 4B
Barnehage på idrettstomt, uten fellesfunksjoner									
Barnehage på idrettstomt, med fellesfunksjoner				Ned-skalert					
Barnehage i Lønneveien 17, uten fellesfunksjoner									
Barnehage i Lønneveien 17, med fellesfunksjoner						Ned-skalert		Ned-skalert	
Klubbhuset rives									
Klubbhuset videreføres									
Nytt allaktivitetshus (idrett & kultur)		ØKT							
Ny idrettshall uten fellesfunksjoner				Ned-skalert	Ned-skalert				
Enkel idrettshall (Dukhall/plasthall)									
Ingen ny idrettshall									
Klubbhuset kjøpes av kommunen									
Ikke krav om midlertidig bygg for barnehage									
Krav om midlertidig bygg for barnehage									
Deler av skolens skolegård innlemmes i barnehagens utearealer for å følge kravene til uteoppholdsareal									

Alternativ 1A og 1B

Kort redegjørelse

Alternativ 1A og 1B er direkte videreføringer av MA2. Dette som referanseprosjekt for videre alternativer. Alternativ 1A er identisk med MA2, som det ble vedtatt. Alternativ 1B er tilpasset for å samsvare med oppdaterte betingelser for spillemidler og er oppdatert til å medta kritiske arealer og funksjoner som ikke var ivaretatt i MA2. For mer informasjon, se kapitlene om arealprogrammene.

Alternativer 1A og 1B består av en delt løsning for byggene, men samlokalisert ved idrettsanlegget. Barnehagen er plassert øst på eiendommen, der ÅIF sitt klubbhus står i dag. Allaktivitetshuset er tenkt bygget på jordet, på vestre del av kommunens eiendom.

Alternativ 1B utløser tilskuddsmidler og har en lavere netto kostnadsoverslag til tross for at mer bygningsmasse bygges. Alternativ 1B vurderes til å være et bedre alternativ enn 1A, men 1A er likevel tatt med for å ha en identisk versjon av MA2 med i rapporten.

Alternativene 1A og 1B er kostnadskalkulert med oppdaterte priser og mer presise beregningsmetoder, og det er utarbeidet en enkel finansieringsplan for begge alternativer.

Arealprogram

Arealprogrammet viser de ulike rommene og funksjonene som er medtatt i alternativet.

1A

DIMENSJONERING	Antall	LOA		Årsverk	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					

LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**

STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i avdeling	5		10	50	0,50
Garderobe	5		15	75	0,75
WC i avdelingen	5		5	25	0,25
Stellerom	5		5	25	0,25
Tørkerom	3		5	15	0,15
SUM STØTTEFUNKSJONER				**190**	**1,9**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		8	15	0,75
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	10		7	70	3,50
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (p	1		35	35	1,75
Møterom	1		10	10	0,50
Kopi/produksjonsareal og lager	-		5	-	-
Personalgarderobe	1		40	40	2,00
SUM PERSONALFASILITETER				**170**	**8,5**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrom	-		12	-	
Lager	-		12	-	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**-**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**760**	**7,6**
Brutto/netto-faktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**1 064**	**11**

KALDROM				
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0	50	50	
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	-	20	-	
Lager for idretten	-	65	-	
SUM NETTOATREAL KALDROM			**50**	
Brutto/netto-faktor	1,15			
SUM BRUTTOAREAL KALDROM			**58**	

ALLAKTIVITETSHUS - IDRETTSAREALER	Antall		Areal	Areal	
Inngangsparti, foajé	1		50	50	
Aktivitetsflate inkl. sikkerhetssone	1		1125	1 125	
Klatrevegg	1		66	66	
Garderober med toalett og dusj (tre sett)	6		40	240	
Trener/dommergarderobe m/toalett	2		10	20	
Materiallager	1		100	100	
Styrketreningsrom	1		60	60	
Drift/renhold	0		10	0	
Mesanin	1		160	160	
SUM NETTOAREAL IDRETTSHALL				**1 821**	
Brutto/netto-faktor	1,25				
SUM BRUTTOAREL IDRETTSHALL				**2 276**	

ALLAKTIVITETSHUS - FLERBRUKSAREALER	Antall		Areal	Areal	
Kulturrom	1		200	200	
Kulturrom lager	1		20	20	
Klubbrom 1ÅIF	1		150	150	
Klubbrom 2ÅIF	1		120	120	
Kjøkken (og bar, kiosk)	1		20	20	
Kontor	1		20	20	
Møterom - felles alle	1		20	20	
Publikumstoaletter	4		3	12	
SUM NETTOAREAL FLERBRUKSAREAL				**562**	
Brutto/netto-faktor	1,40				
SUM BRUTTOAREL FLERBRUKSAREAL				**787**	
KLATREVEGG	**Antall**		**Areal**	**Areal**	
Vegg uten tau klatring				200	
Autobelay				0	
Fallunderlag				40	
Rigg kostnader					
Klatregrep				500	
SUM NETTOAREAL KLATREVEGG				**740**	
Brutto/netto-faktor	1,00				
SUM BRUTTOAREL KLATREVEGG				**740**	

SUM BRUTTOAREAL FOR BARNEHAGE OG IDRETT MED KULTURFUNKSJONER	**4 127**
Tilskudd idrettshall	
Tilskudd garderober	
Tilskudd styrketreningsrom	
Tilskudd klatrehall (krav 10 m takhøyde)	
Tilskudd klubblokale	
Tilskudd sosialt rom	
Utkjøp av klubbhus	
SUM KOSTNAD FOR BARNEHAGE OG IDRETT MED KULTURFUNKSJONER	

SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR/FOREINGER, IDRETT OG BARNEHAGE INK KA	**4 127**

Arealregnskapet for alternativ 1A er noe endret da det nå er benyttet en mer presis beregningsmetode for forholder mellom netto og brutto arealer. Der det tidligere var benyttet brutto/netto-faktor på 1,15 for enkelte idrettsarealer er det nå benyttet 1,25. BNF er oppjustert etter vurdering av Aske Prosjektutvikling, som kjenner denne type prosjekter godt og har mye erfaring med programmering av disse type bygg.

Alternativ 1A inneholder akkurat de samme rommene, nettoarealene og funksjonene som det vedtatte alternativ MA2, men bruttoarealene er mer presist beregnet.

1B

DIMENSJONERING	Antall	LOA		Årsverk	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					

LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**

STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i avdeling	5		10	50	0,50
Garderobe	5		15	75	0,75
WC i avdelingen	5		5	25	0,25
Stellerom	5		5	25	0,25
Tørkerom	3		5	15	0,15
SUM STØTTEFUNKSJONER				**190**	**1,9**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		8	15	0,75
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	10		7	70	3,50
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (pause - møte)	1		35	35	1,75
Møterom	1		10	10	0,50
Kopi/produksjonsareal og lager	1		5	5	0,25
Personalgarderobe	1		40	40	2,00
SUM PERSONALFASILITETER				**175**	**8,8**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel	1		12	12	
Lager	1		12	12	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**24**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**789**	**7,9**
Brutto/netto-faktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**1 105**	**11**

KALDROM			
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0	50	50
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	-	20	-
Lager for idretten	-	65	-
SUM NETTOATREAL KALDROM			**50**
Brutto/netto-faktor	1,15		
SUM BRUTTOAREAL KALDROM			**58**

ALLAKTIVITETSHUS - IDRETTSAREALER	**Antall**		**Areal**	**Areal**	
Inngangsparti, foajé	1		50	50	
Aktivitetsflate inkl. sikkerhetssone	1		1125	1 125	
Klatrevegg	1		66	66	
Garderober med toalett og dusj (tre sett)	6		40	240	
Trener/dommergarderobe m/toalett	4		10	40	
Materiallager	1		100	100	
Styrketreningsrom	1		60	60	
Drift/renhold	1		10	10	
Mesanin	1		160	160	
SUM NETTOAREAL IDRETTSHALL				**1 851**	
Brutto/netto-faktor	1,25				
SUM BRUTTOAREL IDRETTSHALL				**2 314**	

ALLAKTIVITETSHUS - FLERBRUKSAREALER	Antall		Areal	Areal	
Kulturrom	1		200	200	
Kulturrom lager	1		20	20	
Klubbrom 1ÅIF	1		150	150	
Klubbrom 2ÅIF	1		120	120	
Kjøkken (og bar, kiosk)	1		20	20	
Kontor	1		20	20	
Møterom - felles alle	1		20	20	
Publikumstoaletter	4		3	12	
SUM NETTOAREAL FLERBRUKSAREAL				**562**	
Brutto/netto-faktor	1,40				
SUM BRUTTOAREL FLERBRUKSAREAL				**787**	
KLATREVEGG	**Antall**		**Areal**	**Areal**	
Vegg uten tau klatring				200	
Autobelay				0	
Fallunderlag				40	
Rigg kostnader					
Klatregrep				500	
SUM NETTOAREAL KLATREVEGG				**740**	
Brutto/netto-faktor	1,00				
SUM BRUTTOAREL KLATREVEGG				**740**	

SUM BRUTTOAREAL FOR BARNEHAGE OG IDRETT MED KULTURFUNKSJONER	**4 205**
Tilskudd idrettshall	
Tilskudd garderober	
Tilskudd styrketreningsrom	
Tilskudd klatrehall (krav 10 m takhøyde)	
Tilskudd klubblokale	
Tilskudd sosialt rom	
Utkjøp av klubbhus	
SUM KOSTNAD FOR BARNEHAGE OG IDRETT MED KULTURFUNKSJONER	

SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR/FOREINGER, IDRETT OG BARNEHAGE INK KALDROM	**4 205**

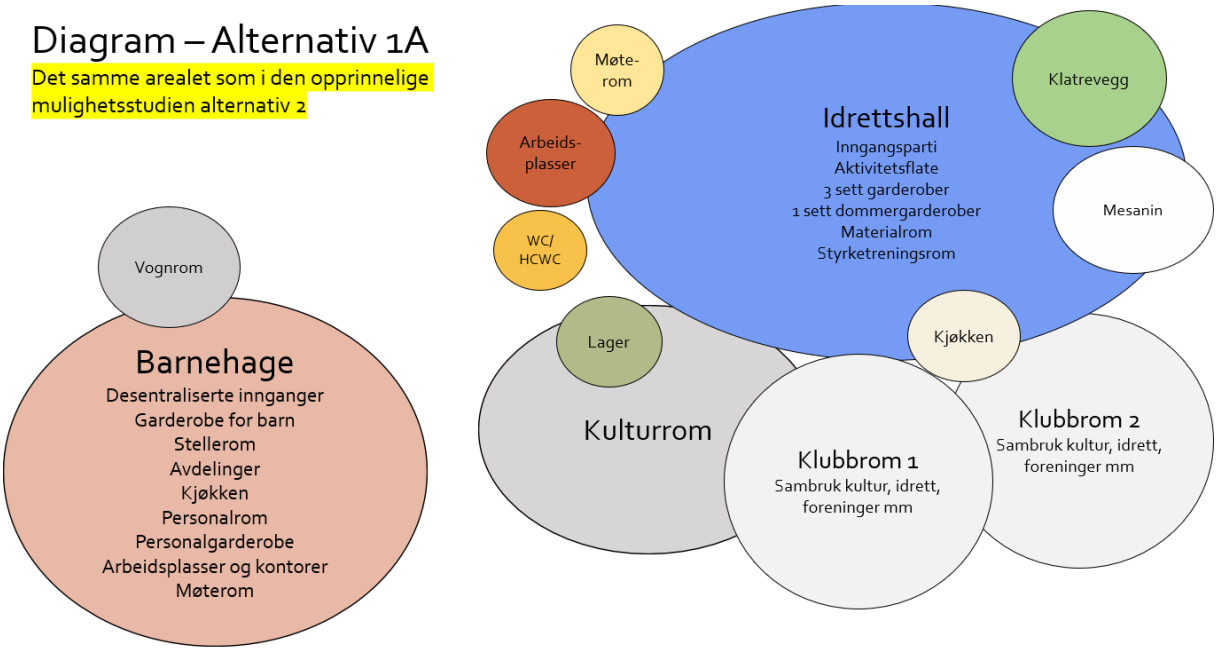
Gjennom høstens utredningsarbeid er det identifisert enkelte oppdateringer som bør gjøres til MA2. Disse endringene er presentert i alternativ 1B.

- For å tilfredsstille nye betingelser til spillemidler til idrettsformål, er det behov for 2 ekstra dommergarderober á 10 m2 NTA hver. Hvis disse dommergarderobene ikke bygges, vil prosjektet miste inntil 9 300 000 kr i spillemiddelstøtte. I alternativ 1B er dommergarderobene medtatt.
- I det opprinnelige arealprogrammet er det ikke avsatt arealer til drift/renhold (rom med vaskemaskin, utstyr for renhold av bygningsmassen), som er nødvendig. Et rom til drift/renhold vil typisk utgjøre ca. 10 m2 NTA ekstra bygningsmasse. Dette er medregnet i alternativ 1B.

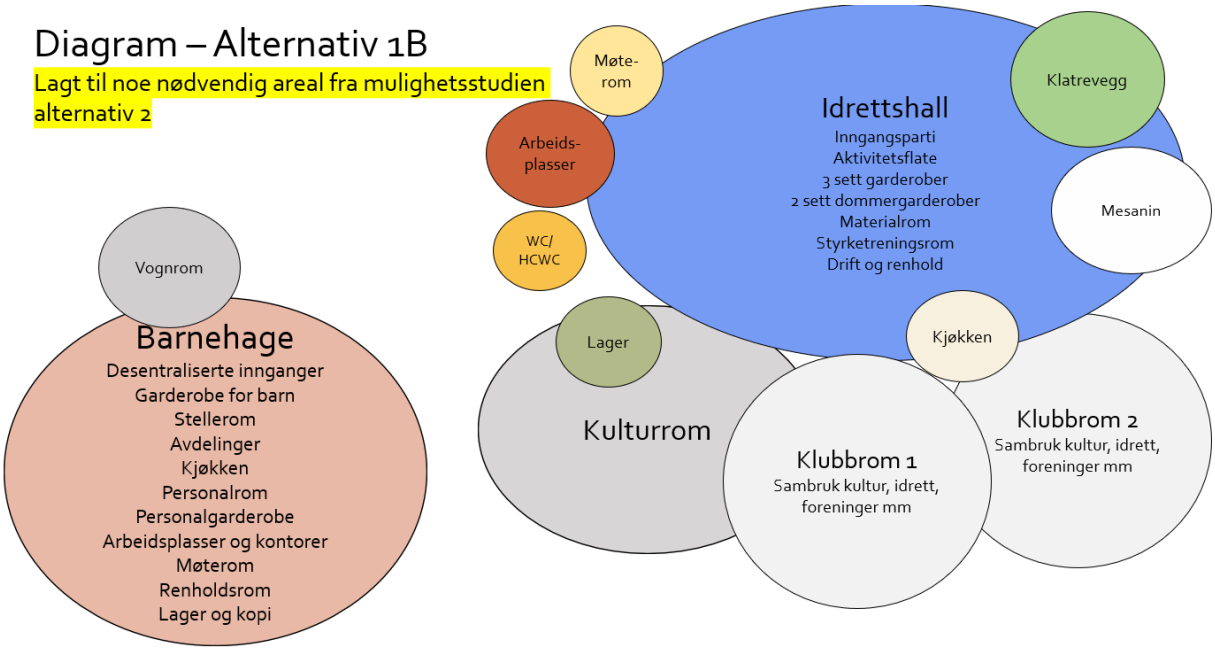
Nærhetsdiagram

Nærhetsdiagrammet viser diagrammatisk hvordan ulike rom og funksjoner henger sammen og er vist i figuren under. Størrelsene på figurene er kun angitt anslagsvis og skal ikke oppfattes som konkrete forhold mellom størrelsene.

1A



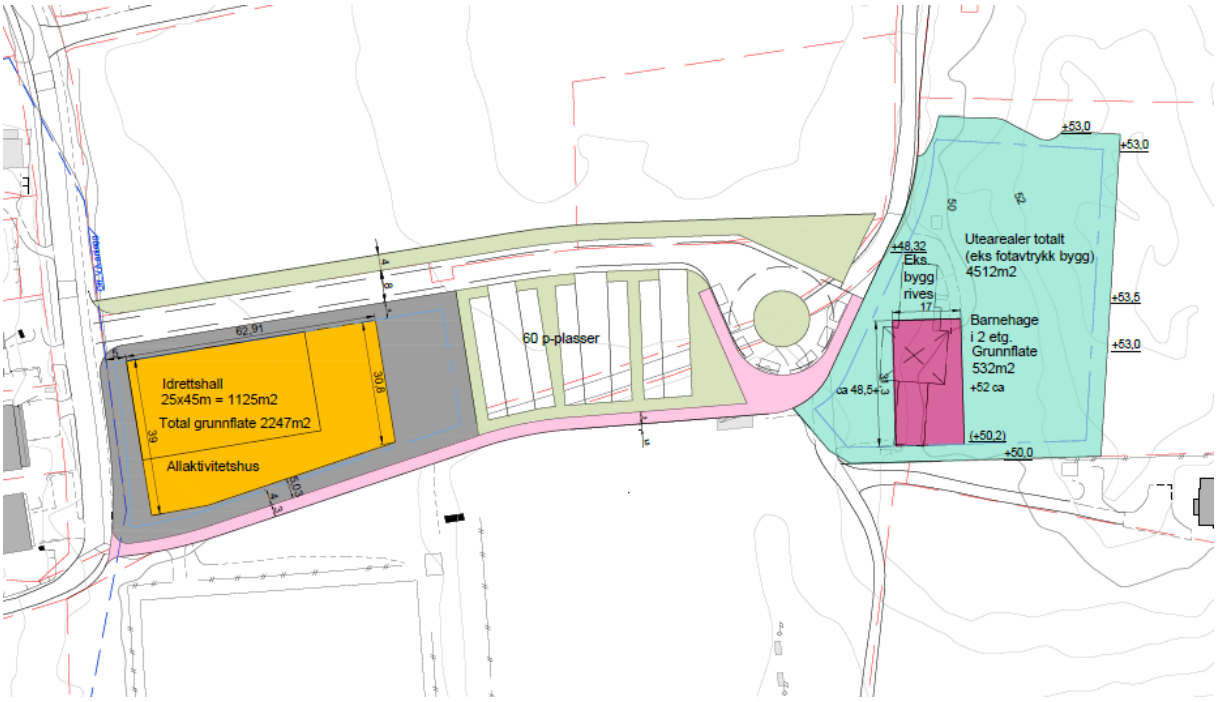
1B



Situasjonskart

Situasjonskartet viser en barnehage i to etasjer plassert der klubbhuset ligger i dag. Barnehagen har umiddelbart nærhet til Bakkeåsen og fine naturområder. Allaktivitetshuset har et stort foravtrykk, og en egnet

plassering er vest på idrettsanlegget. Dette gir god kontakt mellom idrettsbanene og garderobene i allaktivitetshuset. Derimot er det ingen åpen idrettsflate slik som områdeplanen har skissert. Parkering plasseres mellom byggene, som gir oversiktlig og kort adkomst til begge bygg. Tilkomstveien er lagt nord for idrettsanlegget, som skaper en trygg trafikksituasjon.



Situasjonskartet viser omtrentlige plasseringer og er ment å vise omtrentlig omfang av bygningsmassen i terreng.

Kvaliteter for 1A og 1B

Alternativet ble utarbeidet i samarbeid med barnehagen og lag og foreninger og alle innspill mtp. behov og ønsker er ivaretatt.

Vedlagt til politisk sak i juni 2022:

- Lag og foreningers vurdering av mulighetsstudien
- Barnehagens vurdering av mulighetsstudien

Innspillene til MA2 i mai 2022 er ikke vedlagt denne rapporten, men er tilgjengelig i Websak (journalpost-ID 22/12760) og i saksdokumentene til Kommunestyret 13.06.2022. Innspillene til alternativ 1A og 1B er vedlagt denne rapporten.

Kvaliteter
Alternativene 1A og 1B vurderes til å ha gode kvaliteter for barnehagen, idretten, kulturen og frivilligheten.

Alternativene tilfører ny bygningsmasse og nye arealer og funksjoner som vil kunne forbedre tilbudet til alle brukergruppene. Ny tilført bygningsmasse kan bidra til å frigjøre ledig kapasitet i Åsgården skole som kan sambrukes til utvidet kulturformål eller idrettsformål.

Åsgårdstrand vil få en ny stor innendørs aktivitetsflate til håndball, volleyball, basketball, innebandy mm. Den store aktivitetsflaten vil også kunne brukes til kulturelle arrangementer. Alternativene vil gi Åsgårdstrand en klatrevegg, noe byen ikke har i dag. Alternativene tilfører ekstra garderober til både innendørs og utendørs sport. Alternativene vil kunne gi Åsgårdstrand økte muligheter til innendørs sport- og kulturarrangementer med gode løsninger for tilskuere.

