

Arkivsak-dok. : 108-15  
Saksbehandler: Gro Fløysvik

Behandles av:  
Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:  
8. juni 2015

## KOSTNADSOVERSLAG 1 OMBYGGING AV LANGGATA 74 TIL BARNEHAGE

### 1. SAKEN GJELDER

Sandnes bystyre vedtok i økonomiplan 2015 – 2018 å satse på en sentrumsbarnehage. Vedtatt i økonomiplanens beskrivelse:

*«Det planlegges en sentrumsbarnehage i den gamle kulturskolen med minimum 462 m2 innendørs lekeareal fordelt på 6-7 grupper som tilrettelegges fleksibelt for små og store barn. Ved en lik fordeling mellom små og store barn vil barnehagen få 99 barn.»*

	Tot kalkyle	Bevilget før	2015	2016	2017	2018	Rest bev
Rådm.forslag	68.000		5.000	30.000	33.000		
BS vedtak, endr	-33.000		5.000	-5000	-33.000		
<b>Vedtak</b>	<b>35.000</b>		<b>10.000</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>		

Barnehagen ble opprinnelig satt opp med ferdigstillelse i august 2017.

Grunnet en del forskyvninger på andre barnehageprosjekter, ble Langgata 74 fremskyndet til august 2016, da det ellers kunne se ut til at Sandnes kommune ikke ville klare å oppfylle barnehageretten.

I styresak 5/1-15 ble det protokollert følgende om Langgata 74:

*«Langgt 74 rehabiliteres for bruk til barnehage. Fokus i arbeidet er fasade, grunn, drenering, el- og nødvendig ventilasjon, mens innvendig gjøres det så små endringer som mulig for å holde kostnadene lave for prosjektet som helhet. Det vises her til gamle Hana skole og ombygging til Hana barnehage. Med disse føringene legges det frem egen sak om prosjektet i neste styremøte.»*

I styresak 19-15, 2 mars 2015 ble følgende vedtatt:

1. Sandnes Eiendomsselskap KF igangsette reguleringsprosess og får avklart kravene fra plan og andre instanser
2. Sandnes Eiendomsselskap KF iverksetter detaljprosjektering med kalkyle parallelt med reguleringsprosess. Ny sak når detaljprosjektering og kalkyle foreligger
3. Sandnes Eiendomsselskap KF søker byggesak om dispensasjon fra plankrav mot at det utarbeides en reguleringsplan innen gitt tidsfrist.

Sandnes Eiendomsselskap har igangsatt reguleringsprosessen, og det er gitt dispensasjon fra plankrav om detaljregulering av de 3 eiendommene i 4 år.

I bystyresak 33-15, 28/4-15 ble det vedtatt å utsette behandlingen av rammer for gjennomføring av prosjektet

I denne saken legger Sandnes Eiendomsselskap KF fram forslag til kostnadsoverslag 1 og framdriftsplan for prosjektet.

#### **Prosjektorganisasjonen:**

<b>Navn</b>	<b>Firma</b>	<b>Funksjon</b>
Gro Fløysvik	Sandnes Eiendomsselskap KF	Prosjektleder
Gro Fløysvik	Sandnes Eiendomsselskap KF	Prosjekteringsleder
Øystein Lindberg	Multiconsult AS	RIV
Tor Berge	Multiconsult AS	RIB
Kjetil Skjeie	Multiconsult AS	RIBr
Angelica Knuts	Multiconsult AS	RIAku
Svein Kyllingstad	Multiconsult AS	RIBfy
Noora.Khezri	Multiconsult AS	RIEn
Atle Christopersen	Multiconsult AS	RIGeo
Kåre Vassbø	Cowi AS	RIE
Eigil Gjerseth	Låseservice	Lås og beslag

Prosjektgruppen har hatt 7 møter.

