

MØTEINNKALLING

Fast Byggekomitè

Sted: Formannskapssalen, Kulturhuset
Dato: 08.03.2013
Tid: 10:00

SAKSLISTE

Saksnr.	Tittel
6/13	13/60 KIRKENG BARNEHAGE - UTVIDELSE OG TILBYGG

Eventuelt forfall meldes til Servicekontoret tlf. 69 22 55 00

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Rakkestad, 4. mars 2013

John Thune (s)
leder

6-13 KIRKENG BARNEHAGE - UTVIDELSE OG TILBYGG

Saksbehandler: Alf Thode Skog og Jon Ådalen
Arkivsaksnr.: 13/60

Arkiv: L80

Saksnr.: Utvalg
6/13 Fast Byggekomite
/ Kommunestyret

Møtedato
08.03.2013

Rådmannens forslag til vedtak

- Kommunestyret legger bort SG-Arkitekter AS' prosjekt «Nye Kirkeng Barnehage».
- Kontrakten med arkitekten avsluttes.
- Byggekomiteen starter ny prosjektering av «Nye Kirkeng barnehage» - basert på formannskapet's uttalte synspunkter på tiltaket i møte 27.02.13 – jf. Rådmannens framstilling under avsnittet «Rådmannens vurdering».

Vedlegg

1. Tegninger
2. Kalkyle

Bakgrunn

Kirkeng barnehages kapasitet er i dag fullt utnyttet, og for å møte etterspørselen etter nye plasser er det nødvendig å bygge ut anlegget. I budsjett og økonomiplan ble det bevilget 7,5 millioner kroner til et slikt prosjekt. Investeringen var ikke prosjektert på budsjettidspunktet, og det var derfor meget stor grad av usikkerhet knyttet til omfanget av investeringen.

Nybygget blir ført opp som tilbygg til det eksisterende bygg. I tillegg til nødvendige personalfasiliteter, inneholder det leke- og oppholdsareal for det framtidige behov.

Frem til barnehagen står ferdig, er det vært nødvendig å bruke midlertidige lokaler i tidligere Degernes helse og velferdssenter til formålet.

Ved hovedopptaket i fjor, ble det som ledd i blant annet denne utbyggingsstrategien tatt inn flere barn ved Kirkeng barnehage enn det som barnehagen er godkjent for. Rådmannen viser til underretninger til både oppvekstutvalget, formannskapet og kommunestyret.

Sakens utvikling

Kirkeng barnehage – prosjekt utvidelse og tilbygg – er iverksatt. Arkitektfirmaet SG-Arkitekter AS, Halden, fikk etter konkurranse kontrakten på arkitekt og rådgivende ingeniørtjenester. Planlegging og prosjektering er pr. februar – mars d.å. godt i gang.

Skisse- og endelig tegningsforlag er utviklet av arkitekten – i nært samarbeid med oppnevnt prosjektgruppe. Fem prosjekteringsmøter er avviklet underveis. Det foreligger nå tegninger med kalkyle på «Nye Kirkeng barnehage».

Formannskapet, byggekomiteen, arbeidsmiljøutvalget og barnehagens organer har flere ganger diskutert og behandlet saken.

Behandling i Fast byggekomite

I siste møte i byggekomiten, 8. februar 2013, deltok seksjonsleder barnehage, Anne Grete Schau. Hun redegjorde detaljert for behovsanalysen. Denne representerer grunnlaget – spesielt arealbehovet – for utbyggingsforslaget av Kirkeng barnehage.

Videre deltok arkitekt Jon Tore Grimsrud fra SG Arkitekter AS og presenterte og begrunnet sitt forslag til løsning.

Under behandlingen ble flg. forslag til vedtak fremmet:

Representanten Dagfinn Sørtorp (Sp) fremmet følgende forslag:

- *Det utarbeides nye tegninger i samme byggestil som eksisterende bygninger.*

Representanten John Thune (Krf) fremmet følgende forslag:

- *Barnehagens samlede arealbehov basert på prognose for barn tilknyttet Kirkeng krets, definert i notat av 7.2.2013 legges til grunn for utbygging.*
- *Fremlagte perspektiv- og plantegninger med revidert kostnadskalkyle legges frem for kommunestyret til behandling.*
- *Arkitekten inviteres til kommunestyret for presentasjon av prosjektet.*

Ved votering ble Thunes forslag vedtatt mot 1 stemme.

