

Arkivsaknr:	2015/1656
Arkivkode:	82/71
Saksbehandler:	Rune Reisænen

Saksgang

Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

23.11.2015
10.12.2015

NY BARNEHAGE OG OPPGRADERING SKOLEN - SØRARNØY

Rådmannens forslag til vedtak:

- 1 Gildeskål kommune bygger ny 24 plassers barnehage på Sørarnøy i tråd med kravspesifikasjoner, tegninger og tilbud med en kostnadsramme på kr. 8 500 000 inkl mva.
- 2 Gildeskål kommune oppgraderer skolen iht beskrevet utredning for kr. 3 900 000,- inkl. mva
- 3 Tiltakene 1 og 2 finansieres med låneopptak med avdragstid inntil 40år.

Vedlegg

- 1 Leieavtale Grendelaget Norlys og Gildeskål Eiendom KF - forslag
- 2 Notat Kravspesifikasjon m/priser
- 3 Kravspesifikasjon ny Barnehage Sørarnøy - Forespørsel

Bakgrunn for saken:

Saken har vært gjennom kommunestyret noen ganger nå. Siste gang 25.06.2015 som saksnr. 27/15, hvor vedtaket var følgende:

- 1) «Gildeskål kommune vedtar å bygge, og innhenter anbud på ny 24 plassers barnehage på Sørarnøy i tråd med prosjekt utviklet av Gildeskål eiendom KF»
2. «Godkjenning og finansiering legges frem for formannskapet så snart prosjektet er klart».

Prosjektet har nå vært ute på anbud som en «Totalentreprise». Totalentrepriseform er en entrepriseform hvor tiltakshaver kun har kontakt med hovedentreprenøren, hovedentreprenøren har da alle andre entreprenører i prosjektet som sine entreprenører. I anbudsforespørselen er det kun satt opp kravspesifikasjon, det er opp til

entreprenøren å løse de ulike oppgavene iht gjeldende kravspesifikasjon og lovverk. Det betyr at kommunene har kun en entreprenør å forholde seg til.

Prosjektet var utlyst på Doffin i juli med anbudsfrist i august. Ved anbudsfristens utløp ble det innlevert kun et tilbud.

Rambøll Bodø har utarbeidet kravspesifikasjonene samt hatt oppdraget med å lyse ut tilbudet på Doffin. De har også sammenstilt tilbudet og kontrollregnet dette.

Vurdering:

Gildeskål Eiendom KF har fått tegnet ut en barnehage i en nøktern og økonomisk forsvarlig ramme/ uttrykk sammen med arkitekt. Det er en rekke pålegg som må ivaretas for å få en barnehage godkjent etter dagens standard. Alle disse krav er ivaretatt. Det er blant annet tegnet inn et personal/samtale/møterom. Personalrommet som er tegnet må være i denne bygningen grunnet to forhold. Sikkerhet ved kun 2 personale på jobb og for SFO som er på ettermiddag i det nye bygget. Samlet bruksareal er 154 kvm.

For å få ned energiforbruket er det benyttet gjenvinningsanlegg samt varmeanlegg med luft-til-vannvarmepumpe, alt for å holde energiforbruket nede, samt det å ivareta inn klima i barnehagen. Øvrige er det gode lysforhold inne i barnehagen.

Proessen for utarbeidelse av barnehagen har vært i godt samarbeid med de ansatte. Barnehagen er dimensjonert for 24 barn. Alle formelle krav er oppfylt for å få barnehagen godkjent. Universell utforming er godt ivaretatt for de med evt handicap.

Før man igangsetter bygging av barnehagen bør man se på skolen og barnehagen i ett. I dag ligger det fortsatt et pålegg fra helse og miljøtilsynet Salten, som omhandler både skolen og barnehagen. Avviket omhandler fremfor alt manglende ventilasjon både på gammel og ny del. Det er også dårlige forhold for personal på skolen, dette kan bli rettet på i og med at barnehagen flytter i eget bygg. Her kan det etableres personalrom for skolens ansatte. Det er også mangel på brannsikkerhet, med blant annet rømningsvei fra øverste etg og andre etg, manglende branndører samt noen vegger som må brannkles. Det er også registrert store vannmengder i kjelleren under ny-delen av skolen. Vi snakker om en vanddybde opp mot 2, 5 m. Her var det tenkt å etablere basseng når denne delen ble bygd, men pr. dato ikke realisert. Bjelkelaget mellom kjeller og basseng er i btg, det betyr at råte eller mugg i bjelkelaget neppe forekommer, derimot er gulvet kaldt. Kjelleren bør lenses (er påbegynt) og noe form for drenering bør etableres.

Vann i slike mengder bør ikke forekomme i noen bygg.

Økonomi:

I saksutredningen i saken(27/15) er det følgende forslag: «Rådmannen foreslår nå at det budsjetteres med en kostnad på 4 900 000»

Etter at tilbudet som var kommet inn er tilbudet kontrollregnet og tilbudet er funnet i orden. Anbudssummen er på kr. 5.258.663,20 ekskl. moms, inkl. mva kr. 6.573.329,-

Øvrige tillegg som kommer:

Tenkt plassering av barnehagen er ikke på kommunal grunn. Tidligere daglig leder for GE har gjort en intensjonsavtale om erverv av grunn til barnehagen. Erverv av grunn er avtalt til kr. 50.000,- samt alle kostnader i forbindelse med ervervet skal kommunen stå for.

