

Oppdragsgiver: **Sel kommune**

Oppdragsnr.: **5201666** Dokumentnr.: **3**

Fra: Sigrid Hestnes

Dato: 2020-05-20

► Muligheter og kostnadsbilde ved midlertidige løsninger i byggeperioden

I mandat fra Sel kommune skal barnehageutredningen forsøke å gi svar på hvordan barnehagene kan driftes i en byggeperiode og hvilke kostnader dette kan gi mht. nødvendige midlertidige barnehagebygg/brakker. «Utredningen skal også forsøke å gi svar på hvordan barnehagene kan driftes i en byggeperiode og hvilke kostnader dette kan gi mht. nødvendige midlertidige barnehagebygg/brakker».

Rapporten areal- og kapasitetsanalyse av barnehagebygg vurderer at en utvidelse av de nye arealene på Ottbragden og Selsverket vil medføre så stor grad av ombygging at det ikke er forenelig med drift i bygningen. I tillegg synliggjør rapporten flere forhold ved alle de fire barnehagene som tilsier at det er behov for tiltak på kort sikt.

Proessen frem mot godkjenning av barnehager er utfyllende beskrevet av Helsedirektoratet i veileder for miljø og helse i barnehager og skoler. Alle virksomheter som omfattes av forskriften skal være godkjent av kommunen, og godkjenning gis etter søknad. Det er viktig at det ikke er godkjenningen i seg selv som er målet, men at barnehagen hele tiden arbeider for et miljø som fremmer helse, trivsel og læring hos barna.¹

§ 6. Krav om godkjenning

Virksomheter som omfattes av forskriften, jf. § 2, skal være godkjent av kommunen.

Godkjenning etter denne forskrift fritar ikke for bestemmelser som er gitt i medhold av annet regelverk.

Søknad skal fremlegges for godkjenningsmyndigheten når det foreligger plan for etablering, utvidelse eller endring av virksomheten. Søknad om godkjenning skal inneholde dokumentasjon som viser hvordan virksomhetens eier vil sikre at virksomheten planlegges, etableres, drives og videreutvikles i samsvar med forskriftens bestemmelser. Det må fremgå hvor mange barn/elever og ansatte virksomheten er beregnet for.

Kilde: lovdata.no

Framgangsmåte for godkjenning vil avhenge av hvilke tiltak det ses på:

- Ny barnehage.
- Eksisterende barnehage ikke tidligere godkjent.
- Renovering av eksisterende barnehage.
- Tilbygg til eksisterende barnehage.
- Midlertidige erstatningslokaler.
- Driftsmessige endringer (eks.: Omlegging av driftsform, utvidelse av antall barn) (ref. rundskriv fra Helse- og omsorgsdepartementet I-1 /2012).

¹ <https://www.helsedirektoratet.no/veiledere/miljo-og-helse-i-barnehagen/veiledning-og-god-praksis-1-29/6-krav-om-godkjenning>

Forskriften inneholder både bygningstekniske og driftsmessige bestemmelser. For nye tiltak som også er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, er det hensiktsmessig å dele godkjenningen i 2 trinn:

Trinn 1

Barnehageeier søker om samtykke til planer for ny virksomhet eller større endringer/utvidelser/rehabiliteringer/tilbygg mv. Samtykke bør gis samtidig med at plan- og bygningsmyndigheten behandler rammesøknaden for tiltaket.

Trinn 2

Leder for barnehagen søker om godkjenning ifølge bestemmelser omkring driften av barnehagen. Godkjenning gis så vidt mulig før oppstart. Det kan være aktuelt for godkjenningsmyndigheten å be om å få vurdere barnehagens IK-system igjen etter noen måneders drift, da ikke alt vil være helt på plass ved oppstart. (Eksempler vil finnes på Forum for miljø og helse sine hjemmesider www.fmh.no).

Når det gjelder øvrige tiltak, vil ikke enhver detaljendring av de bygningsmessige forhold omfattes av bestemmelsen. Det vises til prinsippet om at det må være forholdsmessighet mellom godkjenningsplikts omfang og de helsemessige hensyn som begrunner godkjenningsplikt. Tvilstilfeller bør tas opp med godkjenningsmyndigheten, som skal kunne bistå med råd og veiledning i godkjenningsprosessen.

Godkjenning forutsetter at barnehagen tilfredsstillende kravene i forskriften. Det er ikke anledning til å gi midlertidig godkjenning eller godkjenning på vilkår om at krav i forskriften oppfylles på et senere tidspunkt. Kommunen har imidlertid en viss anledning til å gi dispensasjon, jf. § 26. Det betyr at dersom kommunen gir godkjenning til en virksomhet uten at alle forskriftens krav er oppfylt, må den ha gitt varig eller midlertidig dispensasjon fra disse kravene i forkant. Det bør imidlertid ikke dispenseres fra krav som utgjør et hovedformål eller en hovedintensjon med forskriften.

