

Saksframlegg

ETABLERING AV MYRA BARNEHAGE

Arkivsaksnr.: 11/11357

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

1. Bystyret vedtar etablering av Myra barnehage. Bygget er på 860 m² brutto, og bygges som passivhus.
2. Bystyret vedtar en øvre kostnadsramme på 32,0 millioner kroner. Dette inkluderer bygging av nye barnehagelokaler, opparbeiding av utearealer, utstyr og inventar og prosjektkostnader. I tillegg kommer 6,5 millioner til erverv av tomtegrunn, reguleringskostnader og oppfølging av rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Investeringen finansieres innenfor vedtatt budsjettamme for 2011 og økonomiplanramme for 2012.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Ny barnehage på Myra på Byåsen inngår i kommunens utbyggingsprogram som vedtatt i økonomiplanen for 2011-14. Hensikten er å bedre tilbudet i et område med underdekning på barnehageplasser, med virkning fra 2012.

1.2 Arbeid med forprosjekt

Arbeidet med å utvikle forprosjekt for Myra barnehage har foregått i perioden fra mai til november 2010. Plangruppen har bestått av representanter fra personalet ved Kyvatnet barnehage, prosjektleder fra Trondheim eiendom, innleide arkitekter/konsulenter og planleggere fra rådmannens fagstab.

Barnehagen er basert på vedtatt "Funksjons- og arealprogram for kommunale barnehager i Trondheim", med tilhørende prosjekteringsanvisning, samt ut fra forskningsprosjekter og erfaringer fra nybygde barnehager i kommunen.

2. ETTERSPORSEL OG TILBUD KNYTTET TIL MYRA BARNEHAGE

2.1 Barnehagetilbudet i området

Myra barnehage blir liggende i Byåsen skolekrets, som inngår i opptaksområdet Byåsen, Hallset, Stavset og Dalgård. I dette området bor det 1.377 barn i alderen 1-5 år. Foreløpig telling ved årsskiftet 2010/11 viser 1.044 plasser i barnehager og familiebarnehager. Dette gir en dekningsgrad på 76 prosent, som er vesentlig lavere enn gjennomsnittet for kommunen på 93 prosent.

Kommunens prognoser viser at barnetallet vil stige svakt mot i overkant av 1.400 barn det neste tiåret. Siden deknningen er relativt lav i dag, vil det fortsatt være behov for flere barnehager i dette opptaksområdet.

Trondheim kommune

2.2 Planlagt drift

Den nye barnehagen er planlagt for 4 barnegrupper, med ca 70 barn, som er maksimal utnyttning av størrelsen på bygg og tomt. Det er foreløpig ikke tilsatt personale ved Myra barnehage, og barnehagen er heller ikke organisatorisk knyttet til noen annen eksisterende barnehageenhet. Dette vil bli avklart senere i år.

2.3 Økte driftsutgifter

Fra 2011 har det skjedd en overgang, fra statlig øremerket tilskudd, til rammefinansiering av barnehagesektoren. Økte utgifter til barnehagedrift som følge av flere plasser, samt økte utgifter som følge av låneopptak til barnehageutbyggingen, må løses innenfor kommunens totale budsjett. Det er tatt høyde for økt antall plasser i Myra barnehage fra 2012 i vedtatt økonomiplan for 2011-14.

3. PROSJEKTBESKRIVELSE OG KOSTNADSOVERSLAG

3.1 Beskrivelse av tomt

Barnehagetomta inngår i reguleringsplanen for "Myra friområde og barnehage", vedtatt av bystyret i sak 51/10 den 25.05.10. Planen pålegger barnehageprosjekt opparbeiding av felles avkjørsel og parkeringsareal for barnehagen og friområdet, samt tilliggende fortausanlegg.

Klage på vedtatt plan ble behandlet av fylkesmannen i Møre og Romsdal, som stadfestet planen den 10.2.11.

Det er Byåsen IL som eier idrettsområdet og tomta regulert til barnehage. Laget har i hovedstyremøte den 7.12.2010 enstemmig vedtatt at parsellen som er regulert til barnehage kan selges og at kommunens tilbudte kjøpesum er akseptabel. Byåsen IL har ut fra dette signert avtale om salg av parsellen til Trondheim kommune. Barnehagetomta er på 2.840 m².

Bygningen for den nye barnehagen er plassert nord på tomta, med adkomst fra krysset mellom Kyvannsvegen og Olaf Grilstads veg. Barnehagens uteareal ligger i hovedsak sør og vest for bygget. Fra tomta er det planlagt egen port til idrettsplassen, og tomta har ellers en meget god beliggenhet i forhold til nærliggende friområder rundt Kyvatnet og utfartsområder ellers i marka.

Barnehagens uteområde vil bli gjerdet inn, men vil være åpen for allmenn bruk ut over åpningstiden. Barnas utvendige lekeareal blir over normen på 24 m² pr barn for den planlagte driften. Saksframlegget for reguleringsplanen gir ellers en god beskrivelse av tomtas omgivelser og utforming. Situasjonsplan er vist i vedlegg.