I anleggsperioden må barnehagen flytte. Som nevnt i saksutredning i sak 27/15 er det tenkt å flytte barnehagen inn i grendehuset som ligger i umiddelbar nærhet. Grendelaget har forelagt en leieavtale med leiepris på kr. 10.000,- mnd. I tillegg kommer en del etableringskostnader i forbindelse med at bygget ikke er tilrettelagt for barnehage,

samt strøm. Det må også etableres gjerde rundt grendehuset. Saksbehandler har vært i kontakt med Helse- og miljøtilsynet Salten i forbindelse med godkjenning av barnehagen. Med noen justeringer vil en kunne få midlertidig godkjenning under anleggsperioden.

Som nevnt over så bør man også samtidig se på lokalitetene på skolen, slik at man får lukket bort alle avvik som kan gi pålegg el dagsbøter. Samlet sett vil det bli et stort løft for lokalsamfunnet og også for Gildeskål kommune. Det viser at kommunene satser på bygdene hvor næring står sterkt og det vil også øke bolysten for de som alt bor på Arnøyene samt at det vil være lettere å få småbarnsfamilier og andre til å flytte til Arnøyene.

Kostnader:

Bygning/type	Ekskl. mva	Inkl. mva
Ny barnehage iht tilbud	5.258.663,20	6.573.329,00
Byggeledelse iht tilbud	216.000,00	270.000,00
SHA koordinator iht tilbud	20.000,00	25.000,00
Reserve som inneholder regningsarb for håndv og prosjektering	287.562,50	359.453,13
Uforusett 10% av kr 5.494.663,-	549.466,30	686.832,88
Sum	6.331.691,80	7.914.614,75
Tillegg for tomt (ikke mva pliktig)	50.000,00	50.000,00
Oppmåling, tinglysing etc (ikke mva pliktig)	10.000,00	10.000,00
Byggekostnader inkl tomt	6.391.691,80	7.974.614,75
Leie av midlertidig barnehagen under byggeperioden		
Innkjøp av inventar til barnehagen	270.000,00	337.500,00
Tilrettelegging av midlertidig barnehage, stipulert	50.000,00	62.500,00
Husleie kr. 10.000,- pr.mnd. antatt byggetid 7 mnd	70.000,00	70.000,00
Strøm i samme periode, antatt forbruk kr. 1.500,- /mnd	10.500,00	13.125,00
Sum totale kostnader leie	400.500,00	483.125,00
Totale kostnader for ny barnehage	6.792.191,80	8.457.739,75

Som nevnt over bør man også se på selve skolen. Her er det flere avvik som bør gjøres noe med. Nedenfor følger en oversikt og kostnadsestimat for de mest prekære avvikene:

- Etablering av rømningsvei fra loft/2 etg. Det monteres utv. Vindeltrapp	kr. 191.000,-
- Branndør m/panikkbeslag i forb. Med trapp	kr. 35.000,-
- Vindu EI 60	kr. 12.500,-
- 3 stk B 30 branndører	kr. 23.500,-
- Vent.anlegg gml. del (estimat fra Sweco)	kr. 1.050.000,-
- Vent anlegg ny del (antatt kostnad)	kr. 1.500.000,-
- Øvrig vedlikehold (personalrom, hwc, brannsikre vegger etc..)	kr. 250.000,-
Sum ekskl. mva	kr. 3.062.000,-
Tillegg mva	kr. 765.500,-
Sum inkl mva	kr. 3.827.500,-

Det er satt opp detaljerte delsummer, både for ny barnehage og for utvidet oppgradering av skolen. Rådmannen anbefaler at barnehagen bygges og at utvidet oppgradering på skolen tas med i samme behandling. Barnehagen kan bygges uavhengig av det arbeidet som evt måtte foregå på skolen. For skolen sin del må ventilasjonsanleggene prosjekteres og legges ut på anbud. Dette arbeidet kan utføres i fellesferien når skolen er stengt. Deler av oppgraderingen kan gjøres av vaktmester ved skolen med bistand av vaktmester fra øvrige vaktmestrene.

Pr. dato har det ikke vært kontraktsforhandlinger mellom GK og entreprenør, men entreprenøren er blitt underrettet om at saken vil bli avgjort i løpet av november/desember 2015. Før en evt oppstart må erverv av grunn gjøres, kontraktsinngåelse med entreprenør, samt søknad om tillatelse må godkjennes av kommunen. Det betyr at oppstart kan tidligst skje i januar 2016.

Konklusjon:

Det er satt opp detaljerte delsummer, både for ny barnehage og for utvidet oppgradering av skolen. Rådmannen anbefaler at Gildeskål kommune bygger ny 24 plassers barnehage på Sørarnøy i tråd med kravspesifikasjon, tegninger og tilbud. Rådmannen foreslår også at det bevilges penger, avrundet, som vist i saksutredningen over for utvidet oppgradering av selve skolen, slik at man får en skole og barnehage som er driftsgodkjent. Barnehagen og utvidet oppgradering av skolen finansieres med låneopptak med avdragstid på inntil 40 år, dette i henhold til tidligere vedtak i saken (15/115)