

## Saksframlegg

---

ETABLERING AV NYE NIDARVOLL BARNEHAGE

Arkivsaksnr.: 11/18389

---

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til innstilling:**

1. Bystyret vedtar etablering av nye Nidarvoll barnehage. Bygget er på 1026 m<sup>2</sup> brutto.
2. Bystyret vedtar øvre kostnadsramme på 34,0 millioner kroner. Dette inkluderer riving av eksisterende bygning på tomte, bygging av nye barnehagelokaler, opparbeiding av utearealer, utstyr og inventar og prosjektkostnader. I tillegg kommer 5,9 millioner til reguleringskostnader, oppfølging av rekkefølgekrav i reguleringsplanen og spesielle tiltak på grunn av geotekniske forhold. Investeringen finansieres innenfor vedtatt budsjetttramme for 2011.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

**... Sett inn saksutredningen under denne linja**

# Trondheim kommune

## Saksutredning:

### 1. INNLEDNING

#### 1.1 Bakgrunn og tidligere vedtak

Behovet for å rehabilitere Nidarvoll barnehage ble vurdert som en del av arbeidet med økonomiplanen for 2010-13. En mulighetsanalyse gjennomført i regi av Trondheim eiendom (datert 01.02.10), viste at eksisterende bygg har behov for flere bygningsmessige tiltak, spesielt ut i fra mangelen på fullverdige funksjonsarealer. Samtidig viste analysen at denne sentrale, kommunale tomte har et potensial for en utvidelse fra eksisterende to avdelinger til fem avdelinger. Ut fra vurderinger av nytte/kostnader, ble det anbefalt at eksisterende bygg rives, og erstattes med et større barnehagebygg på tomte. Utvidelsen av Nidarvoll barnehage skal bidra til å opprettholde målet om full barnehagedekning, i hovedsak som økt tilbud i dette nærområdet.

Prosjektet ble utdypet i sak 96/10 "Endringer i utbyggingsprogrammet 2010-13", vedtatt av formannskapet den 13.04.10. Det ble da også orientert om at en utvidelse av driften skulle starte allerede fra høsten 2010, for å få til nok plasser i hovedopptaket det året. Det skjedde gjennom en utvidelse med to avdelinger i midlertidige Utleir barnehage, som også skal huse eksisterende drift på Nidarvoll i byggefasen.

For blant annet å sikre trafikkmessige og geotekniske tiltak, ble tomte regulert på nytt, og vedtatt av bystyret den 18.11.10 i sak 150/10 "Detaljregulering av Njords vei 49 og 53, Nidarvoll barnehage".

Forprosjektet som er utviklet for Nidarvoll barnehage er også benyttet i forbindelse med etablering av nye Leistad barnehage i Brundalen, vedtatt av formannskapet i sak 50/11 den 15.02.11.

Bystyret vedtok en flertallsmerknad i sak 22/11 den 31.03.11, om etablering av Myra barnehage, der rådmannen ble bedt om å se på mulighetene for redusere kostnadene ved oppføring av kommunale bygg.

#### 1.2 Utredninger og arbeid med forprosjekt

Arbeidet med å utvikle forprosjekt for nye Nidarvoll barnehage har foregått i perioden fra mai til september 2010. Plangruppen har bestått av representanter fra personalet ved Nidarvoll 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 NIDARVOLL BARNEHAGE

### 2.1 Barnehagetilbud i området

Barnehagen ligger i Nidarvoll skolekrets, som inngår i opptaksområdet Nardo/Nidarvoll. I dette området bor det cirka 700 barn i alderen 1-5 år. Foreløpig telling ved årsskiftet 2010/11 viser 619 plasser i barnehager og familiebarnehager i dette området. Dette gir en lokal dekningsgrad på 89 prosent, som er noe lavere enn gjennomsnittet for kommunen på 93 prosent.

Kommunens prognoser viser at det kan forventes en betydelig vekst på cirka 200 barn (29 prosent) fram mot 2020 i dette området. Det er derfor behov for å øke antall barnehageplasser i årene som kommer.

