

Saksframlegg

ETABLERING OG FINANSIERING AV OKSTADVEIEN, LOHOVE

OG KYVANNET BARNEHAGER

Arkivsaksnr.: 07/16982

Forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar etablering og finansiering av følgende barnehager i 2007 med tilhørende investeringskostnader:

- Okstadveien barnehage, 748 m2 brutto, 29,3 mill kroner
- Lohove barnehage, 748 m2 brutto, 34,9 mill kroner
- Kyvannet barnehage, 653 m2 brutto, 22,1 mill kroner

De totale investeringene utgjør 86,3 mill kroner, som dekkes innenfor investeringsrammen til barnehage for 2007/08. Kostnadsrammen for hvert prosjekt inkluderer bygging av nye barnehagelokaler, opparbeiding av utearealer, utstyr og inventar, prosjektkostnader og oppfølging av rekkefølgebestemmelser.

Kostnader til erverv av tomter er ikke avklart og vil bli tatt gjennom en senere bevilgning. Dette skal dekkes innenfor investeringsrammen til tomtekjøp.

De tre barnehagene skal erstatte midlertidige barnehager ved henholdsvis Okstad skole, Bekken og Kyvannet.

Saksutredning:

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Den omfattende barnehageutbyggingen i 2005 og 2006 ble muliggjort gjennom en offensiv bruk av midlertidige løsninger. I dette saksframlegget fremmer rådmannen forslag om etablering og finansiering av henholdsvis Okstadveien, Lohove og Kyvannet barnehager, som skal erstatte 3 midlertidige barnehager.

Gjennom vedtatt økonomiplan for 2007-10 er det satt av investeringsramme til disse prosjektene. 2 av de nye barnehagene er identiske og den tredje er basert på samme konsept. Rådmannen har derfor valgt å legge disse fram i en samlet sak til politisk behandling.

I bystyrets vedtak av 15.12.05 i sak 194/05 om Funksjons- og arealprogram for barnehagene, ble formannskapet gitt fullmakt til å fatte vedtak om enkeltprosjekter innenfor rammen av økonomiplanen.

1.2 Arbeid med forprosjekt

Arbeidet med å utvikle konseptet for de tre barnehagene ble gjort i en periode fra sommeren 2006 til februar 2007. Planløsningene er en videreutvikling av "modellbarnehagen 2006" og andre parallelle prosjekter. Representanter fra de aktuelle barnehagene er trukket med i utvikling av planløsningene. Prosjektgruppen har ellers bestått av prosjektleder fra Trondheim Eiendom, innleide arkitekter samt planleggere fra rådmannens fagstab.

2. LOKALISERING OG PLANMESSIGE FORHOLD, STØRRELSER

De tre midlertidige barnehagene som skal erstattes er ved Okstad skole (del av skolebygg), samt paviljonger som er satt opp ved Bekken og Kyvannet. For alle de permanente løsningene er det gjennomført tomteanalyser med påfølgende reguleringsprosess og –vedtak.

Tabellen under viser midlertidige og permanente barnehagers størrelse og åpningstidspunkt, og lokalisering og planmessige forhold for de permanente barnehagene. Illustrasjonsplaner for barnehagenes plassering og uteområde er vist i vedlegg. Alle barnehagene har tilfredsstillende utearealer i forhold til normen på 24 m² pr barn. Kyvannet skal drives som naturbarnehage og har dermed en mindre opparbeidet tomt, som bare er gjerdet inn mot parkeringsplassen.

Barnehagene Okstadveien og Lohove vil gi en kapasitetsøkning på henholdsvis 3 og 2 barnegrupper. Begge barnehagene vil inngå i hovedopptaket i 2007. Kyvannet barnehage er forutsatt å erstatte eksisterende drift, og vil bare gi noen få ekstra plasser.