Barnehagen vil få nye lokaler med direkte tilgang til fine naturområder i Bakkeåsen.

Lag og foreninger vil kunne få tilgang til nye samlingslokaler, møtelokaler, kulturlokaler for konserter og oppvisninger.

Reguleringsplan

En plassering som vist i dette alternativet bryter med vedtatt områdeplan. Det er avklart med planavdelingen i kommunen at en helhetlig utvikling av området ikke trenger å begrense seg til områdeplanen, og det er sannsynlig at en detaljregulering med omdisponering av områdene vil la seg gjennomføre.

Infrastruktur

Det er kun et mindre VA-nett som er bygget ut på idrettsanlegget. Det vil sannsynligvis være behov for et eget infrastrukturprosjekt parallelt med byggeprosjektet på grunn av kompleksiteten på utbyggingen.

Midlertidighet

Gitt at barnehageeiendommene ikke selges før prosjektet er ferdig, kan byggene brukes som i dag gjennom byggearbeidene. Barnehagedriften fortsetter som normalt.

I perioden mellom rivning og klubbhuset og ferdigstillelse av et idrettsbygg vil ÅIF stå uten klubblokaler. Midlertidige løsninger for dette er ikke medtatt i kalkylen.

Økonomi

1A

Investering:

Alternativ 1A			
Linje	**Post**		**Kostnad/mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	37 500,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		1064
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		2276
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		787
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		58
9	Areal barnehage (m2 BTA)		1114
10	Areal allaktivitetshus (m2 BTA)		3063
11	Kostnad barnehagebygg inkl mva	kr	63 840 000,00
12	Kostnad allaktivitetshus inkl mva	kr	132 570 000,00
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**196 410 000,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	9 000 000,00
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	10 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	-
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**215 410 000,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	1 300 000,00
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	16 000 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	-
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	49 102 500,00
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**66 402 500,00**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**149 007 500,00**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er basert på verditakst gjennomført oktober 2018 og kostnadsoverslag for rivning og opprydding. Den reelle kostnaden kan ikke fastsettes før en eventuell ny takst og avtale med ÅIF.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase. Det er identifisert kommende prosjekter i nærområdet som også vil være utløsende faktorer for oppgradering av områdets VA-nett, og det kan være mulig å redusere kommunens VVA-kostnader ved å samarbeide med disse utbyggerne, men dette vil måtte avklares i en senere prosjektfase.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 18: Tilskuddsmidler idrett er beregnet fra de arealene som er angitt i arealprogrammet og gjeldende spillemiddelreglement. For alternativ 1A mangler det nødvendige dommergarderober for å utløse spillemidler til idrettshallen og totalt tilskudd til dette prosjektet er derfor drastisk redusert.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Allaktivitetshuset er et areal som tilføres kommunens eiendomsportefølje, og medfører økte driftsutgifter. Erfaringstall for driftskostnad per kvadratmeter bygg er 380 kr årlig. For et nytt allaktivitetshus på denne størrelsen vil det påløpe ca. 1 145 000 kr ekstra årlig på teknisk sitt driftsbudsjett.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

1B

Investering:

Alternativ 1B			
Linje	**Post**		**Kostnad/mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	37 500,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		1105
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		2314
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		787
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		58
9	Areal barnehage (m2 BTA)		1163
10	Areal idrett- og flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		3101
11	Kostnad barnehagebygg inkl mva	kr	67 286 000,00
12	Kostnad allaktivitetshus inkl mva	kr	133 995 000,00
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**201 281 000,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	9 000 000,00
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	10 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	-
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**220 281 000,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	10 600 000,00
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	16 000 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	-
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	50 320 250,00
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**76 920 250,00**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**143 360 750,00**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er basert på verditakst gjennomført oktober 2018 og kostnadsoverslag for rivning og opprydding. Den reelle kostnaden kan ikke fastsettes før en eventuell ny takst og avtale med ÅIF.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase. Det er identifisert kommende prosjekter i nærområdet som også vil være utløsende faktorer for oppgradering av områdets VA-nett, og det kan være mulig å redusere kommunens VVA-kostnader ved å samarbeide med disse utbyggerne, men dette vil måtte avklares i en senere prosjektfase.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 18: Tilskuddsmidler idrett er beregnet fra de arealene som er angitt i arealprogrammet og gjeldende spillemiddelreglement.

I alternativet er det medregnet tilskuddsmidler til idrettshallen, garderober, styrketreningsrom, klubblokale og sosialt rom.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Allaktivitetshuset er et areal som tilføres kommunens eiendomsportefølje, og medfører økte driftsutgifter. Erfaringstall for driftskostnad per kvadratmeter bygg er 380 kr årlig. For et nytt allaktivitetshus på denne størrelsen vil det påløpe ca. 1 145 000 kr ekstra årlig på teknisk sitt driftsbudsjett.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

Fremdrift

Fremdriftsplanen under viser en realistisk fremdrift for dette prosjektalternativet, dersom det skulle velges.

Aktivitet	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Videre utredning (oppfølgingen til mulighetsstudien)	X			
Skisseprosjekt og arealprogrammering		X		
Detaljregulering		X	X	
Forprosjekt		X	X	
Anbudsfase		X	X	
Byggefase			X	X

Usikkerheter

Grunnen kan inneholde ustabile masser, og det vil være nødvendig å utføre grunnundersøkelser før kostnadene for fundamentering kan fastsettes.

Eksisterende naboer, spesielt Trysilhus som skal bygge ut boliger nord for idrettsanlegget, vil få endret sin situasjon ved bygging av et større allaktivitetshus. Det kan komme innsigelser under detaljreguleringen, og prosjektet risikerer endringer eller forsinkelser. Det er gjennomført dialog med Trysilhus under mulighetsstudien og de videre utredningene, og de utrykker at forutsetningene de hadde ved kjøp av eiendommen endres betraktelig ved bygging av større bygningsmasse på jordet.

For å gjennomføre dette alternativet må ÅIF sitt klubbhus rives. Klubbhuset står på kommunal eiendom, men bygningsmassen eies av ÅIF. ÅIF ønsker særrett på tilsvarende arealer i et nytt bygg eller økonomisk kompensasjon for tap av sine egne arealer i klubbhuset. Særrett kan ikke tilbys til arealer i et kommunalt bygg. Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF sitt klubbhus var ikke medtatt tidligere, men er nå tatt med i kostnadsoverslaget.

Investeringskalkylen inneholder en mindre usikkerhetsavsetning til selve byggeprosjektet, men i en tidligfase av et prosjekt må det regnes med en større usikkerhet på +/- 20%. Investeringskalkylen opererer med dagens priser, og det blir nødvendig å indeksregulere denne i årene fremover, spesielt med situasjonen som er i markedet i dag.

Dette alternativet medfører omregulering av feltene P8 og IA2. Omregulering er vurdert som gjennomførbart, men usikkerheten kan ikke lukkes før detaljreguleringsplan er vedtatt.

Alternativ 2A og 2B

Kort redegjørelse

Alternativ 2A og 2B er videreutviklinger av alternativ 1 (og MA2, referansealternativet fra tidligere). Alternativene innebærer et barnehagebygg og et idrettsbygg, samlokalisert ved idrettsanlegget. Arealer og funksjoner til kultur/frivillighet er flyttet fra et allaktivitetshus til en egen sone i samme bygg som barnehagen, da dette er funnet til å kunne redusere nødvendig byggeareal, men fortsatt ivareta mye av det som er vurdert gode kvaliteter i alternativ 1.

Tilleggsarealer som er lagt til i barnehagebygget vil opptre i en separat sone med egen inngang og vil være tydelig avskilt fra barnehagens egne arealer. Det legges opp til sambruk av noen personalfunksjoner barnehagens ansatte og kultur/frivillighet/idrett, mens rom og arealer eksklusivt ment for barna, samt kontorer og personalgarderobe, vil være tilgjengelig kun for barnehagen.

Arealer som sosialt rom og aktivitetssal er tilleggsarealer som kan være tilgjengelig for barnehagen som ekstra rom på dagtid. I alle alternativene hvor barnehagen er samlokalisert med fellesbruksarealer, er barnehagen tilstrekkelig stort dimensjonert til å ivareta lovkrav og arealnormer uten å medregne tilleggsarealene. Hvis alternativ 2A eller 2B velges vil det måtte utarbeides konkrete timeplaner for når arealene kan disponeres av barnehagen og når de skal disponeres av kultur/frivillighet/idrett.

Alternativ 2A ivaretar hovedparten av arealene og funksjonene som alternativ 1A/1B tilbyr, men har gjort enkelte justeringer på arealer og tilbud. Klatreveggen er fjernet etter innspill fra brukerne. Kjøkkenet er flyttet til fellesarealene i barnehagen og det er etablert en kiosk-løsning i idrettshallen. For fullstendig oversikt og arealer i alternativ 2A, se arealprogrammet.

Alternativ 2B er en nedskalert versjon av 2A med redusert størrelse på rom som sosialt rom, aktivitetssal, og lager. Eget styrketreningsrom og kiosk i idrettshallen er fjernet, For fullstendig oversikt og arealer i alternativ 2B, se arealprogrammet.

Alternativene innebærer:

Alternativ 2A	Mer effektiv utgave av MA2. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Sambruk med kultur/frivillighet på enkelte personalrom og tilleggsarealer. Tilleggsarealer i form av egen sone med samlingsrom og aktivitetssal som kan brukes av barnehagen på dagtid. På klubbhusets plassering. **Kultur/frivillighet:** I egen separat sone i barnehagebygg, med sambruk av enkelte personalrom. **Idretten:** Ny idrettshall. Ved idrettsanlegget.
Alternativ 2B	Mer effektiv utgave av MA2, noe nedskalert i arealer og tilbud. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Sambruk med kultur/frivillighet på enkelte personalrom. Tilleggsarealer i form av egen sone med samlingsrom og aktivitetssal som kan brukes av barnehagen på dagtid. På klubbhusets plassering. **Kultur/frivillighet:** I egen separat sone i barnehagebygg, med sambruk av enkelte personalrom. **Idretten:** Ny enklere idrettshall. Ved idrettsanlegget.

Arealprogram

Arealprogrammet viser de ulike rommene og funksjonene som er medtatt i alternativet.

2A

AREAL FELLES	Antall rom		Areal	Sum areal	
Inngangsparti, foajé	1		20	20	
Sosialt rom	1		100	100	
Kjøkken (og bar, kiosk)	1		30	30	
Aktivitetssal/Kultursal med scene og teleskopamfi	1		200	200	
Arbeidsplasser i kontorfellesskap	3		6	18	
Møterom - felles alle	1		20	20	
Kopi/produksjonsareal og lager	1		5	5	
Personal-/gjestetoalett - HCWC	1		5	5	
Personal-/gjestetoalett - ordinær	3		2,5	8	
Lager - musikk, kulisser mm	1		30	30	
Lager - foreninger og lag	2		10	20	
Lager - stoler og bord	1		10	10	
Drift/renhold	1		15	15	
SUM NETTOAREAL FELLES				**481**	
Brutto/nettofaktor	1,40				
SUM BRUTTOAREAL FELLES				**673**	

DIMENSJONERING	Antall	LOA		Årsverk	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					

LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
Samlingsrom	-	LOA	50	-	-
Verksted	-	LOA	-	-	-
Temarom	-	LOA	-	-	-
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**

STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i samlingsrom	-		15	-	-
Kjøkken i avdeling	3		15	45	0,45
Grovgarderobe med toalett storbarn	5		12	60	0,60
Fingarderobe storebarn	5		15	75	0,75
Stellerom+wc	3		12	36	0,36
SUM STØTTEFUNKSJONER				**216**	**2,2**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		10	20	1,00
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	-		6	-	-
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (pause - møte)	-		20	-	-
Møterom - sambruk språkrom og arbeid med digitale verktøy	-		15	-	-
Kopi/produksjonsarel og lager	-		5	-	-
Personalgarderobe med toalett (dusj i idrettshall for løp/sykle til jobb)	1		15	15	0,75
Personaltoalett	-		3	-	-
Personal-/gjestetoalett - HCWC	-		5	-	-
SUM PERSONALFASILITETER				**35**	**1,8**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel	1		5	5	
Lager	1		12	12	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**17**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**668**	**6,7**
Brutto/nettofaktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**935**	**9**

IDRETTSHALL I HÅNDBALLSTØRRELSE	Antall		Areal	Areal	
Inngangsparti, foajé	1		20	20	
Aktivitetsflate inkl. sikkerhetssone	1		1125	1 125	
Klatrevegg	0		66	0	
Garderober med toalett og dusj (to sett)	6		40	240	
Barnehagelærer/trener/dommergarderobe m/toalett	4		8	32	
Materiallager	1		100	100	
Lager - foreninger og lag	4		10	40	
Styrketreningsrom	1		60	60	
Treningsrom - slynge, yoga, kampsport, dans	0		120	0	
Sosialt rom	0		100	0	
Publikumstoaletter	2		2,5	5	
Publikumstoalett HCWC	1		5	5	
Kontor	0		10	0	
Møterom	0		40	0	
Drift/renhold	1		10	10	
Kiosk	1		10	10	
Mesanin	1		100	100	
Teleskopamfi	0		160	0	
SUM NETTOAREAL IDRETTSHALL				**1 747**	
Brutto/nettofaktor	1,25				
SUM BRUTTOAREL IDRETTSHALL				**2 184**	

SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR, BARNEHAGE OG IDRETT	**3 792**
Tilskudd idrettshall	
Tilskudd garderober	
Tilskudd styrketreningsrom	
Tilskudd klatrehall (krav 10 m takhøyde)	
Tilskudd aktivitetssal	
Tilskudd sosialt rom	
Utkjøp av klubbhus	
SUM KOSTNAD FOR KULTUR, BARNEHAGE OG IDRETT	

KALDROM			
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0	50	50
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	1,0	20	20
Lager for idretten	1,0	65	65
SUM NETTOAREAL KALDROM			**135**
Brutto/netto-faktor	1,15		
SUM BRUTTOKALDROM KALDROM			**155**

SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR/FOREINGER, IDRTETT OG BARNEHAGE INK KALDROM	**3 947**

2B

AREAL FELLES	Antall rom		Areal	Sum areal	
Inngangsparti, foajé	1		10	10	
Sosialt rom	1		50	50	
Kjøkken (og bar, kiosk)	1		30	30	
Aktivitetssal/Kultursal med scene og teleskopamfi	1		150	150	
Arbeidsplasser i kontorfellesskap	3		6	18	
Møterom - felles alle	1		20	20	
Kopi/produksjonsarel og lager	1		5	5	
Personal-/gjestetoalett - HCWC	1		5	5	
Personal-/gjestetoalett - ordinær	3		2,5	8	
Lager - musikk, kulisser mm	1		25	25	
Lager - foreninger og lag	1		10	10	
Lager - stoler og bord	1		10	10	
Drift/renhold	1		15	15	
SUM NETTOAREAL FELLES				**356**	
Brutto/nettofaktor	1,40				
SUM BRUTTOAREAL FELLES				**498**	

DIMENSJONERING	Antall	LOA		Årsverk	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					

LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
Samlingsrom	-	LOA	50	-	-
Verksted	-	LOA	-	-	-
Temarom	-	LOA	-	-	-
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**

STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i samlingsrom	-		15	-	-
Kjøkken i avdeling	3		15	45	0,45
Grovgarderobe med toalett storbarn	5		12	60	0,60
Fingarderobe storebarn	5		15	75	0,75
Stellerom+wc	3		12	36	0,36
SUM STØTTEFUNKSJONER				**216**	**2,2**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		10	20	1,00
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	-		6	-	-
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (pause - møte	-		20	-	-
Møterom - sambruk språkrom og arbeid med digitale	-		15	-	-
Kopi/produksjonsarel og lager	-		5	-	-
Personalgarderobe med toalett (dusj i idrettshall for l	1		15	15	0,75
Personaltoalett	-		3	-	-
Personal-/gjestetoalett - HCWC	-		5	-	-
SUM PERSONALFASILITETER				**35**	**1,8**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel	1		5	5	
Lager	1		12	12	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**17**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**668**	**6,7**
Brutto/nettofaktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**935**	**9**

IDRETTSHALL I HÅNDBALLSTØRRELSE	Antall		Areal	Areal	
Inngangsparti, foajé	1		20	20	
Aktivitetsflate inkl. sikkerhetssone	1		1125	1 125	
Klatrevegg	0		66	0	
Garderober med toalett og dusj (to sett)	4		40	160	
Barnehagelærer/trener/dommergarderobe m/toalett	4		8	32	
Materiallager	1		100	100	
Lager - foreninger og lag	1		10	10	
Styrketreningsrom	0		60	0	
Treningsrom - slynge, yoga, kampsport, dans	0		120	0	
Sosialt rom	0		100	0	
Publikumstoaletter	2		2,5	5	
Publikumstoalett HCWC	1		5	5	
Kontor	0		10	0	
Møterom	0		40	0	
Drift/renhold	1		10	10	
Messanin	1		100	100	
Teleskopamfi	0		160	0	
SUM NETTOAREAL IDRETTSHALL				**1 567**	
Brutto/nettofaktor	1,25				
SUM BRUTTOAREL IDRETTSHALL				**1 959**	

SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR/FORENINGER, BARNEHAGE OG IDRETT	**3 392**
Tilskudd idrettshall	
Tilskudd garderober	
Tilskudd styrketreningsrom	
Tilskudd klatrehall (krav 10 m takhøyde)	
Tilskudd aktivitetssal	
Tilskudd sosialt rom	
Utkjøp av klubbhus	
SUM KOSTNAD FOR KULTUR/FORENINGER, BARNEHAGE OG IDRETT	

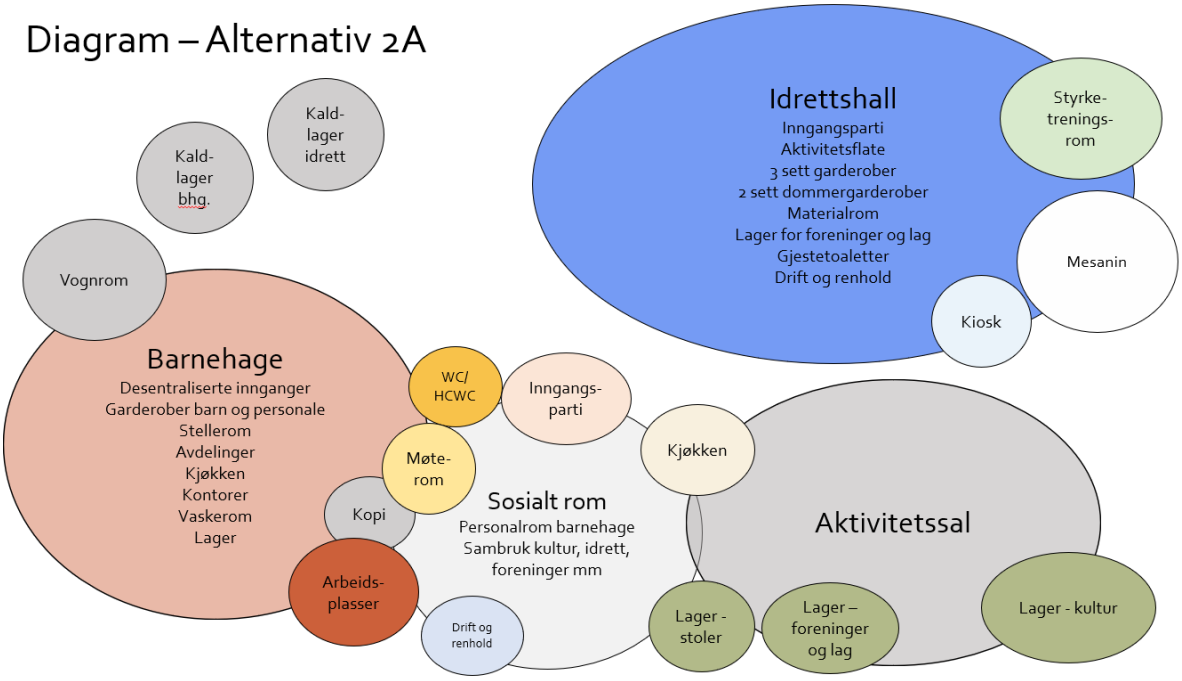
KALDROM			
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0	50	50
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	1,0	20	20
Lager for idretten	1,0	65	65
SUM NETTOAREAL KALDROM			**135**
Brutto/netto-faktor	1,15		
SUM BRUTTOKALDROM KALDROM			**155**

SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR/FORENINGER, IDRETT OG BARNEHAGE INK KALDROM	**3 547**

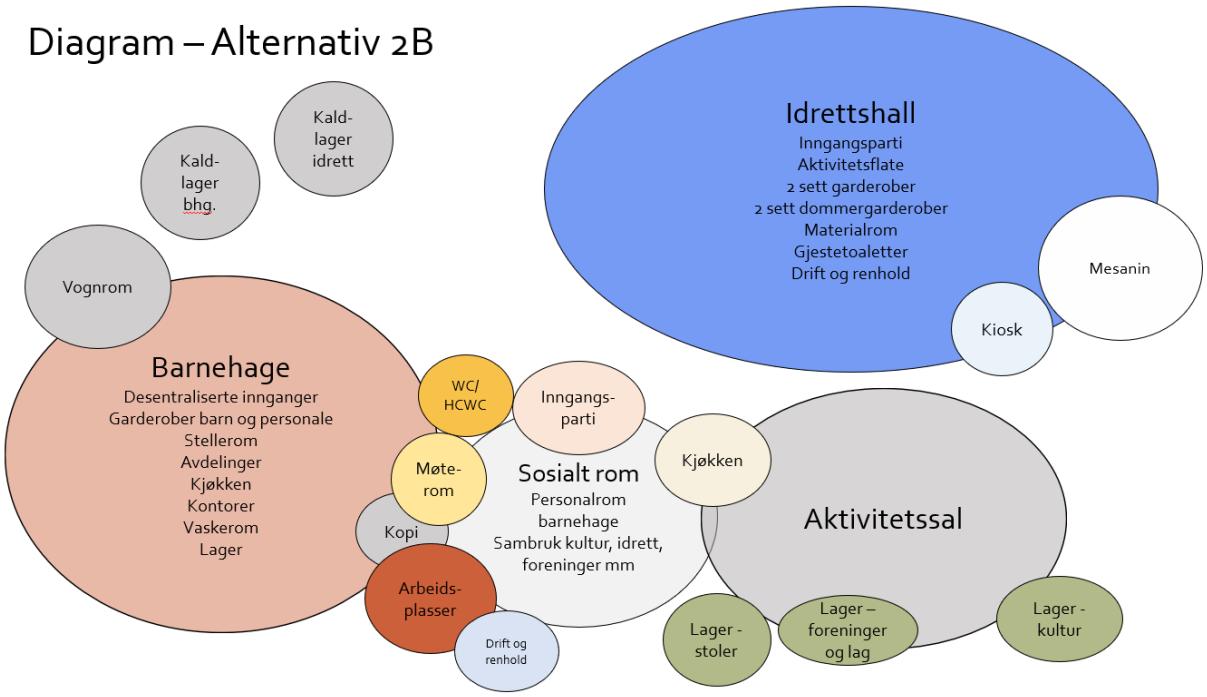
Nærhetsdiagram

Nærhetsdiagrammet viser diagrammatisk hvordan ulike rom og funksjoner henger sammen og er vist i figuren under. Størrelsene på figurene er kun angitt anslagsvis og skal ikke oppfattes som konkrete forhold mellom størrelsene.