## **Trondheim kommune**

### **2.2 Eksisterende og planlagt drift**

Nidarvoll barnehage er en del av enheten Nidarvoll og Sunnland barnehager. I eksisterende Nidarvoll barnehage er det i dag plass til to barnegrupper, med ca 26 barn. I påvente av utbyggingen, ble det høsten 2010 startet opp ytterligere to barnegrupper i midlertidige barnehagepaviljong på Utleir. I det nye bygget planlegges det for utvidelse til fem grupper, som med en fordeling av små og store barn vil gi om lag 82 plasser.

### **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 Nidarvoll barnehage i vedtatt økonomiplan for 2011-14.

## **3. PROSJEKTBESKRIVELSE OG KOSTNADSOVERSLAG**

### **3.1 Beskrivelse av tomt**

Barnehagetomta for Nidarvoll barnehage har to høydenivåer. Det øverste nivået, som inneholder dagens og framtidig bygg, ligger med adkomst til Njords vei. Nedre del av tomta, som vil være en del av barnehagens uteområde, ligger mot Odins vei. Den nye reguleringsplanen viser at parkering og adkomst skal skje fra begge disse delene av tomta. Planen medfører krav om opparbeidning av parkeringsarealer, samt opparbeidning av tilstøtende fortau og gang-/sykkelveg.

Barnehagens utearealer på den øvre delen av tomta er på 2.188 m<sup>2</sup>, og denne delen alene er over normen på 24 m<sup>2</sup> pr barn for den planlagte driften. Utearealet på den nedre delen av tomta, er på ca 1.600 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer de to parkeringsplassene og skråningen mellom de to delene av tomta. Samlet sett er barnehagetomta på vel fem dekar. Barnehagens uteområde vil bli gjerdet inn, men vil være åpen for allmenn bruk ut over åpningstiden.

Reguleringsplanen pålegger prosjektet vesentlig geotekniske utredninger og tiltak, både på og utenfor tomta. Saksframlegget for reguleringsplanen gir ellers en god beskrivelse av tomtas omgivelser og utforming. Situasjonsplan er vist i vedlegg.

### **3.2 Prosjektbeskrivelse**

Det nye bygget er plassert i den nordlige enden av tomta, med innganger mot øst. Barnehagen er planlagt med vekt på åpenhet og fleksibel bruk, med god tilgjengelighet for rullestolbrukere. For alle fem barnegruppene ligger oppholdsarealene i første etasje. I andre etasje ligger arealer til personalet og administrasjon, med egen inngang i første etasje med trapp og heis opp. Personalet har også et møte-/arbeidsrom i første etasje, i tilknytning til barnas arealer.

Det er arealer for to småbarnsgrupper i den nordlige delen av bygget, og for to storbarnsgrupper i den sørlige delen. På midten ligger en mellomgruppe med eget inngangsparti, som kan benyttes både av småbarn og storbarn. Stellerom og toaletter er lagt i tilknytning til inngangspartiene. Småbarnsgruppene har eget kjøkken, mens det er et felles kjøkken for de andre tre barnegruppene.

Leke- og oppholdsarealet (LOA) er organisert med egne basearealer for hver barnegruppe, og ellers er det temarom og verksteder, samt det store fellesrommet med åpenhet opp i to plan. LOA omfatter ikke stellerom, grovgarderober, toaletter, lager eller kjøkkenets arbeidssone.

## Trondheim kommune

Barnehagens brutto areal er på 1026 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer overdekket barnevognsareal på 30 m<sup>2</sup> utebod og to uteboder. Barnehagens nettoareal er på 762 m<sup>2</sup>, og herav er barnas leke- og oppholdsareal på 383 m<sup>2</sup>. For beregning av antall barn, tas det utgangspunkt i normen for netto leke- og oppholdsareal, med 4 m<sup>2</sup> for barn over 3 år og 5,3 m<sup>2</sup> for barn under 3 år.

