Arkivsak-dok. 144 - 15 

Saksbehandler: John Herveland

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 23.09.2015

**Byggeprogram K0 for prosjekt Asperholen barnehage.**

**Bakgrunn for saken:**

Den 28.04.15 hadde Bystyre oppe sak angående alternative løsninger og fremdrift angående Asperholen barnehage.

Følgende ble vedtatt:

*1. Bystyret godkjenner at arbeid med ny 8 avd. barnehage i Asperholen startes*

*opp og at det kartlegges nødvendige utbedringer i eksisterende bygg slik at*

*dette kan fungere tilfredsstillende frem til nytt bygg står ferdig.*

*2. Prosjektet utvikles med ferdigstillelse våren/sommeren 2017.*

*3. Merutgifter som følge av valgt løsning i størrelsesorden kr 50 millioner søkes*

*Innarbeidet i økonomiplan 2016-2019. Endelig ramme fastsettes av bystyret i*

*økonomiplan.*

*4. Bystyret forutsetter at prosjektet gis en ytterligere gjennomgang med sikte på å*

*redusere kostnadene.*

Reguleringsplanen for barnehagen ble vedtatt av Bystyret 16.06.15.

**Saksopplysninger:**

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Mai Elin Tveit - Fagstab barnehager.

Ann Kristin - Gausel Styrer

Marlen K Hansen – Verneombud

Marte Aanestad – Miljørettet helsevern.

John Herveland – Sandnes Eiendomsselskap KF

Det er avholdt ett møte.

Det vil trolig bli avholdt ytterligere et møte før anbudsdokumentene sendes ut.

**Byggeprogram**

Arealene er satt opp i henhold til gjeldede lover og forskrifter, samt erfaringstall fra tilsvarende bygg.

Tabellen viser en grov arealdisponering. Det vil kunne komme avvik på dette ved detaljplanlegging.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Barnas områder** | **Ant.**  | **Totalt** | **Merknad** |
| Hjemmebase/avdeling lekeareal inkl fellesrom | 8 | 616 |   |
| ”Storkjøkken” i fellesrommet | 2 | 30 |  |
| Stellerom/WC inkl voksentoalett i barnesonen | 27 | 100 | To avdelinger deler 1 stellerom. Voksentoalett kombineres med HC-toalett. |
| Treningsrom/terapirom | 3 | 24 |  |
| Tørkerom | 4 | 28 |  |
| Lager lekemateriell/turutstyr | 8 | 43 |  |
| Grov-og fingarderobe | 4 | 117 |  |
| Korridor |  | 87 |  |
| Soveplass/Vognskur |  | 130 |  |
| **ADM. OG PERSONALROM** |  |  |  |
| Kontor styrer/fagutvikler/adm.konsulent | 2 | 22 |  .  |
| Arbeidsrom avdelingsansatte | 1  | 48 | 6 m2 per avdeling. Landskap |
| Personalrom m/minikjøkken |  1 | 40 | Dimensjoneres til 50% ansatte |
| Møterom | 3 | 47 |  |
| Personalgarderober |  2 | 30 |  |
| WC | 3 | 19 |  |
| Lager/kopi/arkiv |  1 | 16 |   |
| Korridor |  | 62 |  |
| **Teknisk + div** |  |  |  |
| Teknisk rom |  | 50 |  |
| Renhold |  | 15 |  |
| Lager |  | 23 |  |
| Vaskerom | 1 | 8 |  |
| Diverse rom/gang/trapp/heis |  | 170 |  |
| Felleskjøl/matlager |  | 25 |  |
| **NETTOAREAL TOTALT** |   | **1750** |   |
|  |  |  |  |

I tillegg til selve bygget kommer det kostnader med å rive det gamle bygget og opparbeide den gamle tomta til uteområde for den nye barnehagen. Ny vei skal også anlegges fra Åsveien, og aktivitetsløype skal også anlegges i friområde i henhold til reguleringsplanen.

**Vurderinger:**

**Tomteforhold**

Bygget er regulert inn i skråning på tomta, slik at den mest solrike og flateste delen av tomta blir brukt til lekeareal for barna.

**Energiklasse**

Bygget lyses ut med krav om Tek 10 og i tillegg en opsjonspris på lavenergi grønn b.

**Investeringskalkyle**

Prosjektet er gjennomgått siden behandling i Bystyret. Kalkylen er gjennomgått og sammenlignet med andre prosjekter som har vært ute på anbud den senere tid. Markedet ser ut til å gi oss bedre priser nå. På grunnlag av dette er kalkylen nå på 78 mill kr inkl mva.

**Fremdrift**

Følgende fremdrift legges til grunn:

|  |  |
| --- | --- |
| Aktivitet | Tidspunkt |
| Anbudsutlysning | November 2015 |
| Anbudsfrist  | Januar 2016 |
| Kostnadsoverslag 2 | Februar 2016 |
| Ferdigstilling av bygget | Juni 2017  |
| Oppstart rivning eks bygg og opparbeiding av resterende uteområde | Juni 2017 |
| Ferdigstilling uteområde  | August 2017 |

**Valg av entrepriseform**

I styresak 18/15 ble det besluttet å lyse prosjektet ut som en ren totalentreprise.

**Midlertidige utbedringer av gammelt bygg**

For å kunne bruke det gamle bygget frem til det nye er ferdig må følgende bygningsmessige arbeider utføres:

* El anlegg sjekkes og om nødvendig utbedres.
* Tørkeskap tilkobles friluft.
* Uteområdet må kontrolleres og om nødvendig utbedres for å ivareta sikkerheten.
* Vinduer i rom med setningsskader sjekkes med hensyn til fare for brudd i glass.

Dersom nytt bygg ikke er ferdig innen nytt barnehageår i 2017, utløser det krav om full rehabilitering av bygget. Alternativet er at driften i bygget legges ned.

**Forslag til vedtak:**

1. Byggeprogram for 8 avdelings barnehage på Asperholen godkjennes.
2. Prosjektet sendes ut på anbud i november, med sikte på ferdigstilling innen nytt barnehageår 2017.
3. Kostnader forutsettes innarbeidet i økonomiplan 2016 – 2019.
4. Saken oversendes rådmannen til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 16.09.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder