



*GILDESKÅL KOMMUNE*

# **Kommunestyret**

## **SAK TIL MØTE**

**17.02.2015**

**på Kommunestyresalen**

## **SAKSLISTE**

**Saksnr. Arkivsaksnr.**

**7/15      15/115      NY BARNEHAGE SØRARNØY -  
DETALJPROSJEKTERING**

Gildeskål kommune  
Inndyr, den 16.02.2015

Petter Jørgen Pedersen  
Ordfører



## NY BARNEHAGE SØRARNØY - DETALJPROSJEKTERING

---

Saksbehandler: Geir Mikkelsen  
Arkivsaksnr.: 15/115

---

Arkiv: A10 &42

**Saksgang:**

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
7/15	Kommunestyret	17.02.2015

---

Det vises til:

./ Skisseprosjekt Gildeskål Eiendom, 10.februar 2015

**Bakgrunn for saken:**

Gildeskål kommune hadde saken oppe som en interpellasjon fra varaordfører Hilde F Johansen høsten 2014. Det ble ikke gjort et formelt vedtak for det videre arbeidet, og er bakgrunnen for denne saken.

Rådmannen tok saken opp muntlig med formannskapet 4.februar, og formannskapet utstedte følgende uttalelse i sakens anliggende:

*«Gildeskål kommune ber Gildeskål Eiendom KF om å legge frem et skisseprosjekt, på en mulig fremtidig løsning for barnehagen på Sør Arnøy til politisk behandling.*

*Gildeskål kommune ber om at skissen i første runde er et internt arbeid i Gildeskål Eiendom KF, som gir grove kalkyler både på bygge og prosjekteringskostnader.*

*Skisseprosjektet danner grunnlaget for en vedtakssak om en evt. gjennomføring av en fullverdig prosjektering.*

*Etter en fullverdig prosjektering legges det frem en endelig sak til behandling og politisk godkjenning»*

Gildeskål Eiendom KF har i brev av 10.februar 2014 (vedlagt) lagt frem en kort skisse for prosjektet. Rådmannen har etter brevet fra foretaket bedt om en faglig vurdering vedrørende prosjektet fra skoleledelsen. Dette er innarbeidet i saksfremlegget under «Faglig vurdering».

**Vurdering:**

**Faglig vurdering**

Lokalitetene i Sørarnøy barnehage er i dag ikke tilfredsstillende i forhold til det pedagogiske innhold som skisseres i Rammepplan for barnehager. Barnehagen har nedslitte lokaler og er lite egnet for barnehagens pedagogiske virksomhet.

Lokalene skal tilfredsstillere flere fysiske forhold som bl.a:

- Allsidig bevegelsestrening
- Behov for tumleplass
- Behov for ro og konsentrasjon
- Mulig for å danne gruppe jfr. aldersfordeling
- Mulighet for ulike aktiviteter på samme tid
- Leker og materiell i oversiktlig miljø
- Barns medvirkning

I og med at lokalene i dag er begrenset til kun et ordentlig oppholdsrom, betyr dette at barnehagen ikke har muligheter til å drive etter rammeplanens føringer med pedagogiske virkemidler som skissert ovenfor.

Barnehagens oppholdsrom inkluderer i dag kjøkkenfunksjonene for barnehagen. Det er ikke stekeovn på kjøkkenet, og heller ikke praktisk plass for dette. Det fører til at kjøkkenet ikke er i drift slik at barna kan delta i dagliglivets oppgaver.

Toalettinngangen er rett ved kjøkkenkroken. Det gir små muligheter for skjerming av barna når de skal drive toalettrenning. Garderoben er trang og uoversiktlig, lite egnet til av – og påkledning og gjør det vanskelig for personalet å hjelpe barna til å bli selvhjulpne.

Garderoben ligger også slik plassert at barna må gjennom skolens korridorer for å komme til oppholdsrommet, og gjør det uoversiktlig. Det er ikke mulig for barna å komme direkte inn i barnehagen når de er ute når de skal på toalett. Det er heller ingen muligheter for personalet til å spyle av uteklær i barnehagens garderobe.

Barnehagen har i dag en avdeling med plass til barn fra 1 – 6 år. Mangel på muligheter til å dele opp barnegruppene, gir lite rom for aldersdeling og muligheter for ro og konsentrasjon. Dette gjelder også tilbudet til førskolegruppa.

Personalet i barnehagen har i dag ikke kontor til styrer og annet personell, heller ikke pauserom eller egnet garderobe og toalettforhold. Dette må tas hensyn til i planlegging av ny barnehage.

Ved bygging av ny barnehage, må det også tas hensyn til at SFO samlokaliseres med barnehagen, slik at personellressursene kan samlokaliseres før og etter skoletid. Det er i dag barn som står på venteliste for plass i barnehagen, fordi dagens arealnorm i eksisterende lokaler ikke gir rom for å øke antall plasser.

Detaljprosjektet som utarbeides av Gildeskål Eiendom KF må tilfredstille de føringer gitt i rammeplan for barnehager. Her også samlokalisering av SFO i barnehagens lokaler.

Det er viktig for eventuell videre planlegging av bygget å ta med brukerne i prosessen slik at barnehagen får hensiktsmessig utforming av lokalene.

## **Byggefaglige vurderinger p.t.**

Se vedlagt brev fra Gildeskål Eiendom KF.

## **Bestilling detaljprosjektering**

Kommunestyret bes derfor å ta stilling til å bestille en detaljprosjektering av en evt. ny barnehage i Arnøya. Bestillingen omfatter følgende hovedelementer.

- Utarbeidet detaljerte bygge- og prosjektkostninger
- Fullført byggeprosjektering, slik at materialet kan benyttes i anbuds konkurranse
- Etablere enighet om en funksjonell plassering av et nybygg i samråd med kommunens skoleledelse
- Avklare eiendomsforhold knyttet til plassering, og evt. intensjonsavtale om erverv av grunn
- Driftsmessige vurderinger av et nybygg– som omfatter driftsøkonomi, faglige og driftsoperativ forhold.

## **Organisering**

Rådmannen ber om at prosjektet forankres formelt hos Gildeskål Eiendom KF. Et positivt vedtak om bestilling av detaljprosjektering oversendes derfor styret i foretaket.

Foretaket tildeles formelt det overordnede totalansvar for prosjektet, men rådmannen fordrer at det foregår en løpende dialog og koordinering med skoleledelse og brukere for å sikre faglig krav til barnehagen jfr. Rammeplanen for barnehager, og øvrige driftsmessige vurderinger.

Det bes om at prosjekteringsmøter mellom foretaket og kommune dokumenteres gjennom referater.

## **Prosess**

Rådmannen legger til grunn følgende prosessuelle trinn i det videre arbeidet:

- Kommunestyrets bestilling av detaljprosjektering (denne sak)
- Gildeskål Eiendom KF detaljprosjekterer prosjektet i løpende dialog med skoleledelsen for å sikre faglige krav, og realistiske byggetekniske løsninger innenfor en forsvarlig økonomi.
- Detaljprosjektet styrebehandles i foretakets styre
- Styrevedtaket oversendes rådmannen for vurdering, spesielt av finansiering av prosjektet, og andre relevant forhold.
- Detaljprosjektet legges frem for endelig godkjenning av kommunestyret, etter konklusjonene i prosjektet «Fortettet omsorg og service» er gjennomført.
- Erverv av evt. grunn for bygging av barnehagen
- Byggestart

## **Finansering detaljprosjektet**

Den økonomiske forpliktelse som påløper p.t. er omkostninger knyttet til detaljprosjektering gjennom bruk av eksterne konsulenter. Daglig leder Gildeskål Eiendom KF vurderer disse til å være innenfor en ramme på 225.000 kroner.

Gildeskål Eiendom KF forventer at disse midlene finansieres særskilt av kommunestyret. Rådmannen mener dette vil være en del av investeringskostnaden. Det er derfor rimelig at finansiering av prosjektkostnader finansieres i et evt. vedtak om realisering.

Dersom prosjektet til slutt ikke blir gjennomført, anbefaler rådmannen at Gildeskål Eiendom KF får refundert prosjektkostninger innenfor nevnte beløp fra Gildeskål kommune. Denne utgiften finansieres evt. fra kommunens disposisjonsfond.

Rådmannen anbefaler at Gildeskål Eiendom KF får en maksimal ramme på 225.000 kroner for prosjekteringen. Evt. overskridelser i prosjekteringsutgiftene ut over denne ramme må dekkes av foretaket selv, eller særskilt fremmes til politisk behandling av formannskapet.

Gildeskål Eiendom KF har ansvar for at det føres et særskilt regnskap for prosjektkostningene, som danner grunnlaget for behandlingen av utgiftene i ettertid. Gildeskål kommune forventer at egne timer i foretaket ikke tas med i beregningene av foretakets prosjektkostninger.

## **Konklusjon**

Rådmannen mener det er rimelig å vurdere en etablering av en ny barnehage på Arnøya. Arnøya samfunnet er i vekst, og det vil være ventelister på plasser fra høsten 2015. Det er videre utvetydig at de bygningsmessige forholdene på ingen måte tilfredstiller dagens standarder til slike bygg. Og ikke minst viktig er det at arealens beskaffenhet ikke understøtter de formelle faglige kravene til Rammeplanene for barnehager.

Rådmannen anbefaler derfor at kommunestyret stiller seg positiv til en detaljprosjektering av et nytt bygg slik presentert i saken.

## **Forslag til vedtak:**

1. Gildeskål kommune vedtar å bestille detaljprosjektering av en ny barnehage i Arnøya.
2. Gildeskål kommune vedtar at prosjektet formelt forankres hos Gildeskål Eiendom KF i tråd med de beskrivelser som foreligger i saksfremlegget.
3. Gildeskål kommune vil finansiere detaljprosjekteringen i tråd med de føringer som ligger i saksfremlegget.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 16.02.2015

Geir Mikkelsen  
Rådmann

## Postmottak

**Fra:** Roger Andreassen  
**Sendt:** 11. februar 2015 00:11  
**Til:** Geir Mikkelsen  
**Kopi:** Petter Jørgen Pedersen; Jøran Knudsen; Postmottak  
**Emne:** Barnehage Sør Arnøy- søknad om midler /skisseprosjekt  
**Vedlegg:** søknad om midler skissprosjekt ny barnehage på Sør-Arnøy.docx; Ny Barnehage sørarnøy- ca.120 m2.pdf

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Til Rådmannen.

Viser til deres email fra i går/ 9 februar 2015 og som er vedlagt nedenfor. I et vedlegg ligger søknad om midler/skisseprosjekt samt et kart med forslag til lokalisering.

Med vennlig hilsen

Roger Andreassen | Daglig leder | Gildeskål Eiendom KF  
Mob: 90 10 14 22 | Tlf: 757 60 820



 Gildeskål Kommune		Arkivsaknr: 15/115-1
Avr: Råd	Bakubøh: GM	Reg. dato: 11/2-15
Arkiv: A10 242	Kopi/ark:	Kassasjon:

**Fra:** Geir Mikkelsen  
**Sendt:** 9. februar 2015 15:06  
**Til:** Roger Andreassen; Jøran Knudsen  
**Kopi:** Petter Jørgen Pedersen  
**Emne:** FSK - Barnehage Sør Arnøy

Til Gildeskål Eiendom KF  
Ved Daglig leder og styreleder

Kopi: Ordfører

Rådmannen oversender følgende bestilling til Gildeskål Eiendom KF, etter å ha drøfting med formannskapets medlemmer.

*Formannskapet har vurdert denne saken og ber om følgende:*

*Gildeskål kommune ber Gildeskål Eiendom KF om å legge frem et skisseprosjekt, på en mulig fremtidig løsning for barnehagen på Sør Arnøy til politisk behandling.*

*Gildeskål kommune ber om at skissen i første runde er et internt arbeid i Gildeskål Eiendom KF, som gir grove kalkyler både på bygge og prosjekteringskostnader.*

*Skisseprosjektet danner grunnlaget for en vedtakssak om en evt. gjennomføring av en fullverdig prosjektering.*

*Etter en fullverdig prosjektering legges det frem en endelig sak til behandling og politisk godkjenning.*

Med hilsen

Geir Mikkelsen  
Rådmann  
Gildeskål kommune  
97098850 / 75760612





Til:

Gildeskål Kommune

v/ Rådmannen

fra:

Gildeskål Eiendom KF

8140 Inndyr

Dato: 10. februar 2015.

