



Dato: 07.10.2022 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 22/18984 J.post ID: 22/184741
Saksansvarlig: Bjørn Harald Gjestvang
Saksbehandler: Jeanette Nyseter

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for barn og unge	08.11.2022	079/22
Formannskapet	16.11.2022	180/22

Berger barnehage - fastsettelse av konsept og igangsetting av planleggingsfase (BP2)

Formannskapet-16.11.2022- 180/22

Vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger barnehage, som skal samlokaliseres med Berger sykehjem, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.
4. I tråd med kommunedirektørens forslag i plan for visuell kunst i offentlige rom i Bærum, settes satsen for kunstnerisk utsmykking til 1 %.

Hovedutvalg for barn og unge-08.11.2022- 079/22

Innstilling:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger barnehage, som skal samlokaliseres med Berger sykehjem, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.
4. I tråd med kommunedirektørens forslag i plan for visuell kunst i offentlige rom i Bærum, settes satsen for kunstnerisk utsmykking til 1 %.

Hovedutvalg for barn og unge-08.11.2022-079/22

Innstilling:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger barnehage, som skal

- samlokaliseres med Berger sykehjem, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/ gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
 3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.
 4. I tråd med kommunedirektørens forslag i plan for visuell kunst i offentlige rom i Bærum, settes satsen for kunstnerisk utsmykking til 1 %.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger barnehage, som skal samlokaliseres med Berger sykehjem, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/ gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.

SAKEN I KORTE TREKK

Formålet med saken er å forankre prosjektets omfang og ambisjoner som er utviklet i konseptfasen, og vedta videre planlegging av prosjektet. Delegeringsreglementet (KST. sak [095/21](#), 01.09.2021) gir føringer for investeringsprosjekters faser og beslutningspunkter. Denne saken legges frem ved beslutningspunkt 2 (BP2) for å forankre konseptet, samt gi Kommunedirektøren fullmakt til å starte planleggingsfasen og klargjøring av konkurransegrunnlag for nødvendige anskaffelser knyttet til bygging av Berger barnehage. I saken belyses konsept og kvaliteter med tilhørende foreløpig stipulert kostnadsestimat og fremdriftsplan.



Bakgrunn for saken

I følge [Barnehagebehovsanalyse 2019 - 2038](#) er det et behov for økt kapasitet som følge av at området rundt Rykkinn har vesentlig underkapasitet i forhold til dagens søkertall og fremskrevet behov. Dagens barnehage på Berger har ca 100 barnehageplasser fordelt på to eldre bygg. Begge har et stort byggeteknisk etterslep. Barnehagen er anbefalt omstrukturert, der de to bygningene erstattes av ett nybygg med en mer kompakt bygningsform og god kontakt med utearealer. Kapasiteten vil økes med ca. 50 plasser for å kunne dekke noe av kapasitetsbehovet i området Rykkinn.

I [Budsjett og økonomiplan \(BØP\) 2022 - 2025](#) legges det opp til at planlegging av ny barnehage sees i sammenheng med Berger sykehjem. Dette vil samlet sett gi en kortere byggeperiode, med reduserte

ulempes for nærmiljøet og for tjenestene.

Medvirkning og samarbeid

Mandatene for Berger barnehage og Berger sykehjem ble utarbeidet under perioden hvor også StimuLab-prosjektet pågikk i Bærum kommune. Aktuelle problemstillinger og erfaringer har blitt drøftet på tvers i organisasjonen. Det har spesielt vært tett kontakt mellom Oppvekst barnehage, Pleie og omsorg og Eiendom, men prosjektet har også blitt presentert og drøftet med andre tjenesteområder og fagavdelinger, i samsvar med interne rutiner for kommunens investeringsprosjekter.