Dispensasjon

Kommunen har en viss anledning til å unnta fra kravene i forskriften permanent eller midlertidig ved å gi dispensasjon. Forskriftens bestemmelser er i stor utstrekning utformet som funksjonskrav. Dette gir muligheter for fleksible løsninger med lokale tilpasninger og minsker behovet for å gi dispensasjoner. **Mange av funksjonskravene er så grunnleggende at det kan bli utfordrende å dispensere fra dem.** Det gjelder f.eks. det generelle kravet i § 7 om at virksomheter som omfattes av forskriften, skal være helsemessig tilfredsstillende, og § 14 første ledd hvoretter barnehagen skal planlegges og drives slik at skader og ulykker forebygges.

I merknader til forskriftens § 26 heter det bl.a.: «Bestemmelsen om dispensasjon er inntatt for ikke fullstendig å utelukke muligheten av å gjøre unntak i enkelte særskilte tilfeller. **Bruken av dispensasjon skal være restriktiv og forbeholdt de helt særskilte og enkeltstående tilfeller.** Det bør ikke dispenseres fra krav som utgjør et hovedformål eller en hovedintensjon med forskriften, og det skal ikke dispenseres fra større deler av forskriften samlet.»

Midlertidig drift og dispensasjon under en byggeperiode i Sel kommune

Ombygginger og utbygging av det omfang som er forestående for barnehagene i Sel vil kreve en midlertidig løsning i en overgangsperiode. Eksakt hvor lang byggeperioden blir, er vanskelig å si. En realistisk tidsramme for prosjektering og bygging av en ny barnehage vil være 1-1/2 til 2 år. For de beskrevne tiltakene i Sel kommune vil en tidsramme, uavhengig av alternativ, på 5 år være realistisk. Forutsetningene for å få dette til innenfor tidsrammen, er gode avklaringer og strukturert prosjektstyring.

I strukturendring legges det opp til en prosess som omfatter nedlegging av to barnehager, ombygging og utbygging av nye arealer. I rapporten areal- og kapasitetsanalyse er det avdekket en rekke forhold som må utbedres i eksisterende bygninger. Dersom eksisterende barnehager opprettholdes i byggeperioden, bør det ikke gis dispensasjon for forhold som omfatter generelle krav til helsevern § 7 og § 14.

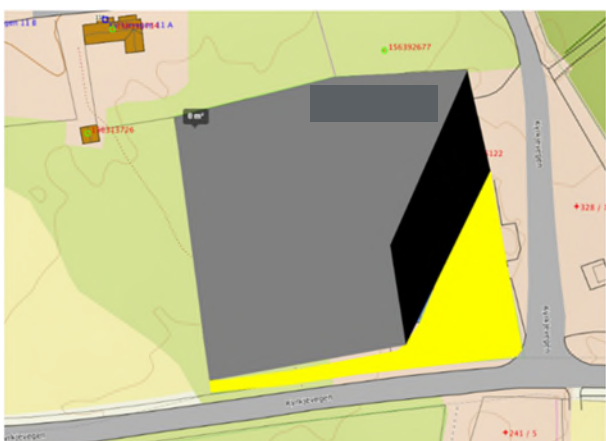
Dersom det skal opprettes midlertidige løsninger i ledige bygg, vil dette medfører en søknad om bruksendring. Dispensasjoner fra krav vil bare til en viss grad kunne aksepteres. I tillegg til må det etableres et godkjent uteområde.

En alternativ løsning kan være å leie et midlertidig modulbygg, som settes opp på et allerede godkjent uteområde.

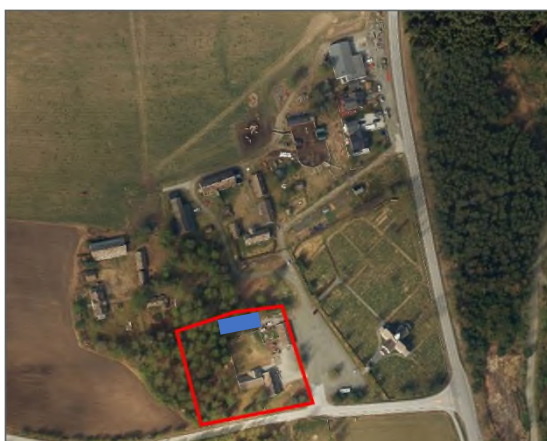
Alternative løsninger for midlertidig drift med modulbygg

Ottbragden har en tilkomstvei, og i en byggeperiode, vil det ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å ha barn i område parallelt med at det pågår bygg- og anleggs trafikk. Omfanget av ombygging innvendig vil være så omfattende, at det ikke vil kunne gjennomføres over små områder i ulike byggefaser. Ottbragden må derfor ha midlertidige lokaler under ombygging.

