



Saksframlegg

Utbygging av Ranemsletta barnehage

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Overhalla formannskap		05.12.2017
Overhalla kommunestyre		19.12.2017

Rådmannens innstilling

1. Det vedtas en utbygging av Ranemsletta barnehage innenfor en rammekostnad på 23,2 mill. kr eks mva.
2. Moamarka avd. Barlia (G-bygget) avvikles som barnehage og integreres i den nye barnehagen. Rådmannen kommer tilbake med egen sak om videre bruk/evt salg av G-bygget.
3. Barnehagen dimensjoneres til å romme inntil 130 barn.
4. Barnehagen utbygges med passivhusstandard og energimerking som mørkegrønn A i tråd med kommunens klima- og miljøplan. Det settes et energimål på inntil 50 kwh pr m² pr år for samlet bygg (eksisterende del og nybyggdel).
5. Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise med grunnlag fra forprosjekt.
6. Prosjektet gjennomføres med intern prosjektledelse.
7. Det skal bygges med Svanemerkede løsninger og produkter der dette er mulig.
8. Det tas sikte på at barnehage skal stå ferdig til barnehageåret 2019/2020.
9. Kunstnerisk utsmykning skal foretas innenfor et beløp på inntil 200 000 eks mva.
10. Prosjektet lånefinansieres og følgende finansiering foretas:

Art	Ansvar	Tjeneste	Prosjekt	Sum
02300	6030	22155	0517	29 000 000
07290	8000	85010	0906	- 5 800 000
09100	8100	88000	0906	- 23 200 000

11. Forutsatt støtte til nærmiljøanlegg fra spillemidler vedtas det en tilleggsramme på inntil kr 300 000 eks mva som brukes til utstyr på barnehageområdet. Forutsatt vedtak og støtte vil angitt sum bli lånefinansiert og inngå i den totale rammen.
12. Forutsatt behov for midlertidige løsninger under ombyggingen kan en tilleggsramme på inntil 300 000 eks mva utløses til bruk på brakkøløsninger mm. Forutsatt vedtak og behov for beløp vil angitt sum bli lånefinansiert og inngå i den totale rammen

Hjemmel for vedtaket er:

Saksopplysninger

I kommunestyre 13.03.2017 ble det vedtatt å gjennomføre et forprosjekt for utvidelse av Ranemsletta barnehage, med den hensikt å øke kapasiteten fra 80 til 130 plasser. Utbyggingen av Ranemsletta barnehage handler om å dekke dagens behov for barnehageplasser på en best mulig måte, samtidig som utbyggingen tar høyde for tilvekst av barn i årene som kommer.

Forprosjektet har nå blitt gjennomført og har vært presentert for formannskapet som styringsgruppe i den prosessen som har gått.

Ranemsletta barnehage ble bygget i 2010/2011 som en av landets første passivhusbarnehager.

Forprosjektet er blitt gjennomført med bistand fra Arkitektkontoret Blom AS. Det har vært en rekke med møter, befaringer og avklaringer som grunnlag for det som presenteres her. Forprosjektet har også vært gjennom en prosess der man har redusert på areal og sett på andre muligheter for besparelser. Prosjektet fremstår nå som så nedskalert at det trolig er minimalt å hente ved å redusere ytterligere, uten at det får konsekvenser for kapasitet og andre kvaliteter.

Ombyggingen av Ranemsletta er planlagt med et tilbygg på 380 m² som samlet nytt areal i 1. og 2. etg pluss en mellomgang til eksisterende bygg. Totalt oppvarmet areal etter utbygging vil bli 1380 m².

I foreslått utbygging flyttes administrasjonen fra vestsiden av dagens barnehage til andre etasje i nybygg. Nåværende arealer til administrasjonen bygges om til småbarnsavdeling. Første etasje i nybygg får fellesrom med kjøkken, temarom, teknisk rom mm. Tilbygget bygges sammen med eksisterende på den nord østlige delen av eksisterende barnehage.