2A



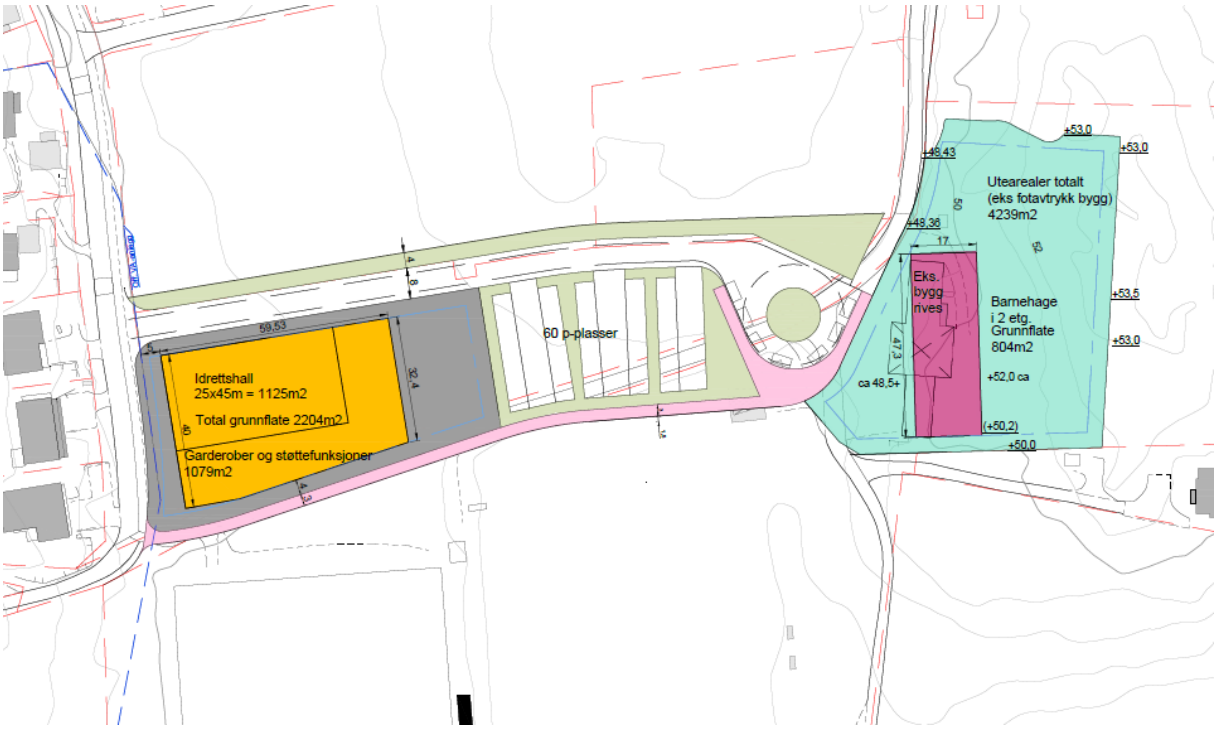
2B



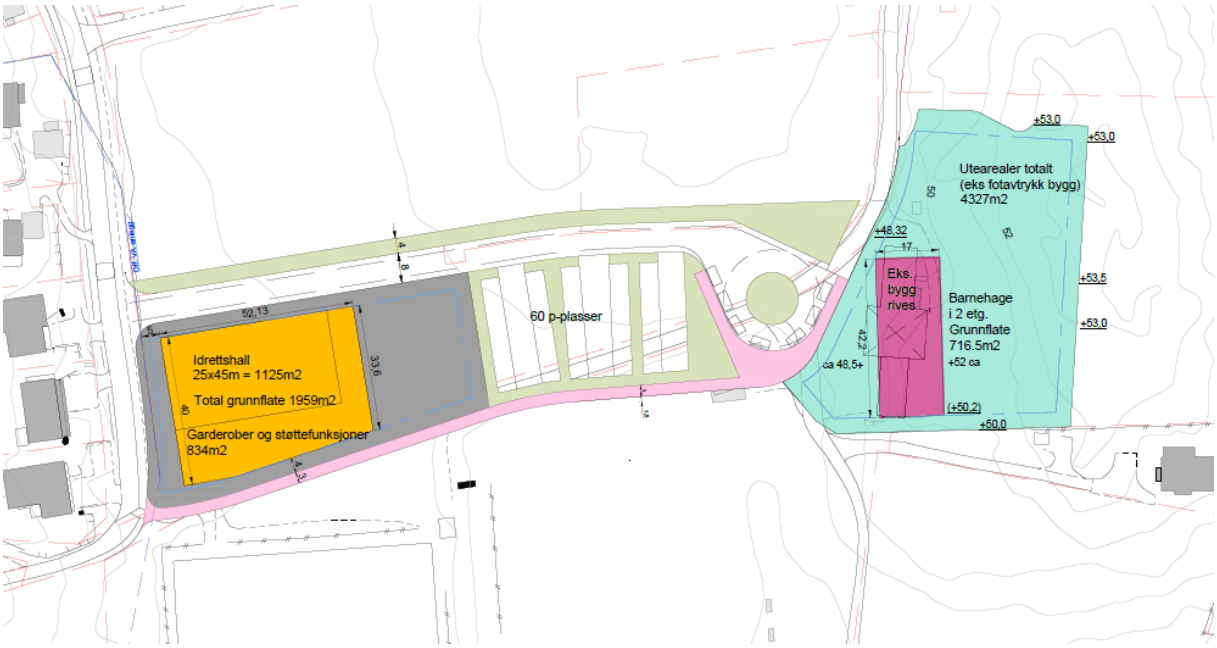
Situasjonskart

Situasjonskartet viser omtrentlige plasseringer og er ment å vise omtrentlig omfang av bygningsmassen i terreng.

2A



2B



Kvaliteter

2A

Alternativet vurderes til å ha gode kvaliteter for barnehagen, idretten, kulturen og frivilligheten.

Alternativene tilfører ny bygningsmasse og nye arealer og funksjoner som vil kunne forbedre tilbudet til alle brukergruppene. Ny tilført bygningsmasse vil kunne bidra til å frigjøre ledig kapasitet i Åsgården skole som kan sambrukes til utvidet kulturformål eller idrettsformål.

Åsgårdstrand vil få en ny stor innendørs aktivitetsflate til håndball, volleyball, basketball, innebandy mm. Den store aktivitetsflaten vil også kunne brukes til kulturelle arrangementer. Alternativet tilfører ekstra garderober

til både innendørs og utendørs sport. Alternativet vil kunne gi Åsgårdstrand økte muligheter til innendørs sport- og kulturarrangementer med gode løsninger for tilskuere.

Barnehagen vil få nye lokaler med direkte tilgang til fine naturområder i Bakkeåsen.

Lag og foreninger vil kunne få tilgang til nye samlingslokaler, møtelokaler, kulturlokaler for konserter og oppvisninger.

2B

Alternativet vurderes til å ha gode kvaliteter for barnehagen, idretten, kulturen og frivilligheten.

Alternativene tilfører ny bygningsmasse og nye arealer og funksjoner som vil kunne forbedre tilbudet til alle brukergruppene. Ny tilført bygningsmasse vil kunne bidra til å frigjøre ledig kapasitet i Åsgården skole som kan sambrukes til utvidet kulturformål eller idrettsformål.

Åsgårdstrand vil få en ny stor innendørs aktivitetsflate til håndball, volleyball, basketball, innebandy mm. Den store aktivitetsflaten vil også kunne brukes til kulturelle arrangementer. Alternativet tilfører ekstra garderober til både innendørs og utendørs sport, men ikke i like stort antall som for alternativer 1A, 1B og 2A. Alternativet vil kunne gi Åsgårdstrand økte muligheter til innendørs sport- og kulturarrangementer med gode løsninger for tilskuere. Alternativets idrettshall vurderes til å ha et noe lavere tilbud enn 2A sin idrettshall da styrketreningsrommet og enkelte lagerarealer for lag og foreninger er utelatt.

Barnehagen vil få nye lokaler med direkte tilgang til fine naturområder i Bakkeåsen.

Lag og foreninger vil kunne få tilgang til nye samlingslokaler, møtelokaler, kulturlokaler for konserter og oppvisninger.

Reguleringsplan

En plassering som vist i dette alternativet bryter med vedtatt områdeplan. Det er avklart med planavdelingen i kommunen at en helhetlig utvikling av området ikke trenger å begrense seg til områdeplanen, og det er sannsynlig at en detaljregulering med omdisponering av områdene vil la seg gjennomføre.

Infrastruktur

Det er kun et mindre VA-nett som er bygget ut på idrettsanlegget. Det vil sannsynligvis være behov for et eget infrastrukturprosjekt parallelt med byggeprosjektet på grunn av kompleksiteten på utbyggingen.

Midlertidighet

Gitt at barnehageeiendommene ikke selges før prosjektet er ferdig, kan byggene brukes som i dag gjennom byggearbeidene. Barnehagedriften fortsetter som normalt.

I perioden mellom rivning og klubbhuset og ferdigstillelse av et idrettsbygg vil ÅIF stå uten klubblokaler. Midlertidige løsninger for dette er ikke medtatt i kalkylen.

Økonomi

2A

Investering:

Alternativ 2A			
Linje	**Post**		**Kostnad/mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	37 500,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		935
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		2184
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		673
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		155
9	Areal barnehage med flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		1689
10	Areal idrettsbygg (m2 BTA)		2259
11	Kostnad barnehage med flerbruksfunksjoner inkl mva	kr	97 857 000,00
12	Kostnad idrettsbygg inkl mva	kr	83 175 000,00
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**181 032 000,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	9 000 000,00
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	10 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	-
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**200 032 000,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	10 100 000,00
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	16 000 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	-
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	45 258 000,00
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**71 358 000,00**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**128 674 000,00**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er basert på verditakst gjennomført oktober 2018 og kostnadsoverslag for rivning og opprydding. Den reelle kostnaden kan ikke fastsettes før en eventuell ny takst og avtale med ÅIF.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 18: Tilskuddsmidler idrett er beregnet fra de arealene som er angitt i arealprogrammet og gjeldende spillemiddelreglement.

I alternativet er det medregnet tilskuddsmidler til idrettshallen, garderober, styrketreningsrom og sosialt rom.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Idrettsbygget er et areal som tilføres kommunens eiendomsportefølje, og medfører økte driftsutgifter. Erfaringstall for driftskostnad per kvadratmeter bygg er 380 kr årlig. For et nytt idrettsbygg på 2A sin størrelse vil det påløpe ca. 840 000 kr ekstra årlig på teknisk sitt driftsbudsjett.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

2B

Investering:

Alternativ 2B			
Linje	**Post**		**Kostnad/mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	37 500,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		935
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		1959
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		498
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		155
9	Areal barnehage med flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		1514
10	Areal idrettsbygg (m2 BTA)		2034
11	Kostnad barnehage med flerbruksfunksjoner inkl mva	kr	87 357 000,00
12	Kostnad idrettsbygg inkl mva	kr	74 737 500,00
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**162 094 500,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	9 000 000,00
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	10 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	-
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**181 094 500,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	9 600 000,00
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	16 000 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	-
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	40 523 625,00
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**66 123 625,00**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**114 970 875,00**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er basert på verditakst gjennomført oktober 2018 og kostnadsoverslag for rivning og opprydding. Den reelle kostnaden kan ikke fastsettes før en eventuell ny takst og avtale med ÅIF.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 18: Tilskuddsmidler idrett er beregnet fra de arealene som er angitt i arealprogrammet og gjeldende spillemiddelreglement.

I alternativet er det medregnet tilskuddsmidler til idrettshallen, garderober og sosialt rom.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Idrettsbygget er et areal som tilføres kommunens eiendomsportefølje, og medfører økte driftsutgifter. Erfaringstall for driftskostnad per kvadratmeter bygg er 380 kr årlig. For et nytt idrettsbygg på 2B sin størrelse vil det påløpe ca. 750 000 kr ekstra årlig på teknisk sitt driftsbudsjett.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

Fremdrift

Fremdriftsplanen under viser en realistisk fremdrift for dette prosjektalternativet, dersom det skulle velges.

Fremdriftsplanen er lik for både 2A og 2B.

Aktivitet	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Videre utredning (oppfølgingen til mulighetsstudien)	X			
Skisseprosjekt og arealprogrammering		X		
Detaljregulering		X	X	
Forprosjekt		X	X	
Anbudsfase		X	X	
Byggefase			X	X

Usikkerheter

Grunnen kan inneholde ustabile masser, og det vil være nødvendig å utføre grunnundersøkelser før kostnadene for fundamentering kan fastsettes.

Eksisterende naboer, spesielt Trysilhus som skal bygge ut boliger nord for idrettsanlegget, vil få endret sin situasjon ved bygging av et større idrettsbygg. Det kan komme innsigelser under detaljreguleringen, og prosjektet risikerer endringer eller forsinkelser. Det er gjennomført dialog med Trysilhus under mulighetsstudien og de videre utredningene, og de utrykker at forutsetningene de hadde ved kjøp av eiendommen endres betraktelig ved bygging av større bygningsmasse på jordet.

For å gjennomføre dette alternativet må ÅIF sitt klubbhus rives. Klubbhuset står på kommunal eiendom, men bygningsmassen eies av ÅIF. ÅIF ønsker særrett på tilsvarende arealer i et nytt bygg eller økonomisk kompensasjon for tap av sine egne arealer i klubbhuset. Særrett kan ikke tilbys til arealer i et kommunalt bygg. Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF sitt klubbhus var ikke medtatt tidligere, men er nå tatt med i kostnadsoverslaget.

Det er identifisert kommende prosjekter i nærområdet som også vil være utløsende faktorer for oppgradering av områdets VA-nett, og det kan være mulig å redusere kommunens VVA-kostnader ved å samarbeide med disse utbyggerne, men dette vil måtte avklares i en senere prosjektfase.

Investeringskalkylen inneholder en mindre usikkerhetsavsetning til selve byggeprosjektet, men i en tidligfase av et prosjekt må det regnes med en større usikkerhet på +/- 20%. Investeringskalkylen opererer med dagens priser, og det blir nødvendig å indeksregulere denne i årene fremover, spesielt med situasjonen som er i markedet i dag.

Dette alternativet medfører omregulering av feltene P8 og IA2. Omregulering er vurdert som gjennomførbart, men usikkerheten kan ikke lukkes før detaljreguleringsplan er vedtatt.

Alternativ 3A, 3B og 3C

Kort redegjørelse

Alternativer 3A, B og C avviker fra det vedtatte alternativet ved at byggene ikke lenger er samlokalisert ved idrettsanlegget.

Barnehagen legges i dette alternativet på dagens eiendom i Lønneveien. Avdelingene i Lønneveien og Grev Wedels gate samlokaliseres i et nytt felles barnehagebygg i Lønneveien.

Tilleggsarealer som er lagt til i barnehagebygget vil opptre i en separat sone med egen inngang og vil være tydelig avskilt fra barnehagens egne arealer. Det legges opp til sambruk av noen personalfunksjoner barnehagens ansatte og kultur/frivillighet/idrett, mens rom og arealer eksklusivt ment for barna, samt kontorer og personalgarderobe, vil være tilgjengelig kun for barnehagen.

Arealer som sosialt rom og aktivitetssal er tilleggsarealer som kan være tilgjengelig for barnehagen som ekstra rom på dagtid. I alle alternativene hvor barnehagen er samlokalisert med fellesbruksarealer, er barnehagen tilstrekkelig stort dimensjonert til å ivareta lovkrav og arealnormer uten å medregne tilleggsarealene. Hvis alternativ 3B velges vil det måtte utarbeides konkrete timeplaner for når arealene kan disponeres av barnehagen og når de skal disponeres av kultur/frivillighet/idrett.

For å ivareta krav til utendørs leke- og oppholdsareal vil det være nødvendig å omfordele deler av Åsgården skoles utearealer til barnehagen. I disse alternativene er dette skissert som makeskifte av arealer fra østre del av skolegården, som vil redusere skolens uteareal. Det blir nødvendig å gjøre en del tilpasninger på uteområdet for Åsgården skole, men omfanget av dette må kartlegges i neste prosjektfase.

Når barnehagen legges i Lønneveien, vil det ikke være nødvendig å kjøpe og rive klubbhuset. Med dette fortsetter ÅIF egen drift og egen råderett av sine arealer, som de har i dag. Bevaring av klubbhuset muliggjør utnyttelse av bygningsmasse som fortsatt har en funksjonell verdi.

Kulturens/frivillighetens og idrettens tilbud dekkes i ulik grad med ulike løsninger som presentert i de ulike underalternativene.

Alternativene innebærer:

Alternativ 3A	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), idrettsbygg ved idrettsanlegget. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Barnehage alene i egen bygningsmasse. **Kultur/frivillighet:** Økt bruk av rom og arealer i Åsgården skole tilstrebes. Legges opp til bedre muligheter for kultur og frivillighet i Åsgården skole når idrettsbruk flyttes ut av gymsalen. Tilpasninger til Åsgården skole vurderes å muliggjøre bedre utnyttelse. **Idretten:** Ny enklere idrettshall. Ved idrettsanlegget.
Alternativ 3B	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), idrettsbygg ved idrettsparken. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Sambruk med kultur/frivillighet på enkelte personalrom. Tilleggsarealer i form av egen sone med samlingsrom og aktivitetssal som kan brukes av barnehagen på dagtid. **Kultur/frivillighet:** I egen separat sone i barnehagebygg, med sambruk av enkelte personalrom. **Idretten:** Etablering av plasthall/dukhall-løsning. Aktivitetsflate under tak, men uten garderober. Ved idrettsanlegget.
Alternativ 3C	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), idrettsbygg ved idrettsparken. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Barnehage alene i egen bygningsmasse. **Kultur/frivillighet:** Økt bruk av rom og arealer i Åsgården skole. Legges opp til bedre muligheter for kultur og frivillighet i Åsgården skole når idrettsbruk flyttes ut av gymsalen. Tilpasninger til Åsgården skole vurderes å muliggjøre bedre utnyttelse.

	Idretten: Etablering av plasthall/dukhall-løsning. Aktivitetsflate under tak, men uten garderober. Ved idrettsanlegget.