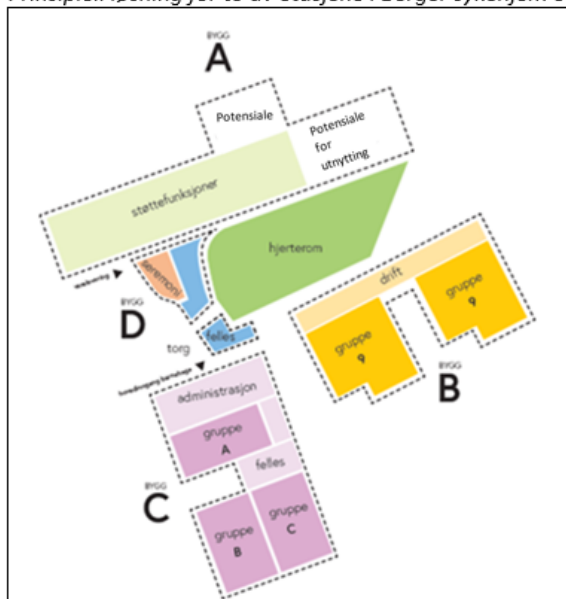
Barnehagebehovsanalysen peker på hvilke barnehager som er forutsatt driftet i kommunal regi og hvilke som er forutsatt driftet av private organisasjoner. Berger barnehage er planlagt driftet av Bærum kommune, slik den er i dag. Berger barnehage planlegges samlokalisert - og byggmessig integrert - med Berger sykehjem og tilhørende funksjoner for hjemmeboende eldre. Det skal, parallelt med byggeprosjektets planleggingsfase (F2), gjennomføres eget tverrsektorielt samarbeid knyttet til grensesnittsavklaringer mellom heldøgns omsorgsplasser, hjemmebaserte tjenester, utadrettede funksjoner for hjemmeboende eldre og barnehagen for å sikre en robust og helhetlig tjenestedrift.

Fremtidig situasjon

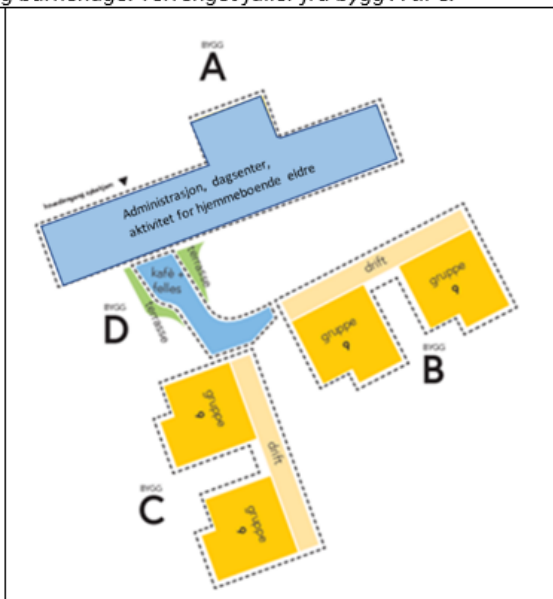
En bærende idé for prosjektet har vært å skape et sted «på tvers av generasjoner», med uformelle møteplasser for brukere, ansatte og nærmiljøet. Noen funksjoner og rom deles mellom sykehjemmet og barnehagen. Barnehagen kan «besøke» sykehjemmet og låne kafe/storstue, aktivitetsrom, sansehage mm. Felles grøntarealer med mulighet for samlinger og underholdning kan også bidra til kontakt mellom beboere og nærmiljøet. Ved samlokalisering av noen administrasjonsarealer, kan møterom og lager sambrukes. Varelevering, parkering, sykkelparkering/garderober, renholdsentral er også funksjoner som vil betjene begge formål.

Barnehagen planlegges for 150 barn, som er en økning på 50 plasser fra i dag. Barnehagetomten er for øvrig ikke stor nok til en slik utvidelse, og bebyggelsen må samles på en felles tomt med nye Berger sykehjem. Turveien gjennom området som i dag skiller barnehagen og sykehjemmet er derfor foreslått lagt om. Selv om bebyggelse samles, må arealene utnyttes godt for å oppnå økt kapasitet og for å ta hensyn til omgivelsene. MUA fastsettes i reguleringsplanen og er anslått til å være ca 26 m² pr barn innenfor barnehagens dedikerte uteområder. Gode løsninger for sambruk av arealer inne og ute vil bidra til flere tilgjengelige oppholdsarealer samlet sett. Barnehagen er hovedsakelig foreslått på ett plan i et felles bygg med sykehjemmet. Noen støttefunksjoner og administrasjonsarealer er tatt ut og samlokalisert med tilsvarende arealer for sykehjemmet. Samlet areal for hele bebyggelsen er ca. 15 000 m² BTA, der barnehagen er forventet å utgjøre ca. 1 800 m² BTA.

