



Notat til Oppvekst og Kultur v/Gry Nordal ang ny kommunal barnehage

Det vert vist til notat frå Arbeidsutvalet for utgreiing av ny kommunal barnehage av juni 2020, jf. også notat frå Teknisk sjef datert 17.1.2020 som var vedlegg til sak handsama i kommunestyret 13.2.2020, sak nr. 07/20. Arbeidsutvalet ber om nærare utgreiing om m.a. forhold knytt til grunnforhold, kostnadar knytt til bygningsmasse, salsverdi på tomt, kostnadar for utarbeiding av uteområde m.m.

Sidan førre utgreiing er det tilsett ny daglig leiar i UEKF samt at det er tilkomme ny prosjektleiar i UEKF med ei anna bakgrunn enn dei som har utreda saken tidligare.

I vurderingane som er gjennomført har UEKF sett på ulike bechmarkprosjekt (sjå eiga tabell), vi har sett igjennom tidligare grunnundersøkingar, vi har brukt Holte kalkulasjonsnøkkel til beregning av byggekost på alternativene og vi har fått ei faglig vurdering frå Conplan v/Idar Moldskred knytt til grunnforholda på eksisterande tomt.

Vurderingene som er gjort av UEKF avviker noe frå det som er sendt inn tidligere, men dette er noko vi meiner er faglig begrunnet.

Arbeidsutvalet føreset at det er alternativ 1 og 2 som skal greiast ut vidare, så UEKF har ikkje teke med alternativ 3 – arealet vis-à-vis Hasund skule.

Det ligg difor no føre to alternativ:

Alternativ 1 – ny barnehage i Gjerdsbakkane ved Hasundgot stadion.

Alternativ 2 –Opp gradering og tilbygg av eksisterande barnehage Sundgotmarke

Alt. 1 Ny barnehage på Gjerdsbakkane

I vurderinga av dette alternativet har vi sett på andre prosjekt satt opp av nye barnehagar dei siste åra. I arbeidet med å vurdere ei ny barnehage, så er det naturlig for UEKF å sjå til trendane i markedet knytt til materiellval, miljø (arbeidsmiljø og CO2 avtrykk) osv. Ei ny barnehage vil UEKF anbefale at Ulstein Kommune byggar i massivt tre. Erfaringane med dette er svært positive knytt til arbeidsmiljø og bærekraft. Referanseprosjekt på dette er eksempelvis Hatlelia barnehage i Molde som ble bygd i massivt tre.

Litt om prosjektet:

Navn: Hatlelia barnehage

Sted: Molde

Byggherre: Molde Eiendom KF/Molde Kommune

Kostnadsramme: 50 Mnok inkl mva

Type lokale: Barnehage

Størrelse: 1,200 m²

Hatlelia Barnehage bygges for **90 barn** og skal vektlegge friluftsliv, naturglede og bærekraftig utvikling. Barnehagen har en viktig oppgave i å fremme verdier, holdninger og praksis for et mer bærekraftig samfunn. Bygningen og uteområdet er prosjektert med sikte på miljøvennlige og energiøkonomiske løsninger. Bygget er tilpasset den skrående tomten og har gode solforhold for å få inn mye naturlig lys.

Energieffektivitet: Bygget skal oppnå energikarakter A, passivhus.

Materialbruk: Bygget består av massivtre-elementer som er bygd lokalt. Det var en forutsetning at det skulle brukes materialer som kunne gjenvinnes eller nedbrytes. Det var ikke ønskelig med materialer som det er knapphet på, eller som ved fremstilling eller i bruk har negative miljøkonsekvenser. **Oppvarming:** 100% oppvarming ved energibrønner og 2 stk mindre varmepumper som forsyner lavtemperatur gulvvarme. Målsetting er ca 50 kWh/m² i året. Ingen EL-kjel. Behovsstyrt ventilasjon med høy varmegjenvinningsgrad.

Les meir om prosjektet: <https://www.barnehage.molde.kommune.no/hjem.405929.no.html>





Andre referanseprosjekt:

Nye barnehage prosjekt									
Prosjekt	Kommune	Byggeår	Bygge material	Arkitekt	Antall plasser	Byggekostnader	Areal m2	Pris pr plass	Pris pr m2
Stordal Barnehage	Stordal	2018/2019	Bindingsverk	Sporstøl ark	48	ca 20 mill	956	417000	21000
Hatlelia barnehage	Molde	2019/2020	Massivt tre		90	ca 50 mill	1170	555000	42700
Kistefosdammen barnehage	Asker	2017	Massivt tre	Christensen & co	100	ca 76 mill	1220	760000	62300
Kvamstykkeet barnehage	Tromsø	2012	massivtre	Asplak viak		ca 51 mill	1157		44000
Skagen barnehage	Overhalla	2017	Bindingsverk passivhus	Hus arkitekter	140	ca 55 mill	1600	400000	35000
Søndre Egge barnehage	Steinkjer	2017	Bindingsverk passivhus	Hus arkitekter	4 avdelinger	ca 20 mill	800		25000