Trondheim kommune

Midlertidig barnehage (ant. barnegrupper), skolekrets. Viktige datoer.	Ny barnehage (ant. barnegrupper), skolekrets. Planl. åpningsdato.	Ny lokalisering (brutto tomt (m2) ekskl. parkering)	Planmessige forhold
Okstad barnehage, avdeling i Okstad skole lokaler (1), Okstad krets. Åpnet aug. 05 og må erstattes innen sept 08.	Okstadveien barnehage (4) Okstad krets. 31.05.07.	Tomt mellom Okstadveien og Fossestuveien, grensende mot friområde og landbruksområde. (2.824 m2).	Nyregulert tomt vedtatt 31.08.06
Bekken barnehage (2), Åsvang krets. Åpnet okt. 05 og må erstattes innen okt 07.	Lohove barnehage (4), Åsvang krets. 06.08.07.	Tomt mellom Loholt allé og Johan Brodahls veg, grensende mot friområde/marka. (3.266 m2).	Nyregulert tomt vedtatt 23.11.06.
Kyvannet barnehage (2-3) Nyborg krets. Åpnet des. 05 og må erstattes innen okt. 07.	Kyvannet barnehage (2-3), Nyborg krets. 22.10.07.	Enden av Antonie Løchens veg ved utfartsparkering ved Kyvannet. Permanent bhg flyttes lengre nord på plassen. (2.985 m2)	Nyregulert tomt vedtatt 14.12.06.

3. PROSJEKTBEKRIVELSE OG KOSTNADSOVERSLAG

3.1 Konsept og planløsninger

De tre nye barnehagene viderefører konseptet med basedrift, som vedtatt i Funksjons- og arealprogrammet for kommunale barnehager i desember 2005. Dette innebærer at det er tilrettelagt et baseareal for hver barnegruppe, men at øvrige fellesrom og spesialrom kan benyttes av alle gruppene på tvers. De første barnehagene etter dette konseptet var Iladalen og Stabburet, som åpnet i 2005. Deretter ble "Modellbarnehagen 2006" utviklet og bygd i 5 eksemplarer i 2006. Disse er beskrevet i sak 405/06 til formannskapet, behandlet 28.11.06.

De tre nye barnehagene tar utgangspunkt i løsninger og erfaringer fra disse, men også fra arbeidet med Gjørtlervegen, Klæbuvegen, Svartlamon og Elgeseter barnehager. Videre er det hentet erfaringer fra forskningsprosjektet Barn og Rom, som har pågått parallelt. Følgende endringer og tiltak er forsøkt innarbeidet i de nye barnehagene:

- Planløsningen har overlappende soner, for å redusere korridor- og kommunikasjonsarealer og interne avstander i barnehagen. Kommunikasjonslinjene går i større grad gjennom barnehagens "flexirom" og fellesrom.
- Et stort "torg" beliggende på midten, som fellesareal og mulig skjerming mellom småbarns- og storbarnssiden. Større variasjon i størrelse og utforming av leke- og oppholdsrommene.
- Et felles "produksjonskjøkken" beliggende på småbarnssiden, og et felles "pedagogisk kjøkken" beliggende på storbarnssiden.
- Økt stelleromkapasitet for å gi større fleksibilitet i forhold til barnas alder.
- Deler av personalets møte- og arbeidsarealer, samt personaltoaletter, integreres sammen med lekearealene, for å øke de voksnes tilstedeværelse og nærhet til barna.
- Personalets pause- og hvilerom er i større grad gjort om til en sosial sone, heller enn et lukket rom.

Trondheim kommune

- Nye fasader og mer variert materialbruk.

Disse tiltakene har resultert i at de nye barnehagene har en mer kompakt form. Mange av fellesfunksjonene er lokalisert rundt barnehagens ”torg” i stedet for langs en kommunikasjonsåre. Det er fortsatt to garderobes, henholdsvis for 2 småbarnsgrupper og 2 storbarnsgrupper. Bygningene er trehus med pulttak og produseres i moduler/elementer på fabrikk.

Barnehagen som planlegges til Kyvannet avviker fra to første, ved at den er noe mindre og i større grad er tilrettelagt som natur-/friluftsbarnehage. Denne barnehagen har f. eks et eget ”grovt” oppholdsrom for inne- og uteaktivitet, og tilpasninger for garderobes og lager.

Det godkjenningsspliktige ”netto leke- og oppholdsarealet” (LOA) i barnehager omfatter alle lekerom samt deler av fingarderoben og kommunikasjonsarealer. LOA omfatter ikke stellerom, grovgarderobes, toaletter, lager eller kjøkkenets arbeidssone.