I Selsverket barnehage er det en mulighet å sperre av deler av område og etablere en ny atkomst vest på tomta. Det er også mulig å etablere støvvern mot Kyrkjevegen for å få nok leke- og oppholdsareal ute. På området vest for eksisterende bygg, vil det antakelig være mulig å sette opp midlertidige modulbygg nordøst på tomta. Tomta på Selsverket har allerede infrastruktur og et godkjent uteareal for barnehage.



Figur 1 – mulig plassering av modulbygg



Figur 2 -mulig plassering av modulbygg

Midlertidig løsning med modulbygg i de ulike alternativene

En løsning med modulbygg på Selsverket kan gi følgende fremdrift i de ulike alternativene.

Alternativ 1

1. Ottbragden bygges om, og barna har midlertidig barnehageplass i modulbygg på Selsverket
2. Etter at Ottbragden er ferdig bygget, overtar Selsverket modulene og barnehagen bygges ut.

Alternativ 2

1. Ny barnehage bygges på Ottbragden, og barna har midlertidig barnehageplass i modulbygg på Selsverket
2. Etter at Ottbragden er ferdig bygget, overtar Selsverket modulene og barnehagen bygges ut.

Alternativ 3 a

1. Ny barnehage bygges på Ottbragden, og barna har midlertidig barnehageplass i modulbygg på Selsverket.
2. Etter at Ottbragden er ferdig bygget, overtar Selsverket modulene, eksisterende barnehage rives og ny barnehage bygges

Alternativ 3 b

1. Ny barnehage bygges på Ottbragden, og barna har midlertidig barnehageplass i modulbygg på Selsverket
2. Selsverket erstattes med ny barnehage, sentralt i Otta. Byggingen kan foregå samtidig med utbygging av Ottbragden, og barna har midlertidig plass i modulbygg på Selsverket.

Alternativ løsning

Et alternativ til modulbygg på Selsverket, er å ta i bruk en vakant bygning. En slik midlertidig løsning vil/kan kreve:

- Søknad om bruksendring.
- At bygning og uteområde settes i stand og tilfredsstillende krav til godkjenning.
- At eventuelle dispensasjoner ikke er i konflikt med de generelle kravet i § 7 om at virksomheter som omfattes av forskriften, skal være helsemessig tilfredsstillende, og § 14 første ledd hvoretter barnehagen skal planlegges og drives slik at skader og ulykker forebygges.

Dimensjonering, krav og kostnader for midlertidige lokaler

Kostnader ved å etablere en midlertidig barnehage i et eksisterende bygg er vanskelig å beregne, uten å ha et konkret lokale å forholde seg til.

Når det gjelder kostnader ved leie av modulbygg, vil dette variere fra leverandør til leverandør. I denne utredningen har vi hentet et priseksempel fra en leverandør som er representativ for slike løsninger.

Dimensjonering av behov for modulbygg og priseksempel

I en overgangsfase kan midlertidig kapasitet vurderes noe mindre enn den endelige løsningen. Basert på historiske søkertall i hele kommunen, og den enkelte barnehage, i perioden 2014-2019, og SSB sitt hovedalternativ for befolkningsutvikling, er det beregnet kostnader for et modulbygg dimensjonert for 80 barn/96 barneenheter. Kapasiteten kan reduseres etter at Ottbragden barnehage er ferdig utbygd.

I vurderingen er det lagt til grunn at Sandbu og Heggelund er nedlagt.

Priseksempel omfatter:

- 5 barnegrupper med til sammen 80 barn/96 barneenheter (Sel kommunes arealnorm).
- 384 m² lek- og opphold (avdelinger, lekerom, fellesareal og soveareal)
- 200 m² støtteeareal (sanitær, garderober, kjøkken, lager m.m)
- 130 m² personalareal (garderober, toaletter, kontorer, møterom og personalrom)
- I tillegg kommer trafikkareal og tekniske rom.
- Modulene må tilfredsstille krav til miljørettet helsevern, brannvernloven, krav til universell utforming og arbeidsplassforskriften.

Priseksempel for leie av 5 moduler i 24 måneder:

I priseksempel har vi lagt inn kostnad for inventar og utstyr. Med god planlegging kan mye av dette gjenbrukes i de nye byggene.