Arealprogram

Arealprogrammet viser de ulike rommene og funksjonene som er medtatt i alternativet.

3A

DIMENSJONERING	**Antall**	**LOA**		**Årsverk**	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					

LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
Samlingsrom	-	LOA	-	-	-
Verksted	-	LOA	-	-	-
Temarom	-	LOA	-	-	-
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**

STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i samlingsrom	1		15	15	0,15
Kjøkken i avdeling	2		15	30	0,30
Grovgarderobe med toalett storbarn	5		12	60	0,60
Fingarderobe storebarn	5		15	75	0,75
Stellerom+wc	3		12	36	0,36
SUM STØTTEFUNKSJONER				**216**	**2,2**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		10	20	1,00
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	3		6	18	0,90
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (pause - møte)	1		20	20	1,00
Møterom - sambruk språkrom og arbeid med digitale verktøy	1		15	15	0,75
Kopi/produksjonsarel og lager	1		5	5	0,25
Personalgarderobe med toalett (dusj i idrettshall for løp/sykle til jobb)	1		15	20	1,00
Personaltoalett	1		3	3	0,15
Personal-/gjestetoalett - HCWC	1		5	5	0,25
SUM PERSONALFASILITETER				**106**	**5,3**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel	1		12	12	
Lager	1		12	12	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**24**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**746**	**7,5**
Brutto/nettofaktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**1 044**	**10**

IDRETTSHALL	Antall		Areal	Areal	
Inngangsparti, foajé	1		20	20	
Aktivitetsflate inkl. sikkerhetssone	1		1125	1 125	
Klatrevegg	0		66	0	
Garderober med toalett og dusj (to sett)	4		40	160	
Barnehagelærer/trener/dommergarderobe m/toalett	4		8	32	
Materiallager	1		100	100	
Lager - foreninger og lag	0		10	0	
Styrketreningsrom	0		60	0	
Treningsrom - slynge, yoga, kampsport, dans	0		120	0	
Sosialt rom	0		100	0	
Publikumstoaletter	2		2,5	5	
Publikumstoalett HCWC	1		5	5	
Kontor	1		10	10	
Møterom	0		40	0	
Drift/renhold	1		10	10	
Kiosk	1		10	10	
Tribune ved gulv	0		50	0	
Mesanin	1		100	100	
Teleskopamfi	0		160	0	
SUM NETTOAREAL IDRETTSHALL				**1 577**	
Brutto/nettofaktor	1,25				
SUM BRUTTOAREL IDRETTSHALL				**1 971**	

SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE, IDRETT OG PÅBYGG ÅSGÅRDSSTRAND	**3 016**
Tilskudd idrettshall	
Tilskudd garderober	
Tilskudd styrketreningsrom	
Tilskudd aktivitetssal	
Tilskudd sosialt rom	
Utkjøp av klubbhus	
SUM KOSTNAD FOR BARNEHAGE, IDRETT OG PÅBYGG ÅSGÅRDSSTRAND	

KALDROM			
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0	50	50
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	1,0	20	20
Lager for idretten	1,0	65	65
SUM NETTOAREAL KALDROM			**135**
Brutto/netto-faktor	1,15		
SUM BRUTTOKALDROM KALDROM			**155**

SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR/FOREINGER, IDRTETT, BARNEHAGE, PÅBYGG INK KALDROM	**3 171**

3B

AREAL FELLES	Antall rom		Areal	Sum areal	
Inngangsparti, foajé	1		20	20	
Samlingsrom	1		50	50	
Kjøkken (og bar, kiosk)	1		25	25	
Aktivitetssal/Kultursal med scene og teleskopamfi	1		150	150	
Arbeidsplasser i kontorfellesskap	3		6	18	
Møterom - felles alle	1		15	15	
Kopi/produksjonsarel og lager	1		5	5	
Personal-/gjestetoalett - HCWC	1		5	5	
Personal-/gjestetoalett - ordinær	1		2,5	3	
Lager - musikk, kulisser mm	1		25	25	
Lager - foreninger og lag	1		10	10	
Lager - stoler og bord	1		10	10	
Drift/renhold	1		12	12	
SUM NETTOAREAL FELLES				**348**	
Brutto/nettofaktor	1,40				
SUM BRUTTOAREAL FELLES				**487**	

DIMENSJONERING	Antall	LOA		Årsverk	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					

LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
Samlingsrom	-	LOA	-	-	-
Verksted	-	LOA	-	-	-
Temarom	-	LOA	-	-	-
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**

STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i samlingsrom	-		15	-	-
Kjøkken i avdeling	3		15	45	0,45
Grovgarderobe med toalett storbarn	5		12	60	0,60
Fingarderobe storebarn	5		15	75	0,75
Stellerom+wc	3		12	36	0,36
SUM STØTTEFUNKSJONER				**216**	**2,2**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		10	20	1,00
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	-		6	-	-
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (pause - møte)	-		20	-	-
Møterom - sambruk språkrom og arbeid med digitale verktøy	-		15	-	-
Kopi/produksjonsarel og lager	1		5	5	0,25
Personalgarderobe med toalett og dusj	-		25	-	-
Personaltoalett	-		3	-	-
Personal-/gjestetoalett - HCWC	-		5	-	-
SUM PERSONALFASILITETER				**25**	**1,3**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel	1		5	5	
Lager	1		12	12	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**17**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**658**	**6,6**
Brutto/nettofaktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**921**	**9**

PLASTHALL - IDRETTSHALL I HÅNDBALLSTØRRELSE	Antall		Areal	Areal	
Inngangsparti, foajé	1		30	30	
Aktivitetsflate inkl. sikkerhetssone	1		1125	1 125	
Lager	1		30	30	
Toaletter	2		4	8	
SUM NETTOAREAL PLASTHALL				**1 193**	
Brutto/nettofaktor	1,25				
SUM BRUTTOAREL PLASTHALL				**1 491**	

SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE MED KULTUR/FOREINGER, IDRETT	**2 899**
Tilskudd idrettshall	
Tilskudd garderober	
Tilskudd styrketreningsrom	
Tilskudd aktivitetssal	
Tilskudd sosialt rom	
Utkjøp av klubbhus	
SUM KOSTNAD FOR BARNEHAGE MED KULTUR/FORENINGER, IDRETT	

KALDROM			
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0	50	50
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	1,0	20	20
Lager for idretten	-	65	-
SUM NETTOAREAL KALDROM			**70**
Brutto/netto-faktor	1,15		
SUM BRUTTOKALDROM KALDROM			**81**
SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR/FOREINGER, IDRTETT OG BARNEHAGE INK KALDROM			**2 979**

3C

DIMENSJONERING	Antall	LOA		Årsverk	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					

LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
Samlingsrom	-	LOA	-	-	-
Verksted	-	LOA	-	-	-
Temarom	-	LOA	-	-	-
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**

STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i samlingsrom	1		15	15	0,15
Kjøkken i avdeling	2		15	30	0,30
Grovgarderobe med toalett storbarn	5		12	60	0,60
Fingarderobe storebarn	5		15	75	0,75
Stellerom+wc	3		12	36	0,36
SUM STØTTEFUNKSJONER				**216**	**2,2**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		10	20	1,00
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	3		6	18	0,90
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (pause - møte)	1		20	20	1,00
Møterom - sambruk språkrom og arbeid med digitale verktøy	1		15	15	0,75
Kopi/produksjonsarel og lager	1		5	5	0,25
Personalgarderobe med toalett (dusj i idrettshall for løp/sykle til jobb)	1		15	20	1,00
Personaltoalett	1		3	3	0,15
Personal-/gjestetoalett - HCWC	1		5	5	0,25
SUM PERSONALFASILITETER				**106**	**5,3**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel	1		12	12	
Lager	1		12	12	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**24**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**746**	**7,5**
Brutto/nettofaktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**1 044**	**10**

PLASTHALL - IDRETTSHALL I HÅNDBALLSTØRRELSE	Antall		Areal	Areal	
Inngangsparti, foajé	1		30	30	
Aktivitetsflate inkl. sikkerhetssone	1		1125	1 125	
Lager	1		30	30	
Toaletter	2		4	8	
SUM NETTOAREAL PLASTHALL				**1 193**	
Brutto/nettofaktor	1,25				
SUM BRUTTOAREL PLASTHALL				**1 491**	

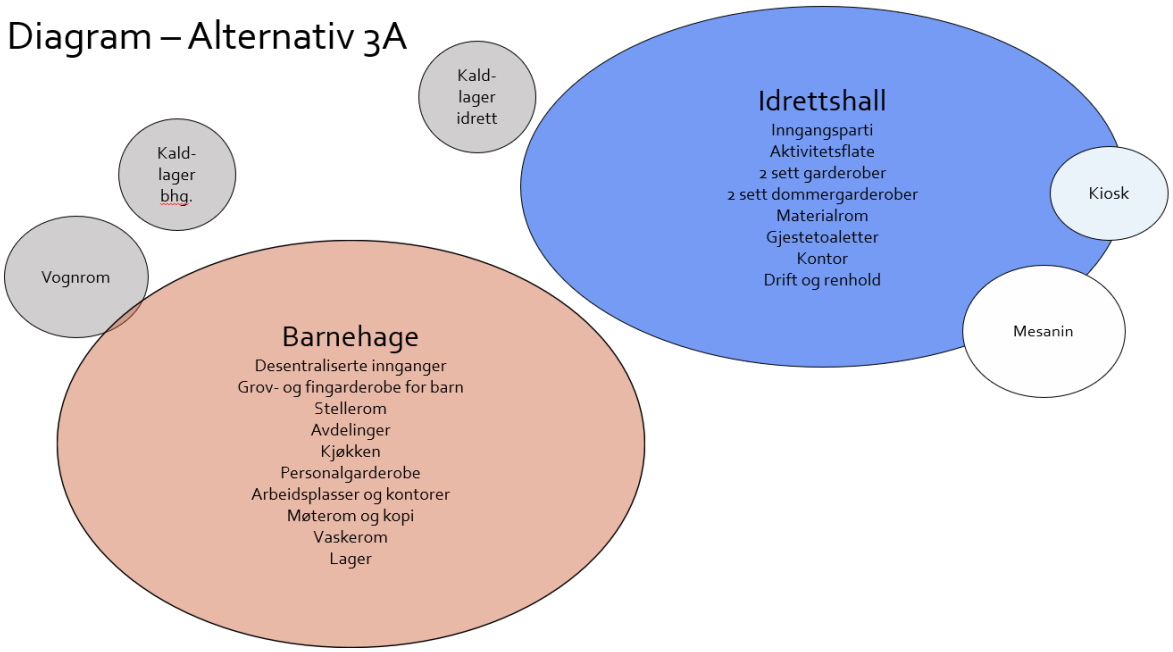
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE, IDRETT OG PÅBYGG ÅSGÅRDSSTRAND	**2 536**
Tilskutt idrettshall	
Tilskudd garderober	
Tilskudd styrketreningsrom	
Tilskudd aktivitetssal	
Tilskudd sosialt rom	
Utkjøp av klubbhus	
SUM KOSTNAD FOR BARNEHAGE, IDRETT OG PÅBYGG ÅSGÅRDSSTRAND	

KALDROM			
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0	50	50
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	1,0	20	20
Lager for idretten	-	65	-
SUM NETTOAREAL KALDROM			**70**
Brutto/netto-faktor	1,15		
SUM BRUTTOKALDROM KALDROM			**81**
SUM BRUTTOAREAL FOR KULTUR/FOREINGER, IDRTETT OG BARNEHAGE INK KALDROM			**2 616**

Nærhetsdiagram

Nærhetsdiagrammet viser diagrammatisk hvordan ulike rom og funksjoner henger sammen og er vist i figuren under. Størrelsene på figurene er kun angitt anslagsvis og skal ikke oppfattes som konkrete forhold mellom størrelsene.

3A



3B

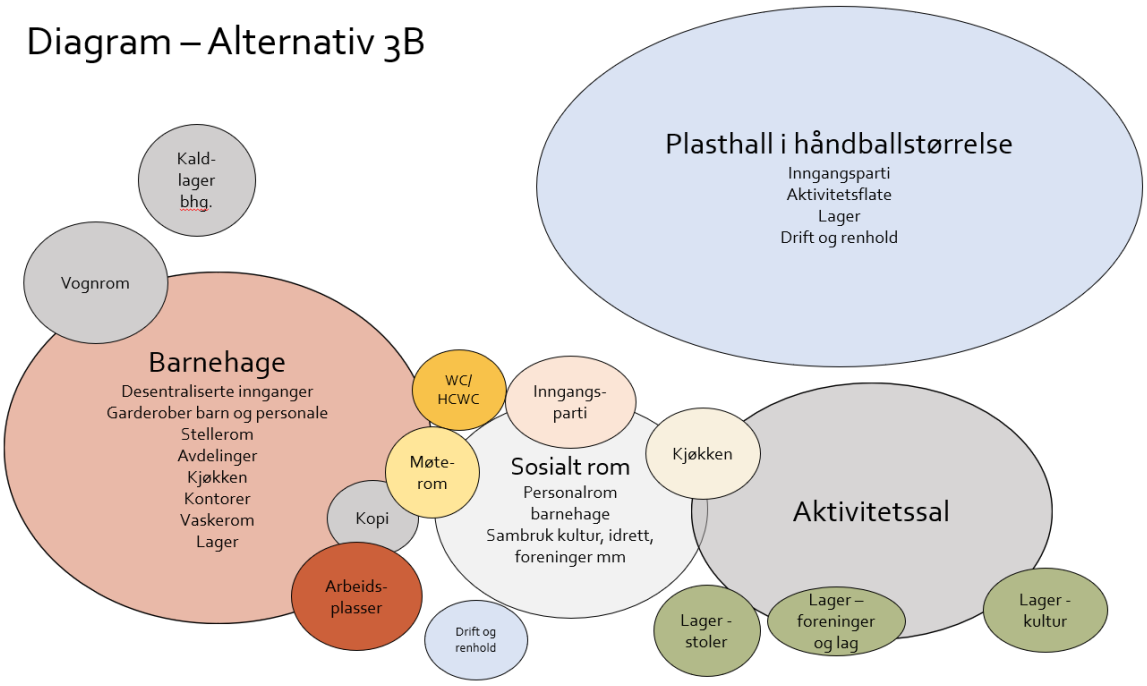


Diagram – Alternativ 3B
Plasthall i håndballstørrelse
Inngangsparti
Aktivitetsflate
Lager
Drift og renhold
Kald-
lager
bhg.
Vognrom
Barnehage
Desentraliserte innganger
Garderober barn og personale
Stellerom
Avdelinger
Kjøkken
Kontorer
Vaskerom
Lager
WC/
HCWC
Inngangs-
parti
Møte-
rom
Sosialt rom
Personalrom
barnehage
Sambruk kultur, idrett,
foreninger mm
Kjøkken
Kopi
Aktivitetssal
Arbeids-
plasser
Drift og
renhold
Lager -
stoler
Lager –
foreninger
og lag
Lager -
kultur

3C

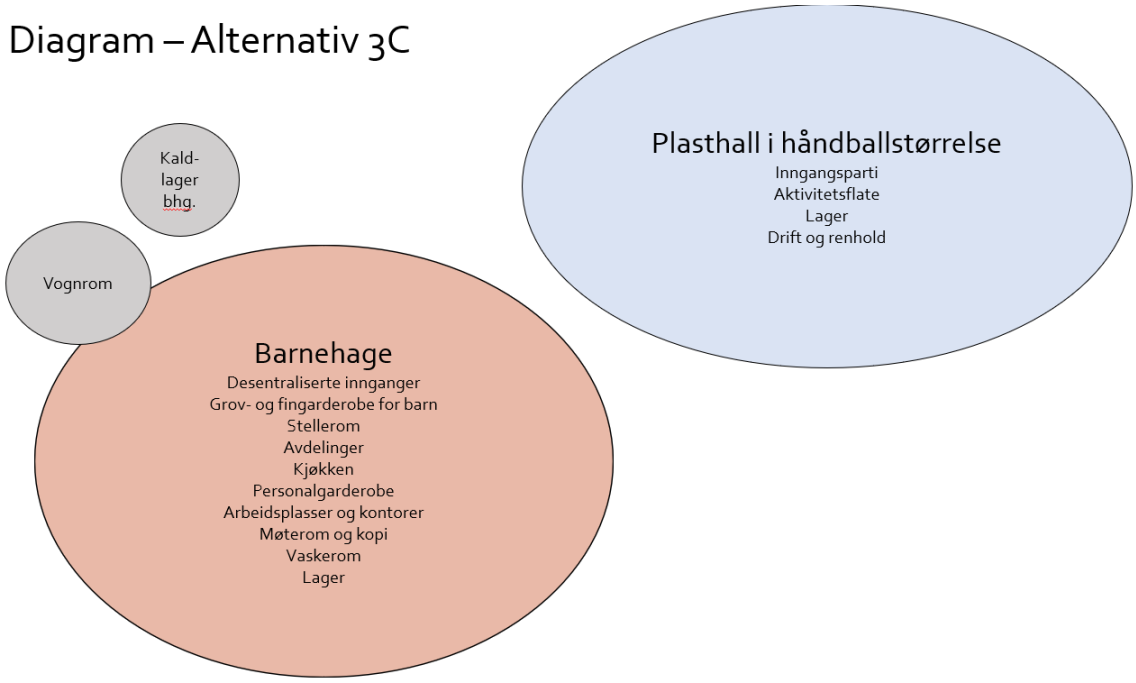


Diagram – Alternativ 3C
Plasthall i håndballstørrelse
Inngangsparti
Aktivitetsflate
Lager
Drift og renhold
Kald-
lager
bhg.
Vognrom
Barnehage
Desentraliserte innganger
Grov- og fingarderobe for barn
Stellerom
Avdelinger
Kjøkken
Personalgarderobe
Arbeidsplasser og kontorer
Møterom og kopi
Vaskerom
Lager

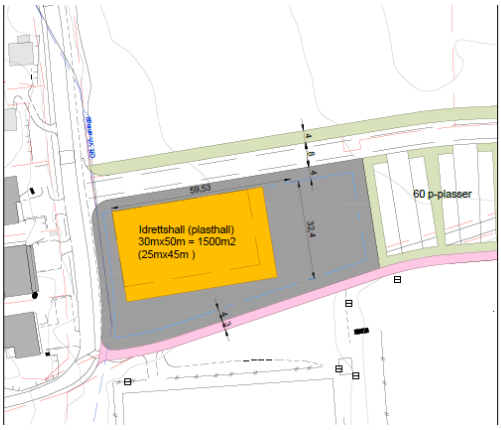
Situasjonskart

Situasjonskartet viser omtrentlige plasseringer og er ment å vise omtrentlig omfang av bygningsmassen i terreng.

3A

3B

3C



Kvaliteter

3A

Alternativet vurderes til å ha gode kvaliteter for barnehagen og idretten, men intet nybygd tilbud til kulturen og frivilligheten.

Alternativet tilfører ny bygningsmasse og nye arealer og funksjoner som vil kunne forbedre tilbudet til barnehagen og idretten. Ny tilført bygningsmasse kan bidra til å frigjøre ledig kapasitet i Åsgården skole som kan sambrukes til utvidet kulturformål eller idrettsformål. Tilpasninger på Åsgården skole vil kunne gjøre egnede arealer og funksjoner enda mer tilgjengelig for sambruk.

Åsgårdstrand vil få en ny stor innendørs aktivitetsflate til håndball, volleyball, basketball, innebandy mm. Den store aktivitetsflaten vil også kunne brukes til kulturelle arrangementer. Alternativet tilfører ekstra garderober til både innendørs og utendørs sport, men ikke i like stort antall som for alternativer 1A, 1B, 2A og 2B. Alternativet vil kunne gi Åsgårdstrand økte muligheter til innendørs sport- og kulturarrangementer med gode løsninger for tilskuere. Alternativet vurderes til å ha et noe lavere tilbud med idrettshallen da styrketreningsrommet og lagerarealene er utelatt.

Barnehagen vil få nye lokaler i Lønneveien. Barnehagens uteareal i Lønneveien har blitt vurdert av barnehageadministrasjonen til å ha en lavere kvalitet enn utearealer i Bakkeåsen, men de er vurdert til å ha en høyere kvalitet enn utearealene i Grev Wedels gate. En andel av barnehagens utearealer vil måtte bestå av omfordelt areal fra Åsgården skoles skolegård, men det er for tidlig å si noe om kvalitetene på dette området da det ikke foreligger en konkret plan for tilpasningen.

Alternativet legger opp til tilpasninger i Åsgården skole for at lag og foreninger skal kunne få bedre tilgang til samlingslokaler, møtelokaler, kulturlokaler for konserter og oppvisninger.

3B

Alternativet vurderes til å ha gode kvaliteter for barnehagen, kulturen og frivilligheten, men plasthall-løsningen kan vurderes til å være et mindre godt tilbud for idretten.