Mindretallet besto av Dagfinn Sørtorp (Sp).

Vedtak i Fast byggekomite

- Barnehagens samlede arealbehov basert på prognose for barn tilknyttet Kirkeng krets, definert i notat av 7.2.13 legges til grunn for utbygging.
- Fremlagte perspektiv- og plantegninger med revidert kostnadskalkyle legges frem for kommunestyret til behandling.
- Arkitekten inviteres til kommunestyret for presentasjon av prosjektet.

Prognose

Grunnlagstall fra prognosen:

- 12 barn per årskull i Kirkeng skolekrets.
- Alle barn ønsker 100 prosent plass.
- Den nasjonale arealnormen for leke- og oppholdsareal legges til grunn.
- Seks kvm for småbarnsplass.
- Fire kvm for storebarnsplass.

- Arbeidsmiljøloven beskriver minimum seks kvm pr arbeidsplass for pedagogisk personell.

Arealbehov

Arealbehov fordelt på respektive aldersgrupper:

- 4 barn – 0 år
- 12 barn – 1 år 28 småbarnsplasser x 6 kvm = 168 kvm.
- 12 barn – 2 år
- 12 barn – 3 år
- 12 barn – 4 år 36 storebarnsplasser x 4 kvm = 144 kvm.
- 12 barn – 5 år

+ 4 storebarnsplasser x 4 kvm = 16 kvm.

De fire storebarnsplassene "ekstra" er medtatt for å imøtekomme svingninger i barnetallet, og for å gi mulighet for å opprettholde kommunens effektiviseringsmodell (14/4 og 20/3).

Samlet behov for leke- og oppholdsareal: 328 kvm.

Arealberegning av dagens Kirkeng barnehage:

Avd. Rødkløvern	51,7 kvm
Avd. Blåklokka:	50,9 kvm
Felles garderobe:	21,4 kvm
Felles kjøkken:	44,0 kvm
Til sammen:	168,0 kvm

Eksisterende leke- og oppholdsareal er tilstrekkelig til å dekke 28 småbarnsplasser.

Reelt behov for økt leke- og oppholdsareal:

$328 \div 168 = 160 \text{ kvm} = 40 \text{ storebarnsplasser.}$

I tillegg kommer grovgarderobe, stellerom, toalett, lager, korridor, personalfasiliteter, etter bestemmelsene i barnehageloven.

Personalbehov for hele barnehagen

- 28 småbarnsplasser: 8 voksne: 4 barnehagelærere – 4 fagarbeidere.
- 40 storebarnsplasser: 6 voksne: 3 barnehagelærere – 3 fagarbeidere.
- 1 styrer.
- 1 renholder.

I tillegg vil ofte følgende personell knyttes til barnehagen i varierende grad:

- 1 spesialpedagog.
- 1 ekstraressurs.
- 1 lærling / praksisplass.

Byggekostnader

Kalkyle

SG Arkitekter AS har sammen med sitt rådgivende ingeniørteam utarbeidet kalkyle for totalprosjektet med basis i siste reviderte tegninger og etter befaring og gjennomgang av eksisterende barnehage. Videre er Holthe Prosjektnøkkel benyttet for enkelte nøkkeltall. Kalkylen omfatter rigg og drift, alle arbeider både i ny og gammel bygning herunder bygningsmessige arbeider, oppussing gammel del, VVS, elektro inkl heis, noen utvendige arbeider og diverse generelle og uforutsette kostnader og inventar.

- Totale byggekostnader inkl mva basert på tall fra 7.03.10 er kr 11 858 423.
- Korrigert for prisstigning på 6 prosent blir sum kr 12 600 000.
- Byggekostnader pr kvadratmeter: $\text{kr. } 12\,600\,000 : 423 = \text{kr } 29\,787$.

