

Saksframlegg

BYGGING AV NY STABBURET BARNEHAGE PÅ LADE

Arkivsaksnr.: 04/18806

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar bygging av ny Stabburet barnehage på Lade. Det nye bygget er på 841 m2 brutto. I tillegg kommer 66 m2 til utebod og overdekket utesoveplass. Kostnadene godkjennes innenfor en ramme på 18 millioner kroner. Dette inkluderer riving av eksisterende barnehage, kostnader for midlertidige lokaler, bygging av ny barnehage, opparbeiding av utearealer, utstyr og inventar og prosjektkostnader.

Saksutredning:

1. INNLEDNING.

1.1 Bakgrunn

Rehabilitering og utvidelse av Stabburet barnehage på Lade inngår i vedtatt Utbyggingsplan for barnehager i Trondheim 2004-07. Gjennom arbeidet med ny godkjenning av barnehager etter forskrift om miljørettet helsevern, framstår Stabburet barnehage blant de som er dårligst i forhold til teknisk og vedlikeholdsmessig standard.

Formannskapet vedtok i sak 228/04 den 2. juni 2004 at prosjektering av Stabburet barnehage skulle skje ut fra en riving av dagens bygningsmasse, og at den nye barnehagen blir utvidet fra 2 til 4 avdelinger.

1.2 Arbeid med forprosjekt

I perioden fra juni til oktober har en prosjektgruppe utarbeidet forprosjekt, med plantegninger for nytt bygg og uteområdet. Prosjektgruppen har bestått av enhetsleder for Lade-barnehagene, verneombud ved Stabburet barnehage, prosjektleder fra Trondheim Eiendom, innleide arkitekter samt planlegger fra rådmannens fagstab.

Prosjektet er forutsatt å bli identisk med Iladalen barnehage. Barnehagen er basert på kommunens prosjektmal og ytelsesbeskrivelse for barnehagebygninger, datert 03.01.01. Videre har barnehagen tatt utgangspunkt i erfaringer fra rapporten "Utforming av barnehager – på leting etter barneperspektiv" fra februar 2004.

2. EKSISTERENDE OG PLANLAGT DRIFT VED STABBURET BARNEHAGE

2.1 Dagens barnehetilbud på Lade

I Lade skolekrets bor det i underkant av 300 barn. Antall plasser i barnehager og familiebarnehager lokalisert i skolekretsen er ca 220, men over 100 av disse er i bedriftsbarnehager. Tilbudet til barn som er bosatt i skolekretsen er dermed først og fremst i de kommunale Lade-barnehagene Korsvika, Østmarkneset og Stabburet. Ut fra dette kan det anslås at egendekningen av barnehager i denne kretsen er under 60 prosent. Tilbudet må imidlertid vurderes sammen med Lilleby skolekrets, som har et relativt stort antall plasser og som ligger langs innfartsåren til sentrum for familier bosatt på Lade.

Uansett er det behov for flere plasser på Lade, og også her gjelder dette særlig småbarnsplasser. Stabburet har i dag to avdelinger, som benyttes av ca 40 storbarn. Utvidelsen av barnehagen er forutsatt å gi tilbud til om lag 28 nye småbarnsplasser.

2.3 Økte driftsutgifter

I forbindelse med barnehagereformen, har staten uttalt at nye kommunale og private plasser skal fullfinansieres av staten. Ut fra foreliggende forslag til statsbudsjett ser dette ikke fullt ut til å stemme, og dette er forhold jeg ønsker å komme tilbake til i budsjettet for 2005.

3. PROSJEKTBESKRIVELSE OG KOSTNADSOVERSLAG

3.1 Beskrivelse av tomt

Stabburet barnehage ligger med adkomst fra Gunnlaugsveien i vest, boligbebyggelse i nord, Olav Engelbrektssons allé i øst og Tryggghuset med idrettsbaner mot sør. Tomta med gnr/bnr 414/106 inngår i reguleringsplan nr 556D fra 13.12.65, og er på 3.146 m² eksklusive parkering. Ansatte og foreldre kan benytte felles parkeringsplass med klubbhuset og det er også mulig å stoppe i gata for henting og bringing av barn.

Tomta er relativt flat med svak helning mot nordvest. Eksisterende opparbeidet uteareal med vegetasjon skal bevares så langt som mulig. Barnas utvendige lekeareal er på nesten 2.500 m² som er godt over normen på 24 m² pr barn. Videre er det god tilgjengelighet til friområdene på sørsiden og ellers til utfartsområdene langs sjøen.

