



Tilleggsliste

Utvalg: OPPVEKST OG OMSORGSUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus, Møterom 1
Møtedato: 14.06.2016
Tidspunkt: 18:30

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

PS 18/16 14/654
GRIMSBY BARNEHAGE, REHABILITERING ELLER NY

Benedikte E. L. Skaug
Leder

Björg Olsson
Virksomhetsleder



GRIMSBY BARNEHAGE, REHABILITERING ELLER NY

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
18/16	Oppvekst og omsorgsutvalget	14.06.2016
33/16	Formannskapet	16.06.2016
38/16	Kommunestyret	22.06.2016

Ordførers forslag til innstilling:

Det bygges ny barnehage i Ørje, på g.nr 90, b.nr 192, Torpmoen (nåværende tennisbane). Beløpet begrenses oppad til kr 47.100.000.

Administrasjonen gis myndighet til og opprette en byggekomite bestående av 3 personer.

Det bygges en 4-avdelings barnehage med opsjon på å bygge ut til 5-avdelings barnehage.

Ekstra utgifter til renter og avdrag finansieres ved bruk av inntekter fra eiendomsskatt.

Sammendrag:

I kommunestyret 25.3.14 ble det bestemt at det skulle settes en ned en plankomité hvor mandatet er å **fremskaffe en kostnadskalkyle for totalrehabilitering av bygningen til Grimsby barnehage både innvendig og utvendig, tilbygg, rivning av bolig, samt andre påkrevde endringer, sett opp mot plassering og kostnader for bygging av ny barnehage. Plankomitéen vurderer fordeler og ulemper ved ulike alternativer.**

Ut fra plankomiteens anbefalinger utarbeider administrasjonen en sak som skal gi grunnlag for politisk vedtak angående den kommunale barnehagen. Pedagogiske prinsipper for rehabilitering av barnehage eller bygging av ny barnehage skal ligge til grunn for alt videre arbeid.

Plankomitén har i den siste perioden bestått av:

Politikere: Morten Bakker og Roy Hagen (Ap), Finn Labråten (Krf), Tove Granli Foss(Sp) og Kenneth Sirevåg (H)

FAU: Kristian Fog

Verneombud: Miriam Lund

Tillitsvalgt: Monica Stillesby

Virksomhetsleder Forvaltning, drift og vedlikehold: Stein Erik Fredriksen

Virksomhetsleder Grimsby barnehage: Tove Skubberud Wang

Komiteen har også hatt inne ordfører Kjersti N. Nilsen, rådmann Espen Jaavall, fungerende rådmann Vidar Østenby, barnehagefaglig rådgiver Unni Degnes/Ragnar Olsen og kommuneplanlegger Erik Vitanza. I tillegg har komiteen benyttet seg av to arkitekter.

Bakgrunn:

Grimsby barnehage holder til i lokaler som er bygget for grendeskole, og har vært der siden 1988. Lokalene er pr. i dag godkjent for 65 barn. Rommene er store og det er vanskelig å dele i mindre grupper. Det er ikke egnede kontorer for pedagogiske ledere, huset er kaldt på vinterstid og varmt i sommerhalvåret. Bygget har ikke det som kreves for å tilfredsstille dagens krav til barnehage.

Vurdering:*Ulike barnehagetyper*

Det finnes flere forskjellige måter man kan bygge en barnehage. De som det finnes flest av er basebarnehage, sonebarnehage og tradisjonell avdelingsbarnehage.

Basebarnehage

En basebarnehage har flere temarom som barna fordeler seg på. De har en hjemmebase (25 %), men det er lite i forhold til fellesarealet som kan utgjøre det meste av lekearealet (75 %). Rommene er ofte store.

Sonebarnehage

Her er det mange åpne løsninger. Barnegruppen har ingen faste rom de tilhører, og barna bruker hele huset. Her er det også felles garderobe, felles kjøkken og spisested. Her er det ingen fysiske baser eller avdelinger.

Avdelingsbarnehage

Dette er den tradisjonelle modellen. Her er det disponerer avdelingene det meste av lekearealet. Hver avdeling har sin garderobe og sin avdeling de hvor de spiser.

Antall barn og lekearealer inne og ute

I barnehageloven står det at bemanningen skal være tilstrekkelig. Det står i veilederen at det på 18 barn over 3 år er en pedagogisk leder og to pedagogiske medarbeidere. For barn under 3 år er det 9 barn på en pedagogisk leder og to pedagogiske medarbeidere. En utvidet barnegruppe for barn over 3 år har 24 barn, to pedagogiske ledere og to pedagogiske medarbeidere. For barn under 3 år er det 14 barn, to pedagogiske ledere og to pedagogiske medarbeidere.

Komiteen kom frem til at de ønskelig en avdelingsbarnehage med fem avdelinger, 2 avdelinger for barn under 3 år og 3 avdelinger for barn over 3 år. Det er også tenkt 18/9 barn pr. avdeling. For barn over tre år beregnes 4 m² pr. barn og 5,3 m² for barn under tre år som lekeareal. For en barnehage med fem avdelinger, to for de under 3 år og tre for de over 3 år, blir det da et minimum lekeareal for de under 3 år på 95,4 m² for de barna. Hos de største trenger man da minimalt 216 m², og til sammen blir dette 331,4m². Disse 72 barn trenger da et uteareal på 1,8 daa. I tillegg kommer blant annet parkeringsplasser.

Arbeidet til gruppen

På det første møte ble det laget en liste for hva man tenker Grimsby barnehage bør ha etter endringene. Man ser for seg 5 (3 store- og 2 små-barns avdeling) avdelinger med plass for 18 barn over 3 år og 9 barn under 3 år på avdelingene.

1. Huset må kunne brukes av rullestolbrukere
2. Hver avdeling skal ha et hovedrom og to mindre rom som kan brukes daglig. Det skal også være to toaletter til barn, stellerom og det skal være et tekjøkken tilknyttet hovedrommet.
3. Mellom to av avdelingene må det være lydtett skillevegg så man kan åpne og ha større arrangementer på huset
4. Huset trenger to kjøkken. En i 1. etasje og en i 2. etasje. Her skal det også være sentrallager for frysevarer, kjølevarer og tørrvarer. Det må være benk plass slik at en barnegruppe kan jobbe til på der, tydelig skille på rene og skitne soner. Det bør ligge så alle avdelingene kan gå inn på kjøkkenet uten å gå gjennom/innom en avdeling
5. Ansattes garderobe må ha plass til minst 25 personer. Det må være en garderobe til herrer og en til damer. De må også være tilpasset rullestolbrukere. Tilknyttet dusj og toalett
6. Barnas fingarderobe bør være i en lomme og være romslig
7. Barnas grovgarderobe bør ha god plass, tørkeskap og muligheter for at de voksne henger fra seg yttertøyet her ELLER at garderoben til de ansatte ligger i nærheten av barnas.
8. Personalrom/pauserom med plass til minimum 20 personer. Her bør det være et tekjøkken
9. Arbeidsrom for pedagogiske ledere med minst 8 arbeidsplasser
10. 2 møterom med lydtett skillevegg hvor det er plass til 10 + 10 personer
11. Kontor til styrer med rom for arkiv og sitteplass for 2-3 personer.
12. Spesialpedagogisk rom hvor det er plass til 5 personer ved et bord og lagerplass til konkrete
13. Renholder må ha rom i hver etasje. I den ene etasjen bør det være plass til en moppemaskin, en vaskemaskin, lager for papir, såpe, etc.
14. Teknisk rom med plass for ventilasjonsanlegg, mm.
15. Lagerrom (ute og inne) og matrealrom nok til alle for forbruksmateriell, sesongleker mm.
16. Plass til 18 vogner og soveplass under tak. Rommet må være musefritt og frostfritt.
17. Inngangen/inngangene må være gunstig i forhold til ankomst til alle avdelingene.
18. Toaletter som er lett tilgjengelig fra uteplassen uten å gå gjennom fin garderobe
19. Huset må gjøres lydtett og fritt for klang
20. Huset bør ha golvvarme/jordvarme
21. Tre-fire spesialrom til som brukers til mediatek, våtrom, kreativitetsrom, el.
22. Huset bør ha lave vinduer så barn har utsyn (evt. ny del)

Komiteen har tatt for seg ulike tomter, og tok kontakt med arkitekt Bernt Brekke fra BBA, Mysen, for at han skulle uttale seg om hvilke tomter som egnet seg best til barnehage. Han fikk også i oppdrag å kostnadsberegne:

- Bygging av ny barnehage med opparbeidet uteområde, inkludert nytt inventar
- Rehabilitering av Grimsby barnehage og opparbeiding av et nytt uteområde og nytt inventar

Arkitektens vurdering

Komiteen hadde i slutten av februar møte med arkitekten fra BBA, hvor han la frem sine anbefalinger, med forslag til plassering av en bygning i passe størrelse. Det ble vurdert arealer ved tennisbanen, ved Ørje kirke, ved Ørje skole og ved Helgetjern. Arkitektens anbefalinger å legge en ny barnehage der det i dag er tennisbane. Dette er i dag kommunens eiendom. Arkitekten har også laget et forslag til omgjøring på Grimsby. Forskjellen på disse to forslagene er 4 millioner, se nedenfor.

Dersom man går for å rehabilitere Grimsby vil det komme noen tilleggsutgifter. Da må man i byggeperioden sette opp et kontainerbygg. Det skal oppfylle TEK 10 og dagens norm som godkjenner en barnehage. Man har mottatt et anslag på at dette vil komme på ca. kr. 840 000,-, med tilkobling av vann, avløp, strøm og internett i tillegg. Man må rive gammel vaktmesterbolig og tilbygg på Grimsby, noe som leder i Forvaltning, Drift og Vedlikehold estimerer til ca. kr. 300 000,-.

Bygger man ny barnehage på Tennisbanen ved Mølla må denne flyttes. Dette har leder i Forvaltning, Drift og Vedlikehold estimert til ca. kr. 300 000,-.

Økonomi

Vedlikeholdskostnadene på Grimsby har de vært som følger de tre siste årene:

2015	kr 213.456
2014	kr 283.623
2013	kr 331.227

I tillegg kommer kostnader til renhold som har kostet følgende de siste 3 årene:

2015	kr 337.305
2014	kr 310.773
2013	kr 238.442

I 2015 betalte Marker kommune kr 579.960 for 4 barn plassert i annen kommune, Eidsberg.

Forutsetninger lån:

Nødvendig låneopptak ved bygging av ny barnehage i sentrum begrenset oppad til kr 47.100.000. Effektiv rente 1,660 %, serie lån, 30 års betalingstid, utbetalingsdato 01.01.18, 1. rentetermin 02.01.18, 1. avdragstermin 01.01.2018. 4 terminer pr år.

År	Renter	Avdrag	Sum
2018	571.613	1.570.000	2.141.613
2019	741.539	1.570.000	2.311.539
2020	717.604	1.570.000	2.287.604
2021	689.855	1.570.000	2.259.855
2022	667.426	1.570.000	2.237.426
2023	636.163	1.570.000	2.206.163
2024	612.015	1.570.000	2.182.015
2025	586.109	1.570.000	2.156.109
2026	560.204	1.570.000	2.130.204
2027	534.334	1.570.000	2.104.334
2028	511.251	1.570.000	2.081.251

Snittkostnaden de første 10 årene renter og avdrag vil bli kr 2.409.811.

Låneopptak ved restaurering av Grimsby barnehage begrenset oppad til kr 45.625.000.
Effektiv rente 1,660 %, serie lån, 30 års betalingstid, utbetalingsdato 01.01.18, 1. rentetermin 02.01.18, 1. avdragstermin 01.01.2018. 4 terminer pr år.

År	Renter	Avdrag	Sum
2018	555.723	1.520.840	2.076.563
2019	718.300	1.520.840	2.239.140
2020	695.114	1.520.840	2.215.954
2021	671.825	1.520.840	2.192.665
2022	641.264	1.520.840	2.162.104
2023	616.240	1.520.840	2.137.080
2024	594.464	1.520.840	2.115.304
2025	567.736	1.520.840	2.088.576
2026	542.729	1.520.840	2.063.569
2027	520.367	1.520.840	2.041.207
2028	491.116	1.520.840	2.011.956

Snittkostnadene de første 10 årene renter og avdrag vil bli kr 2.334.412.

Hvis rentene skulle stige med 1 % vil snittkostnadene de første 10 årene renter og avdrag bli kr 2.827.855 ved bygging av ny barnehage.

Hvis rentene skulle stige med 2 % vil snittkostnadene de første 10 årene renter og avdrag blir kr 3.241.737 ved bygging av ny barnehage.

Marker kommune har i dag ikke mulighet til og dekke økte utgifter til renter og avdrag over driftsbudsjettet. Det foreslås derfor dette dekkes ved bruk av inntekter fra eiendomsskatt.