Prinsipiell løsning for to av etasjene i Berger sykehjem og barnehage. Terrenget faller fra bygg A til C.



Figur 1: Bygg C (bhg) er på bakkeplan, mens bygg A er underetasje. Sykehjemsavdelinger er vist som gule og barnehagen som lilla.



Figur 2: Bygg A (Fellesfunksjoner for sykehjem, hjemmebaserte tjenester og aktivitetsfunksjoner for hjemmeboende eldre) er på bakkeplan. Funksjonene er markert i blått, sykehjemsavdelinger er vist i gult.



Sykehjemmet har adkomst fra Valkyrieveien, som også er skolevei til Rykkinn skole. Gjennom forberedelse av planarbeidet for Berger sykehjem og barnehage vurderes det ulike måter å sikre en tryggere skolevei for

elevene. Noen tiltak vil kunne være aktuelle å gjennomføre innenfor dette prosjektets omfang og avgrensning. Der det eventuelt kreves grundigere vurderinger eller større inngrep som ikke direkte knyttes til bygging av sykehjem og barnehage, vil Kommunedirektøren se på ulike alternative løsninger som kan gjennomføres utenfor dette prosjektet. Dette blant annet for å sikre prosjektets fremdrift.

Miljøambisjoner

Prosjektet skal bidra til at Bærum kommune gjør bærekraftige og klimakloke investeringer. Dette innebærer blant annet å redusere indirekte utslipp fra materialbruk i bygg gjennom mindre forbruk, økt ombruk av byggematerialer og ved å ta i bruk materialer med lavt klimafotavtrykk.

Deler av betongkonstruksjonene i dagens bo- og behandlingssenter kan ombrukes i nytt bygg. Det er også mulig å ombruke tegl, industrikjøkken, trapper, utstyr mm. Dette krever blant annet skånsom demontering, kartlegging av kostnader knyttet til merking og sortering og mulighet for mellomlagring av materialer og komponenter på tomten eller i nærheten.

Miljøambisjoner som skal konkretiseres videre i planleggingsfasen er:

- Ombruk av betongelementer/eksisterende sokkel.
- Skånsom demontering av utvalgte elementer for ombruk.
- Benytte NADA (Nye anskaffelser for dokumentert avfallsreduksjon) i prosjektet og tilstrebe 90 - 95% sorteringsgrad.
- Vurdere solceller i videre prosjektering.
- Sambruk av parkeringsplasser og god tilrettelegging for sykkel.
- Bevaring av utvalgte trær.

Vurderte alternativer

I en innledende og overordnet mulighetsstudie har vi sett nærmere på 3 alternativer med ulik grad av ombruk av eksisterende bygningsmasse/-konstruksjoner. I samarbeid med tjenestene er det identifisert muligheter for sambruk og samlokalisering som grunnlag for alle alternativer, og det er forutsatt en samlet bebyggelse på en felles tomt. I vurderingen av alternativene har vi lagt vekt på mulighet for ombruk, funksjonalitet og tekniske krav, samt opprettholdelse av en god gangforbindelse gjennom området.

Alternativ 1. Ombruk av bygningsmasse i sykehjemmet m/påbygg

Betongkonstruksjoner bevares i stor grad i hele bygget, men de to øverste etasjene av sykehjemfløyen rives og erstattes av en lettere trekonstruksjon. Alternativet gir mest CO2-besparelse, men den begrensede avstanden mellom betongdekker og mellom dagens små beboerrom gir utfordringer for ventilasjon, brannsikring og en hensiktsmessig planløsning. Bebyggelsen danner en barriere for ny/omlagt turvei. *Alternativet anbefales ikke.*

Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)

Dagens sokkeletasje (plan U) i administrasjonsfløyen beholdes med vegger, gulv og fundamenter. Øvrige deler av bebyggelsen rives/demonteres. Alternativet gir mindre CO2-besparelse enn alternativ 1, men mer enn alternativ 3 Nybygg. Sokkeletasjen kan benyttes til støttefunksjoner og tekniske rom. Alternativet gir stor fleksibilitet i utforming av bebyggelsen over bakken, og hvordan uterom og turvei skal ivaretas.