I tillegg innredes de to mindre utbyggene på sørsiden av eksisterende bygg og tas i bruk som baserom, garderobe og temarom for små barn på vest siden og store barn på østsiden.

Det vil bli mindre ombygginger i resterende barnehage, men man vil måtte legge om en del tekniske anlegg. Under ombyggingen vil man også forsøke å optimalisere løsninger med varme og ventilasjon i den eksisterende barnehagen. Det er registrert noen utfordringer knyttet til dette temaet de senere årene og i utbyggingsprosjektet tar en sikte på å løse dette.

Som adkomst vil man etablere en ny «kiss and ride» løsning (av- og påstigning langs fortau tilnærmet likt som på Skage barnehage), samt utvide parkeringsplassen på siden av dagens barnehage. Man vil etablere en ansattparkering på nedre del av tomteområdet (nederst i bakken). Når man nå planlegger ombygging må man også se på lekeområdet til barnehagen og vurdere behov for areal og lekeutstyr her nøye.

I den videre fasen bør man vurdere å etablere et nærmiljøanlegg på lekeområdet til barnehagen. Et slikt anlegg kan motta støtte fra spillemiddelordningen og kan dreie seg om mye forskjellig utstyr, alt fra ballbinge til lekeapparater. Det bes derfor i vedtakspunkt 12 om endring på totalramme forutsatt at det oppnås støtte fra spillemidler. Forutsetningen for å etablere et nærmiljøanlegg er at det er åpent på kveldstid for alle. Maks prosjektbeløp er 600 000 og man

kan få inntil 50% støtte for et slik tiltak.

I forprosjektet har rådgiveren utarbeidet en kalkyle som er gjennomgått i ettertid. I denne kalkylen er det lagt til grunn en rekke forutsetninger man må ha som utgangspunkt. I korte trekk vil nytt bygg planlegges som passivhus der enkeltelementer kan ha bedre kvalitet enn teknisk standard. Av tekniske anlegg legges det opp til varmepumpeløsning med bergvarme som erstatter dagens luft-til-vann varmepumpe, samt en mindre solfanger- og solcelleløsning (ca. 16 m² + 68 m²) som er tilpasset byggets størrelse og energibehov (beregner ikke salg av strøm).

Ventilasjonsanlegg som er på eksisterende bygg beholdes så langt det lar seg gjøre. Disse er av såpass ny dato at de har forholdsvis god gjenvinning og lavt energiforbruk på vifter. I kalkylene er det lagt opp til en gjennomgang av ventilasjon og varmeanlegg med tilhørende kalibrering opp mot nyanleggene.

Solanlegg er lagt opp til en blanding mellom solfanger (varmtvann) og solceller (strømproduksjon). Solfangerdelen av anlegget blir koblet sammen med varmepumpeløsningen (bergvarme) etter samme prinsipp som i nye Skage barnehage. En oppnår da en høyere årsvarmefaktor (en SCOP – seasonal coefficient of performance – på 5,5) på varmepumpeløsningen og dermed også lavere energibehov. Effekten av løsningen kan enkelt sagt beskrives som at man får 5,5 kwh ut av varmepumpeløsningen for hver kwh man tilfører, under angitte forutsetninger gjennom et år. Foreløpig beregning/detaljering tilsier et netto energibehov for bygget på ca 45 kwh/m²/år ut fra beskrevet energiløsning. I den videre fasen vil dette avklares nærmere. På dette stadiet ser en det som aktuelt og uten merkostnader over byggets levetid å sette et mål om maksimalt 50 kwh/m²/år.

En energimerking av bygget som mørkegrønn A innebærer en kombinasjon av beste energikarakter «A» (energiebehov under 85 kwh/m²/år) og en beste oppvarmingskarakter «mørkegrønn» (energiebehov til oppvarming av rom og tappevann < 30 %). Som beskrevet ovenfor er det foreslått kombiløsning med varmepumpe (bergvarme) med solfanger-/solcelleanlegg som muliggjør både en mørkegrønn A energimerking og et beregnet energibehov på inntil 50 kWh/m²/år.