Type tiltak	Pris i NOK
Montering per modul	50 000
Leie per måned per modul	3 500
Demontering eks. returtransport	ca 65 % av montering
Inventar og utstyr	25 200 kr pr. barn

Priseksempel for modulbygg for 80 barn/96 barneenheter	Type kostnad /antall					Priseksempel (NOK)					
	Riving/sanering	Inventar / utstyr (antall barn)	Montering	Leiepris	Demont erings-kostnad	Antall måneder for leie	Inventar / utstyr	Montering	Leiepris	Demont erings-kostnad	Kostnad modulbygg 24 måneder
Sum		80	24	24	24	24	2,0 mill	1,2 mill	2,0 mill	0,8 mill	6,0 mill

Figur 3 Preiseksempel for modulbygg med 5 grupper er gitt eks.mva

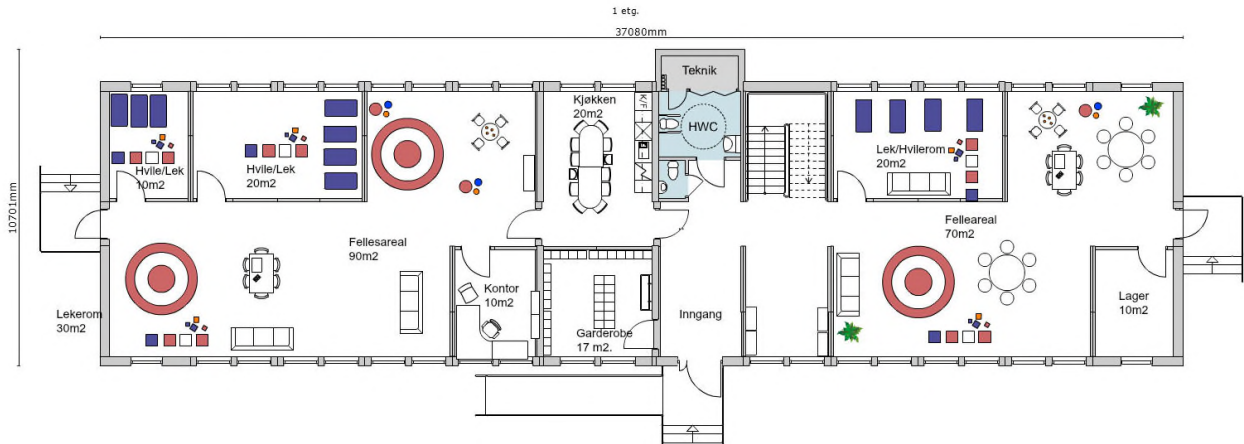
Eksempel på modulløsning



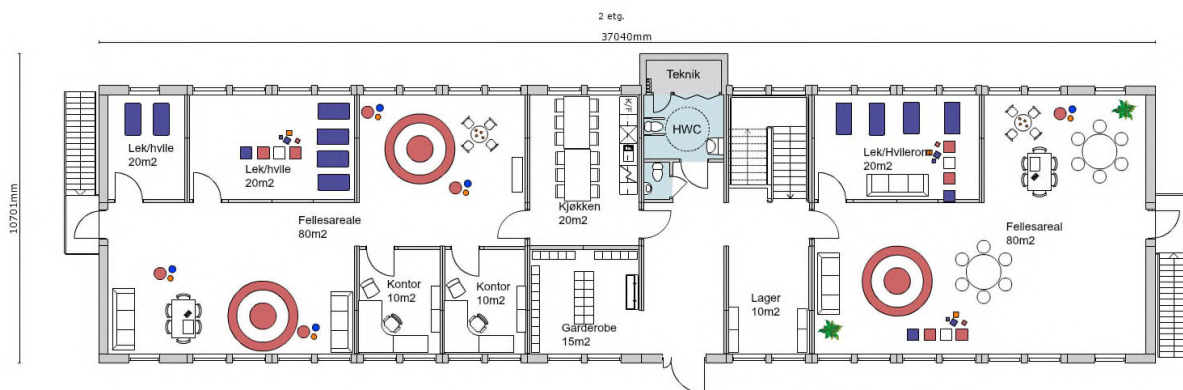
Figur 4 - Fasade av illustrert modulbygg



Figur 5 - Illustrasjonsskisse av plan 2 i modulbygg



Figur 6 – Planskisse av 1.etasje til illustrert modulbygg



Figur 7 - Planskisse av 2.etasje til illustrert modulbygg

J01	2020-05-20	Midlertidig drift - vedlegg til areal og kapasitetsberegning	Sighe	Strfo	Strfo
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.