Alternativene tilfører ny bygningsmasse og nye arealer og funksjoner som vil kunne forbedre tilbudet til alle brukergruppene. Ny tilført bygningsmasse kan bidra til å frigjøre ledig kapasitet i Åsgården skole som kan sambrukes til utvidet kulturformål eller idrettsformål.

Åsgårdstrand vil få en ny stor innendørs aktivitetsflate til håndball, volleyball, basketball, innebandy mm., men den innendørs aktivitetsflaten vil være i en plasthall. Den store aktivitetsflaten vil også kunne brukes til kulturelle arrangementer. Alternativet tilfører ingen ekstra garderober til innendørs eller utendørs sport. Alternativet vil kunne gi Åsgårdstrand økte muligheter til innendørs sport- og kulturarrangementer med muligheter for tilskuere.

Barnehagen vil få nye lokaler i Lønneveien. Barnehagens uteareal i Lønneveien har blitt vurdert av barnehageadministrasjonen til å ha en lavere kvalitet enn utearealer i Bakkeåsen, men de er vurdert til å ha en høyere kvalitet enn utearealene i barnehagen i Grev Wedels gate. En andel av barnehagens utearealer vil måtte bestå av omfordelt areal fra Åsgården skoles skolegård, men det er for tidlig å si noe om kvalitetene på dette området da det ikke foreligger en konkret plan for tilpasningen.

Lag og foreninger vil kunne få tilgang til nye samlingslokaler, møtelokaler, kulturlokaler for konserter og oppvisninger.

3C

Alternativet vurderes til å ha gode kvaliteter for barnehagen, men plasthall-løsningen kan vurderes til å være et mindre godt tilbud for idretten.

Alternativene tilfører ny bygningsmasse og nye arealer og funksjoner som vil kunne forbedre tilbudet til barnehagen og idretten. Ny tilført bygningsmasse kan bidra til å frigjøre ledig kapasitet i Åsgården skole som kan sambrukes til utvidet kulturformål eller idrettsformål. Tilpasninger på Åsgården skole vil kunne gjøre egnede arealer og funksjoner enda mer tilgjengelig for sambruk.

Åsgårdstrand vil få en ny stor innendørs aktivitetsflate til håndball, volleyball, basketball, innebandy mm., men den innendørs aktivitetsflaten vil være i en plasthall. Den store aktivitetsflaten vil også kunne brukes til kulturelle arrangementer. Alternativet tilfører ingen ekstra garderober til innendørs eller utendørs sport. Alternativet vil kunne gi Åsgårdstrand økte muligheter til innendørs sport- og kulturarrangementer med muligheter for tilskuere.

Barnehagen vil få nye lokaler i Lønneveien. Barnehagens uteareal i Lønneveien har blitt vurdert av barnehageadministrasjonen til å ha en lavere kvalitet enn utearealer i Bakkeåsen, men de er vurdert til å ha en høyere kvalitet enn utearealene i barnehagen i Grev Wedels gate. En andel av barnehagens utearealer vil måtte bestå av omfordelt areal fra Åsgården skoles skolegård, men det er for tidlig å si noe om kvalitetene på dette området da det ikke foreligger en konkret plan for tilpasningen.

Alternativet legger opp til tilpasninger i Åsgården skole for at lag og foreninger skal kunne få bedre tilgang til samlingslokaler, møtelokaler, kulturlokaler for konserter og oppvisninger.

Reguleringsplan

Eiendommen i Lønneveien er regulert til barnehageformål i dag. Det er uvisst om det må gjøres en ny detaljregulering ved bygging av ny barnehage med eventuelle fellesarealer med kultur og frivillighet.

En plassering av idrettsbygg som vist i disse alternativene bryter med vedtatt områdeplan. Det er avklart med planavdelingen i kommunen at en helhetlig utvikling av området ikke trenger å begrense seg til områdeplanen, og det er sannsynlig at en detaljregulering med omdisponering av områdene vil la seg gjennomføre.

Infrastruktur

<u>Vann, avløp og overvann</u>

Lønneveien: Situasjonen for vann, avløp og overvann rundt Åsgården skole ansees som håndterbar, men det vil være behov for et VA-prosjekt for å få tilstrekkelig brannvannskapasitet til bygningsmassen. Omfanget av dette prosjektet på dette tidspunktet usikkert og vil avklares i en senere fase etter trykkmåling i nærliggende vannfordelingsledninger.

Idrettsanlegget: ved idrettsanlegget er det samme situasjon som ved alternativer 1, 2A og 2B, og det må sannsynligvis opprettes eget infrastrukturprosjekt.

<u>Vei</u>

Lønneveien: det vil måtte gjøres tilpasninger på dagens trafikksituasjon for å kunne betjene både Åsgården skole og en ny barnehage. Adkomstvei til barnehagen er vurdert sammen med kommunens veiavdeling, og kan både være fra Granåsveien og fra Lønneveien. Begge løsninger kan gi en trafikksikker løsning, men det vil være nødvendig å kartlegge trafikksituasjonen mer før det tas et valg, og før kostnader kan beregnes i detalj.

Parkering for ansatte må samlokaliseres med skolens parkeringsplass. Det kan være utfordrende å få finne nok areal til dette, men skolens parkeringsplass kan utvides mot syd eller mot nordøst, avhengig av valgt veiadkomst for skole og barnehage. Det kan også være muligheter for ansattparkering på ny parkeringsplass ved idrettsanlegget.

Idrettsanlegget: For alternativer 3A, B og C vil det være naturlig å løse adkomst og håndtering på tilsvarende måte som for alternativer 1 og 2A/B, dog i redusert omfang (parkeringskapasitet). Adkomstvei legges i nord og det tilrettelegges for parkering på østre del av hallen.

Energi

Lønneveien: varmesentralen tilhørende Åsgården skole har noe ekstra kapasitet og kan utvides for å også betjene et barnehagebygg i Lønneveien. Utnyttelse av allerede eksisterende varmesentral vil kunne redusere kostnadene på et barnehageprosjekt i Lønneveien, men nøyaktig behov for energi og dermed behov for utvidelse av energiinfrastrukturen kan ikke beregnes før i en senere fase.

Idrettsanlegget: energiforsyning antas etablert med konvensjonelle løsninger og dekkes opp av kostnadskalkylen for bygningsmassen.

Midlertidighet

Ny barnehage i Lønneveien medfører at dette bygget i en periode vil måtte holde stengt.

Åsgården skole er bygget for opptil 392 elever og har i dag ca. 220 elever. Det antas at det i en 12-18 måneders byggeperiode bør være kapasitet for å drive Lønneveiens barnehageavdelinger i Åsgården skoles lokaler.

Økonomi

3A

Investering:

Alternativ 3A			
Linje	**Post**		**Mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	37 500,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		1044
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		1971
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		0
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		155
9	Areal barnehage (m2 BTA)		1125
10	Areal idrettsbygg (m2 BTA)		2046
11	Kostnad barnehage inkl mva	kr	64 017 000,00
12	Kostnad idrettsbygg inkl mva	kr	75 183 250,00
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**139 200 250,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	-
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	15 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	3 000 000,00
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**157 200 250,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	9 300 000,00
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	8 800 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	2 000 000,00
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	34 800 062,50
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**54 900 062,50**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**102 300 187,50**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase. For alternativer 3A, 3B og 3C må det regnes med VVA-kostnader både ved barnehagen og ved idrettsbygget. Beløpet er derfor vurdert høyere enn for alternativ 1A/B, alternativ 2A/B og alternativ 4A/B.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er satt for å dekke tilpasninger til skolebygget for å bedre kunne utnyttes og sambrukes med kultur og frivillighet. Tilpasninger kan eksempelvis inkludere et påbygg med grovgarderobe utenfor gymsalens rømningsvei og/eller lydtilpasninger i veggen mellom gymsalen, men en endelig løsning vil måtte prosjekteres i neste prosjektfase og det er derfor kun avsatt et beløp som indikator på størrelsesorden.

Linje 18: Tilskuddsmidler idrett er beregnet fra de arealene som er angitt i arealprogrammet og gjeldende spillemiddelreglement.

I alternativet er det medregnet tilskuddsmidler til idrettshallen og til garderober.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022. For alternativer 3A, 3B og 3C bygges ny barnehage i Lønneveien og kun eiendommen i Grev Wedels gate 42 vil selges. Beløpet er derfor estimert lavere enn for alternativ 1, alternativ 2A og alternativ 2B.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er basert på kostnadsestimater for energiforsyningen til et nytt barnehagebygg (bergvarmepumpe med brønnpark). Varmesentralen til Åsgården skole har ekstra kapasitet utover hva skolebygget behøver og brønnparken og øvrig infrastruktur kan ved behov utvides. Kostnadsbesparelse ved utvidelse av skolens varmesentral til å også betjene barnehagebygget er satt til 2 000 000 kr, men dette er et usikkert tall som vil måtte kalkuleres nærmere i neste prosjektfase.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Idrettsbygget er et areal som tilføres kommunens eiendomsportefølje, og medfører økte driftsutgifter. Erfaringstall for driftskostnad per kvadratmeter bygg er 380 kr årlig. For et nytt idrettsbygg på 3A sin størrelse vil det påløpe ca. 750 000 kr ekstra årlig på teknisk sitt driftsbudsjett.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

3B

Investering:

Alternativ 3B			
Linje	**Post**		**Kostnad/mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	12 000,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		921
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		1491
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		487
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		81
9	Areal barnehage og flerbruksfunskjoner (m2 BTA)		1489
10	Areal idrettsbygg (m2 BTA)		1491
11	Kostnad barnehage og flerbruksfunksjoner inkl mva	kr	85 857 000,00
12	Kostnad idrettsbygg inkl mva	kr	17 892 000,00
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**103 749 000,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	-
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	15 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	-
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**118 749 000,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	-
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	8 800 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	2 000 000,00
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	25 937 250,00
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**36 737 250,00**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**82 011 750,00**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. I dette alternativet er idrettsbygget en plasthall-løsning og enhetspriser per kvadratmeter er vesentlig lavere enn for konvensjonelle idrettshaller. Prisen for plasthall-løsningen er vurdert ut ifra priser på tilsvarende referanseprosjekter. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase. For alternativer 3A, 3B og 3C må det regnes med VVA-kostnader både ved barnehagen og ved idrettsbygget. Beløpet er derfor vurdert høyere enn for alternativ 1A/B, alternativ 2A/B og alternativ 4A/B.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 18: Fratrekk for tilskudd til idretten er satt til 0 kr da det ikke er identifisert muligheter for tilskudd til plasthall/dukhall-løsninger.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022. For alternativer 3A, 3B og 3C bygges ny barnehage i Lønneveien og kun eiendommen i Grev Wedels gate 42 vil selges. Beløpet er derfor estimert lavere enn for alternativ 1, alternativ 2A og alternativ 2B.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er basert på kostnadsestimater for energiforsyningen til et nytt barnehagebygg (bergvarmepumpe med brønnpark). Varmesentralen til Åsgården skole har ekstra kapasitet utover hva skolebygget behøver og brønnparken og øvrig infrastruktur kan ved behov utvides. Kostnadsbesparelse ved utvidelse av skolens varmesentral til å også betjene barnehagebygget er satt til 2 000 000 kr, men dette er et usikkert tall som vil måtte kalkuleres nærmere i neste prosjektfase.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Plasthall-løsningen er et areal som tilføres kommunens eiendomsportefølje, og medfører økte driftsutgifter. Erfaringstall for driftskostnad per kvadratmeter bygg er 380 kr årlig. For en plasthall-løsning på 3B sin størrelse er det estimert ca. 550 000 kr ekstra årlig på teknisk sitt driftsbudsjett.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

3C

Investering:

Alternativ 3C			
Linje	**Post**		**Kostnad/mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	12 000,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		1044
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		1491
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		0
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		81
9	Areal barnehage (m2 BTA)		1125
10	Areal idrettsbygg (m2 BTA)		1491
11	Kostnad barnehage inkl mva	kr	64 017 000,00
12	Kostnad idrettsbygg inkl mva	kr	17 892 000,00
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**81 909 000,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	-
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	15 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	3 000 000,00
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**99 909 000,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	-
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	8 800 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	2 000 000,00
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	20 477 250,00
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**31 277 250,00**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**68 631 750,00**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. I dette alternativet er idrettsbygget en plasthall-løsning og enhetspriser per kvadratmeter er vesentlig lavere enn for konvensjonelle idrettshaller. Prisen for plasthall-løsningen er vurdert ut ifra priser på tilsvarende referanseprosjekter. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase. For alternativer 3A, 3B og 3C må det regnes med VVA-kostnader både ved barnehagen og ved idrettsbygget. Beløpet er derfor vurdert høyere enn for alternativ 1A/B, alternativ 2A/B og alternativ 4A/B.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er satt for å dekke tilpasninger til skolebygget for å bedre kunne utnyttes og sambrukes med kultur og frivillighet. Tilpasninger kan inkludere et påbygg med grovgarderobe utenfor gymsalens rømningsvei og/eller lydtilpasninger i veggen mellom gymsalen, men en endelig løsning vil måtte prosjekteres i neste prosjektfase og det er derfor kun avsatt et beløp som indikator på størrelsesorden.

Linje 18: Fratrekk for tilskudd til idretten er satt til 0 kr da det ikke er identifisert muligheter for tilskudd til plasthall/dukhall-løsninger.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022. For alternativer 3A, 3B og 3C bygges ny barnehage i Lønneveien og kun eiendommen i Grev Wedels gate 42 vil selges. Beløpet er derfor estimert lavere enn for alternativ 1, alternativ 2A og alternativ 2B.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er basert på kostnadsestimater for energiforsyningen til et nytt barnehagebygg (bergvarmepumpe med brønnpark). Varmesentralen til Åsgården skole har ekstra kapasitet utover hva skolebygget behøver og brønnparken og øvrig infrastruktur kan ved behov utvides. Kostnadsbesparelse ved utvidelse av skolens varmesentral til å også betjene barnehagebygget er satt til 2 000 000 kr, men dette er et usikkert tall som vil måtte kalkuleres nærmere i neste prosjektfase.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Plasthall-løsningen er et areal som tilføres kommunens eiendomsportefølje, og medfører økte driftsutgifter. Erfaringstall for driftskostnad per kvadratmeter bygg er 380 kr årlig. For en plasthall-løsning på 3C sin størrelse er det estimert ca. 550 000 kr ekstra årlig på teknisk sitt driftsbudsjett.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

Fremdrift

Fremdriftsplanen under viser en realistisk fremdrift for dette prosjektalternativet, dersom det skulle velges.

Fremdriftsplanen er lik for både 3A, 3B og 3C.

Aktivitet	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Videre utredning (oppfølgingen til mulighetsstudien)	X			
Skisseprosjekt og arealprogrammering		X		
Detaljregulering		X	X	
Forprosjekt		X	X	
Anbudsfase		X	X	
Byggefase			X	X

Kaldhall – en rimeligere løsning

Et alternativ til beskrevet plasthall-løsning er en kaldhall med kunstgressdekke. Kaldhallen vil kunne brukes blant annet til fotball på vinterstid. Kaldhall er ansett av idretten som en mindre ønsket løsning da mye av deres behov for innendørs aktivitetsflate er til andre idretter enn fotball. Kaldhall er ansett av kulturen og frivilligheten som en mindre ønsket løsning da det ikke gir dem noen direkte økning i dagens tilbud, kun en økning som følge av at noe av idretten vil flyttes til kaldhallen og kunne frigjøre kapasitet på Åsgården skole.

En kaldhall-løsning vil være rimeligere enn en isolert plasthall i anskaffelse og oppsett, men det er ikke innhentet priser på denne løsningen på dette tidspunktet. En kaldhall antas også å ha vesentlig lavere driftsutgifter enn en plasthall eller konvensjonell idrettshall, men kostnader på dette er ikke estimert.

En kaldhall-løsning vil kunne redusere kostnader til vann- og avløps-prosjektet da det ikke vil stilles krav til vann og avløp til et teknisk rom/renholds-sentral når gulvdekket er kunstgress. Med dette vil behovet for etablering av VA til plasseringen på idrettsanlegget kunne bortfalle.

Usikkerheter

Trafikale forhold vil måtte grundig vurderes i neste prosjektfase, men det er indikert at det kan finnes muligheter for tilpasninger på dagens trafikkløsninger som vil kunne ivareta funksjonalitet og sikkerhet.

Det er ikke avklart en endelig løsning for infrastruktur (vei, vann, avløp og energi) og det er derfor gjort en meget forenklet kostnadsvurdering på dette punktet.

Ved valg av alternativ 3A, B eller C vil det være nødvendig å vurdere plassering og utforming grundigere, blant annet hvilke tilpasninger som må gjøres ved Åsgården skole og skolens utearealer.

Omfanget av midlertidige lokaler for barnehagen er ikke avklart, og dersom det må settes opp brakkerigg vil det påløpe ekstra kostnader til dette.

Investeringskalkylen inneholder en mindre usikkerhetsavsetning til selve byggeprosjektet, men i en tidligfase av et prosjekt må det regnes med en større usikkerhet på +/- 20%. Investeringskalkylen opererer med dagens priser, og det blir nødvendig å indeksregulere denne i årene fremover, spesielt med situasjonen som er i markedet i dag.

Planavdelingen har signalisert at det ikke trengs detaljregulering ved Åsgården skole, men dette vil ikke ble avklart endelig før forhåndskonferanse med byggesak avholdes.

Det antas at barnehagebygget kan fundamenteres direkte til fjell, men det vil være nødvendig å undersøke området nærmere før kostnadene kan fastsettes.

Eksisterende naboer, spesielt Trysilhus som skal bygge ut boliger nord for idrettsanlegget, vil få endret sin situasjon ved bygging av et større idrettsbygg. Det kan komme innsigelser under detaljreguleringen, og prosjektet risikerer endringer eller forsinkelser. Det er gjennomført dialog med Trysilhus under

mulighetsstudien og de videre utredningene, og de utrykker at forutsetningene de hadde ved kjøp av eiendommen endres betraktelig ved bygging av større bygningsmasse på jordet. Dette er særlig relevant for plasthall-løsninger som er mer krevende å få estetisk utformet enn konvensjonelle idrettshaller.

Det er identifisert kommende prosjekter i nærområdet som også vil være utløsende faktorer for oppgradering av områdets VA-nett, og det kan være mulig å redusere kommunens VVA-kostnader ved å samarbeide med disse utbyggerne, men dette vil måtte avklares i en senere prosjektfase.

Dette alternativet medfører omregulering av feltene P8 og IA2. Omregulering er vurdert som gjennomførbart, men usikkerheten kan ikke lukkes før detaljreguleringsplan er vedtatt.

Alternativ 4A og 4B

Kort redegjørelse

Alternativ 4A og 4B innebærer ny barnehage i Lønneveien og intet nytt bygg til idretten.

Barnehagen legges i dette alternativet på dagens eiendom i Lønneveien. Avdelingene i Lønneveien og Grev Wedels gate samlokaliseres i et nytt felles barnehagebygg i Lønneveien. Barnehageeiendommen i Lønneveien selges ikke og vil fortsette å være en del av kommunens eiendomsportefølje.

Tilleggsarealer som er lagt til i barnehagebygget vil opptre i en separat sone med egen inngang og vil være tydelig avskilt fra barnehagens egne arealer. Det legges opp til sambruk av noen personalfunksjoner barnehagens ansatte og kultur/frivillighet/idrett, mens rom og arealer eksklusivt ment for barna, samt kontorer og personalgarderobe, vil være tilgjengelig kun for barnehagen.

Arealer som sosialt rom og aktivitetssal er tilleggsarealer som kan være tilgjengelig for barnehagen som ekstra rom på dagtid. I alle alternativene hvor barnehagen er samlokalisert med fellesbruksarealer, er barnehagen tilstrekkelig stort dimensjonert til å ivareta lovkrav og arealnormer uten å medregne tilleggsarealene. Hvis alternativ 4A velges vil det måtte utarbeides konkrete timeplaner for når arealene kan disponeres av barnehagen og når de skal disponeres av kultur/frivillighet/idrett.

For å ivareta krav til utendørs leke- og oppholdsareal vil det være nødvendig å omfordele deler av Åsgården skoles utearealer til barnehagen. I disse alternativene er dette skissert som makeskifte av arealer fra østre del av skolegården, som vil redusere skolens uteareal. Det blir nødvendig å gjøre en del tilpasninger på uteområdet for Åsgården skole, men omfanget av dette må kartlegges i neste prosjektfase.

Når barnehagen legges i Lønneveien, vil det ikke være nødvendig å kjøpe og rive klubbhuset. Med dette fortsetter ÅIF egen drift og egen råderett av sine arealer, som de har i dag. Bevaring av klubbhuset muliggjør utnyttelse av bygningsmasse som fortsatt har en funksjonell verdi.

Kulturens/frivillighetens og idrettens tilbud dekkes i ulik grad med ulike løsninger som presentert i de ulike underalternativene.