Bergvarmeløsninger er for øvrig driftssikre løsninger som ikke påvirkes i særlig grad av temperaturer over bakken.

Barnehagen bygges med fremsynte energiløsninger, lavt energitap i konstruksjoner og miljøvennlige produktvalg. På tross av dette er ikke prosjektet i dag tilstrekkelig rigget for å kunne motta støtte fra Enova. For å få støtte må man se på mer innovative løsninger som for eksempel lagring av strøm m.m. Ut fra en kost/nytte-vurdering vil det derfor ikke bli søkt om Enova-støtte denne gangen.

Når det gjelder Svanemerkede produkter legges det opp til at dette foretrekkes der det er mulig i utbyggingen/ombyggingen.

Med utgangspunkt i kommunens satsning på klima og miljø bør det etableres minst to ladestasjoner for elbiler med minimum fire uttak. I tillegg bør det etableres overbygget sykkelparkering med plass til minst 20 sykler og ladepunkter for elsykkel.

Tomte vurderinger og adkomst er også vurdert i forprosjektet og man er av den mening at det er tilstrekkelig med areal å ta av samt at det ligger til rette for god adkomst. En utfordring er

bakken opp med «kiss and ride» funksjon. I den videre fasen vil en søke å finne optimaliserte løsninger for trafikkavviklingen.

I samsvar med vedtak i kommunestyret 19.12.2016 må det, som i byggeprosjektet for Skage Barnehage, settes ned en utsmykkingskomite. Komiteen får ansvar for planlegging og gjennomføring av utsmykkingsprosjektet innenfor bevilget ramme. Enhetsleder innenfor kultur og samfunn Siri Hongseth settes som leder av denne komiteen og vil også bli ansvarlig for medvirkning av berørte. Det foreslås følgende deltakere: Marianne Øyesvold (fast medlem), leder i Ranemsletta Barnehage Janne Olsen, en brukerrepresentant knyttet til byggeprosjektet, representant for kommunen som byggherre (teknisk sjef).

For det pågående byggeprosjektet til Ranemsletta barnehage foreslås det en ramme på kr. 200.000 eks mva til kunstnerisk utsmykning av barnehagen. Dette er inkludert i byggebudsjettet for prosjektet.

Kunstnerisk utsmykking kan være billedkunst, kunsthåndverk, installasjoner, skulpturer etc. som er en del av en bygning, plass, park eller trafikkanlegg og komiteen skal tilstrebe at utsmykningen tilpasses byggets/anleggets funksjon, herunder brukernes interesser, variasjon i ulike kunstuttrykk og legge vekt på synlig utsmykking der mange brukere ferdes, arbeider eller oppholder seg.

Ombyggingsprosjekter i barnehager med full drift er svært krevende mht. helse miljø og sikkerhet, trafikkbilde, rasjonell drift for entreprenør mm. Av den grunn er vedtaks punkt 13 foreslått, dette for å kunne gi prosjektet mulighet til å håndtere dette hvis den videre planleggingen viser seg vanskelig pga nevnte momenter. Tiltak kan for eksempel være tilpasning i Barlia for flere barn der i byggetiden eller å flytte brakkeriggen som var i bruk på Skage siste driftsåret. Dette må detaljplanlegges i den videre fasen.

Prosjektet foreslås gjennomført med intern prosjektledelse etter samme mal som ved Skage barnehage. Erfaringene viser at dette gir god oversikt og er økonomisk gunstig. Jf lovverket vil det bli innhentet bistand til uavhengig kontroll.

Vurdering

Ut fra en totalvurdering foreslår rådmannen at det vedtas utbygging av Ranemsletta barnehage for en kapasitet på 130 barn. Dette ut fra vurdering av mulige behov i årene fremover. Utbyggingen av Ranemsletta barnehage handler om å dekke dagens behov for barnehageplasser på en best mulig måte, samtidig som utbyggingen tar høyde for tilvekst av barn i årene som kommer.

Fra høsten 2017 har det kun vært tilbud for barn under 3 år i Barlia. For barn over 3 år har vi for tiden plass for alle barn fordelt på Ranemsletta barnehage, Moamarka barnehage (Øysletta) og Gammelstua barnehage.

