



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	16.06.2015	
Kommunestyret	30.06.2015	

Utredning fortsatt drift ved barnehagene Folkheim og Solvang

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det igangsettes et forprosjekt som utreder tomtealternativ og kostnader med bygging av nytt kommunalt barnehagebygg, som erstatning for barnehagene Folkheim og Solvang. Rapporten leveres kommunestyret i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2016.
2. Utredningen skal inkludere vurderinger om en mulig mindre utvidelse av Juberg gårdsbarnehage, som et supplement til en ny kommunal barnehage.

Vedlegg

- 1 Leieforhold Solvang barnehage
- 2 Brev fra Neset ungdomslag
- 3 Ang.barnehagelokaler Folkheim ref. 2015/1804-1
- 4 Kommentarer til rapport fra Norconsult
- 5 Befaring barnehager
- 6 Uttalelse til ny organisering av barnehagene på Frosta
- 7 Vurdering av egnethet, Solvang og Folkheim Barnehage.
- 8 Barnehager220515

Bakgrunn for saken:

Saken om ny organisering av barnehagene har vært til behandling i kommunestyret 24.02.15. Vedtaket som ble fattet er slik:

1. *Antall kommunale barnehageplasser skal minimum opprettholdes på dagens nivå.*

2. *Det innledes samtaler og forhandlinger med eierne av Solvang og Folkheim med sikte på fortsatt drift, men det betinger å gjennomføre nødvendig kvalitetsheving av lokalene og tilrettelegge for økt antall barnehageplasser.*
3. *Administrasjonen bes legge dette fram som en sak i kommunestyret innen utgangen av juni 2015.*

Saksopplysninger:

På bakgrunn av vedtaket som ble fattet av kommunestyret i sak 12/15 har administrasjonen gjennomført samtaler, muntlig og skriftlig, med eierne av barnehagebyggene; styret for Neset ungdomslag og styret for A/L Folkheim. I tillegg har det vært gjennomført befaringer med ulike aktører. Nedenfor følger en oversikt som er bakgrunnen for det videre saksfremlegget:

- Samarbeidsmøte med styret for Neset ungdomslag – 02.03.15
- Forespørsel vedrørende mulig utbedring av barnehagelokaler på Solvang – brev 27.03.15
- Tilbakemelding på forespørsel vedrørende mulig utbedring av barnehagelokaler på Solvang – 07.04.15
- Utsending av rapport fra Norconsult – vurdering av egnethet – 28.05.15
- Tilbakemelding på rapport fra Neset ungdomslag – 07.06.15
- Samarbeidsmøte med styret for Neset ungdomslag – 09.06.15

- Samarbeidsmøte med styret for A/L Folkheim – 11.03.15
- Forespørsel vedrørende mulig utbedring av barnehagelokaler på Folkheim – brev 27.03.15
- Tilbakemelding på forespørsel vedrørende mulig utbedring av barnehagelokaler på Folkheim – 08.04.15
- Utsending av rapport fra Norconsult – vurdering av egnethet – 28.05.15
- Tilbakemelding på rapport fra A/L Folkheim – 08.06.15

Det har vært gjennomført følgende befaringer:

- Plan- og byggesaksbehandler Tore Tagseth – fokus på lokalenes muligheter for utbedring
- Norconsult v/Kjetil Troset – fokus på muligheter for oppgradering og kostnader
- Styret Siv Hege Nytrø fra Meråker kommune – fokus på pedagogisk egnede lokaler
- Rådmannens lederteam – fokus på barnehagelokalenes egnethet
- Kommuneoverlege Arne Bye og rådgiver plan og miljø Roar Pettersen – fokus på miljørettet helsevern

I tillegg har det kommet innspill om barnehagebygg fra følgende personer:

- Brita Brenne Waagen - omgjøring av selskapslokalene på Kvamme for utleie som barnehage til Frosta kommune.
- Steinar Juberg – privat nytt barnehagebygg og privat drift.

Involvering av andre berørte parter har foregått slik:

- Informasjon til ansatte i den enkelte barnehage og i samarbeidsutvalgene.
- Møter i samarbeidsutvalgene.
- Representant for fellesrådet for funksjonshemmede og eldre har deltatt på møte i samarbeidsutvalget både på Solvang og Folkheim. Enhetsleder har i tillegg orientert om saken ny organisering av barnehagene på Frosta i møte 30.04.15 i fellesrådet for funksjonshemmede og eldre.