Foruten prosjektgruppen har vi hatt gjennomgang med vernetjenesten og fagstab barnehager. Bidragsyttere her har vært:

<b>Navn</b>	<b>Område</b>	<b>Funksjon</b>
Mai Elin Tveit	Fagstab barnehage	Rådgiver
Marthe Aanestad	Miljørettet helsevern	Rådgiver
Grete Rettedal	Bedriftshelsetjenesten	Rådgiver
Arild Skimmeland	HMS	Hovedverneombud

Befaring og halv dags-møte

## 2. BAKGRUNN OG HISTORIKK

Langgata 74 ble bygget i 1899, tegnet av arkitekt Hartvig Eckhoff. Opprinnelig funksjon var skolebygg, og Sandnes Folkeskole holdt til her. Tilbygget/gymsalen og nytt inngangsparti kom til i 1923. Bygningen regnes for å ha en høy bevaringsverdi for Sandnes kommune, ref byantikvar. Bygget er vernet.

Langgata 74 har hatt sporadisk bruk i flere år, og er til dels sterkt preget av det. Vedlikehold og utbedringer er ikke systematisk gjennomført på flere år.

Bygningen har vært forsøkt solgt flere ganger, men ønsket minstepris har ikke blitt oppnådd. Flere bruksmuligheter har blitt vurdert, men de har av ulike grunner blitt forkastet.

Vi har fått dispensasjon fra kravet om regulering (ref. styrevedtak 19-15) i 4 år, mot at regulering starter og går parallelt med byggeprosess. Bruk av Langgata 72 og 76 vurderes i reguleringsprosessen.

Per nå foreligger en detaljprosjektert barnehage med kalkyle, klar for utsendelse på Doffin.

## 3. SAKSOPPLYSNINGER

### Generelt.

Langgata 74 er prosjektert som en barnehage med 6 avdelinger, 4 i første etasje og 2 i andre etasje. Det er et stort og godt fellesrom med kjøkken som kan brukes av alle avdelinger i 1 etasje (gamle gymsalen). Det samlede lekearealet er på 490 m<sup>2</sup>, noe som er i tråd med bestilling og SK's krav til lekeareal. Administrasjonslokalene er lagt i 2 etg + et møterom i kjelleren. Personalets garderobefasiliteter er lagt i kjelleren under fellesrommet.

I tråd med bestillingen har vi søkt å bruke mest mulig av eksisterende bygningsstruktur, og i løsningen som nå blir fremlagt er det stort sett lettvegger som blir revet. Alle himlinger unntatt den i fellesrommet må rives, både av hensyn til brannkrav og av hensyn til akustikk. Vi beholder alle skjeve og skakke gulv, og fjerner kun eksisterende belegg der det er nødvendig for å få god kvalitet på det som legges oppå. Det er prosjektert gulvforstrekning med en ståldrager i alle rom.

Vi observerte en rekke lekkasjeskader fra tak. En tilstandsrapport på taket viste at taket over fellesarealet var OK, men tak over trapperom og hovedbygningen er det mye sprekker, samt at det er morkent. Undertak ser OK ut, så det er kun prosjektert inn skifte av tekking.

Utvendig vil det ikke bli mange synlige endringer, men i fellesrommet vil det komme vindu helt ned til gulvet for å tilfredsstille krav om dagslys og utsyn. En del kjellervindu må også skiftes da de er havarent. Ytterdører må skiftes der de ikke holder brannkrav (rømning). Mot nord blir det satt inn et ekstra vindu for å få dagslys inn på et kontor.

All eføy og andre grønne vekster opp etter fasaden vil bli fjernet. Skader i puss vil bli reparert og bygget vil bli vasket og malt. Fargekode blir satt av byantikvar.

### Tekniske anlegg

I tråd med bestillingen har vi lagt oss på et minimum av kostnader når det gjelder de tekniske anleggene, men dette blir uansett en stor kostnad, uavhengig av hva bygget skal brukes til.

Kort oppsummert:

Det finnes ikke ventilasjon i bygget, så det er nyprosjektert

El anlegget er så gammelt at ikke noe kan gjenbrukes, morkne og brannfarlige ledninger og lysarmatur med pcb. El-anlegget er nyprosjektert.