Det vil også medføre økte driftsutgiftene når barnehagene blir større. Det vil da kreve flere ansatte. Skjema under viser forskjellen mellom 4 og 5 avdelinger uavhengig av barnehagens beliggenhet. Tallene under er et minimum for antall ansatte.

	Inntekt pr mnd.	Inntekt pr. år	Lønn pr. år	Lønn med sos.utg pr. år
4 avdelinger	138 594	1 524 534	4 535 000	6 122 225

(2store+2små)				
5 avdelinger (3store+2små)	184 792	3 032 712	5 735 000	7 742 250

Dette viser lønnskostnadene ved en 4 og 5- avdelings barnehage.

Pr i dag har vi en 3-avdelingsbarnehage. Regnskap for 2015 viser en lønnskostnad på kr 6.050.236. Brukerbetalingene for 2015 var kr 1.167.439.

Ny barnehage

Estimert pris inkl flytting 47 100 000

Rehabilitering Grimsby

Estimert pris 43 600 000

Rivning av vaktmesterbolig/skur, ca. 375 000

Brakkeby, rigging opp og ned 1 050 000

Tilkobling vann/avløp/strøm/internett ca. 100 000

Til sammen 45 125 000

Alle priser er inklusive mva.

Fordeler og ulemper

Grimsby barnehage ligger i dag landlig til ca. 4 km fra Ørje sentrum. Det er stor uteplass, og avstanden til skogen gjør at de eldste kan bruke den. Her er det blitt opparbeidet en uteplass med lavvo, tauhuske og klatrenett. Det er i det siste blitt hogd en mengde trær på sørsiden av plassen, slik at det ikke lenger er en lun plass i skogen. Det blåser til tider kraftig der.

Innenfor gjerdet er det noen lekeapparater, og asfalterte «småveier» som barna kan sykle på. De fleste lekeapparatene er noen år og dersom barnehagen fortsatt skal ligge på Grimsby vil det være behov for en fornyelse av alle disse.

Barnehagen er flere ganger i året med på arrangementer på Ørje. Det kan være barnehagedagen, idrettsdag, julegudstjeneste, osv. Seks ganger i året kjøres førskolebarna for å treffe andre førskolebarn. Dette er dager hvor vi bruker buss til og fra, noe som er kostbart for barnehagen (ca. 1400,- kr tur/retur). Med en barnehage på Ørje kan man besøke biblioteket, hallen, skole/SFO, svømmehallen, posten, banken, kirken, de andre barnehagene og rådhuset i større grad enn i dag. Denne utgiften kan man se bort fra hvis man legger barnehagen i sentrum.

Tegninger viser at omgjøring av Grimsby vil få et helt nytt utseende og funksjon, men man ser også at det blir 116 m² i gangarealer oppe i tillegg til fin og grovgarderobene. Noe som kommer av husets utforming.

De fleste av de som benytter barnehagen bor på Ørje eller på vestsiden. Høsten 2016 bor 9 av 30 nord for Grimsby. Av søknadene som kommer inn, ser man at de fleste velger de to på Ørje før de velger Grimsby når de søker. Her ligger også skole og butikker, så her er det naturlig å stoppe. De siste årene har barnehagene i sentrum vært fulle, da har fler sagt nei til plassen på Grimsby, og beliggenhet er grunnen. Noen har ikke bil, og andre igjen har ikke førerkort.

Marker kommune har påtatt seg å motta flyktninger, disse er ofte bosatt i sentrum og har ikke bil. Det har forekommet at de har blitt fraktet til Grimsby, noe som utgjør en utgift for kommunen.

Konklusjon:

- Politikerne må ta stilling til om det skal bygges ny barnehage i Ørje sentrum, eller rehabiliteres på Grimsby.
- Det settes ned en byggekomité bestående av 3 personer som har beslutningsmyndighet på blant annet å få frem et godt grunnlag, tar avgjørelser etter prisrunden, tar avgjørelsen om type barnehage som skal bygges og følger opp i byggeperioden.
- Det bygges en 4-avdelings barnehage med opsjon for og bygge ut til 5-avdelings barnehage.
- Politikerne tar stilling til den øvre grense for bygging:
 - Kr 47.100.000 som er prisen på bygging av ny barnehage i Ørje sentrum
 - Kr 45.125.000 som er prisen på rehabilitering. I tillegg er det lagt inn kostnader for og dekke en brakke rigg og riving av vaktmesterbolig og skur.
- Uteområde i sentrum opparbeides som en del av kostnaden med ny barnehage.