3.2 Prosjektbeskrivelse

Prosjektet er forutsatt å bli identisk med Iladalen barnehage, som bystyret vedtok i sak 141/04 den 26. august i år. I rådmannens saksframlegg for Iladalen ble det gitt en begrunnelse for de valgte planløsningene, som legger til rette for en såkalt baseorientert drift av barnehagen. Dette innebærer at 4 barnegrupper har hvert sitt baseareal, men at øvrige fellesrom og spesialrom benyttes av alle gruppene på tvers. Dette er muliggjort gjennom en innvendig kommunikasjonsåre som går gjennom hele bygget. Dette betyr en friere organisering av barnegruppene i forhold til den tradisjonelle avdelingsstrukturen.

Det legges til rette for et større samarbeid på tvers av alle barnegruppene. I utgangspunktet vil det være naturlig at to av gruppene består av storbarn og to grupper av småbarn, men dette vil kunne endres. Det er to garderober for to og to barnegrupper. Fra hver av garderobene kommer man direkte inn i kjøkken, som kan benyttes av foreldrene i hente- og bringesituasjonen og ellers som samlings- og aktivitetsrom. Deretter fordeles barna til de respektive basearealene og gjennom dagen til de øvrige leke- og oppholdsarealene.

Som en del av prosjekteringen av Stabburet er det gjort noen endringer av planløsningene for de to prosjektene. To av basearealene er gjort noe mindre, og i stedet er det etablert et stort fellesrom på 38 m² som en del av barnas leke- og oppholdsarealer. Den andre vesentlige endringen er at det er innarbeidet lokaler på ca 70 m² til åpen barnehage, og som også kan brukes til andre tilbud til barn og familier. Dette siste tiltaket har gått på bekostning av personalarealene, som i de første tegningene for Iladalen hadde flere rom som skulle være i sambruk med barna. Personalarealene er fortsatt i henhold til vedtatt prosjektmal, og det er tatt høyde for kontor- og møteplasser for felles ledelse av de tre kommunale barnehagene på Lade. Det tredje tiltaket er at kjelleren er kuttet ut og tekniske rom er flyttet til 2. etasje i bygget. Det bygges heis mellom etasjene.

Bygningen er et trehus med pulttak og består av en langstrakt bygningskropp i én etasje, med unntak av en mindre del der bygget har to etasjer. Arealene til den åpne barnehagen ligger sammen med hovedinngang og trapp/heis til administrasjon og personalrom.

Barnehagens brutto areal er på 841 m². I tillegg kommer 66 m² til utebod og overdekket utesoveplass. Barnehagens bruksarealer er på 778 m² og herav er barnas leke- og oppholdsareal på 325 m². Dette er noe over normen for netto leke- og oppholdsareal, med 4 m² for barn over 3 år og 5,3 m² for barn under 3 år. I tillegg kommer arealene til åpen barnehage, som ved ledighet også kan benyttes av barna som har fast plass i barnehagen.

3.3 Energi- og miljøtiltak

Trondheim kommune ønsker å bygge framtidsrettede barnehager. Det er derfor med støtte fra Husbanken og i samarbeid med SINTEF startet et prosjekt kalt Energi- og miljøvennlige barnehager.

For Iladalen barnehage er det vedtatt strenge krav til energiforbruk (115 kWh/m²/år) i henhold til Enovas anbefalte verdier. Dette er en halvering av normalforbruket til relevante barnehager. Det nevnte prosjektet starter med energiberegninger og miljøvurderinger av Iladalen, slik prosjektet foreligger pr høsten 2004. Ut fra dette vil det bli utarbeidet mål, kravspesifikasjoner og strategier til bruk ved planlegging av Stabburet barnehage. Det skal fokuseres på tiltak for å gjøre bygningsanlegget miljøvennlig, med sunt inneklima og lav energibruk.

3.4 Kostnadsoverslag for investeringer

Anbudsmaterialet med totalentreprise for Iladalen barnehage, med opsjon for også å bygge Stabburet, ble sendt ut i mai 2004. Bare 3 entreprenører leverte tilbud på arbeidet. Tilbudene varierte fra 12,9 til 13,5 millioner kroner eksklusive merverdiavgift, etter at tilbudene var gjort sammenlignbare. Trondheim Eiendom valgte Fosenhus AS til å bygge Iladalen ut fra pris, leveringsdyktighet og tidligere erfaring. I ettertid er det forhandlet fram en avtale med firmaet om prisen for Stabburet barnehage, ut i fra de justeringer av prosjektet som er beskrevet over.