Arealene for de 3 barnehagene framgår av tabellen under. For beregning av antall barn, tas det utgangspunkt i normen for netto leke- og oppholdsareal, med 4 m² for barn over 3 år og 5,3 m² for barn under 3 år. Det er vist et maksimum antall barn (gitt bare storbarn), og et sannsynlig antall barn med fordeling av småbarn og storbarn.

Barnehage	Brutto-areal m ²	Leke- og oppholds- areal m ²	Maks antall barn	Sannsynlig antall barn
Okstadveien	748	342	80	70
Lohove	748	342	80	70
Kyvannet	653	272	60	54

3.2 Energi- og miljøtiltak

Byggene er basert på miljøkravene i ”Prosjekteringsanvisning for barnehager i Trondheim”. På prosjekteringsstadiet var det ikke tatt stilling til valg av energiklasser som vil bli krevd i det nye EØS-direktivet. Byggearbeidet er gjennomført etter prinsippet ”rent-tørt bygg” med stor grad av prefabrikasjon på fabrikk. Dette gir mindre materialspill og mindre risiko for fuktinntregning i konstruksjonene. Tekniske anlegg er tilknyttet sentral driftskontroll i Trondheim eiendom. Med dette systemet overvåkes den tekniske driften og energibruken styres ned til lavt nivå utenfor barnehagens åpningstid. Byggene har vannbårent varmesystem, og Okstadveien og Lohove barnehager blir tilknyttet fjernvarmenettet. Kyvannet barnehage får installert elektrokjel som overfører el-energi til vannsystemet. Elektrokjelen kan i framtiden erstattes med andre energikilder. Materialbruk er i hovedsak tre som er en fornybar ressurs, og for øvrig er det benyttet materialer med lave emisjoner av flyktige organiske gasser. Det er tilrettelagt for økologisk renhold ved bruk av forskraperister og mattesoner i inngangspartiene.

3.3 Anbudsrunde

Anskaffelsen av barnehagene ble i 2005 utlyst som åpen anbudskonkurranse etter regelverket om offentlige anskaffelser over nasjonal terskelverdi. Omfanget omfatter leveranse av 5 barnehager i 2006, med opsjon på 5 nye i 2007. Som varslet i formannskapssak om de første 5 barnehagene, ble denne opsjon realisert, og de tre nye barnehagene er en del av denne avtalen. Som byggemåte var det forutsatt prefabrikkerte rommoduler. Kontrakten ble i sin tid tildelt Skanska Norge A/S Husfabrikken, med fabrikk på Steinkjer.

Trondheim kommune

3.4 Investerings- og driftskostnader

Tabellen under viser kostnadsoverslag for de 3 barnehagene. Dette omfatter kjøp og oppføring av lokaler, opparbeiding av utearealer, utstyr og inventar og prosjektkostnader. Det er også skilt ut ekstraordinære kostnader med tilhørende stikkord for spesielle forhold som har vært kostnadsdrivende. Det er ikke lagt inn kostnader til kjøp av tomt.

Barnehage	Investeringer (mill kr)	Ekstra- ordinære kostnader (mill kr)	Sum investerings- ramme (mill kr)	Kr pr m2 bruttoareal	Spesielle forhold, rekkefølgekrav
Okstadveien	25,4	3,9	29,3	39.200	Støyskjerm mot Fossestuvegen og rekkefølgekrav (vegetasjonssone mot landbruk).
Lohove	22,7	12,1	34,9	46.600	Stor masseutskifting pga myr og rekkefølgekrav for beliggenhet i marka (ny p-anlegg, ballplass og gang- og sykkelveg).
Kyvannet	21,3	0,8	22,1	33.800	Flytting midlertidig bhg/drift, rekkefølgekrav for beliggenhet ved friområde (p-anlegg, stier).

De 3 barnehagene belaster dermed investeringsbudsjettet med 86,3 mill kroner. Herav utgjør ekstraordinære kostnader knyttet til tomtene nesten 17,0 mill kroner.

Den gjennomsnittlige kostnaden for de 3 modellbarnehagen er ca 40.000 kroner pr kvadratmeter bruttoareal. Hvis man trekker fra de ekstraordinære kostnadene, er gjennomsnittsprisen på 32.300 kroner pr m2. Til sammenligning hadde modellbarnehagene i 2006 en tilsvarende snittpris på ca 30.700 kr/m2.