3.2 Prosjektbeskrivelse

Barnehagen er planlagt med vekt på åpenhet og fleksibel bruk, med god tilgjengelighet for rullestolbrukere. For alle fire barnegruppene ligger oppholdsarealene i første etasje. For de to småbarnsgruppene i den sørlige delen av bygget er det lagt spesiell vekt på at det skal finnes skjermede arealer, blant annet for å gjennomføre måltider i mindre grupper. Soveskur for vogner til de minste barna ligger i direkte tilknytning til garderobene, for å lette personalets arbeid med legging og tilsyn med barna. Stellerom og toaletter er lagt i tilknytning til inngangspartiene. Småbarns- og storbarnsgruppene har hvert sitt kjøkken.

I andre etasje ligger arealer til personalet og administrasjon, med egen inngang i første etasje med trapp og heis opp. Personalet har også et møterom i første etasje, i tilknytning til barnas arealer.

Trondheim kommune

Leke- og oppholdsarealet (LOA) er organisert med egne basearealer for hver barnegruppe, og ellers er det temarom og verksteder, samt et stort fellesrom. LOA omfatter ikke stellerom, grovgarderober, toaletter, lager eller kjøkkens arbeidssone.

Barnehagens brutto areal er på 860 m². I tillegg kommer overdekket barnevognsareal og utebod på til sammen 47 m² utebod. Barnehagens nettoareal er på 608 m², og herav er barnas leke- og oppholdsareal på 308 m². 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.

3.3 Energi- og miljøtiltak - passivhus

Det er fokusert på tiltak for å gjøre bygningsanlegget miljøvennlig, med sunt inneklima og lavt energibruk. Myra barnehage vil oppfylle kravene i Trondheim kommunes miljøplan, om at alle nye bygg generelt skal tilfredsstille minimumskravene i gjeldende byggeforskrift. Utover disse har kommunen et selvpålagt krav om et redusert energibruk tilsvarende lavenergi. I dette prosjektet har rådmannen valgt å gå lengre, ved at Myra barnehage foreslås bygget som passivhus.

I henhold til prosjektrapport 42/2009 fra Sintef Byggforsk, så skal følgende fire krav oppfylles for at bygget kan få betegnelsen passivhus:

- Årlig oppvarmingsbehov = 25 kwh/m²
- Ikke bruk av energi til kjøling
- Totalt varmetapstall = 0,60 W/m²K
- CO₂-utslipp = 20 kg/m² per år

I tillegg er det en rekke minstekrav til ulike bygningsdeler som skal oppfylles (tak, yttervegger, golv, vinduer etc).

Myra barnehage ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. I tilbudsmaterialet for totalentreprise er det stilt krav til bergvarmepumpe som varmekilde, med elektrisk kjel som spisslast. Varmen distribueres via golvvarme og radiatorer. Luftmengder reguleres trinnløst etter behov. De tekniske anleggene vil bli styrt fra sentral driftskontroll. Det elektriske anlegget leveres med lavenergilyskilder og bevegesels- og dagslysstyring av lys.

I forprosjektet er det beregnet et totalt netto energibehov på ca. 60 kWh/m²år. Kravet i TEK-10 er 140 kWh/m²år. Energiforbruk ved passivhusstandard for Myra barnehage er altså beregnet til å bli 40 prosent av kravet. Det er også besparelser knyttet til bruken av grunnvarme.

3.4 Kostnadsoverslag for investeringer

Anbudsmaterialet for totalentreprise for Myra barnehage ble sendt ut i desember 2010. Seks entreprenører leverte tilbud på arbeidet.

Trondheim eiendom har tildelt totalentreprisekontrakten til firmaet NCC Construction AS, som etter en totalvurdering av tildelingskriteriene har inngitt det for oppdragsgiver beste tilbudet. Entreprisen inkluderer detaljprosjektering, oppføring av nytt bygg og opparbeiding av utearealer.

De totale prosjektkostnadene i henhold til kommunens kontoplan er beregnet til 32,0 millioner kroner, inkludert merverdiavgift. I summen inngår 2,0 millioner kroner til inventar og utstyr. Prisen pr kvadratmeter

Trondheim kommune

for 860 m² bruttoareal er dermed ca 37.200 kroner.

I denne summen inngår spesielt høye kostnader knyttet til omfattende masseutskifting av myr på tomta, tilsvarende 3,0 millioner kroner. Redusert for denne utgiften, utgjør prosjektkostnadene 29,0 millioner kroner.

Dersom også ekstra investeringer for å oppnå passivhusstandard på ca 1,2 millioner kroner trekkes fra, så er prosjektkostnaden på 27,8 millioner kroner. Dette gir en kvadratmeterpris på 32.300 kroner. Dette er på linje med gjennomsnittsprisen for gjennomførte barnehageprosjekter de tre siste årene, som har vært ca 33.000 kr/m², eksklusive ekstraordinære kostnader.