- Foreldrerådsmøte gjennomføres 16.06.15.

For at vi skulle kunne svare på mandatet vurderte vi at vi måtte si noe om muligheter for oppgradering og kostnader. Vi ønsket en uhildet vurdering av lokalene på Folkheim og Solvang. Etter anbefaling fra Stjørdal kommune kontaktet vi Norconsult. Vår bestilling var at det ble gjennomført befaring på begge stedene som grunnlag for en rapport utarbeidet av Norconsult. Rapporten skulle si noe om muligheter for kvalitetsheving av lokalene og for økt antall barnehageplasser. Norconsult skulle komme med kostnadsoverslag ved kvalitetsheving av lokalene. Vi informerte om at en oppgradering burde gi plass til barn i to avdelinger -12 barn under 3 år og 26 barn over 3 år. Styrene ved begge barnehagene hadde tegnet en skisse til mulig løsning. Dette var ikke fastlagte løsninger, men noe som kunne danne et grunnlag. Norconsult utarbeidet en rapport som er vedlagt saken. Sammendraget i rapporten blir gjengitt her:

Begge eksisterende barnehager leier lokaler i eksisterende grendehus. Folkheim barnehage ligger i et lokale som er dårlig egnet for barnehage. En oppgradering av dagens lokale er påkrevet. En utvidelse av barnehagen med en dobling av kapasitet fordrer en relativt kostbar ombygging og man vil ikke oppnå en optimal planløsning for barnehagen. Solvang barnehage har et bedre lokale med tanke på planløsninger og innemiljø. Fornminner i form av bergkunst øst for eiendommen vil mest sannsynlig føre til at utbygging mot øst vanskelig vil la seg gjennomføre. Også for Solvang vil en utvidelse av kapasiteten føre til at deler av 1 etasje må tas i bruk. Dette er heller ikke på Solvang en optimal løsning.

Norconsult anbefaler en sammenslåing av barnehagene med bygging av en ny større barnehage på en ny tomt.

Rapporten fra Norconsult ble sendt til huseierne av barnehagene, Neset ungdomslag og A/L Folkheim for eventuelle innspill. På grunn av kort saksbehandlingstid gitt fra kommunestyret, har huseierne hatt liten tid til å utarbeide egne forslag. Det har også vært umulig å gi styrene ved A/L Folkheim og Neset ungdomslag en konkret bestilling siden vi ikke vet hvor mye kommunestyret har tenkt at en utbedring av lokalene skal koste.

Før rapporten fra Norconsult forelå, har både styrene ved A/L Folkheim og Neset ungdomslag kommet med svar på vår henvendelse i brev 27.03.15. I vårt brev stilte vi følgende spørsmål:

1. Kan foreløpige forslag til endringer av bygget være akseptable? (Skisser og ønsker fra styrene)
2. Hvilken avtale for nedbetaling av kostnadene ved en ev. utbedring av bygget forutsetter dere?
3. Hvordan stiller styret seg til at hele bygget blir omgjort til barnehage?

Kort oppsummert er svarene fra styret for A/L Folkheim slik:

De foreslåtte endringene (tegningen fra styret) var diskutabile, men de ønsket å komme med eget forslag. Det ble opplyst at fagperson ville bli kontaktet (noe de gikk bort ifra da vi kontaktet Norconsult). Når det gjelder spørsmålet om økonomi svares det at det forutsettes minimum 10 års leieavtale, alternativt avdragstid er lik leietid. Styret er negativt til at Folkheim gjøres om til barnehage, men de mener det er mulig med en kombinasjon ved bruk av lillesal, kjøkken, gang og et tilbygg med heis/trapp og oppgradering av "kjeller" med skifting av vinduer etc.

Kort oppsummert er svarene fra styret for Neset ungdomslag slik:

Styret ville vurdere om endringer av bygget ville være akseptable, når en endelig henvendelse, inkludert nødvendige vurderinger fra kommunens side, forelå.

Når det gjelder kostnader ved en utbedring sier styret at de er helt avhengig av å finansiere en utbygging gjennom økte leieinntekter. De vil trolig være åpne for å inngå en leiekontrakt som er minst like lang som dagens (fem år), eller vesentlig lengre, om de økonomiske forutsetningene, og eventuell andre rammebetingelser, er til stede.

På spørsmålet om hvordan styret stiller seg til at hele bygget blir omgjort til barnehage, svarer de at dette er ikke noe styret ønsker å mene noe om på nåværende tidspunkt. De ønsker involvering av brukerne i et så viktig spørsmål. De sier videre at dersom Frosta kommune ønsker at de utreder dette nærmere, at kommunen signaliserer at dette er et reelt alternativ å gå videre på, er de villige til å ta denne runden.

Innspill fra styrene ved A/L Folkheim og Neset ungdomslag etter at rapporten fra Norconsult forelå oppsummeres slik:

Styret ved A/L Folkheim sier de har ingen problemer med å se at de lokalene som leies av kommunen på Folkheim vanskelig kan tilfredsstille nye krav med hensyn til barnehagedrift. For de er leieavtalen av største betydning, og de ønsker å strekke seg langt for å kunne forbli utleiere til Frosta kommune. Deres forslag er å sette opp et nybygg i forlengelsen av underetasjen. Nybygget blir på en etasje i byggets fulle bredde, et areal på ca. 140m². Det blir mulighet til store vinduer på tre vegger, nytt inngangsparti og hensiktsmessige løsninger sammen med omgjøring av dagens barnehage-rom. Med en slik løsning får barnehagen sitt «eget», uten å dele lokaler med forsamlingshuset. Styret skriver at de synes det er synd at et slikt nybygg ikke var med i vurderingen gjort av Norconsult.

De avslutter med å si at de ser fram til et fruktbart samarbeid med Frosta kommune og håper og tror at Frosta-samfunnet også i årene som kommer har bruk for at forsamlingshus av en viss størrelse til f.eks. bryllup og større arrangement. De skriver at de derfor ønsker å bevare/oppgradere huset som det er på 1. etasje.

Kort oppsummert sier Styret ved Neset ungdomslag at de har oppgradert barnehagelokalene i forbindelse med siste inngåelse av leieavtale som varer ut barnehageåret 2018. Nye bruksrom «oppsto», og deling av grupper ble med ett enklere. De sier videre at de i ettertid har fått mye skryt for hvor flott barnehagen nå har blitt. Tilbakemeldingen fra de ansatte og kommunen har vært entydig positiv, noe som har gledet dem veldig. De kommer med en del synspunkt på prosessen knyttet til at hele barnehagestrukturen på Frosta skulle revurderes og prosessen våren 2015. Blant annet skriver de at det fremstår som svært overraskende for NUL-styret at Norconsult overhode ikke på selvstendig grunnlag har vurdert alternative utbyggingsmuligheter, men i stedet har lagt de barnehageansattes skisse til påbygg til grunn som eneste reelle utbyggingsalternativ. De skriver at styret i NUL opplever i det hele tatt at rapporten omhandler noe helt annet enn den skulle, og stusser over hvordan dette er mulig. Styret i NUL sier avslutningsvis at de ønsker å påpeke at de opplever Frosta kommune og Solvang barnehage som en super leietaker, som de sterkt ønsker å beholde!

Vi viser for øvrig til vedlagte fullstendige uttalelser fra styrene ved A/L Folkheim og Neset ungdomslag.

Oppsummering fra befaringene:

Før vi kontaktet Norconsult gjennomførte byggesaksbehandler Tore Tagseth befaring både på Folkheim og Solvang. På bakgrunn av befaringene ble det antydnet at en oppgradering av begge barnehagene ville koste mye. For å få en uhildet vurdering kontaktet vi Norconsult etter anbefaling fra Stjørdal kommune.

Vi ønsket også en pedagogisk vurdering av en person som ikke jobbet i Frosta kommune. Styret Siv Hege Nytrø fra Meråker kommune gjennomførte befaringer på begge barnehagene 27.04.15. Her gjengis noen av hennes spørsmål/kommentarer som gjelder for begge barnehagene:

Er universell utforming ivaretatt?