VA-systemet har gått ut på dato for flere tiår siden. VA system er prosjektert nytt både inne og ute, men det er ikke tatt med fjerning av alle gamle, da det ville medført for store inngrep i toppbelegg utomhus.

Eksisterende varmeanlegg er elektriske panelovner. Elektriske panelovner er ikke tillatt ved nyprosjektering av barnehager, så det er prosjektert inn vannbåren varme via radiatorer.

Å legge vannbåren varme i eksisterende gulv ble vurdert som for kostbart og er utelatt. Det er lagt til rette for tilkobling til fjernvarme på en enkel måte, når den måtte komme i nordre del av Langgata. I mellomtiden fyres det med El-kjel.

### **Parkering**

Parkering vil bli vurdert samlet for de 3 eiendommene i reguleringsprosessen. Det er lagt inn 6 parkeringsplasser til bruk for levering og henting på eksisterende parkeringsplass foran Langgata 76. Denne brukes også som snuplass for vareleveranser og utrykningskjøretøy. Årsaken til at en har lagt seg på et så lavt antall parkeringsplasser, er flere;

- Dette er en sentrumsbarnehage, det busstopp er rett utenfor døren
- En stor utbygging av boliger i sentrum tilsier at flere går/sykler til barnehagen
- Togstasjon 3 min. gange fra barnehagen
- Mange parkeringsplasser langs Langgata, både på samme side og rett over veien for barnehagen.
- En har prioritert et godt uteområde for barna istedenfor parkeringsplasser som står tomme mesteparten av tiden.

### **Utomhus**

Prosjektet har hatt noe utfordringer med å få til en god løsning og utnyttelse av uteområdet. Blant annet fikk en forbud om å grave eller belaste leirskråningene mot vest og nord. Helningen i store deler av disse områdene er 1:2.

Geo-rapport konkluderer med at eksisterende tørrmur må støttes opp i forkant med fyllmasser helt fra bygningskropp til topp mur. En har fått aksept for å legge flytende lette konstruksjoner, samt noe søylefundamentering i skråningene. Fordelen med begrensningene fra Geo, er at det er den minst krevende løsningen økonomisk og at sikkerheten blir ivaretatt på beste måte. Lekeområdene har blitt utformet i henhold til krav i Geo-rapport.

En har i prosjektet søkt å bevare en stor del av overflatedekkene, og rehabilitere disse der en må grave grøfter for VA.

Alle utvendige VA ledninger er nyprosjektert. Det er også lagt inn en post for drenering av bygget. Drenering er en utfordrende arbeidsoperasjon i og med forbudet mot å grave i nedkant av leirskråningen, men er helt nødvendig å gjennomføre da det er store fuktskader i kjelleren over hele bygget mot vest.

I forbindelse med etablering av barnehagen er det behov for ute-soveplasser og det er etablert i et nybygg på grensen mot Langgata 72. Dette var den eneste mulige plassering i forhold til støykrav.

Det vil bli bygget en støymur for å dempe støy fra biltrafikk fra Langgata. Støymuren er utformet i samråd med byantikvar. Valgt løsningen har fokusert på samhörighet med den omkringliggende bygningsmasse, samtidig som det var ønskelig å fokusere på åpenhet mellom Langgata og barnehagen. Åpenheten mellom barnas lekeareal, vei og fortau i Langgata er løst med bruk av store vindusfelt.

En barnehage har behov for uthus/skur for å lagre uteleker. Dette har vi løst med å lage en rampe ned til kjeller på nordsiden, der de rommene med meget lav takhøyde kan brukes. Dette valget er tatt for å få mest mulig utvendig lekeareal.

## **Tomteforhold**

Eiendommene Langgata 72, 74 og 76 er henholdsvis ca 700 m<sup>2</sup>, 2800m<sup>2</sup> og 1200m<sup>2</sup>. For å tilfredstille kravene til utomhus lekeareal har en benyttet deler av tomtearealene til 72 og 76. For Langgata 72 dreier det seg om rundt 50 m<sup>2</sup>, mens rundt 800m<sup>2</sup> av tomten til Langgata 76 blir lagt inn som lekeareal. Totalt vil barnehagens uteområde, eksklusiv parkeringsplasser og fotavtrykk av bygg, være rundt 2930 m<sup>2</sup>. Krav til utvendig godkjent lekeareal er 6 x innvendig lekeareal, som i dette tilfellet vil være ca. 2780 m<sup>2</sup>.