Dette viser at kostnadsnivået for de nye barnehagene er høyt, og noe over nivået i 2006. Det som virkelig trekker opp totalprisen er likevel de høye kostnader knyttet til grunnforhold, rekkefølgekrav og kompensierende tiltak vedtatt gjennom reguleringsplanene for to av tomtene.

Kostnader til reguleringsarbeid og diverse forundersøkelser av tomtene inngår i prisene over, men ikke erverv av tomt. Dette vil bli tatt i en egen bevilgning. Det er både i forbindelse med Okstadveien og Lohove gjennomført erverv av privat grunn, for deler av tomtearealene. Tomtene skal overføres fra Trondheim byteknikk til Trondheim eiendom.

3.5 Finansiering

I økonomiplanen for 2007-10 ble det satt av midler til oppstart av arbeidet med de tre barnehagene. Kjøp av privat grunn og interne overføringer er forutsatt dekket innenfor delrammen til dette formålet for 2007/08. Fra kommunens eget budsjett til kunstnerisk utsmykking er det satt av kr 375.000 til hver av de permanente barnehagene.

4. VURDERING OG KONKLUSJON

Bygging av barnehagene Okstadveien, Lohove og Kyvannet inngår i økonomiplanen for 2007-10, og skal erstatte 3 midlertidige barnehager som har vært i drift siden 2005 og 2006. Paviljonger som fristilles fra de midlertidige barnehagene skal nå benyttes til å sikre nok kapasitet i forhold til årets opptak, og deretter i forbindelse med planlagt rehabilitering av barnehager.

De nye barnehagene er basert på vedtatt funksjons- og arealprogram, men det er også arbeidet fram ulike tiltak og endringer ut fra erfaringer med andre prosjekter. Det er også hentet inn erfaringer fra forskningsprosjektet Barn og Rom, som har pågått parallelt med prosjekteringen av disse byggene. Rådmannen mener at bygningene er lagt godt til rette for framtidens drift, med gode leke- og arbeidsforhold for barn og voksne. De tre barnehagene gir til sammen en kapasitetsøkning tilsvarende 5 barnegrupper, og som er planlagt skal inngå i hovedopptaket i 2007. Barnehagene bygges i moduler på fabrikk, og monteres deretter sammen på tomtene. Dette er en videreføring av prinsippene som ble benyttet for 5 ”modellbarnehager” i 2006. Dette gir en sikker leveransen av byggene og kort byggetid på tomtene.

Samlet sett har de tre nye barnehagene et kostnadsnivå som er over tidligere bygde barnehager. Mye av dette kan tilskrives ekstraordinære kostnader knyttet til grunnforhold samt rekkefølgekrav og kompenserende tiltak for to av tomtene. I tillegg kan det nå registreres enda høyere priser i byggemarkedet.

Dersom kostnadene skulle vært vesentlig redusert, så måtte dette være gjort ved å finne andre tomter som hadde vært rimeligere å bebygge, og med mindre grad av kompenserende tiltak overfor andre interesser og nærmiljøene. Det å finne fram til egnede tomter er imidlertid svært utfordrende, særlig når det er satt som forutsetning at de skal legge godt til rette for den planlagte friluftsdriften i to av disse barnehagene. Det har også vært et tidspress, i og med at de nye barnehagene skal erstatte midlertidige barnehager med tidsbegrenset godkjenning. Rådmannen vil i samarbeid med Trondheim Eiendom, arkitekter og entreprenør, se om det for de to neste byggene i denne leveransen, er bygningsmessige tiltak som kan redusere prisnivået.

De totale investeringskostnadene er beregnet til 86,3 mill kroner, som tas fra bevilgninger til dette formålet for 2007/08.

Rådmannen i Trondheim, 30.04.07

Jorid Midtlyng
kommunaldirektør

Vidar Kvamstad
rådgiver

Vedlegg

- 1 A-C: Illustrasjonsplaner for Okstadveien, Lohove og Kyvannet barnehager.
- 2 A-C: Okstadveien og Lohove barnehage, forprosjekt pr 17.10.06 – fasader og planløsninger.

Trondheim kommune

3: Kyvannet barnehage, forprosjekt 190307, planløsning