Med hensyn til investeringskostnader, har rådmannen sammenlignet ferske prosjekter i Sarpsborg kommune. Dette viser:

Privat barnehageeier realiserte nylig et prosjekt til kr. 31 000 pr. kvadratmeter – inklusive merverdiavgift.

Sarpsborg kommune opererer for tiden med kr. 34 000 – inklusive merverdiavgift – i kvadratmetersats barnehage-, skole- og sykehjemsbygg.

Gitt at arkitektens investeringsestimater holder vann, er altså «Nye Kirkeng Barnehage» - gitt arealberegningen og slik som det foreligger – et ikke spesielt kostbart prosjekt. Hvorvidt det innebærer økt risiko for kostnadssprekk, er uråd for rådmannen å si noe bestemt om. Uansett er det temmelig sikkert ikke lagt inn marginer i investeringsrammen.

Rådmannens vurdering

Formannskapet behandlet saken på siste møtet.

Sånn som rådmannen oppfattet diskusjonen, ønsker ikke et større flertall av dette organet – Senterpartiet, Venstre og Fremskrittspartiet – å realisere tiltaket på den måte som det nå er prosjektert. Det bryter for mye med stilen på eksisterende bygg og i området som helhet, og det er også frykt for at utforming av nybygget øker investeringskostnadene unødvendig.

Signalene var sterke på at den foreslåtte løsningen legges bort, og at byggekomiteen starter ny prosjektering på de premisser som nevnt i forrige avsnitt.

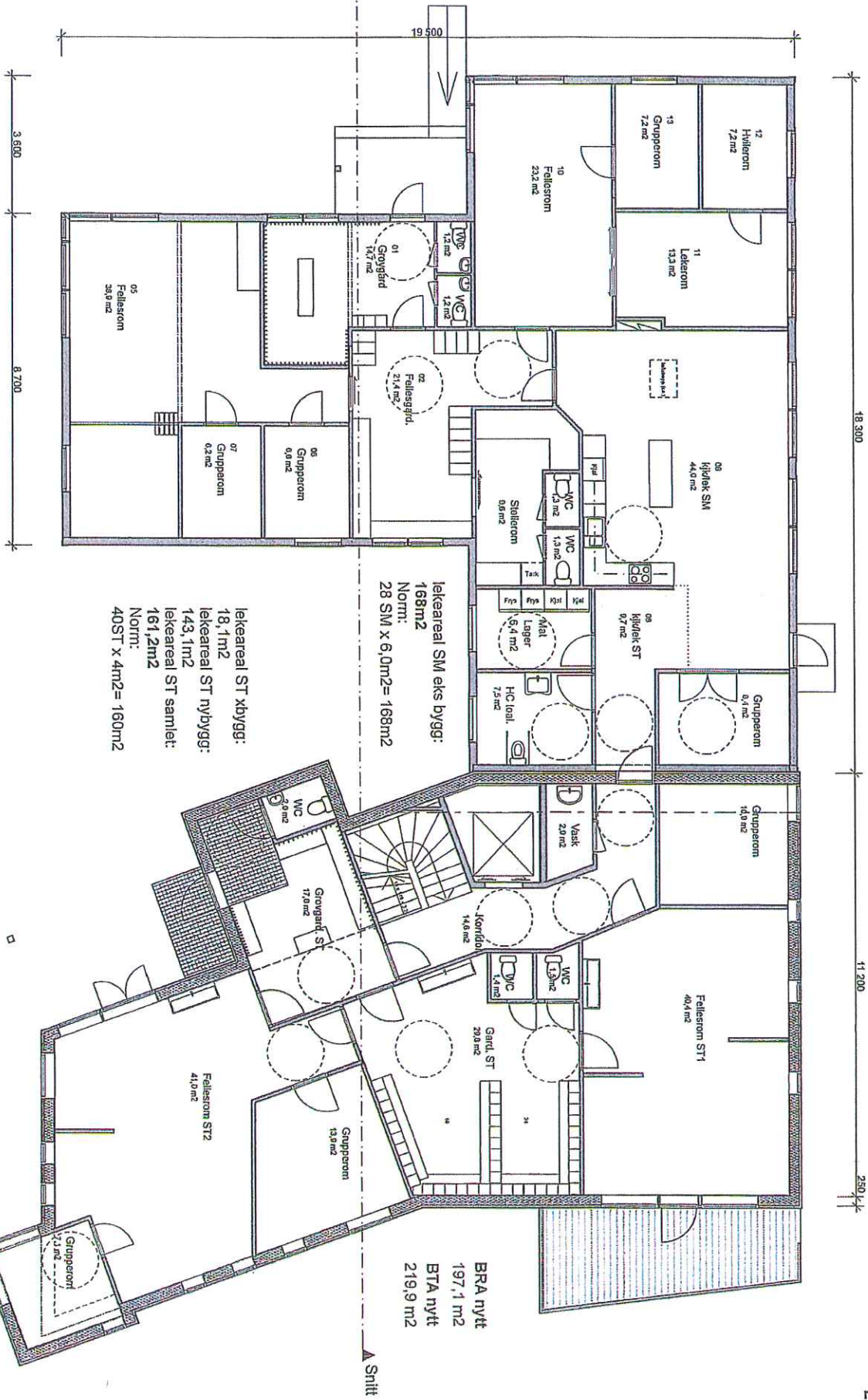
Rådmannen tar formannskapetets synspunkter til etterretning, og anbefaler byggekomiteen og kommunestyret å «restarte» prosjektet.