Alternativene innebærer:

Alternativ 4A	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), intet idrettsbygg. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Sambruk med kultur/frivillighet på enkelte personalrom. Tilleggsarealer i form av egen sone med samlingsrom og aktivitetssal som kan brukes av barnehagen på dagtid. **Kultur/frivillighet:** I egen separat sone i barnehagebygg, med sambruk av enkelte personalrom. **Idretten:** Fortsetter som i dag.
Alternativ 4B	Barnehage i Lønneveien (eksisterende plassering), intet idrettsbygg. **Barnehage:** Nytt barnehagebygg. Barnehage alene i egen bygningsmasse. **Kultur/frivillighet:** Fortsetter som i dag. **Idretten:** Fortsetter som i dag.

Arealprogram

Arealprogrammet viser de ulike rommene og funksjonene som er medtatt i alternativet.

4A

AREAL FELLES	Antall rom		Areal	Sum areal	
Inngangsparti, foajé	1		20	20	
Samlingsrom	1		50	50	
Kjøkken (og bar, kiosk)	1		25	25	
Aktivitetssal/Kultursal med scene og teleskopamfi	1		150	150	
Arbeidsplasser i kontorfellesskap	3		6	18	
Møterom - felles alle	0		20	0	
Kopi/produksjonsareal og lager	1		5	5	
Personal-/gjestetoalett - HCWC	1		5	5	
Personal-/gjestetoalett - ordinær	1		2,5	3	
Lager - musikk, kulisser mm	1		20	20	
Lager - foreninger og lag	1		10	10	
Lager - stoler og bord	1		10	10	
Drift/renhold	1		12	12	
SUM NETTOAREAL FELLES				**328**	
Brutto/nettofaktor	1,40				
SUM BRUTTOAREAL FELLES				**459**	

DIMENSJONERING	Antall	LOA		Årsverk	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					

LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
Samlingsrom	-	LOA	-	-	-
Verksted	-	LOA	-	-	-
Temarom	-	LOA	-	-	-
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**

STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i samlingsrom	-		15	-	-
Kjøkken i avdeling	3		15	45	0,45
Grovgarderobe med toalett storbarn	5		12	60	0,60
Fingarderobe storebarn	5		15	75	0,75
Stellerom+wc	3		12	36	0,36
SUM STØTTEFUNKSJONER				**216**	**2,2**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		10	20	1,00
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	-		6	-	-
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (pause - møte)	-		20	-	-
Møterom - sambruk språkrom og arbeid med digitale verktøy	-		15	-	-
Kopi/produksjonsarel og lager	1		5	5	0,25
Personalgarderobe med toalett og dusj	-		25	-	-
Personaltoalett	-		3	-	-
Personal-/gjestetoalett - HCWC	-		5	-	-
SUM PERSONALFASILITETER				**25**	**1,3**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel	1		5	5	
Lager	1		12	12	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**17**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**658**	**6,6**
Brutto/nettofaktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**921**	**9**

SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE OG KULTUR/FORENINGER			**1 380**
Tilskutt idrettshall			
Tilskudd garderober			
Tilskudd styrketreningsrom			
Tilskudd aktivitetssal			
Tilskudd sosialt rom			
Utkjøp av klubbhus			
SUM KOSTNAD FOR BARNEHAGE OG KULTUR/FOREINGER			

KALDROM			
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0	50	50
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	1,0	20	20
Lager for idretten	-	65	-
SUM NETTOAREAL KALDROM			**70**
Brutto/netto-faktor	1,15		
SUM BRUTTOKALDROM KALDROM			**81**
SUM BRUTTOAREAL FOR BARNEHAGE OG KULTUR/FORENINGER			**1 460**

4B

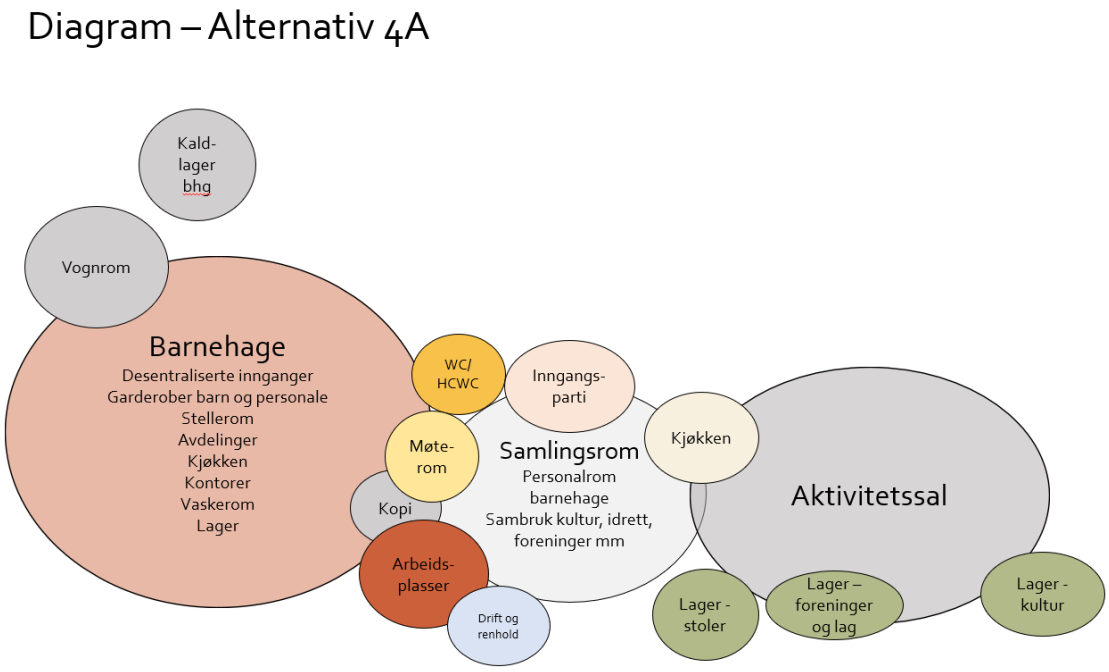
DIMENSJONERING	Antall	LOA		Årsverk	
Totalt antall storbarnsekvivalenter	100				
Antall voksne				20	
AREAL BARNEHAGE					
LEKE- OG OPPHOLDSAREAL	Antall	LOA	Areal	Sum areal	Per barn
Avdelinger storbarn	5	LOA	80	400	4,00
Samlingsrom	-	LOA	-	-	-
Verksted	-	LOA	-	-	-
Temarom	-	LOA	-	-	-
SUM LEKE- OG OPPHOLDSAREAL (STORBARNSPLASSER)				**400**	**4,0**
STØTTEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Kjøkken i samlingsrom	1		15	15	0,15
Kjøkken i avdeling	2		15	30	0,30
Grovgarderobe med toalett storbarn	5		12	60	0,60
Fingarderobe storebarn	5		15	75	0,75
Stellerom+wc	3		12	36	0,36
SUM STØTTEFUNKSJONER				**216**	**2,2**
PERSONALFASILITETER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Styrerkontor	2		10	20	1,00
Arbeidsplasser i kontorlandsskap	3		6	18	0,90
Personalrom med enkel kjøkkenløsning (pause - møte)	1		20	20	1,00
Møterom - sambruk språkrom og arbeid med digitale verktøy	1		15	15	0,75
Kopi/produksjonsarel og lager	1		5	5	0,25
Personalgarderobe med toalett (dusj i idrettshall for løp/sykle til jobb)	1		15	20	1,00
Personaltoalett	1		3	3	0,15
Personal-/gjestetoalett - HCWC	1		5	5	0,25
SUM PERSONALFASILITETER				**106**	**5,3**
STØTTEEFUNKSJONER	Antall		Areal	Sum areal	Per barn
Vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel	1		12	12	
Lager	1		12	12	
SUM STØTTEFUNKSJONER AREAL				**24**	
SUM NETTOAREAL BARNEHAGE				**746**	**7,5**
Brutto/nettofaktor Barnehage	1,4				
SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**1 044**	**10**

SUM BRUTTOAREAL BARNEHAGE				**1 044**	
Tilskutt idrettshall					
Tilskudd garderober					
Tilskudd styrketreningsrom					
Tilskudd aktivitetssal					
Tilskudd sosialt rom					
Utkjøp av klubbhus					
SUM KOSTNAD FOR BARNEHAGE					
KALDROM					
Kaldtrom for hvile - vognrom bhg	1,0		50	50	
Lager for uteleker, vedlikeholdsutstyr bhg	1,0		20	20	
Lager for idretten	-		65	-	
SUM NETTOAREAL KALDROM				**70**	
Brutto/netto-faktor	1,15				
SUM BRUTTOKALDROM KALDROM				**81**	
SUM BRUTTOAREAL FOR BARNEHAGE INK KALDROM				**1 125**	

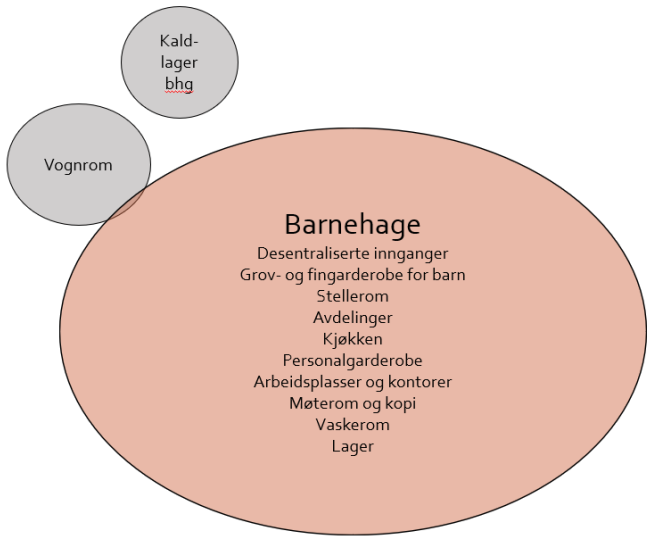
Nærhetsdiagram

Nærhetsdiagrammet viser diagrammatisk hvordan ulike rom og funksjoner henger sammen og er vist i figuren under. Størrelsene på figurene er kun angitt anslagsvis og skal ikke oppfattes som konkrete forhold mellom størrelsene.

4A



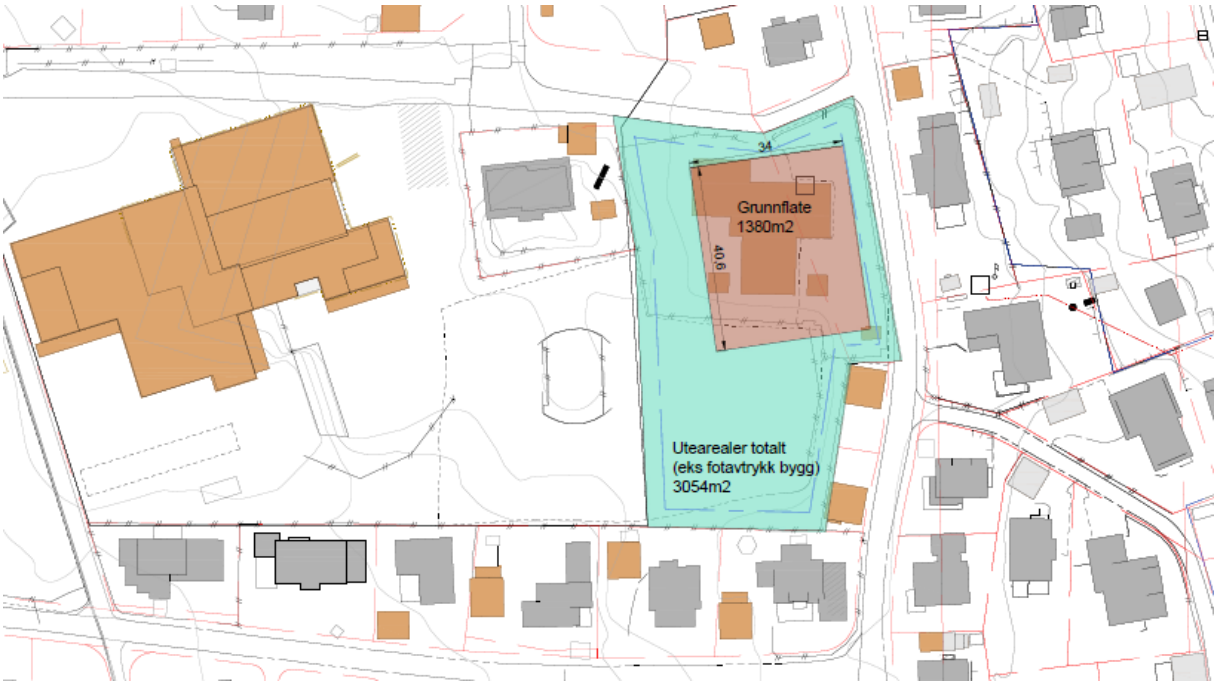
4B



Situasjonskart

Situasjonskartet viser omtrentlige plasseringer og er ment å vise omtrentlig omfang av bygningsmassen i terreng.

4A



4B

Kvaliteter

4A

Alternativet vurderes til å ha gode kvaliteter for barnehagen, kulturen og frivilligheten, men intet nybygd tilbud til idretten.

Alternativet tilfører ny bygningsmasse og nye arealer og funksjoner som vil kunne forbedre tilbudet til barnehagen, kulturen og frivilligheten. Ny tilført bygningsmasse kan bidra til å frigjøre ledig kapasitet i Åsgården skole som kan sambrukes til utvidet kulturformål eller idrettsformål.

I dette alternativet vil Åsgårdstrand ikke få en ny stor innendørs aktivitetsflate. Et økt tilbud til kulturen og frivilligheten i et nytt barnehagebygg bør dog kunne gi økt kapasitet til idrettsformål i Åsgården skole.

Barnehagen vil få nye lokaler i Lønneveien. Barnehagens uteareal i Lønneveien har blitt vurdert av barnehageadministrasjonen til å ha en lavere kvalitet enn utearealer i Bakkeåsen, men de er vurdert til å ha en høyere kvalitet enn utearealene i Grev Wedels gate. En andel av barnehagens utearealer vil måtte bestå av omfordelt areal fra Åsgården skoles skolegård, men det er for tidlig å si noe om kvalitetene på dette området da det ikke foreligger en konkret plan for tilpasningen.

Lag og foreninger vil kunne få tilgang til nye samlingslokaler, møtelokaler, kulturlokaler for konserter og oppvisninger.

4B

Alternativet vurderes til å ha gode kvaliteter for barnehagen, men intet nybygd tilbud til idretten, kulturen eller frivilligheten.

Alternativet tilfører ny bygningsmasse og nye arealer og funksjoner som vil forbedre tilbudet til barnehagen.

I dette alternativet vil Åsgårdstrand ikke få en ny stor innendørs aktivitetsflate.

Barnehagen vil få nye lokaler i Lønneveien. Barnehagens uteareal i Lønneveien har blitt vurdert av barnehageadministrasjonen til å ha en lavere kvalitet enn utearealer i Bakkeåsen, men de er vurdert til å ha en høyere kvalitet enn utearealene i Grev Wedels gate. En andel av barnehagens utearealer vil måtte bestå av omfordelt areal fra Åsgården skoles skolegård, men det er for tidlig å si noe om kvalitetene på dette området da det ikke foreligger en konkret plan for tilpasningen.

I dette alternativet legges det opp til at idretten, kulturen og frivilligheten fortsetter å bruke Åsgården skole som i dag. Ved å optimalisere samtidigheten og bruk av skolens funksjoner og arealer vurderes det til å kunne være mulig å få en høyere utnyttelse enn i dag.

Reguleringsplan

Eiendommen i Lønneveien er regulert til barnehageformål i dag. Det er uvisst om det må gjøres en ny detaljregulering ved bygging av ny barnehage med eventuelle fellesarealer med kultur og frivillighet.

Infrastruktur

<u>Vann, avløp og overvann</u>

Situasjonen for vann, avløp og overvann rundt Åsgården skole ansees som håndterbar, men det vil være behov for et VA-prosjekt for å få tilstrekkelig brannvannskapasitet til bygningsmassen. Omfanget av dette prosjektet på dette tidspunktet usikkert og vil avklares i en senere fase etter trykkmåling i nærliggende vannfordelingsledninger.

<u>Vei</u>

Det vil måtte gjøres tilpasninger på dagens trafikksituasjon for å kunne betjene både Åsgården skole og en ny barnehage. Adkomstveien til barnehagen er vurdert sammen med kommunens veiavdeling, og kan både være fra Granåsveien og fra Lønneveien. Begge løsninger kan gi en trafikksikker løsning, men det vil være nødvendig å kartlegge trafikksituasjonen mer før det tas et valg, og før kostnader kan beregnes i detalj.

Parkering for ansatte må samlokaliseres med skolens parkeringsplass. Det kan være utfordrende å få finne nok areal til dette, men parkeringsplassen kan utvides mot syd eller mot nordøst, avhengig av valgt veiadkomst for skole og barnehage. Det kan også være muligheter for ansattparkering ved idrettsanlegget.

Energi

Varmesentralen tilhørende Åsgården skole har noe ekstra kapasitet og bør kunne utvides for å også betjene et barnehagebygg i Lønneveien. Utnyttelse av allerede eksisterende varmesentral vil kunne redusere kostnadene på et barnehageprosjekt i Lønneveien, men nøyaktig behov for energi og dermed behov for utvidelse av energiinfrastrukturen kan ikke beregnes før i en senere fase.

Midlertidighet

Ny barnehage i Lønneveien medfører at dette bygget i en periode vil måtte holde stengt.

Åsgården skole er bygget for opptil 392 elever og har i dag ca. 220 elever. Det antas at det i en 12-18 måneders byggeperiode bør være kapasitet for barnehagen å drive barnehagedrift i Åsgården skoles lokaler.

Økonomi

4A

Investering:

Alternativ 4A			
Linje	**Post**		**Kostnad/mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	37 500,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		921
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		0
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		459
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		81
9	Areal barnehage og flerbruksfunskjoner (m2 BTA)		1461
10	Areal idrettsbygg (m2 BTA)		0
11	Kostnad barnehage og flerbruksfunksjoner inkl mva	kr	84 177 000,00
12	Kostnad idrettsbygg inkl mva	kr	-
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**84 177 000,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	-
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	5 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	-
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**89 177 000,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	-
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	8 800 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	2 000 000,00
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	21 044 250,00
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**31 844 250,00**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**57 332 750,00**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase. For alternativer 4A og 4B må det regnes med VVA-kostnader kun ved Lønneveien, hvor omfanget av infrastrukturarbeider er antatt mindre enn ved idrettsanlegget.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 18: I alternativer 4A og 4B bygges det ikke et tilbud dedikert til idretten og mulige spillemidler til idrett er satt til 0 kr.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022. For alternativer 4A og 4B bygges ny barnehage i Lønneveien og kun eiendommen i Grev Wedels gate 42 vil selges.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er basert på kostnadsestimater for energiforsyningen til et nytt barnehagebygg (bergvarmepumpe med brønnpark). Varmesentralen til Åsgården skole har ekstra kapasitet utover hva skolebygget behøver og brønnparken og øvrig infrastruktur kan ved behov utvides. Kostnadsbesparelse ved utvidelse av skolens varmesentral til å også betjene barnehagebygget er satt til 2 000 000 kr, men dette er et usikkert tall som vil måtte kalkuleres nærmere i neste prosjektfase.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

4B

Investering:

Alternativ 4B			
Linje	**Post**		**Kostnad/mengde**
1	Pris per m2 barnehage, inkl mva	kr	60 000,00
2	Pris per m2 idrettsarealer, inkl mva	kr	37 500,00
3	Pris per m2 flerbruksfunksjoner, inkl mva	kr	60 000,00
4	Pris per m2 kaldtrom, inkl mva	kr	17 000,00
5	Areal barnehage (m2 BTA)		1044
6	Areal idrettsarealer (m2 BTA)		0
7	Areal flerbruksfunksjoner (m2 BTA)		0
8	Areal kaldtrom (m2 BTA)		81
9	Areal barnehage (m2 BTA)		1125
10	Areal idrettsbygg (m2 BTA)		0
11	Kostnad barnehage inkl mva	kr	64 017 000,00
12	Kostnad idrettsbygg inkl mva	kr	-
13	**Overslag byggekostnad inkl mva (sum av linjer 11 og 12)**	**kr**	**64 017 000,00**
14	Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus	kr	-
15	Kostnad for vei, vann og avløp	kr	5 000 000,00
16	Kostnad for tilpasninger av Åsgården skole	kr	-
17	**Overslag investeringsbehov prosjekt totalt (sum av linjer 13-16)**	**kr**	**69 017 000,00**
18	Fratrekk – tilskuddsmidler idrett	kr	-
19	Fratrekk – salg av eiendommer	kr	8 800 000,00
20	Fratrekk – besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole	kr	2 000 000,00
21	Fratrekk - Mva-kompensasjon for byggekostnad	kr	16 004 250,00
22	**Sum fratrekk (sum av linjer 18-21)**	**kr**	**26 804 250,00**
23	**Overslag nettokostnad (differanse mellom linjer 17 og 22)**	**kr**	**42 212 750,00**

Kalkylen viser overslagskostnader for hele prosjektet med tilhørende kostnader og fratrekk.