## **Dispensasjoner**

Som følge av byggets alder, og at vi styrer prosjekteringen mot minst kostnadskrevende løsningene som følge av SK stramme økonomi, er prosjektet avhengig av godkjenning av en rekke dispensasjoner for kravene i TEK 10, samt SK sine egne krav. Vernehensyn er også grunn til noen av dispensasjonssøknadene.

- Dispensasjon fra TEK 10 om krav til 60% fornybar energi, til fjernvarmen kommer i Langgata.
- Dispensasjon fra krav i TEK 10, Energikrav til bygning. Bygget vil ligge i Energiklasse G. Fasadene er vernet, det medfører at vi ikke ønsker å etterisolere utvendig. Innvendig isolering av gamle trondhjemsurer utgjør en stor fare for forskyvning av kondenseringspunkt i vegg, så det ønskes en heller ikke å gjøre. Takkonstruksjonen er så lav at en ikke kommer til for å etterisolere på loft, da må hele sutaket rives, noe en vil unngå av kostnadmessige hensyn.
- Dispensasjon fra TEK 10 sitt krav til universell utforming i forhold til høyde på dørterskler. Gulvet synker og stiger med opptil 8 cm. Dørene er satt på samme høyde, og en ønsker ikke å måtte justere disse etter gulvet, og ser heller ikke at det er gunstig med avretting av det gamle tregulvet (bæreevne).
- Dispensasjon fra TEK 10 sitt krav til takhøyder. I kjellerarealene er takhøyden mellom 1,9m og 2,15 m, krav er 2,4. Det søkes om dispensasjon for å kunne bruke disse arealene til garderober, lager, tekniske rom og noe oppholdsrom for barna (inne/uteverksted)
- Dispensasjon fra SK sitt krav til antall stelleplasser/WC, det er for lite antall i første etasje der det er 4 avdelinger, men det totale antallet oppfyller kravene.
- Dispensasjon fra kravet om fullt skille mellom ren og skitten sone. Alle avdelingene må krysse det ene trapperommet som finnes for å komme til fellesrommet.

## Kostnadskalkyle

### Historikk

Opprinnelig ble Langgata 76 grovkalkulert av SEKF til 68 mill.

I bystyrets behandling av økonomiplanen 2015-2018 ble denne summen redusert til 35 mill.

I styresak 19-15 ble det av SEKF opplyst at det ikke er mulig å gjennomføre prosjektet til bevilget beløp på 35 mill.

Post	Tekst	4B/ ØK-plan 2014-2017	K1 – rehab.
1.00	Felleskostnad		
2.00	Bygging		
3.00	VVS- inst.		
4.00	El. inst.		
5.00	Tele- og automasjons inst.		
6.00	Andre inst.		
<b>SUM 1-6 HUSKOSTNAD</b>		<b>27 060 000</b>	<b>22 050 000</b>
7.00	Utendørsanlegg	9 600 000	3 500 000
<b>SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD</b>		<b>36 660 000</b>	<b>25 550 000</b>
8.00	Generelle kostnader	5 865 600	5 766 500
<b>SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD</b>		<b>42 525 600</b>	<b>31 316 500</b>
9.00	Spesielle kostnader	15 455 775	11 736 650
<b>SUM 1-9</b>		<b>57 981 375</b>	<b>43 053 150</b>
10.00	Marginer	11 148 789	8 288 183
<b>SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD</b>		<b>68 000 000</b>	<b>51 341 333</b>
		<b>Avrundet</b>	<b>51 500 000</b>
Frikjøp av 10 p-plasser, til Sandnes kommune. Krav: 1 p-plass per 90m2. Her 1650m2			<b>3 000 000</b>
Sentrumsbidrag til Sandnes kommune 700 kr/m2 BRA			<b>1 300 000</b>
<b>Totalt inkl mva</b>			<b>55 800 000</b>

- 4B skjema hadde full opparbeidelse av utomhus for alle 3 byggene inne på samme kalkyle, nå er kun barnehagens område medtatt.
- Kostnader forbundet med reguleringsprosessen er ikke tatt med.