Alternativet anbefales.

Alternativ 3. Nybygg

Hele bebyggelsen rives og erstattes av nybygg. Alternativet gir minst CO2 -besparelse, men størst fleksibilitet i utforming. *Alternativet anbefales ikke, hvis ikke det avdekkes forhold som gjør det krevende å bevare*

betongsokkel i alternativ 2.

Prosjektøkonomi

Estimat for investeringskostnader

Kostnadsestimatet er knyttet til planlegging og oppføring av bygget, basert på grove planer og underlag som er utarbeidet i prosjektets konseptfase. Estimering av kostnader frem til BP2 baseres på standard metodikk, tilpasset detaljeringsgraden i prosjektet, kjennskap til nøkkeltall og kostnadsdrivere i prosjektet.

Usikkerheter i prosjektet er vurdert i en felles kvalitativ prosess, hvor risiko og usikkerheter som kan inntreffe identifiseres og kostnadssettes basert på den informasjonen som er tilgjengelig i dag.

- Kostnader for nye Berger barnehage estimeres til mellom 105 - 120 mill. inkl. mva ekskl. lønns- og prisstigning (LPS)
- Estimat inkludert LPS frem til ferdigstilling av prosjektet er mellom 114 og 133 mill kr inkl. mva.

MVA kompensasjon

Det forventes at prosjektet vil være berettiget til 100 % MVA kompensasjon. Prosjektet vil søke skattemyndighetene om «[bindende forhåndsuttalelse](#)» for å sikre god kontroll på MVA kompensasjonsomfang når prosjektet er forankret gjennom politisk behandling.

Foreløpig fremdriftsplan

Planlegging og gjennomføring av Berger sykehjem og Berger barnehage skal koordineres. Det er ønskelig å ferdigstille barnehagen for innflytting til skolestart 2026. Utflytting av dagens barnehage, riving og bygging tilpasses dette. Ordinær drift av sykehjemmet og omsorgsboligene er avsluttet, og bygningene benyttes midlertidig. Da kan en skånsom demontering/riving av sykehjemmet og omsorgsboligene starte tidligere, noe som vil være positivt ved ombruk av materialer og komponenter. Innredning og ferdigstilling av sykehjemmet kan skje etter innflytting i barnehagen, estimert til desember 2026/januar 2027.

Milepæl	Estimert tidspunkt
BP2 – Beslutte konsept og oppstart planleggingsfase	Okt 2022
1. gangsbehandling reguleringsplan	Mar 2023
2. gangsbehandling reguleringsplan	Okt 2023
BP3 – Beslutte prosjektgjennomføring	Mar 2024
Oppstart innvendig skånsom riving sykehjem	Mar 2024
Byggeperiode	Aug 2024 – Nov 2026
Åpning av Berger barnehage	Aug 2026
Åpning av Berger sykehjem	Des 2026/jan 2027

Vedlegg:

DEL TO MER OM SAKEN

6049867

Behandlingen i møtet 16.11.2022 Formannskapet

Samlet behandling av sak 180/22 og 181/22.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (R).

Formannskapet-16.11.2022- 180/22:

Vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger barnehage, som skal samlokaliseres med Berger sykehjem, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entrepris på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.
4. I tråd med kommunedirektørens forslag i plan for visuell kunst i offentlige rom i Bærum, settes satsen for kunstnerisk utsmykking til 1 %.

Behandlingen i møtet 08.11.2022 Hovedutvalg for barn og unge

Votering:

Tilleggsforslag fra Halvdan Skard (Ap) ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for barn og unge-08.11.2022- 079/22:

Innstilling:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger barnehage, som skal samlokaliseres med Berger sykehjem, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entrepris på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.
4. I tråd med kommunedirektørens forslag i plan for visuell kunst i offentlige rom i Bærum, settes satsen for kunstnerisk utsmykking til 1 %.