Entreprisen inkluderer detaljprosjektering, riving av eksisterende bygning på tomte, midlertidige lokaler, bygging av nye bygninger, energitiltak og opparbeiding av utearealer. I tillegg kommer utgifter til lekeutstyr og inventar, skisse- og forprosjekt, prosjektstyring, merverdiavgift, prisstigning og renter.

De totale prosjektkostnadene i henhold til kommunens kontoplan er beregnet til 18 mill kroner. Prisen pr kvadratmeter for 841 m² bruttoareal er dermed ca 21.400 kroner. Ekstraordinære kostnadene til riving av eksisterende bygg og midlertidige lokaler i byggeperioden er anslått til 0,9 mill kroner. Dersom dette trekkes fra, så er prisen pr kvadratmeter 20.350 kroner.

3.5 Framdriftsplan

Det er forutsatt at utflytting til midlertidige lokaler og riving av eksisterende bygg starter rett over nyttår. Den nye barnehagen skal være ferdig til høsten 2005.

3.6 Finansiering

Det er gjennom økonomiplanen satt av midler til bygging av ny barnehage i Stabburet.

Staten gir investeringstilskudd til bygging av nye barnehager. Rådmannen har avklart med Fylkesmannen at kommunen kan søke om tilskudd på grunnlag av alle plassene i den nye barnehagen. Dette kan begrunnes i den dårlige forfatningen til de eksisterende lokalene. Investeringstilskuddet vil i så fall utgjøre i overkant av 3 mill kroner.

Det er satt av 200.000 kroner av kommunens eget budsjett til kunstnerisk utsmykking av barnehagen.

4. VURDERING OG KONKLUSJON

Bygging av Stabburet barnehage inngår i vedtatt utbyggingsplan for barnehager. Gjennom revidert prosjektmal er det lagt vekt på å gi byggene økt fleksibilitet for variasjon i barnas alder og plasstyper. Stabburet barnehage, som er lik Iladalen barnehage, er tilrettelagt for baseorientert drift. Denne planløsningen gjør at barn og personale kan bruke arealene mer på tvers og utnytte fellesrom og tilrettelagte spesialrom. Dette gir en friere organisering av barnegruppene i forhold til den tradisjonelle avdelingsstrukturen, og en bedre utnyttelse av personalressursene og deres kompetanse.

Barnehagen vil få plass for nærmere 70 barn. Barnehagen har fra før 40 storbarn som skal inn i barnehagen igjen etter byggeperioden. Resten av tilveksten på nesten 30 plasser blir for barn under 3 år. Barnehagen vil få egne lokaler til åpen barnehage, som også kan benyttes til andre tilbud til barn og familier. Videre er det satt av plass til felles administrasjon og møterom for Lade-barnehagene. Disse tiltakene gjør at Stabburet barnehage er noe større enn de minimumsarealer som er definert i prosjektmalen. Det andre avviket fra malen er at det prosjektert for spesielt lavt energiforbruk. Dette tiltaket er ment å spares inn i løpet av 8 år, og deretter gi lavere driftskostnader.

De totale prosjektkostnadene er beregnet til 18 mill kroner. Denne rammen skal dekke riving av eksisterende bygg på tomta, midlertidige lokaler for driften, bygging av barnehage og boder, energitiltak, opparbeidelse av utearealer samt inventar og utstyr. Prisen pr kvadratmeter for 841 m² bruttoareal er ca 21.400 kroner. Dersom de ekstraordinære kostnadene til riving og midlertidige lokaler trekkes fra, så er prisen pr kvadratmeter på 20.350 kroner.

Kostnadene pr kvadratmeter er på nivå med de forrige kommunale barnehagene som er bygd, men totalsummen er høyere på grunn av et noe større bygg enn prosjektmalen, ekstra energitiltak og spesielle tomtekostnader. Til fradrag for investeringen går statlig investeringstilskudd anslått til ca 3 mill kroner.

Rådmannen sammen med prosjektgruppen mener at prosjektet er godt lagt til rette for framtidens drift, med gode leke- og arbeidsforhold for barn og voksne. Rådmannen anbefaler derfor at det settes av 18 mill kroner til bygging av Stabburet barnehage som skal stå ferdig høsten 2005. Midlene tas fra samlebevilgningen til dette formålet for 2004/05.

Rådmannen i Trondheim, 25. oktober 2004

Jorid Midtlyng
kommunaldirektør

Vidar Kvamstad
rådgiver

Vedlegg: Stabburet barnehage forprosjekt pr 07.10.04– situasjonsplan, fasader og planløsninger.