## **Søknad om midler/ skisseprosjekt for ny barnehage Sør-Arnøy.**

### **1. Innledning**

Viser til rapport «Etterslep på kommunale bygg i Gildeskål kommune» datert september 2014 fra Gildeskål Eiendom KF hvor behovet for ny barnehage fremkommer med en nyinvestering på kr. 3,8 Mill eks mva. Vi hadde forut for rapporten gjort en vurdering av hvor en ny barnehage bør ligge og hva den mest sannsynlig koster. Dette er nevnt i nevnte dokument.

### **2. Bestilling fra Gildeskål kommune**

Den 9. februar 2015 kom den følgende bestilling fra Rådmannen:

«Rådmannen oversender følgende bestilling til Gildeskål Eiendom KF, etter å ha drøfting med formannskapetets medlemmer.

*Formannskapet har vurdert denne saken og ber om følgende:*

*Gildeskål kommune ber Gildeskål Eiendom KF om å legge frem et skisseprosjekt, på en mulig fremtidig løsning for barnehagen på Sør Arnøy til politisk behandling. Gildeskål kommune ber om at skissen i første runde er et internt arbeid i Gildeskål Eiendom KF, som gir grove kalkyler både på bygge og prosjekteringskostnader. Skisseprosjektet danner grunnlaget for en vedtakssak om en evt. gjennomføring av en fullverdig prosjektering. Etter en fullverdig prosjektering legges det frem en endelig sak til behandling og politisk godkjenning.*

### 3. Skisseprosjekt/ søknad om midler

Veiledende arealnorm for inne- og uteareal i barnehager angir et netto leke- og oppholdsareal på 4 m<sup>2</sup> pr. barn over 3 år og omlag 1/3 mer (ca. 5,3 m<sup>2</sup>) pr. barn under 3 år. Utearealet skal være 6 ganger leke- og oppholdsarealet inne. Parkeringsplass, tilkjørsels veier og lignende skal ikke inkluderes i utearealet. I vedlegget er det to eksempler på hvordan en skal beregne størrelsen på nødvendig uteareal og netto leke- og oppholdsareal for barnehagen. Vedlegget kan lastes ned [her \(PDF-format\)](#).

Regelverket er som følger:

<http://www.udir.no/Upload/barnehage/Regelverk/Veiledere/Veileder%20om%20godkjenning%20av%20barnehage.pdf?epslanguage=no>

En anneninformativ side: <http://s.koleanlegg.utdanningsdirektoratet.no/id/2290>

Oppsummert innebærer at det ved en fordobling av nåværende kapasitet fra 12 plasser til 24 plasser vil størrelsen på barnehagen bli på 96 kvm med inne areal.

Hvis en tar inn barn under 3 år så tar dette barnet 2 plasser. En kan da ha 12 små barn under 3 år og da ingen over 3 år. Arealberegningen blir da mindre. Normalt er det en miks. Imidlertid beregner GE ca. 100 kvm for den nye barnehagen. Barnehagen idag tar også imot noen barn på SFO. Derfor foreslår jeg en barnehage på ca. 120 kvm slik at en tar høyde for SFO.

Bygget blir i 1-en etasje og blir lagt som på kartet vedlagt. Inngang fra marknivå med overbygget areal for uteklær og «soveplass» for vogner. Bygget vil holde dagens krav inklusiv varme i alle gulv. Nøkternt men solid bygd for de neste 40 år. Utearealet er stort nok på eksisterende skole.

Bygge kostnader per kvadratmeter er økende men ligger i området kr. 29.000-33.0000 pr kvm i prosjektering, bygge kostnader pluss tomtekostnader/grunnarbeid. Disse kostandene er 1. kvartal 2015 nivå.

Derfor opprettholder jeg, som i rapport «Etterslep på kommunale bygg i Gildeskål kommune» datert september 2014, en total kostnad for en ny barnehage og SFO på Sør-Arnøy skole på kr. 3, 8 Mill eks MVA.

Gildeskål Eiendom KF kan starte arbeidet når vedtak er fattet av kommunestyret i Gildeskål og tomt er ervervet.

Med vennlig hilsen

Roger Andreassen, Daglig leder