Linjer 1, 2, 3 og 4: Pris per m2 barnehage inkluderer alle kostnader til barnehagen. Pris per m2 idrettsarealer inkluderer alle kostnader til idrettsbygget. Pris per m2 flerbruksfunksjoner er vurdert til å være lik prisen for barnehage. Alle enhetskostnadene for byggearealene inkluderer mva og byggherrekostnader.

Prisene er gjennomgått med Aske Prosjektutvikling og Asplan Viak. Prisene er basert på

- Erfaringstall fra liknende kommunale prosjekter siste 5 år, prisjustert etter økning i KPI siden prosjektets ferdigstillelse
- Siste utgave av Norsk Prisbok (utgave 1 i 2022), prisjustert med 4% økning.
    - Prisjusteringen er basert på økning i KPI siden april 2022 og økning i SSB byggekostnadsindeks for boligblokk siden april 2022, på henholdsvis 3,6% og 3,3%
- Erfaringstall fra flere tilsvarende referanseprosjekter, innhentet av Aske Prosjektutvikling i oktober 2022

Prisene er grundig vurdert, men grunnet den nasjonale og den globale økonomiske situasjonen er de høyst usikre frem i tid. En faktisk markedspris og byggekostnad kan ikke bekreftes før et anbud foreligger.

Linje 14: Kostnad for utkjøp og rivning av ÅIF klubbhus er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 15: Overslag for vei, vann og avløp-kostnader er utarbeidet i samråd med erfaringstall fra kommunalteknisk planavdeling. Overslagene er upresise og kan ikke estimeres nærmere før i neste prosjektfase. For alternativer 4A og 4B må det regnes med VVA-kostnader kun ved Lønneveien, hvor omfanget av infrastrukturarbeider er antatt mindre enn ved idrettsanlegget.

Linje 16: Kostnader for tilpasninger av Åsgården skole er ikke aktuelt for dette alternativet og er derfor satt til 0 kr.

Linje 18: I alternativer 4A og 4B bygges det ikke et tilbud dedikert til idretten og mulige spillemidler til idrett er satt til 0 kr.

Linje 19: Fratrekk for salg av eiendommer er basert på skjønnsmessig verdivurdering av barnehageeiendommene (Lønneveien 15A og Grev Wedels gate 42) utført i april 2022. For alternativer 4A og 4B bygges ny barnehage i Lønneveien og kun eiendommen i Grev Wedels gate 42 vil selges.

Linje 20: Fratrekk for besparelser grunnet tilkobling til besparelser grunnet tilkobling til eksisterende varmesentral på Åsgården skole er basert på kostnadsestimater for energiforsyningen til et nytt barnehagebygg (bergvarmepumpe med brønnpark). Varmesentralen til Åsgården skole har ekstra kapasitet utover hva skolebygget behøver og brønnparken og øvrig infrastruktur kan ved behov utvides. Kostnadsbesparelse ved utvidelse av skolens varmesentral til å også betjene barnehagebygget er satt til 2 000 000 kr, men dette er et usikkert tall som vil måtte kalkuleres nærmere i neste prosjektfase.

Linje 21: mva-kompensasjon er basert på byggekostnadene i linjer 11 og 12.

<u>Mulige tilskudd ikke medtatt i kostnadskalkylen</u>
Fylkeskommunen har tilskuddsordninger til kulturformål. Tilskuddsmidler til kultur er ikke medtatt da de er mer avhengige av detaljløsninger enn hva spillemidler til idretten er, og de kan ikke anses som sikre tilsagn. Tilskuddsmidler til kultur tildeles etter skjønnsmessig vurdering av fylkeskommunen og størrelsen kan være alt mellom 0 kr og 2 000 000 kr.

Enova har tilskuddsordninger til enkelte aspekter ved byggeprosjekter som oppfyller miljø- og klimakrav. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Miljødirektoratet har en tilskuddsordning (Klimasats) til klimatiltak i kommunale og fylkeskommunale byggeprosjekter. Det er ikke medtatt størrelsesvurderinger på dette mulige tilskuddet da det er høyst avhengig av valg av løsninger i det faktiske byggeprosjektet, og må vurderes i en senere prosjektfase.

Drift:
Den nybygde barnehagen erstatter dagens to bygg, og vil føre til mer effektiv drift. Både i form av lavere kostnader til bygningsdrift, men også mindre administrasjon.

Finansiering

Prosjektet må fullfinansieres med økt låneopptak, hvis overslag finnes i linje 17 i investeringskostnadstabellen. Finanskostnader for låneopptaket kommer i tillegg, og må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet og handlingsregelen.

Fremdrift

Fremdriftsplanen under viser en realistisk fremdrift for dette prosjektalternativet, dersom det skulle velges.

Fremdriftsplanen er lik for både 4A og 4B.

Aktivitet	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Videre utredning (oppfølgingen til mulighetsstudien)	X			
Skisseprosjekt og arealprogrammering		X		
Detaljregulering		X	X	
Forprosjekt		X	X	
Anbudsfase		X	X	
Byggefase			X	X

Usikkerheter

Trafikale forhold vil måtte grundig vurderes i neste prosjektfase, men det er indikert at det kan finnes muligheter for tilpasninger på dagens løsning som vil kunne ivareta funksjonalitet og sikkerhet.

Det er ikke avklart en endelig løsning for infrastruktur og det er derfor gjort en meget forenklet kostnadsvurdering på dette punktet.

Ved valg av alternativ 4A eller 4B vil det være nødvendig å vurdere plassering og utforming grundigere, blant annet hvilke tilpasninger som må gjøres ved Åsgården skole.

Omfanget av midlertidige lokaler for barnehagen er ikke avklart, og dersom det må settes opp brakkerigg vil det påløpe ekstra kostnader.

Investeringskalkylen inneholder en mindre usikkerhetsavsetning til selve byggeprosjektet, men i en tidligfase av et prosjekt må det regnes med en større usikkerhet på +/- 20%. Investeringskalkylen opererer med dagens priser, og det blir nødvendig å indeksregulere denne i årene fremover, spesielt med situasjonen som er i markedet i dag.

Planavdelingen har signalisert at det ikke trengs detaljregulering ved Åsgården skole, men dette vil ikke ble avklart endelig før forhåndskonferanse med byggesak avholdes.

Det antas at barnehagebygget kan fundamenteres direkte til fjell, men det vil være nødvendig å undersøke området nærmere før kostnadene kan fastsettes.

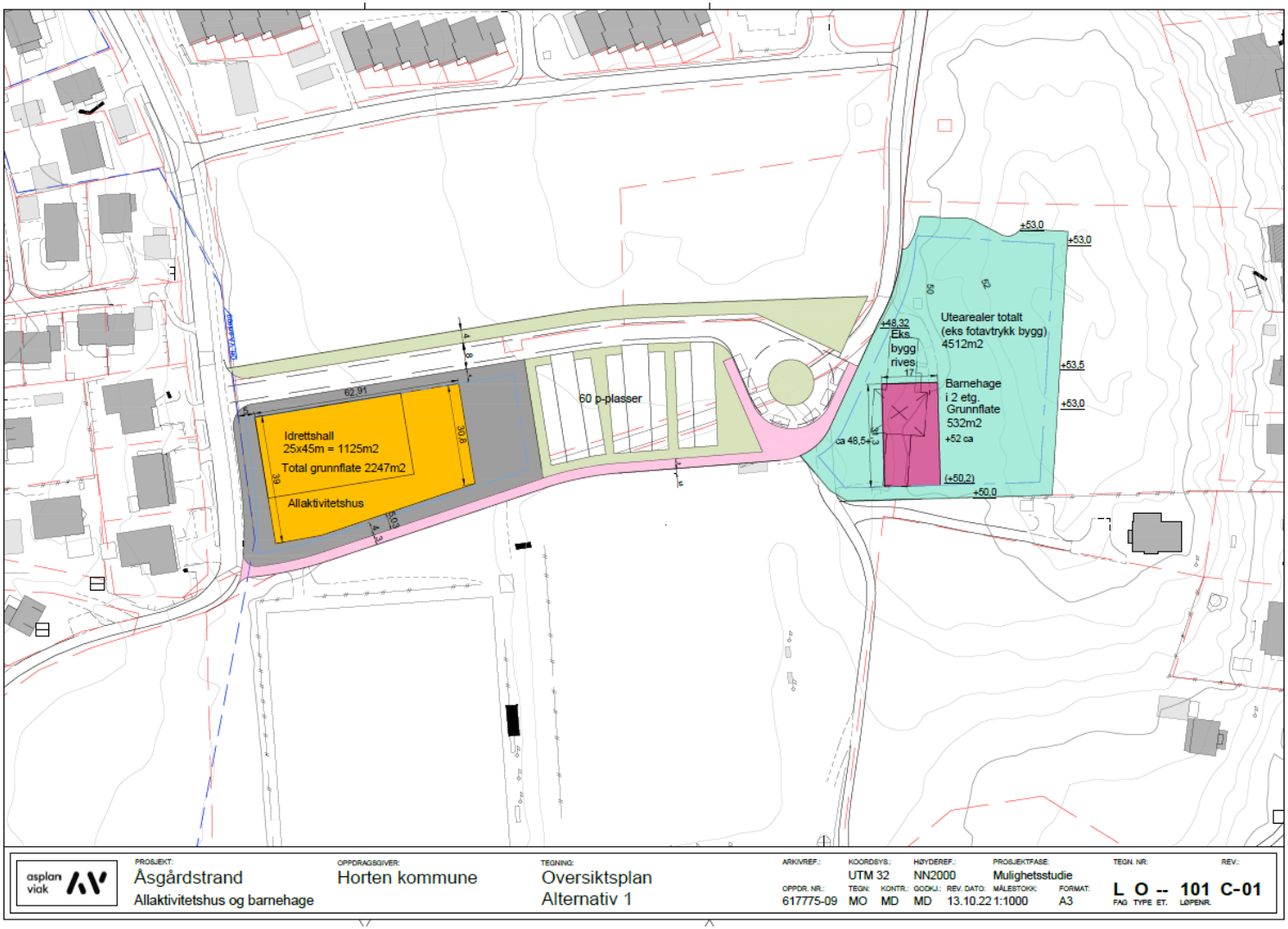
Liste over vedlegg

- Situasjonskart
- ÅIF innstilling til kompensasjon for tap av klubbhuset
- *Barnehagens vurdering av alternativene*
- *Lag og foreningers vurdering av alternativene*
- *Miljørettet helseverns vurdering av alternativene*
- *Skolens vurdering av alternativene*

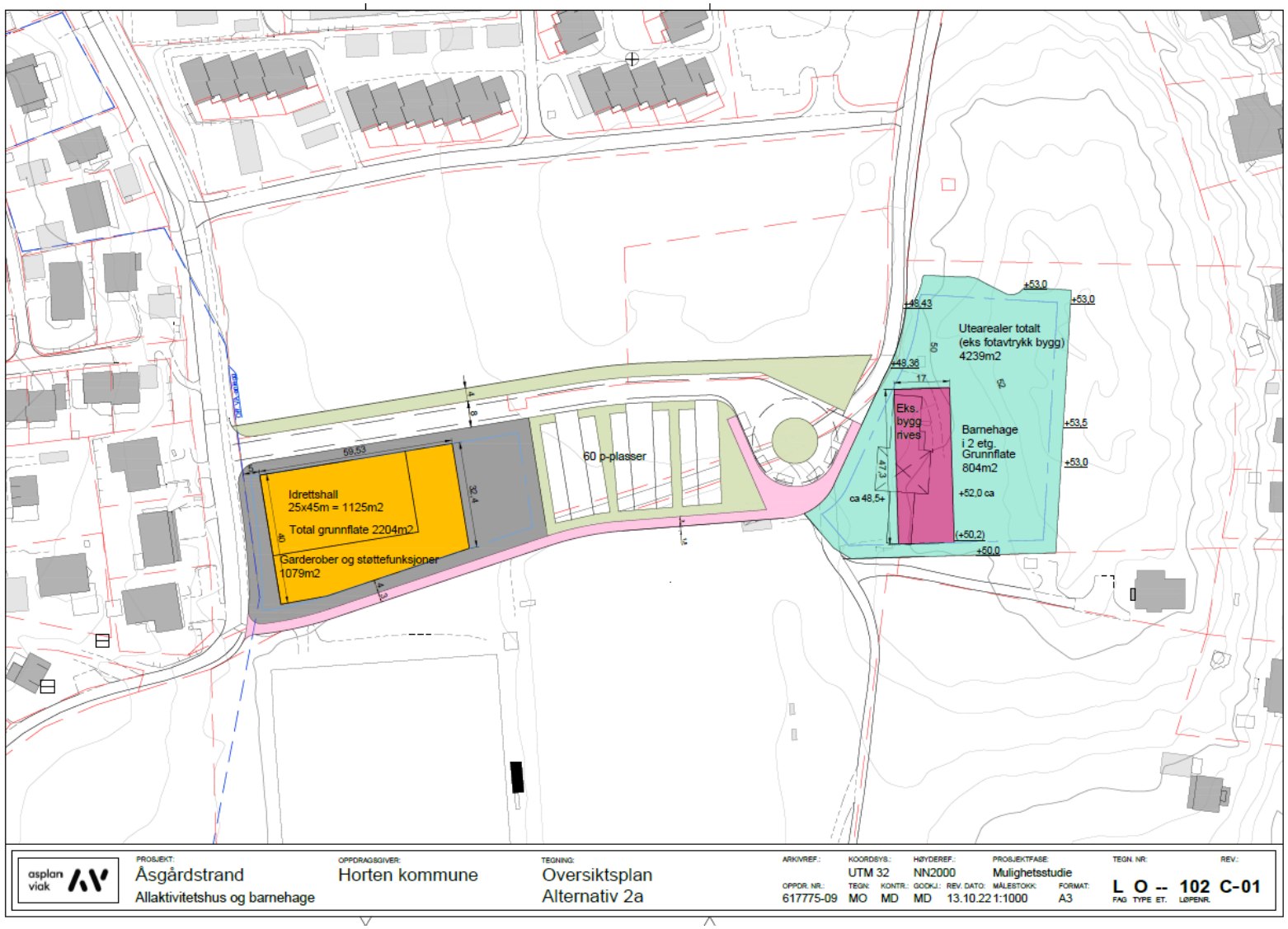
Vedlegg i kursiv vil måtte ettersendes etter rapporten har vært ute på høring. Høringsfrist blir satt til 21.10.22.