Hva med etiske vurderinger ved bruk av stellerom som fungerer som gjennomgangsrom?

Fysisk arbeidsmiljø både for barn og voksne - hva med lys og lyd? Det er mange rom uten vindu eller dårlig belysning.

Hva med arbeidsrom for pedagogiske ledere?

Barnehage og festlokale - er det forenelig?

Uhensiktsmessige bygning vanskeliggjør arbeidet for barna.

Ikke egnede lokaler for mange barn under 3 år. Det er liten plass til mange vogner.

Til slutt sier Nytrø at personalet ser ut til å være løsningsorientert og griper fatt i de muligheter de har innenfor de fysiske rammene.

Kommuneoverlege Arne Bye og rådgiver plan og miljø Roar Pettersen gjennomførte befaringer 22.05.15. Erfaringer fra aktuelle befaringer betraktes oppimot helse og miljømessige kriterier inkl *Forskrift om miljørettet helsevern*. Kommuneoverlegen sier blant annet at begge barnehagene har tydelige utfordringer når det gjelder ventilasjon, lysforhold og delvis sanitære forhold. Han sier videre at ansattes personalrom på barnehagene reguleres av *Arbeidsmiljøloven*, og oppfyller neppe kriteriene her. Bye trekker frem eksempler på svakheter ved begge barnehagene. Dette kan leses i vedlagte brev fra kommuneoverlegen. Bye oppsummerer til slutt at situasjonen ikke er kritisk for noen av barnehagene. Bye oppsummerer videre med å si at barnehagene per i dag har en rekke mangelfulle og ellers suboptimale løsninger hvor personalet gjennom fleksibilitet og dyktighet kompensere slik at funksjonskravene blir oppfylt. Han sier videre at dagens forhold kan ikke vedvare. Avslutningsvis sier Bye at skal de aktuelle barnehagene fortsette, må det en vesentlig oppgradering til. Muligens kan litt "småflikking her og der" utsette dette litt, men vil ikke løse problemet. Vurdert oppimot miljø/helse vil det vel herske liten tvil om at etablering av en helt ny barnehage med nåtidens standard og fremtidsretting, vil være best.

Rådgiver plan og miljø, Roar Pettersen kommenterer i tillegg til kommuneoverlege Arne Bye, andre punkt:

Når det gjelder radon sier Pettersen at på Solvang er verdiene av radon under offisiell tiltaksgrense, men det er verd å merke seg at det er høyere verdi i sokkelen i forhold til hovedetasjen. Også på Folkheim er verdiene under offisiell tiltaksgrense. Verdiene der er noe høyere i kjøkken og omkleddingsrom i forhold til det godt ventilerte oppholdsrommet. På begge barnehagene viser det seg at det lekker inn en del radon i underetasjen. Ventilering av alle rommene i etasjen er derfor særdeles viktig.

Når det gjelder legionella har de rutinemessige prøvene som er tatt etter både sommerferie og vinterferie aldri vist målbare verdier. Dette gjelder begge barnehagene.

Kopimaskinene i begge barnehagene er plassert i rom uten aktiv ventilasjon. Denne situasjonen er ikke i henhold til bestemmelser i veileder til *Arbeidsmiljøloven*.

Andre innspill:

Det har kommet innspill om utleie av lokaler til barnehageformål på Kvamme. Utleier er Brita Brenne Waagen. Styrers stedfortreder Torun Nesse og enhetsleder Elin Mari Strømsholm var med på befaring av lokalene som er selskapslokaler på Kvamme. Lokalene er på en flate og det er et stort uteområde på baksiden av bygget. Lokalene kan bygges om etter vårt behov. I utgangspunktet fremsto dette som lokaler tilsvarende en «en-avdelings» barnehage. Brenne Waagen har senere gjort oss oppmerksom på at dersom vi ønsket å leie hus til barnehage, kunne det også være aktuelt å bygge på huset.

Det har også kommet innspill fra Steinar Juberg. Han har bedt Enerhaugen Arkitektkontor AS om å vurdere utvidelse av Juberg Gårdsbarnehage. Vi har mottatt en kort beskrivelse av utvidelsesmuligheter. De har kommet med et forslag som gir plass til 100 barn hvorav 28 er under tre år. Eksisterende bygning er tenkt for 28 barn under tre år fordelt på to baser. En ny bygning vil kunne gi plass til 72 barn over tre år, fordelt på tre baser. Vi har også mottatt informasjon om et firma som kan bli fremtidige private drivere av barnehagen. I møte med Juberg, sier han at en mindre utvidelse av barnehagen også kan være aktuell.

Vurdering:

Etter at rapporten om ny organisering av barnehagene var ferdigskrevet og saken behandlet av kommunestyret 24.02.15, har det kommet frem nye momenter som må være med som grunnlag for vurdering av fortsatt drift av barnehage i lokalene på Folkheim og Solvang. Dette gjelder erfaringer fra årets hovedopptak, fellesrådet for funksjonshemmede og eldres uttalelse om at de lovbestemte krav til universell utforming må ivaretas, og lokalenes egnethet ut fra helse- og miljømessige kriterier inkludert *Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler*.

Erfaringer fra årets hovedopptak

De fleste år har barnehageopptaket resultert i stort sett gode barnegrupper i alle barnehagene. Det tenkes her på antall og alderssammensetning. Foreldres 1. ønske blir så langt mulig imøtekommet. Hovedopptaket i år viser at gruppene ikke blir like hensiktsmessig på barnehagene Folkheim og Solvang sammenlignet med tidligere år og vurdert opp mot det å kunne gi et godt pedagogisk tilbud. Momenter som vurderes i den sammenhengen er blant annet: å kunne velge lekekamerat blant et tilstrekkelig antall på samme alder og at det blir et godt språkmiljø. Foreløpig ser det ut for at det fra høsten vil være 18 barn (24 plasser) på Folkheim, hvorav 6 barn er under tre år og 4 barn har sitt siste år før skolestart. På Solvang består barnegruppen av 17 barn (28 plasser), hvorav 11 barn er under 3 år og 4 barn har sitt siste år før skolestart. Erfaringsmessig kan mye endre seg frem til høsten. Nye barnehagesøkere vil bli fordelt på barnehagene Folkheim og Solvang. Styrene har gitt uttrykk for at slik barnegruppene ser ut til å bli, ikke er en optimal løsning. Det er veldig mange små barn på Solvang, og både på Folkheim og Solvang er det få barn i de ulike aldersgruppene over 3 år. Barnehagene vil i kommende barnehageår ha et nært samarbeid for å kunne gi et best mulig tilbud til barna og for å kunne oppnå et større fagmiljø for de ansatte. Dette betyr i praksis mye kjøring av barn mellom barnehagene. Personalressursene blir bedre utnyttet ved et nært samarbeid. Det optimale hadde vært samlokalisering.

Fellesrådet for funksjonshemmede og eldres uttalelse om at de lovbestemte krav til universell utforming

Fellesrådet sier i uttalelse til ny organisering av barnehagene på Frosta:

Uavhengig av om oppgraderingen skjer på Solvang, Folkheim eller ved nybygg, ber vi om at de lovbestemte krav til universell utforming må ivaretas»

Slik barnehagene Folkheim og Solvang fremstår i dag, er ikke krav til universell utforming ivarettatt. En oppgradering må ta høyde for det, men kan vanskelig gjennomføres uten en større oppgradering av byggene.

Lokalenes egnethet ut fra helse- og miljømessige kriterier inkludert Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler

Kommuneoverlegen og rådgiver plan og miljø påpeker flere områder som må utbedres. Noe av dette vil vi gjennomføre snarest. Kommuneoverlegen sier at skal de aktuelle barnehagene fortsette, må det en vesentlig oppgradering til. Muligens kan litt "småflikking her og der" utsette dette litt, men vil ikke løse problemet. Vi tolker dette til å bety at en større utbedring haster og kan ikke utsettes i flere år.

Innspill fra styret for A/L Folkheim

Styret er svært positiv til videre samarbeid med Frosta kommune som leietaker. De foreslår at det settes opp et nybygg i forlengelsen av underetasjen. Nybygget blir på en etasje i byggets fulle bredde, et areal på ca 140m². De skriver at dette blir hensiktsmessige løsninger sammen med omgjøring av dagens barnehage-rom.