Barnehageåret 2017/2018 vil det være 11 barn i Barlia når alle «rettighetsbarn» barn har startet i barnehagen i løpet av høsten. Med de tallene man har nå, er det lite hensiktsmessig å fortsette drift i Barlia. Nasjonalt er man inne i en ny fase mht. et helhetlig oppvekstløp, der det faglige innholdet i barnehagen har stort fokus. Den nye rammeplanen for barnehagene og bemannings- og pedagognorm som er på gang, understreker behovet for å få til barnehageløsninger i et litt større faglig miljø enn det som er mulig i Barlia i dag.

Store barnehager krever en god organisering, der både varierte faglige aktiviteter og gode «hjemmeområder» for barna skal ivaretas. I forprosjektet er det tatt hensyn til disse faktorene. Andre faktorer vi må ta hensyn til i videre planlegging av barnehagetilbudet, er variasjoner i fødselstallene fra år til år. For Ranem krets har vi de siste årene hatt følgende variasjon mht. antall barn i årskullene: 2010 = 32, 2011 = 28, 2012 = 22 barn, 2013 = 24, 2014 = 12, 2015 = 21, 2016 = 26). Utbyggingen krever derfor fleksible løsninger som både kan takle store kull under 3 år og store kull over 3 år. I detaljplanleggingen må det derfor tas hensyn til dette.

Et annet forhold det også må tas høyde for, er variasjoner i alderssammensetningen i Moamarka barnehage og Gammelstua barnehage. Her vil det først og fremst være variasjonene for barn under 3 år som vil stille krav til fleksibilitet i Ranemsletta barnehage.

Som eksempel så hadde vi ved åpning av nye Skage barnehage 82,6% utnyttelse av maksimal kapasitet mht. antall barn. Hvis foreslåtte utbygging i Ranemsletta barnehage hadde vært ferdig nå høsten 2017, vil vi hatt ca 70% utnyttelse av en maksimal kapasitet på 130 barn. Det gir dermed en kapasitet som trolig bør kunne være tilstrekkelig en del år framover, selv om bildet kan endre seg mye over noen år.

De aldersbestemte behov som er beskrevet, er også en viktig faktor i denne sammenhengen. I tillegg har vi de siste årene fått lovfestet mer fleksible løsninger for ettåringene. Vi tror at barn som blir ett år i desember i hovedopptaksåret og i januar neste opptaksår om ikke lenge også vil få lovfestet rett til barnehageplass, slik at etterspørselen etter plasser da vil øke.

Den foreslåtte utbyggingen av Ranemsletta barnehage gjør det mulig å frigjøre kapital/driftskostnader fra G-bygget i Barlia, og som kan sees i sammenheng med utbyggingskostnaden ved Ranemsletta barnehage. En eventuell salgssum er p.t. vanskelig å stipulere. Årlige driftskostnader ved bygget ligger i dag på ca kr 450.000. Videre vurderinger av framtidig avvikling av G-bygget foreslås gjort i egen sak senere.

Alternativet til å tenke utbygging ved Ranemsletta barnehage ville vært å gjennomføre en omfattende ombygging og oppgradering av G-bygget i Barlia for å øke kapasiteten der vesentlig. G-bygget er ca 30 år gammelt og bygget til kjøkken-/undervisningsformål til tidligere Overhalla videregående skole. Ut fra faglige vurderinger og strategier for videre utvikling av barnehagene våre, er et utbyggingsalternativ ved G-bygget ikke utredet eller kostnadsberegnet nærmere. Det er ikke umulig at en investering på eksempelvis 10 mill kr kunne gitt en viss økt kapasitet for noen år framover, men neppe tilsvarende planlagt kapasitet i Ranemsletta barnehage og med en del mulige uavklarte utfordringer.