### **Forklaring til kalkylen**

Post 1	Felleskostnad, omfatter i hovedsak rigg, drift, riving og utvask.
Post 2	Bygning, omfatter alt bygningsteknisk arbeid, som betong, murer, stål, tømrer, maler, gulvlegger
Post 3	VVS-installasjoner, omfatter nye luftbehandlingsanlegg, nye sanitæranlegg, nytt varmeanlegg og sprinkleranlegg.
Post 4	El. installasjoner, omfatter nye inntaks og stigeledninger, ny hoved- og underfordeling og ny grunnbelysning.
Post 5	Tele- og automasjons inst., omfatter i hovedsak nytt SD-, tele-, data-, brannanlegg
Post 6	Andre installasjoner, trykkluftanlegg.
Post 7	Utendørsanlegg.
Post 8	Generelle kostnader, omfatter i hovedsak prosjekteringskostnader, byggeledelse, kopiering og leiekostnader.
Post 9	Spesielle kostnader omfatter merverdiavgift, inventar og utstyr.
Post 10	Marginer, omfatter uforutsette kostnader og prisstigning.

## **4. VURDERINGER**

Plan for barnehageutbygging 2015 – 2018 ble vedtatt av bystyret 17.06.14, sak 90/14. Planen har dannet grunnlaget for økonomiplanarbeidet og de konkrete planene for bygging av barnehager for å oppnå barnehageretten i kommunen. Gjeldende økonomiplan har fulgt opp dette gjennom investeringsbudsjettet.

I 2016 var det planlagt 2 ferdige barnehageprosjekt: Kleivane barnehage med 10 avdelinger og Asperholen barnehage med 2 nye avdelinger. Asperholen er senere endret til 8 nye avdelinger samt riving av den gamle. Begge disse prosjektene er av ulike årsaker skjøvet ut i tid til 2017.

Dette betyr at ingen av de planlagte prosjektene blir ferdigstilt til 2016. Barnehagen i Langgata 74 blir sentral for kommunen for å oppnå barnehageretten i kommunen. Fagstab påpeker at det er et stort behov for en barnehage i sentrum, og at denne må stå klar slik at det kan tas opp barn i hovedopptaket.

Det er nødvendig å få opprettet nye barnehageplasser til høsten 2016. Det er pr i dag ingen gode alternativer til dette prosjektet. Alternativene kan være midlertidige lokaler i en eller annen form:

- Midlertidige moduler på kommunal tomt (eks deler av skoletomta på Skaarlia); dette vil være en kostbar løsning. Grovt anslag 30 mill. kr med opparbeidelse av godkjente uteområder.
- Benyttelse av midlertidige eksisterende lokaler; Det er pr i dag ingen åpenbare gode løsninger dersom dette skulle bli aktuelt. Kostnader er vanskelig å anslå, men også ved dette alternativet må det påregnes tilpasninger både bygningsmessig og på uteområdet for å få godkjente lokaler.

For begge disse alternativene er det knyttet usikkerhet i forhold til kostnader og løsninger. Det vil være nødvendig med bevilgninger for begge alternativene. Løsningene vil bære preg av midlertidighet, og de vil være ressursmessig krevende i prosjektperioden for å få godkjente løsninger mot plan- og bygningsloven og miljørettet helsevern. Tidsaspektet er også her en usikkerhetsfaktor.

Investeringene til midlertidige tiltak vil delvis gå tapt når tiltaket opphører. Det stilles også spørsmål til om hvorvidt midlertidige tiltak kan lånefinansieres.