### 3.3 Energi- og miljøtiltak

Det er fokusert på tiltak for å gjøre bygningsanlegget miljøvennlig, med sunt inneklima og lavt energibruk. Nye Nidarvoll barnehage vil oppfylle kravene i Trondheim kommunes miljøplan, om at alle nye bygg generelt skal tilfredsstill minimumskravene i gjeldende byggeforskrift. Utover disse har kommunen et selvpålagt krav om et redusert energibruk tilsvarende lavenergi. Bygningskroppen får ekstra isolering og tetting, og vinduene tilfredsstiller Enovas krav til U-verdier lavere enn 1,0 W/m<sup>2</sup>K.

Nidarvoll barnehage ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og bygget skal varmes opp med vannbåren varmeanlegg. Det vil ikke bli benyttet olje som oppvarmingskilde. Luftmengdene reguleres trinnløst via CO<sub>2</sub>- og temperaturfølere. 85 prosent av varmen gjenvinnes fra avtrekksluften med varmeveksler. Anlegget vil bli styrt fra driftssentralen. Det elektriske anlegget leveres med lavenergikilder og bevegelsesstyring av lys.

Beregnet effekt av tiltakene for energisparing gir en energiramme på 93 kwh/m<sup>2</sup>, som er 33 prosent bedre enn kravene i TEK 2010.

### 3.4 Kostnadsoverslag for investeringer

Anbudsmaterialet for totalentreprise for nye Nidarvoll barnehage ble sendt ut i mars 2011. Seks entreprenører leverte tilbud på arbeidet. Prisene varierte lite mellom tilbyderne. Trondheim eiendom har tildelt totalentreprisekontrakten til firmaet Team-Bygg AS, som etter en totalvurdering av tildelingskriteriene har inngitt det for oppdragsgiver beste tilbudet.

Prosjektkostnadene for riving av eksisterende bygg, prosjektering og oppføring av nytt bygg, samt opparbeidning av utearealer, er i henhold til kommunens kontoplan beregnet til 34,0 millioner kroner, inkludert merverdiavgift. I summen er det satt av 2,0 millioner kroner til inventar og utstyr, forutsatt noe gjenbruk fra den midlertidige barnehagen på Utleir. Prisen pr kvadratmeter for 1026 m<sup>2</sup> bruttoareal er dermed ca 33.100 kroner. Dette ligger om lag på gjennomsnittet for barnehageprosjekter de to siste årene, eksklusive ekstraordinære kostnader.

I tillegg til dette kommer utgifter til reguleringsarbeid, pålagte utredninger og tiltak knyttet til spesielle geotekniske forhold, omlegging av eksisterende vann- og avløpsnett, nytt fordrøyningsanlegg for overløpsvann, samt bygging av tilstøtende fortau og gang- og sykkelveger, som er rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Alt dette betraktes som ekstraordinære utgifter knyttet til tomte, og ligger innenfor en ramme på 5,9 millioner kroner.

De geotekniske tiltakene som er pålagt prosjektet gjennom reguleringsplanen, innebærer utskifting av eksisterende til lettere masser inne på selve tomte. Dette ligger i kostnadsrammen over. Videre er prosjektet pålagt å gjennomføre tiltak for å sikre den geotekniske stabiliteten i dette området, i henhold til NVEs retningslinjer 1/2008. Kostnadene med dette tiltaket er så langt ikke klargjort, og vil bli lagt fram for politisk behandling i egen sak. Så langt foreligger et kostnadsanslag på ca 1,0 millioner kroner, men dette er beheftet med usikkerhet. Inntil dette tiltaket er gjennomført, kan ikke den nedre delen av barnehagetomte tas i bruk som uteareal for barnehagen.

## **Trondheim kommune**

### **3.5 Framdrift- og flytteplan**

Planlagt byggestart er i juni 2011. Barnehagen skal være ferdigstilt og åpnet i august 2012.