Vår vurdering:

Innspillet fra Folkheim er løsningsorientert og ser ut til å kunne bli en god løsning for Folkheim barnehage. Uten å ha sett og vurdert en planløsning, antar vi at dette kan gi rom for to baser, en base for barn under tre år og en base for barn over tre år.

Innspill fra styret for Neset ungdomslag

Også dette styret er svært positiv til videre samarbeid med Frosta kommune som leietaker. De har ikke selv kommet med et konkret forslag til utbedring/påbygging, men har i brev og møter, senest 09.06.15 presisert at de vil forholde seg til en konkret henvendelse fra Frosta kommune i forhold til hvilken oppgradering kommunen ønsker.

Vår vurdering:

I likhet med Folkheim vil det også her høyst sannsynlig være mulig å få til en oppgradering som kan ha en annen løsning enn det som er skissert som mulig løsning i rapporten fra Norconsult.

Innspill fra Brita Brenne Waagen

Omgjøring av selskapslokalene på Kvamme for utleie som barnehage til Frosta kommune.

Vår vurdering:

Dette vurderes å være et godt innspill. Lokalene må oppgraderes og eventuelt påbygges. Det er et stort uteområde på baksiden av bygget og lokalene ligger like ved Myra nærmiljøanlegg. Siden vårt mandat i denne sammenheng er knyttet til fortsatt drift av barnehagene Solvang og Folkheim i dagens lokaler, går vi ikke nærmere inn på innspillet fra Brita Brenne Waagen.

Innspill fra Steinar Juberg

Privat nytt barnehagebygg og privat drift.

Vår vurdering:

Også dette vurderes å være et godt innspill. Foreløpig plan over hvordan nytt bygg tenkes plassert, samt oppsett over mulig antall barnegrupper ser ut til å være gode løsninger. Siden vårt mandat i denne sammenheng er knyttet til fortsatt drift av barnehagene Solvang og Folkheim i dagens lokaler, går vi ikke nærmere inn på innspillet fra Steinar Juberg.

Norconsult

Norconsult viser til kostnader per m² for nybygg og for oppgradering av eksisterende bygninger. Dette gir et estimat som forteller oss noe om hva oppgradering av lokalene på Folkheim og

Solvang vil kunne koste. Norconsult vil informere fra rapporten på kommunestyremøtet 30.juni 2015.

Økonomiske konsekvenser:

På bakgrunn av uttalelser fra kommuneoverlege, rådgiver for plan og miljø, styrer fra Meråker og rapporten fra Norconsult, er det ingen tvil om at barnehagene må oppgraderes betydelig. Stipulering av kostnader gjort av Norconsult, viser at dette vil koste over fire millioner for hver av barnehagene Folkheim og Solvang. Også en mindre oppgradering vil koste mye. Vi viser for øvrig til rapporten fra Norconsult.

Kostnader med økt husleie vil langt på vei kunne dekke kostnader med bygging av et nytt barnehagebygg.

Konsekvenser for folkehelse:

Barna:

Dagens beliggenhet av barnehagene på Solvang og Folkheim er positiv med tanke på folkehelse. Barnehagene ligger i nærhet av natur som innbyr til aktivitet. Ut fra et folkehelseperspektiv, må lokalene utbedres – dette gjelder både for barn og voksne.

De ansatte:

Proessen med ny organisering av barnehagene på Frosta / fortsatt drift ved barnehagene Folkheim og Solvang kan være en belastning for de ansatte. Det er derfor viktig med en snarlig avklaring på hva som skal skje med barnehagene.

Konklusjon:

På bakgrunn av uttalelser, innspill og rapport fra Norconsult, må barnehagene oppgraderes betraktelig for å oppnå nødvendig kvalitetsheving av lokalene for å kunne øke antall barnehageplasser. Selv uten en økning utover dagens barnegrupper, må det en betydelig oppgradering til, for å oppnå gode barnehagelokaler. Ut fra pedagogiske vurderinger, de ansattes ønske om fagmiljø og økonomi, vurderes en sammenslåing av barnehagene Solvang og Folkheim, ved etablering i et nybygg, som den beste langsiktige ressursmessige løsningen.

Arne Ketil Auran
Rådmann