I tillegg til prosjektkostnaden kommer utgifter til kjøp av tomt, reguleringsarbeid og oppfølging av rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Disse kostnadene ligger innenfor en ramme på 6,5 millioner kroner.

3.5 Framdriftsplan

Grunnarbeid og bygging av barnehagen vil bli startet opp våren 2011, og prosjektet skal ferdigstilles slik at barnehagen inngår i hovedopptaket i 2012.

3.6 Finansiering

Det er gjennom økonomiplanen for 2011-14 satt av 30,0 millioner kroner til etablering av Myra barnehage. Bevilgningen er fordelt over budsjettårene 2011 og 12.

Prosjektet har etter gjennomført anbud fått ekstraordinære kostnader på 2,0 millioner kroner over budsjettet ramme, som i hovedsak skyldes mer omfattende utgifter til masseutskifting på tomta.

Prosjektet har også utgifter til passivhusstandard på 1,3 millioner kroner, men det kan forventes et tilskudd fra Enova til dette formålet på 0,4 millioner kroner. Ut fra reduserte energiutgifter kan nettoutgiften på 0,9 millioner kroner forventes å være inntjent i løpet av de første 8-15 årene, avhengig av utviklingen i strømprisene.

Rådmannen anbefaler at de økte kostnadene på 2,0 millioner kroner dekkes innenfor vedtatt økonomiplanramme til nye barnehager i 2012. Det må arbeides for å oppnå tilsvarende besparelse i øvrige planlagte prosjekter.

Kostnadene til erverv og andre tomteutgifter dekkes av egen post til dette formålet. Det er ikke planlagt spesiell kunstnerisk utsmykning knyttet til dette prosjektet.

4. VURDERING OG KONKLUSJON

Etableringen av barnehage på Myra på Byåsen inngår i vedtatt utbyggingsplan for barnehager. Barnehagen vil gi plass til ca 70 barn, i et område som har lav barnehagedekning i forhold til kommunen forøvrig.

Reguleringsplanen for Myra friområde og barnehage er stadfestet av fylkesmannen i Møre- og Romsdal. Byåsen IL, som eier idrettsområdet, har signert avtale om salg av den regulerte barnehagetomta til Trondheim kommune.

Rådmannen, sammen med plangruppen, mener at det nye barnehagebygget er lagt godt til rette for framtidens drift, med gode leke- og arbeidsforhold for barn og voksne. Opparbeidelsen av barnehagens

Trondheim kommune

utelekeplass vil forhåpentligvis også gi et godt tilbud til barn og unge som benytter dette friområdet, også utenom barnehagens åpningstid.

Den totale prosjektrammen er satt til 32,0 mill kroner. Dette er 2,0 millioner mer enn budsjettet i økonomiplanen for 2011-14, og skyldes høyere utgifter enn forventet knyttet til grunnforholdene. Bygget er også prosjektert med standard som passivhus. Fratrasket disse ekstraordinære kostnadene, så er kvadratmeterprisen på linje med øvrige barnehager som er etablert de siste årene. I tillegg til prosjektkostnadene kommer 6,5 millioner i tomtekostnader.

Dersom ønskelig kan rammen reduseres med 1,2 millioner kroner, som er anslått ekstra kostnader for å oppnå passivhusstandard. Av dette kan det forventes et tilskudd på 0,4 millioner kroner. Det er beregnet at netto energiforbruk vil bli mer enn halvert, sett i forhold til dagens krav til nye bygg.

De økte kostnadene kan ut fra dette forventes å være nedbetalt i løpet av de 8-15 første årene. Siden bygget ligger utenfor fjernvarmeområdet, og for å vinne erfaringer med slike energi- og miljøtiltak, anbefaler rådmannen at barnehagen på Myra bygges som passivhus.

Rådmannen foreslår at de økte kostnadene på 2,0 millioner kroner dekkes innenfor vedtatt økonomiplanramme til nye barnehager i 2012. Det må arbeides for å oppnå tilsvarende besparelse i øvrige planlagte prosjekter.

Navnet foreslås til Myra barnehage, da dette oppfattes som et kjent stedsnavn i Trondheim.

Rådmannen anbefaler prosjektet gjennomført. Etter planen skal den nye barnehagen stå ferdig slik at tilbudet kan inngå i hovedopptaket til barnehage i 2012.

Rådmannen i Trondheim, 28.02.2011

Jorid Midtlyng
kommunaldirektør

Vidar Kvamstad
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Lokaliseringskart for tomt for Myra barnehage

Foreløpig utomhusplan pr 31.1.11 ved Tegn3 AS

Plan- og fasadetegninger, illustrasjoner pr februar 2011 ved Arkitektkontoret Kvadrat AS

... Sett inn saksutredningen over denne linja