## Trondheim kommune

### 3.6 Finansiering

Det er gjennom økonomiplanen for 2011-14 satt av 34,0 millioner kroner til etablering av nye Nidarvoll barnehage. Bevilgningen skjer i budsjettet for 2011. Ekstraordinære tomtekostnader og oppfølging av rekkefølgekrav på til sammen 5,8 millioner kroner foreslås dekket av egen budsjettpost til tomter. I forbindelse med prosjektet er det satt av 450.000 kroner til kunstnerisk utsmykning.

## 4. VURDERING OG KONKLUSJON

Bygging av nye Nidarvoll barnehage inngår i vedtatt utbyggingsplan for barnehager. Tomta for den eksisterende barnehagen er meget stor, og har en gunstig beliggenhet i forhold til boligområdene rundt. Det er forventet en kraftig barnetallsvekst i årene som kommer i dette opptaksområdet, og det må derfor etableres flere plasser i årene som kommer. Eksisterende barnehage med to avdelinger har store rehabiliteringsbehov i forhold til funksjonskrav. Bygget foreslås revet, og erstattet med en ny bygning på fem avdelinger. Den nye barnehagen er planlagt som lavenergibygg.

Tomta er noe krevende å bygge ut. Den nylig vedtatte reguleringsplanen forutsetter tiltak for å utbedre adkomst og parkering for en større barnehage. Videre er det satt omfattende krav til geotekniske utredninger og tiltak, og vann- og avløpsnett må legges om. Investeringene i tomta er dermed mer omfattende enn på andre tomter. Det er imidlertid ikke lett å finne andre sentrale og egnede tomter til dette formålet, og dette vil igjen kunne medført utgifter til erverv. Rådmannen anbefaler derfor å utnytte den eksisterende tomta, som eies av kommunen.

Forprosjektet for barnehagen er utviklet sammen med personalet på Nidarvoll barnehage. Rådmannen, sammen med plangruppen, mener at den nye barnehagen er godt lagt til rette for framtidens drift, med gode leke- og arbeidsforhold for barn og voksne. Prosjektet er også benyttet på nye Leistad barnehage, som er under bygging.

Prosjektrammen for nytt bygg med inventar/utstyr og opparbeiding av utomhusarealer, er satt til 34,0 millioner kroner. Dette er på samme nivå som kostnader for andre barnehager som er oppført de siste årene. I tillegg kommer 5,9 millioner kroner knyttet til tomta, med særlige utgifter til omfattende geotekniske tiltak og omlegging av vann- og avløpsanlegg.

Gjennom behandlingen av Myra barnehage, har bystyret bedt om at det ses på muligheter for å redusere kostnadene ved oppføring av kommunale bygg. Dette er ikke lagt til grunn for nye Nidarvoll barnehage, som er prosjektert og priset ut fra de føringer og anvisninger som er gitt for barnehagebygg de siste årene. Rådmannen vil komme tilbake med en sak om mulige kostnadsreduksjoner, som vil kunne få innvirkning på nye prosjekter framover.

Ut fra behovet for nye plasser i området, og den gode lokaliseringen av tomta, anbefaler rådmannen dette prosjektet gjennomført. Etter planen skal barnehagen stå ferdig til august 2012. Utvidelse av driften med to avdelinger ble foretatt allerede høsten 2010 i den midlertidige barnehagen på Utleir, som også skal huse eksisterende drift på Nidarvoll i byggefasen.

Rådmannen i Trondheim, 12.4.2011

Jorid Midtlyng

Vidar Kvamstad

## **Trondheim kommune**

rådmann/kommunaldirektør

rådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg: Lokaliseringskart for tomt for nye Nidarvoll barnehage

Forprosjekt utomhusplan pr 23.02.11 ved Kjellaug Jule Landskapsarkitekt MNAL

Forprosjekt plan- og fasadetegninger og illustrasjoner pr 07.03.11

ved Arkitektkontoret Kvadrat AS

**[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)**