I prosjekteringen har det blitt lagt vekt på å gjennomføre et nøkternt prosjekt, der fokus har vært å holde kostnadene nede, men en har samtidig hatt fokus på at dette skal være en permanent barnehage som skal vare i mange år.

### **Entrepriseform og oppdeling**

Entrepriseformen ble i styresak 19-15 satt til generalentreprise.

### **Framdrift**

Fremdriften er utfordrende. Forutsatt godkjenning i styret, må saken oversendes og behandles umiddelbart av rådmann. Prosjektet må legges ut på Doffin senest 18 juni 2015.

Innleveringsfrist 20 august. K2 behandles i styret onsdag 23 september. Oppstart for entreprenør oktober 2015, noe som gir reell byggetid på 9 måneder.

Den korte prosjekteringsfasen gjør at vi ikke får behandlet rammesøknaden før prosjektet blir lagt ut på Doffin. Det økonomiske oppsettet er satt med forutsetning at det ikke tilkommer ekstrakrav med medfølgende økonomiske krav i rammesøknaden. Fremdriften ovenfor er med forutsetning at det ikke kommer til forsinkelser i forbindelse med rammesøknaden og offentlig saksbehandling.

### **Inventar/utstyr**

Barnehagen leveres med inventar og utstyr.

### **Miljøfarlige stoffer**

Rådgiverne har på grunnlag av befaring og prøver funnet asbest, PCB, kvikksølv, samt andre stoffer. Det er utført grunnundersøkelse i forhold til miljøgifter, og overflateprøvene viste gode resultater.

### **Energi**

Tek 10 og interne SK-krav vil ikke bli oppnådd i dette prosjektet. Prosjektet legger til rette for at en kan koble seg til fjernvarme så snart den kommer til nordre del av Langgata.

### **Myndighetskrav**

Prosjektet er så langt ikke behandlet av noen myndigheter. Krav utover det som er lagt inn i prosjektet kan føre til økninger på noen poster. Sentrumsbidrag og frikjøp av parkeringsplasser er avklart med teknisk og tatt med i kalkylen under post 3.

### **Avklaring leieforhold**

Sandnes Parkering har en kontrakt på nåværende parkeringsplass. Kontrakten må avsluttes, da det er planlagt lekeområde der den ligger.

### **Oppsummering**

1. Prosjektet er fremdriftskrevende, og det forutsettes at det anbudsmessige og godkjenningmessige (PBL) skjer som beskrevet under «Fremdrift»
2. Barnehagekravet tilsier at det må stå ferdig en barnehage i 2016. Det er ikke gode alternativer til Langgata 74, og denne kan la seg gjennomføre om fremdrift går som beskrevet.
3. Kalkyle viser at kostnad ligger tilsvarende eller bedre enn nybygg
4. Stor utbygging i sentrum gjør at det er behov for en sentrumsbarnehage.
5. Det er ikke mange lekeplasser i sentrum og denne barnehagen vil kunne bli et positivt tilskudd nord i Langgata. Den kan benyttes av allmennheten etter stengetid.
6. Det er en viss risiko for at det kan komme tilleggskostnader når riving har avdekket alle forhold.



7. Ut fra en totalvurdering anbefales det at prosjektet gjennomføres.

## **5. ANBEFALING**

Sandnes Eiendomsselskap KF anbefaler at forprosjekt for rehabilitering av Langgata 74 godkjennes og videreutvikles til kostnadsoverslag 2 etter kommunens prosedyrer.

Forslag til vedtak:

1. Romprogram ihht til tegninger og beskrivelse Langgata 74 godkjennes.
2. Kostnadsoverslag 1 for Langgata 74 på 55,8 mill godkjennes.
3. Fremdriftsplan med innflytting i august 2016 godkjennes.
4. Søknad om beskrevne dispensasjoner godkjennes.
5. Saken videresendes til rådmannen for viderebehandling.

Vedlegg:

- 1: Illustrasjoner utomhus (3 stk)
- 2: Utomhusplan (1 stk)
- 2: Plantegninger (3 stk)
- 3: Fasader (4 stk)