En samlet vurdering tilsier etter rådmannens oppfatning at et slikt alternativ med G-bygget i Barlia sannsynligvis ikke vil være hensiktsmessig på lengre sikt. På barnehageområdet er det nå behov for en mer langsiktig løsning som gir forutsigbare og stabile bygningsmessige rammer for det pedagogiske utviklingsarbeidet og med muligheter for en effektiv og fleksibel drift bemanningsmessig. Det kan vi oppnå med foreslått utbygging av Ranemsletta barnehage.

Gjennom forprosjektet er de ulike delene av utbyggingen og ombygging av barnehagen konkretisert og kostnadsberegnet. Det gjelder både trafikkarealer, bygningsmessige forhold og behov knyttet til uteområdene. I den videre fasen vil det være behov for en ytterligere detaljering og konkretisering av løsninger, i samspill med barnehagen. Etter flere runder med bearbeiding av kostnadselementer m.v. er en nå kommet på et nivå som trolig gir et realistisk bilde av kostnadene for en utbygging for den kapasiteten som er beskrevet. Netto kostnader er tatt inn i revidert forslag til økonomiplan.

Nylig ferdigstilte Skage barnehage er bygget som tilnærmet nullenergibygg med beregnet energibehov på 27,5 kWh/m²/år, samt at barnehagen er Norges første Svanemerkede barnehage. Forskriftskravet til barnehager er 135 kWh/m²/år. For Ranemsletta barnehage foreslås det nå som beskrevet ovenfor en energiambisjon som ligger på et nivå omtrent midt mellom ordinært passivhusnivå og et nesten nullenerginivå (som Skage). Dette ut fra at bygget samlet blir en blanding av nybygg og eksisterende passivhusbygg. Beskrevet energiløsning (kombinasjonen bergvarme/solfanger/ solcelle) er stipulert å innebære ca kr 750 000 eks mva i økt investering i forhold til en varmepumpeløsning med lavere virkningsgrad, og er stipulert å redusere energikostnadene med ca kr 25.000 per år. Over byggets levetid synes det dermed realistisk å oppnå energiambisjonene uten at det innebærer netto merkostnader.

Barnehagen ligger i et område med boliger rundt og av den grunn vil det være naturlig at det etableres et nærmiljøanlegg. Det foreslås derfor at man søker å etablere et anlegg med kostnad inntil 600 000 eks mva og søker støtte fra spillemidler på 50%. Utredning av hva nærmiljøanlegget skal inneholde håndteres av enhetsleder kultur og samfunn med bistand fra barnehage og teknisk.

I vedtakspunkt 12 er det benevnt et mulig behov for midlertidige løsninger innenfor bygningsmasse under ombyggingen av barnehagen. Planlegging av dette må detaljeres videre og det vil være aktuelt å rådføre seg med entreprenør. Det foreslås en tilleggsramme som er disponibel i tilfelle man får behov for tiltak som brakkeløsninger eller tilvarende. At man finner gode løsninger for ombygging under drift av barnehagen er en forutsetning for et godt prosjekt uten skade og belastning for barn, ansatte og foreldre.

Videre fremdrift vil bli utarbeidelse av konkurransegrunnlag og anskaffelse av totalentreprenør for prosjektet. Utarbeidelse av konkurransegrunnlag planlegges med samme rådgiver som ved forprosjektet. Selve anskaffelsen, kontraheringen og byggeledelsen gjennomføres av teknisk sjef.

Ved positivt vedtak er det å anta at kontrahering av entreprenør tidligst kan skje i løpet av siste halvdel av mars 2018.

Miljømessig vurdering

Eksisterende barnehage var en av de første i Norge med passivhus standard. At man viderefører dette ved ombygging og legger til tilleggs kvaliteter som bergvarme, solcelle og solfanger er derfor naturlig. Dette er også ambisjoner iht. den vedtatte klima- og miljøplanen. Ergo bygger man Ranemsletta barnehage som en miljøbarnehage med lavt energiforbruk, miljøriktige produkter, ladestasjoner for bil og sykkel m.v. Vi mener samlet sett å ha en helhetstenkning rundt miljø i prosjektet slik lov om offentlige anskaffelser setter krav til, og som vil bidra til å styrke Overhalla kommunes miljøprofil.