Arealnormen vurderer rådmannen at det er aksept for.









lekeareal SM eks bygg:
 168m²
 Norm: 28 SM x 6,0m²= 168m²

lekeareal ST xbygg:
 18,1m²
 lekeareal ST nybygg:
 143,1m²
 lekeareal ST samlet:
 161,2m²
 Norm:
 40ST x 4m²= 160m²

BRA nytt
 197,1 m²
 BTA nytt
 219,9 m²

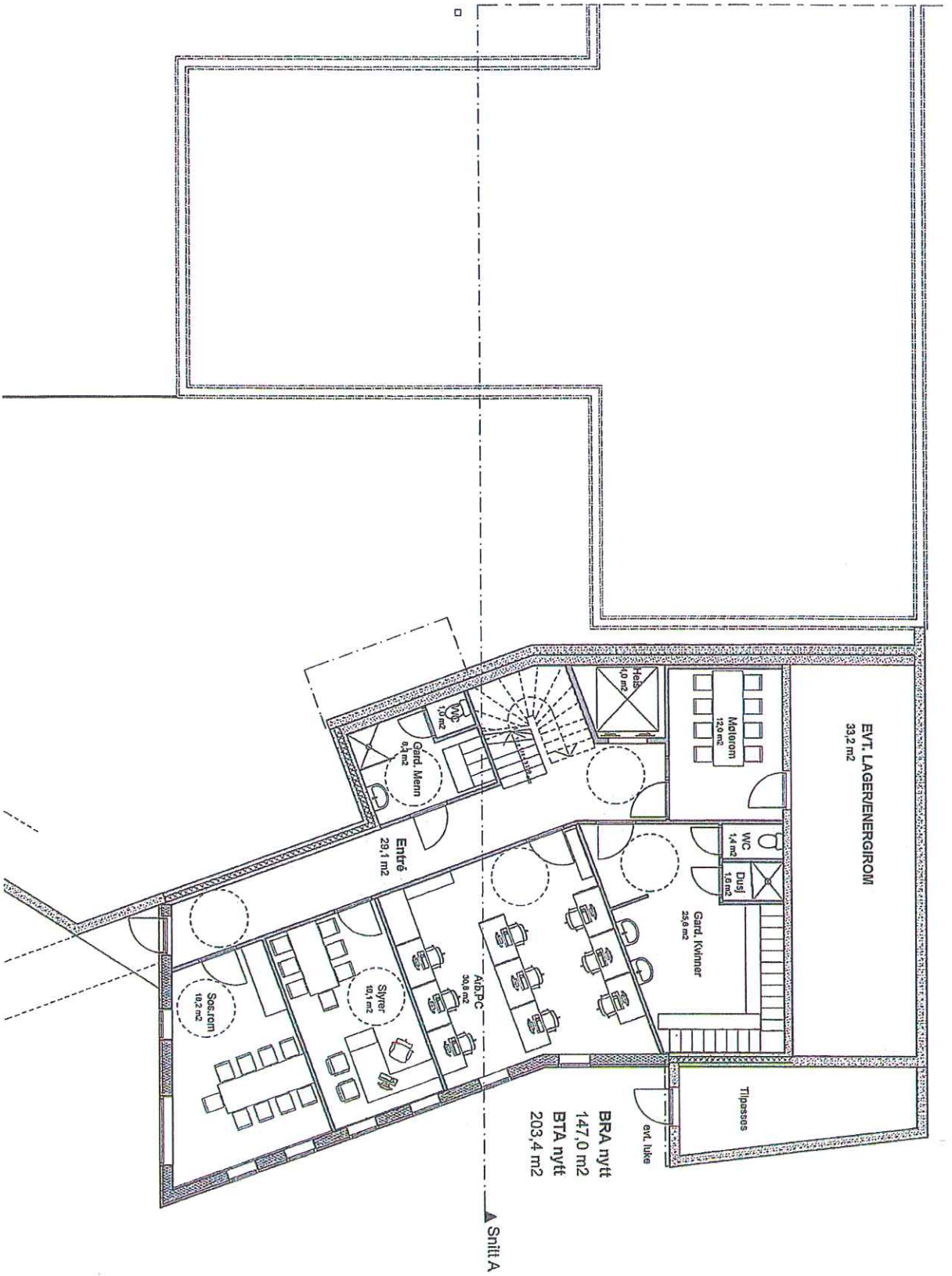


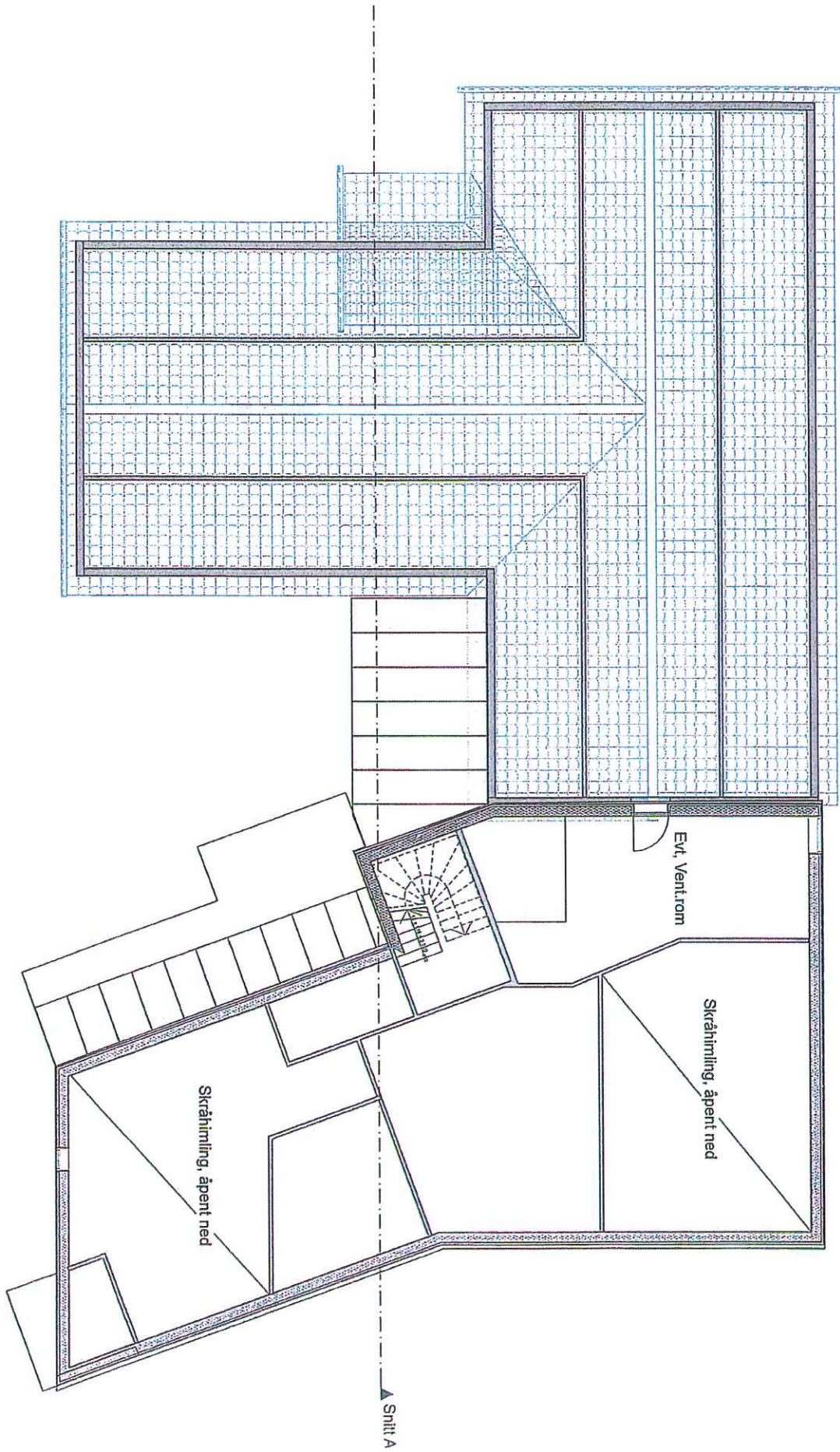
Stenseth Cementud arkitektur AS

Søknads tegninger
 12125 - Kirkeeng Barnehage
 Rakkestad Kommune

E-01 Plan 1. Etasje

Dato: 07.02.2013
 Mål: 1:100
 Tegn.: gro
 Konr.: Arkitekt Jon Tore Grimsrud





Vedlegg 2 RBK sak 6/13

SAMMENSTILLING KALKYLE

	TOMT	0	ikke medtatt
	OFF.VEIER OG LEDNINGER	0	"
