Åbent punkt

5 Placering af nyt børnehus på Nordlandet og anvendelse af erfaringer fra tidligere institutionsbyggeri

82.06.04P20-0001

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Behandling** | **Mødedato** | **Åbent punkt** | **Lukket punkt** |
| Børne- og Skoleudvalget | 04-04-2017 | 2 |  |
| Økonomi- og Planudvalget | 18-04-2017 | 15 |  |
| Kommunalbestyrelsen | 27-04-2017 |  |  |

Hvem beslutter

Børne- og Skoleudvalget indstiller

Teknik- og Miljøudvalget indstiller

Økonomi- og Planudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Kommunalbestyrelsen skal sende et forslag om placeringen af et nyt børnehus på Nordlandet i høring. Derudover sendes også i høring, i hvilket omfang erfaringerne fra tidligere institutionsbyggerier skal indgå i processen.

Indstilling og beslutning

Servicedirektøren indstiller,

1. at placeringen af det nye Børnehus og hvorvidt der skal ske genanvendelsen af dele af materialet fra byggeriet af Nexø Børnehus sendes i høring hos Dagtilbudsbestyrelsen, Handicaprådet samt i åben høring i perioden 28. april – 19. maj 2017
2. at placeringen anbefales at være Pileløkken i Allinge
3. at der arbejdes videre med en model, hvor dele af materialet fra byggeriet af Nexø Børnehus genanvendes

Teknik- og Miljøudvalget, den 3. april 2017:

Indstillingen anbefales.

Børne- og Skoleudvalget, den 4. april 2017:

Indstillingen anbefales.

Økonomi- og Planudvalget den 18. april 2017:

Indstillingen anbefales.

Kommunalbestyrelsen den 27. april 2017:

Godkendt

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte d. 23. februar 2017 tidsplan for byggeri af et nyt børnehus på Nordlandet. Af tidsplanen fremgår det, at placeringen af børnehuset sættes på den politiske dagsorden allerede i april, på møderne i Teknik- og Miljøudvalget samt Børne- og Skoleudvalget med henblik på udsendelse i høring. Dette betyder, at kommunalbestyrelsen kan træffe endelig beslutning om placering på mødet i juni 2017, og dermed sikre at tidsplanen for byggeriet overholdes.

Efter kommunalbestyrelsens beslutning om tidsplanen, har administrationen undersøgt mulighederne for at optimere og effektivisere byggeprocessen yderligere. Her har det vist sig, at der er mulighed for at udnytte erfaringer fra tidligere institutionsbyggerier. Dette kan betyde en konkret besparelse samtidig med at det vil kræve færre ressourcer internt i administrationen. Selvom der vil være visse frihedsgrader ved at vælge en løsning på baggrund af tidligere byggerier, vil det dog indskrænke muligheden for at tilpasse arkitektur og funktioner i forhold til en nytegnet institution.

**Placering af nyt børnehus**

Umiddelbart er der lagt op til to mulige placeringer af et nyt børnehus i Allinge, som er beskrevet nærmere i bilaget (Planmæssig vurdering af to placeringer af børnehus i Allinge): En placering på Stadionvej 6D (den bageste boldbane ved Nordlandshallen) eller en placering på Pileløkken.

Placeringen på boldbanen vil betyde yderligere omkostninger idet der skal anlægges veje og stier, men til gengæld vil der ikke skulle udarbejdes lokalplan, hvilket betyder, at byggeprocessen som helhed vil kunne forkortes.

Placeringen ved Pileløkken, holder som udgangspunkt det afsatte budget, men vil kræve, at der udarbejdes en lokalplan for området som beskrevet i tidsplanen, der blev vedtaget i februar 2017.

For begge områder gælder det, at de anvendes under Folkemødet, og at Folkemødet derfor skal finde nye områder til parkering (Pileløkken) eller Ungdomscamp (Stadionvej).

Regionskommunen afholdt borgermøde om bl.a. placering af det nye børnehus, og de umiddelbare tilkendegivelser blandt de fremmøde pegede på en placering ved Pileløkken. Derimod var der ikke stemning for at placere et nyt børnehus på Stadionvej 6D.

**Ndr. Borrelyngsvej**

Enkelte borgere spurgte til den kommunale grund ved Ndr. Borrelyngsvej (matr. nr. 276). Grunden er dog meget skrånende, hvilket vil betyde ekstra omkostninger til planering inden et byggeri vil kunne gå i gang. Ejendomme og Drift har i forlængelse af borgermødet undersøgt matrikel 276 nærmere: Byggegrunden ligger umiddelbart i udkanten af Allinge, på Nordre Borrelyngsvej. Grundarealet udgør 12.684 m2 og er topografisk kraftigt faldende fra vest mod øst. Højdekurver viser et fald på 10 meter i hele grundens udstrækning.

Ejendomme og Drift anslår, at der skal bortgraves ca. 3.000 m3 jord for at planere et areal, der kan rumme et nyt Børnehus på 1.200 m2. Der anslås en samlet udgift for afgravning og bortkørsel af jord til kr. 530.000 inkl. deponiafgifter. Skal jorden anvendes på byggegrunden uden bortkørsel, anslås afgravningen og udlægning af jord på grund, til kr. 200.000.