Basert på gjennomgangen av referanseprosjekt, kostnadsanalyse frå Holte kalkulasjonsnøkkel, så vil UEKF komme med følgende kostnadsestimat på ny barnehage på Gjerdsbakkane: Prisene oppgitt eks mva. Når det gjeld sal av eksisterende tomt, så er det ikkje innhenta ny takst på Sundgotmarka, men ved sal av tomte, så man også beregne kostnader på riving av bygget m.m man finn ei kjøpar som vil nytte bygget slik det står.

Vurdering av prosjektkostnad:		Kostnad eks mva
Byggekostnaden 1200m2 x 37.000kr/m2:		44 400 000 kr
Opparbeiding av 37 p-plassar		720 000 kr
Opparbeiding av uteområde og leik 3000m2		2 400 000 kr
Inventar og utstyr		1 900 000 kr
Kjøp av grunnareal:		(sjå notat teknisk sjef)
Behov for bedring trafikale forhold:		(sjå notat teknisk sjef)
Sal av eksisterende tomt (medregnet kostnad for riving)		- kr
Risiko, forprosjekt		3 000 000 kr
Sum totalt		52 420 000 kr

Alt. 2 Utvide og modernisere eksisterende barnehage i Sundgotmarka.

I vurderinga av alternativet, har vi gått igjennom tidligare grunnundersøkelser på tomte (gjennomført i 2006) av GEO Vest Haugland. UEKF har i tillegg rådført seg med Conplan v/Idar Moldskred knytt til arbeid med usikre grunnforhold.

1. Grunnundersøkelser av tomte:

Geo Vest Haugland gjennomførte i 2016 grunnundersøkelser på tomte i forbindelse med setningsskadar på bygget. Det ble laga ei rapport på dette. Det ble gjennomført 3 grunnboringar og dei visar at det er 10,4 og 12,9 meter dypt til fjell på dei posisjonar det blei bora. Grunnforholdane er som tidligare nemnt leire/moreneholdige masser. Det er usikkert om grunnforholda er dei same i området rundt eksisterende barnehage, men det er nærliggande å tro at det er usikre grunnforhold.



UEKF har vore i kontakt med ERA GEO AS for ei uttales, men dei treng å utføre konkrete grunnboringar for å uttale seg nærmare. Ei slik grunnboring vil koste rundt 250.000,- og det vil ta en 6-8 ukar før ei rapport føreligg. UEKF har basert på kostnadsnivået ikkje gjennomført slik grunnboring. Dette må takast i eit prosjekt.

Erfaringa frå Conplan er at stabilisering av grunn medfører ei tilleggskostnad. Det er derfor lagt inn en berekning på risikopåslag for usikre grunnforhold.

Materialval, type tilbygg (sammenbygd eller stand alone) er ikkje vurdert i denne saka.

Med bakgrunn i dette samt nøkkeltall frå Holte kalkulasjonsnøkkel, ligg det til grunn følgande kostnadsestimat på utbetring av eksisterande barnehage samt tilbygg på 800 kvm. Det er lagt til grunn same arealkostnad på tilbygg som nybygg.

Deler av eks. bygning har setnings skader og i følge grunnundersøkelsane vil det forsette å «sige», Conplan har utarbeid eit forslag og ein kostnads konsekvens for stabilisere og sikre bygget for ytterligare setningsskader dette er tatt inn i kostnadsoppsettet.

Tekniske installasjonar som heis m.m ligg i kvm pris på begge alternativ.

Vurdering av prosjektkostnad - tilbygg		Kostnad eks mva
Tilbygg 800 m2 x 37.000 kr/ m2		29 600 000 kr
Rehabilitering eks. bygg 400m2 x 19.000 kr/m2		7 600 000 kr
Kostnadar grunnarbeid pga setningar eks bygg		1 400 000 kr
Opparbeiding av p-plassar 20 plassar		500 000 kr
Opparbeiding av tomt og leike 1500m2		1 200 000 kr
Inventar og utstyr		1 550 000 kr
Behov for bedring trafikale forhold:	(sjå notat teknisk sjef)	
Kjøp av grunnareal:	(sjå notat teknisk sjef)	
Risiko (5%), forprosjekt		2 200 000 kr
Sum totalt		44 050 000 kr