	TILKNYTNINGSavgift VANN OG AVLØP	0	"
	TILKNYTNINGSavgift ELEKTRISITET	0	"
	OPPMÅLING, TINGLYSINGSgebyr	0	"
	RIGG OG DRIFT, antatt delvis bruk av eksist. arealer		450 000
1	SUM FELLESKOSTNADER		450 000
2	OPPUSSING AV EKSISTERENDE, ANSLÅTT		300 000
3	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER ARK, RIB		4 319 338
4	VVS		1 550 000
5	ELEKTRO, inkl. heis		980 000
6	TELE- OG AUTOMATISERING	inkl i elektro	0
7	ANDRE INSTALLASJONER	inkl i elektro	0
	SUM 1-6 HUSKOSTNAD		8 049 338
8	SUM UTENDØRS, antatt		200 000
	SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD		8 249 338
9	GENERELLE KOSTNADER		
	Prosjektering	13 %	1 072 414
	Prosjekteringsledelse og byggeledelse	2 %	164 987
	HMS-koordinering i byggeperiode medtatt i Rigg og drift bygningsmessig		0
	SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD		9 486 739
	SPESIELLE KOSTNADER		
	Løst inventar og møbler, ANTATT		500 000
	Byggherrens egen administrasjon	ikke inkludert	0
	Finansieringskostnader	ikke inkludert	0
	Gebyrer, forsikring, kopiering	ikke inkludert	0
	MVA	25 %	2 371 685
10	SUM SPESIELLE KOSTNADER		2 371 685
	SUM 1-9 GRUNNKALKYLE	inkl. MVA	12 358 423
	UFORUTSETT	15 % av grunnkalkyle	1 853 764
	Marginer for sikkerhet		
	BUDSJETTRAMME PROSJEKTKOSTNAD	pr. 07.03.10	14 212 187

Byggekostnad for nybygget (9.486.739 - 300.000) :423m2 gir en kvadratmeterpris på.kr. 21.235,- eks MVA.