Der skal etableres forlængelse af fortov på Nordre Borrelyngsvej, udformet med kantstenssætning og asfalteret fortov i en bredde på 1,5 m og afvanding med nedløbsbrønde. Derudover skal der anlægges overkørsel til arealet. Adgangsgivende anlægsarbejder anslås til kr. 150.000.

Etablering af cykelsti på privat fællesvej (Nygårdsvej) inkl. asfaltering anslås til kr. 120.000. Der skal etableres belysningsanlæg på cykelsti som lav stander eller parkarmatur som anslås til kr. 90.000.

Alt efter hvor huset placeres, vil der blive krav om handicaptilgængelighed på den meget skrånende grund.

I alt anslås meromkostningerne således til mellem 690.000 - 890.000 kr.

**Høring af placering**

Udover borgermødet, hvor forældre, ansatte og andre interesserede kunne give deres mening til kende, er det ønskeligt, at de samme grupper inviteres til at kommentere på det politiske forslag til placering.

Derfor vil det politiske forslag til placering kunne sendes i høring umiddelbart efter behandlingen i kommunalbestyrelsen 27. april 2017.

Høringsperioden vil løbe indtil 19. maj, hvilket vil betyde at høringssvarene vil kunne indgå i udvalgsmøder og kommunalbestyrelsesmødet i juni 2017.

**Inspiration fra andre børnehuse**

I den vedtagne tidsplan er der taget udgangspunkt i at børnehuset skal udformes ”fra bunden”. Efter henvendelse fra Steenbergs Tegnestue, der var arkitekter på børnehuset i Nexø, har administrationen arbejdet med alternativer til den del af tidsplanen, der handler om børnehusets udformning.

Alternativet til en hel proces for børnehusets udformning, er at genanvende tegningerne til børnehuset i Nexø. Børnehuset i Nexø anses af forældre, personale og regionskommunens egne arkitekter for at være et velfungerende hus, der imødekommer de krav, der er til en moderne institution.

Børnehuset i Nexø er normeret til i alt 36 vuggestuebørn og 36 børnehavebørn. Det forudsættes at Børnehuset i Allinge skal være større, hvorfor beregningsforudsætningen er en bygningsgrundplan på ca. 1.200 m2.

Anlægssummen i Nexø Børnehus var 18,2 mio. kr. Deraf anvendtes 85 % til håndværkerudgifter, hvoraf 9,5 % udgjorde rådgiverhonorar i alt 1,5 mio. kr.

Satsen på 9,5 procent rådgiverhonorar er fundet ved konkurrenceudsættelse af opgaven.

Anlægssummen i Allinge Børnehus er 22,3 mio. kr., og med udgangspunkt i ovenstående sats for rådgiverhonorar, vil det i Allinge svare til 1,8 mio. kr. Genanvendelseshonorar for projektet ved være 25 % af rådgiverhonoraret, altså kr. 450.000,-

Genanvendelseshonorar på kr. 450.000,- dækker udarbejdelse til og med hovedprojekt. Hovedprojektleverancen udgør 50 % af rådgiverens ydelser.

Derfra skal projektet udbydes, afholdes licitation, udarbejdes kontrakter, byggestyring, byggeregnskab, aflevering og mangelafhjælpning samt 1-års eftersyn. Denne del af rådgiverens ydelse udgør ligeledes 50 % af den samlede rådgiversum på 1,8 mio. kr. og vil derfor udgøre kr. 900.000,-.

Samlet pris for genanvendelse og opfølgende rådgivning og byggestyring udgør således kr. 1.350,000.

Derudover tilbyder rådgiver at udføre forandringer og lettere omprojektering af eksisterende projekt for kr. 100.000.

I denne pris ligger projektering af ikke væsentlige forandringer, betinget af bygherre/bruger- og personaleønsker som fx rumforandring og arealforøgelse. Rådgiver er villig til at tilbyde en fastprisaftale, og derudover trække på genanvendelseshonoraret for at få projekteret en defineret forandring af det oprindelige projekt.

Prisniveauet på kr. 100.000,- er fundet ved at tilbyde en reduceret rådgivertimepris på 650 kr./time, og en forventet omprojekteringsperiode på ca. 1 måned.

Set i forhold til det oprindelige anlægsbudget vil man samlet set kunne spare rådgiverhonorarer på 350.000 kr. Sammenlignet med processen for Nexø Børnehus vil der endvidere kunne spares 500.000 kr. på en bygherrerådgiver.

I alt kan forventes en samlet besparelse på 850.000 kr.

**Åbent hus**

På borgermødet blev det i forlængelse af fremlæggelsen om Nexø Børnehus efterspurgt at få lov at se bygningerne i Nexø. Efterfølgende er der arrangeret åbent hus i både Nexø Børnehus og Trilobitten (Åkirkeby) for forældre og andre interesserede.

Der er åbent hus 20. april 2017 – nærmere information udsendes til forældrene samt andre interesserede via regionskommunens øvrige kommunikationskanaler.

Økonomiske konsekvenser

Besparelsen i forhold til anlægsbudgettet, hvis man indgår aftale med rådgiver om genanvendelse af materialet fra Nexø børnehus, beløber sig til 850 t. kr.

På borgermødet i Allinge blev de fremmødte stillet i udsigt, at der var mulighed for at geninvestere de sparede midler i ekstra rum eller andre ændringer. I givet fald vil der ikke ske ændringer til den samlede anlægssum.

Supplerende sagsfremstilling og/eller  
Administrativ tilføjelse

-