Vedlegg: Situasjonskart

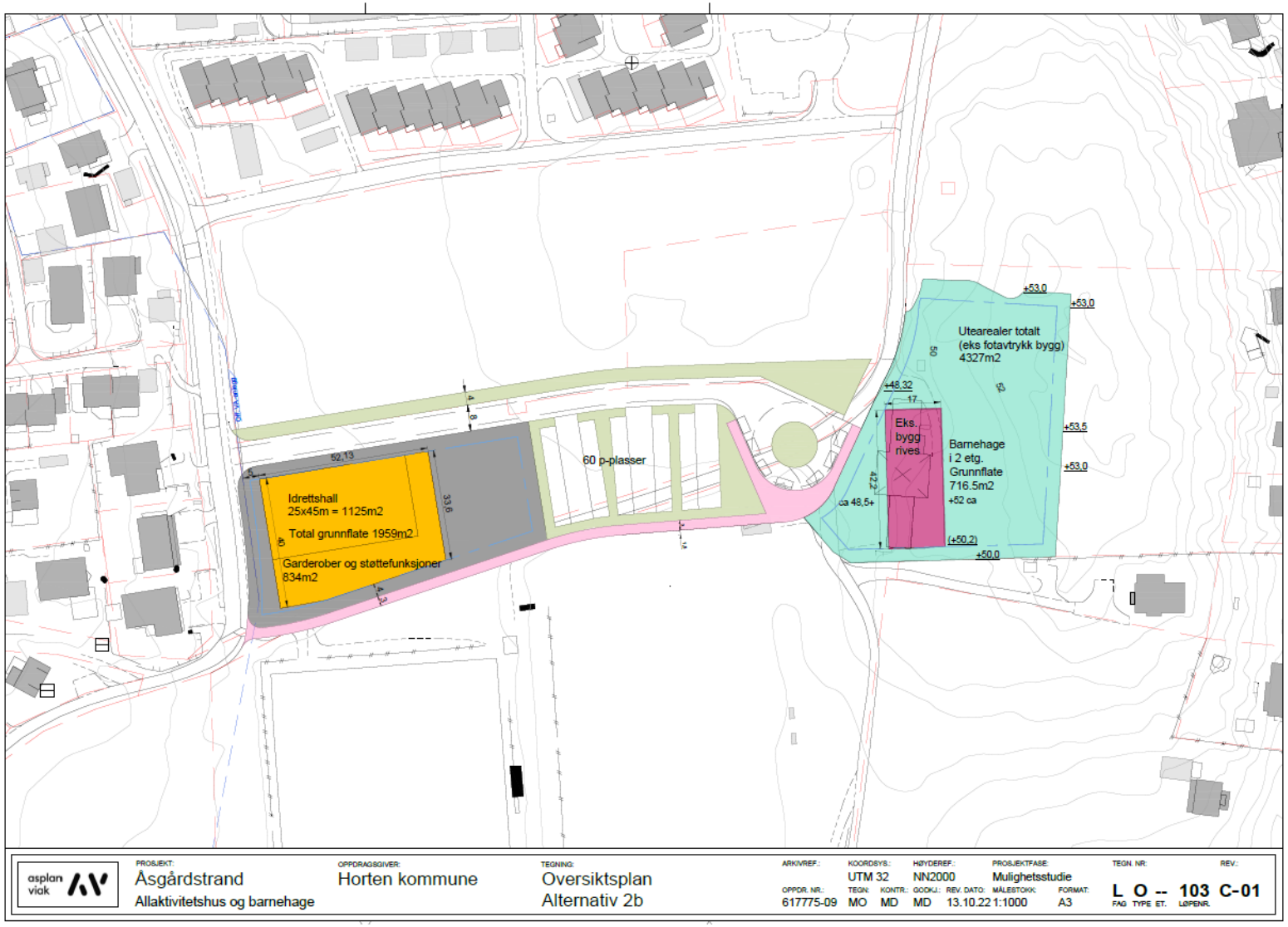
Situasjonskart 1A og 1B



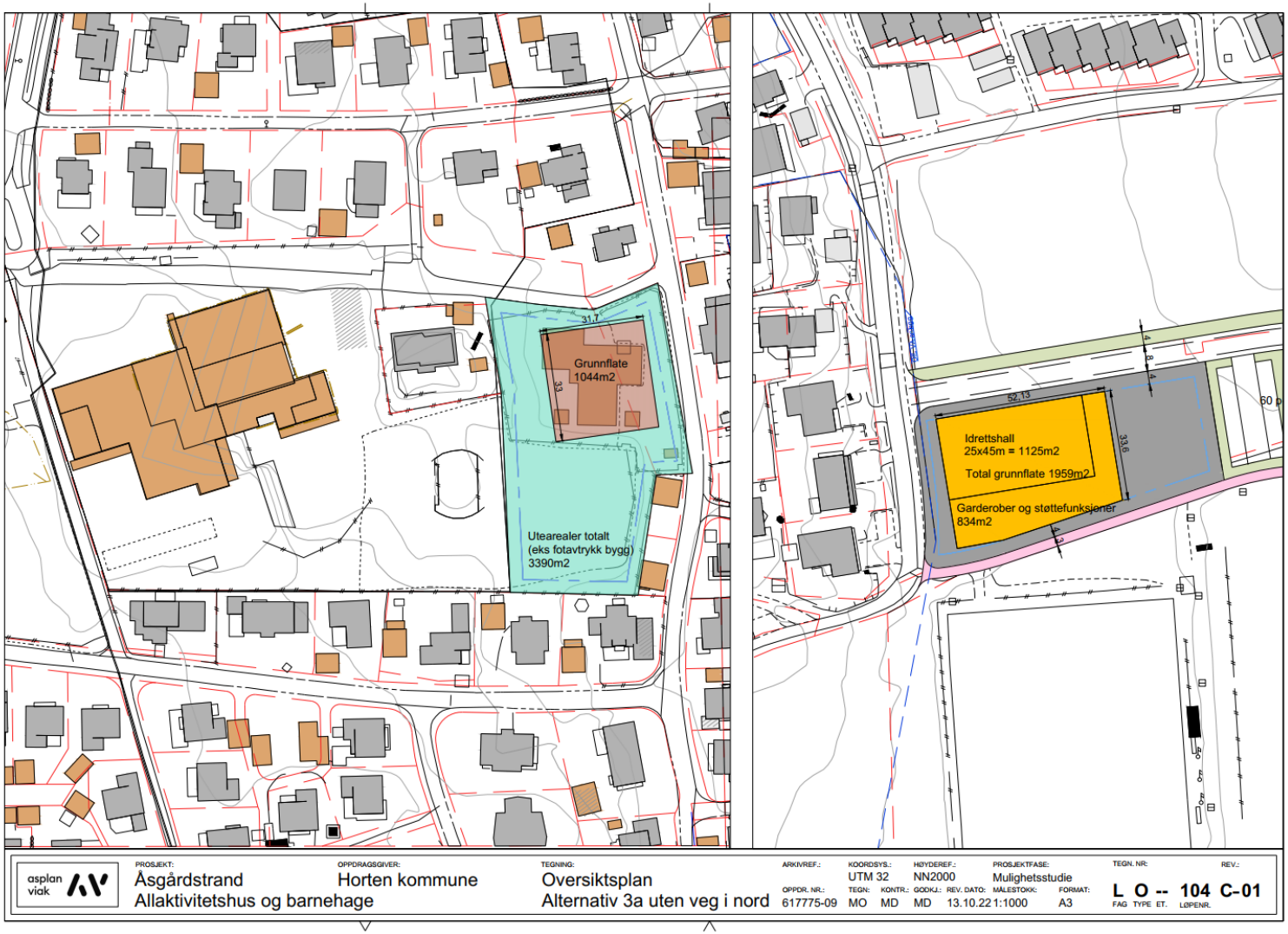
Situasjonskart 2A



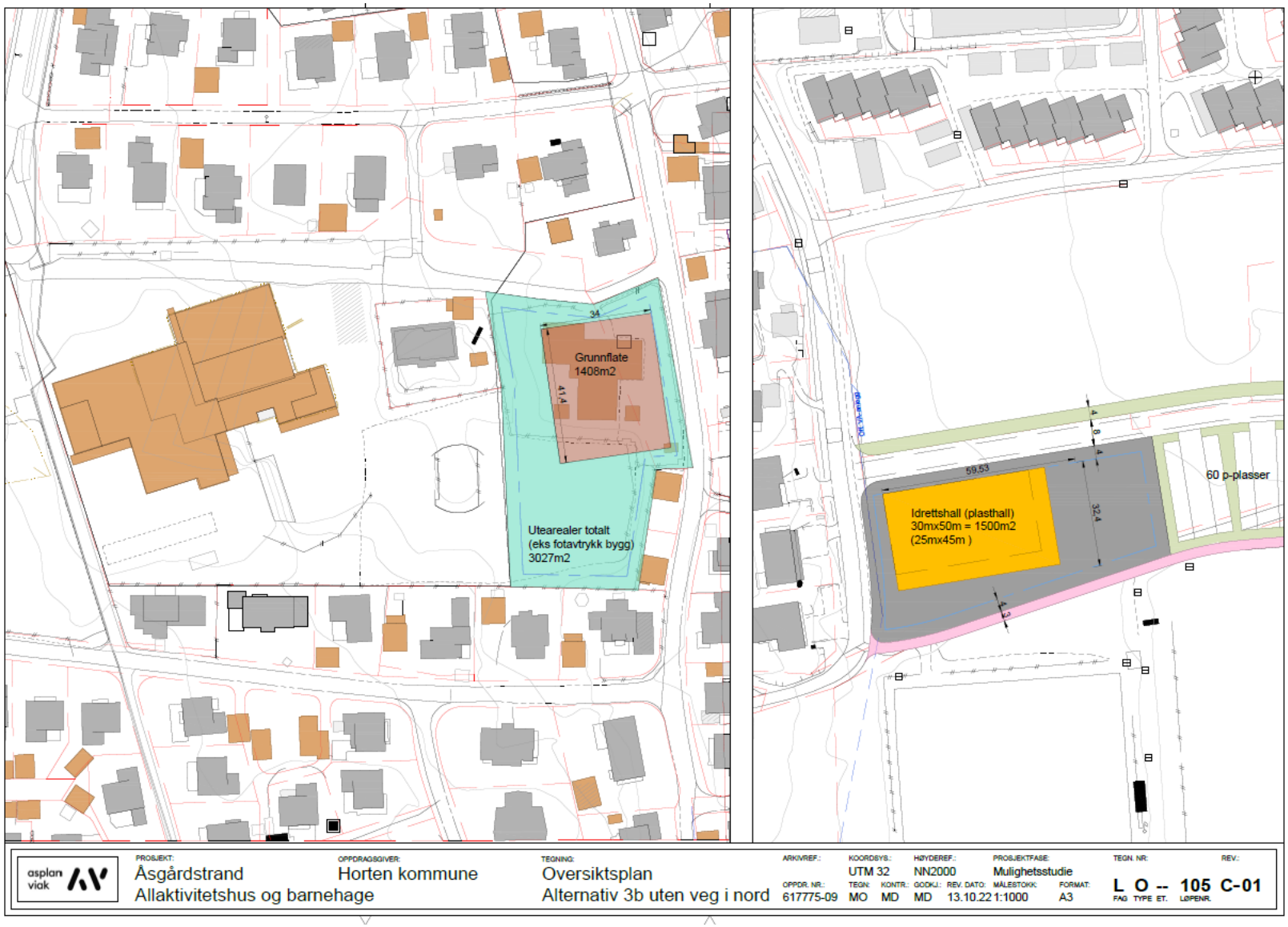
Situasjonskart 2B



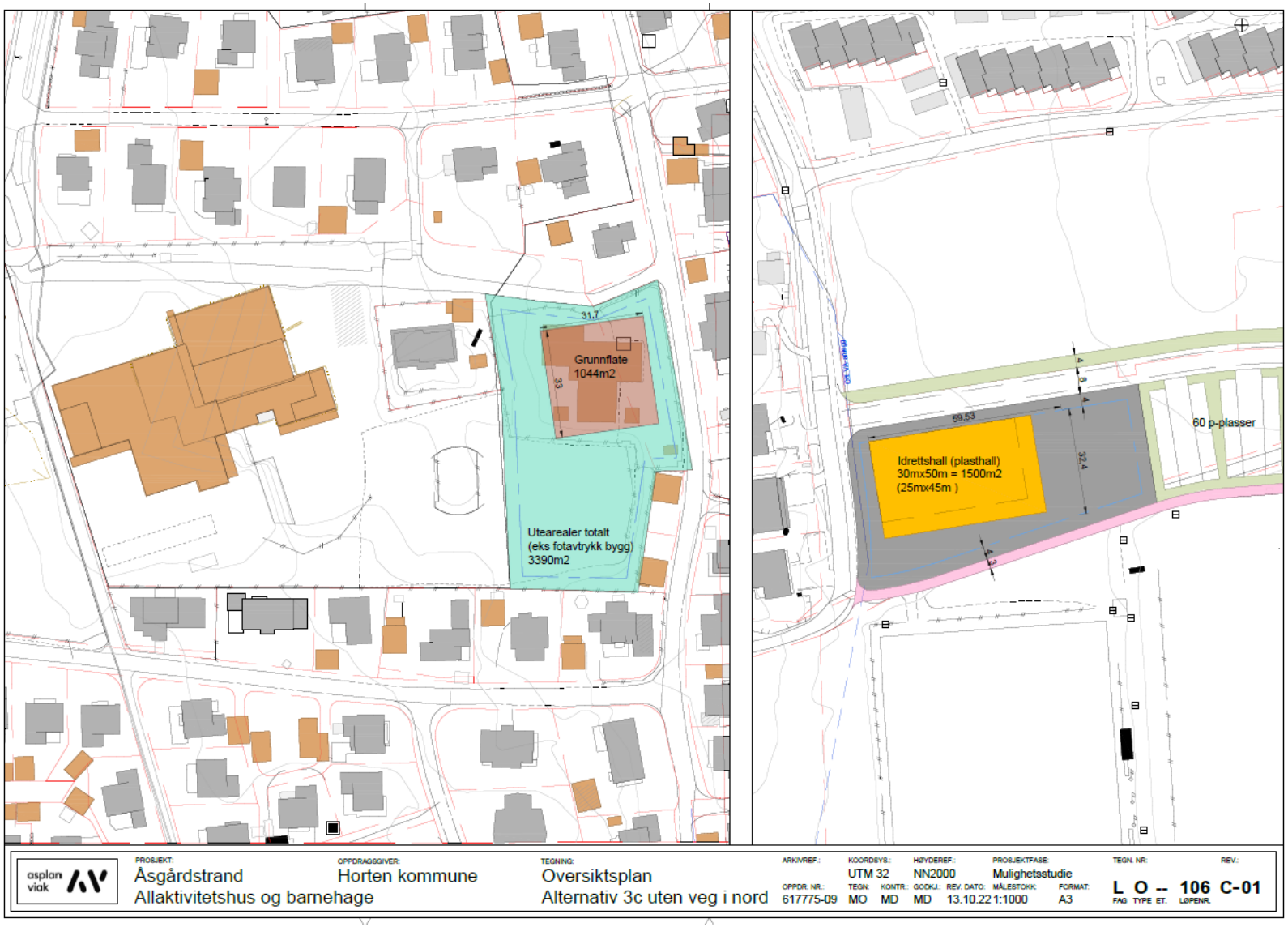
Situasjonskart 3A



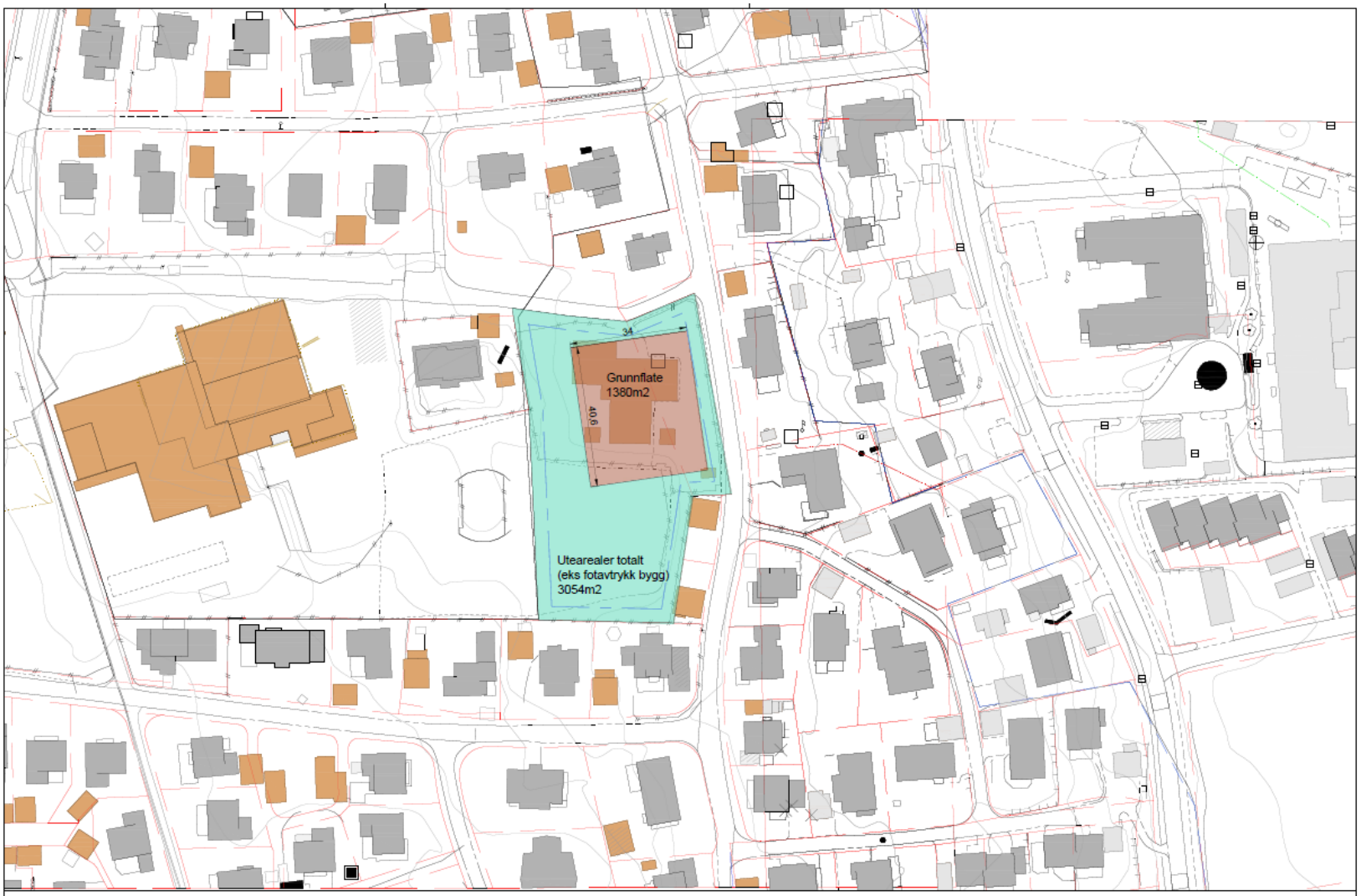
Situasjonskart 3B



Situasjonskart 3C



Situasjonskart 4A



asplan viak

PROSJEKT: Åsgårdstrand
Allaktivitetshus og barnehage

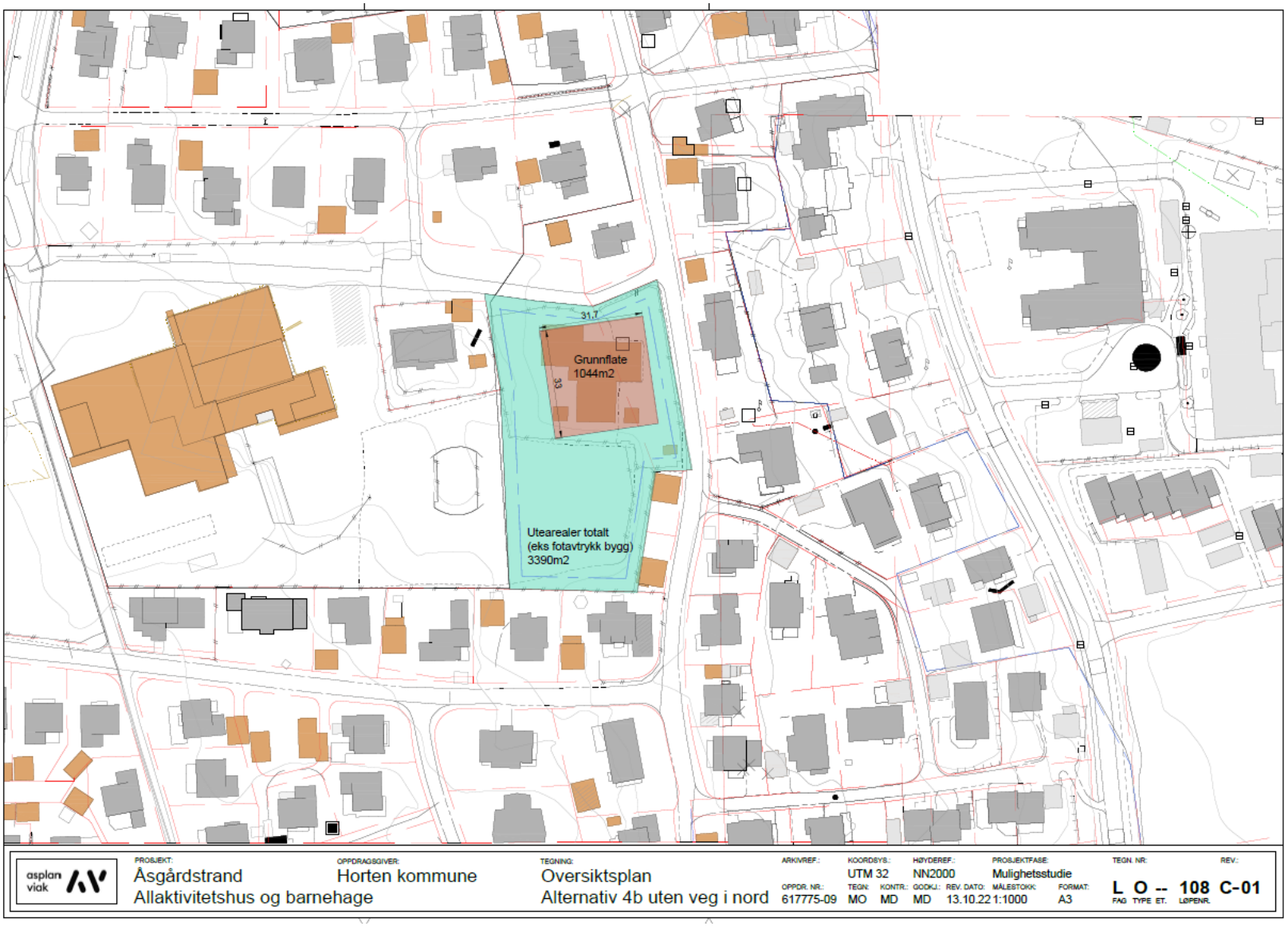
OPPDRAGSGIVER: Horten kommune

TEGNING: Oversiktsplan
Alternativ 4a uten veg i nord

ARKIVREF.	KOORDSYS.	HØYDEREF.	PROSJEKTFASE	TEGN. NR	REV.
	UTM 32	NN2000	Mulighetsstudie	L O -- 107	C-01
OPPDR. NR.	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	REV. DATO	MÅLESTOKK	FORMAT
617775-09	MO	MD	MD	13.10.22	1:1000	A3

FAG TYPE ET. LØPENR.

Situasjonskart 4B



Vedlegg: ÅIF innstilling til kompensasjon for tap av klubbhuset

Innstilling per september 2022 angående krav på erstatning for tap av klubbhus.

Politikerne har vedtatt at klubbhuset til ÅIF skal rives og det skal etableres barnehage der klubbhuset står i dag.

Klubbhuset eies i dag av ÅIF, og dette er arven etter alle tidligere medlemmer og ildsjeler i ÅIF. Det er ekstremt mange dugnadstimer som er lagt ned skal man få til noe slikt. Dette må behandles med respekt av dagens styre og medlemmer.

ÅIFs styret og dagens medlemmer kan ikke med dette som utgangspunkt legge klubbhuset i «potten» i iver etter å få på plass et Aktivitetshus innen gitte rammer. Det vil verken nåværende eller tidligere medlemmer godta. Dermed må HK overta klubbhuset til ÅIF.

Det har vært skissert to måter dette kan skje på.

1. HK kjøper ut klubbhuset av ÅIF med en kompensasjon i form av økonomisk kompensasjon.
2. HK overtar klubbhuset mot at ÅIF får særrett og eier tilsvarende areal i det nye aktivitetshuset.

Dette har vært uttrykt eksplisitt fra ÅIFs side fra første møte i arbeidet med mulighetsstudiene, og ligger altså til grunn for det politiske vedtaket som er gjort i juni 2022.

Bestillingen nå er at det er vedtatt å bygge barnehage og Allaktivitetshus, men kostnadsrammen må ned. Ved en slik bestilling har vi gjennom flere møter under mulighetsstudien og møter med lokale foreninger, funnet ut at alternativ 2 blir veldig vanskelig i praksis.

Alle foreninger i Åsgårdstrand må se på smarte løsninger sammen. Det krever et godt samarbeidsklima. Hvis i ÅIF, som allerede er største forening, skal begynne forhandlinger ved ha «tilsvarende areal», vil man ikke klare å oppnå dette. Det merkes ganske tydelig på brukermøtet 07.09.2022 at det ligger mye følelser i denne saken.

Vi ønsker ett forslag til intensjonsavtale så snart som mulig. Grunnlaget for avtalen er at HK overtar ÅIF sitt klubbhus i form av en økonomisk kompensasjon.

ÅIF kommer til å taksere klubbhuset på nytt, før vi tar endelig stilling til kompensasjons forslaget.

Styret i ÅIF
Åsgårdstrand 08.09.2022

Vedlegg: Barnehagens vurdering av alternativene

Dette blir et eget skriv hvor den relevante part skriver sin vurdering. Vedlegget kommer etter rapporten har vært ute på høring.

Vedlegg: Lag og foreningers vurdering av alternativene

Dette blir et eget skriv hvor den relevante part skriver sin vurdering. Vedlegget kommer etter rapporten har vært ute på høring.

Vedlegg: Miljørettet helseverns vurdering av alternativene

Dette blir et eget skriv hvor den relevante part skriver sin vurdering. Vedlegget kommer etter rapporten har vært ute på høring.

Vedlegg: Skolens vurdering av alternativene

Dette blir et eget skriv hvor den relevante part skriver sin vurdering. Vedlegget kommer etter rapporten har vært ute på høring.