



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/3760-1  
Saksbehandler Ellen Liavaag Haugen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	30.04.2026
Oppvekst- og utdanningsutvalget 2023 - 2027	21.04.2026
Formannskapet 2023 - 2027	23.04.2026

## Beslutningspunkt 2 (BP2) og 3 (BP3)- Midlertidig barnehage Fjære

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret beslutter at:

1. Prosjektet gis fullmakt til å passere Beslutningspunkt 2, og dermed gå fra konseptfasen til planleggingsfasen.
2. Prosjektet gis også fullmakt til å passere Beslutningspunkt 3 uten ny politisk behandling, og dermed gå videre fra planleggingsfasen til gjennomføringsfasen. Dette forutsetter at den økonomiske rammen fortsatt vurderes som tilstrekkelig etter endt planleggingsfase.
3. Prosjektets økonomiske ramme settes til 26 millioner kroner, inkludert merverdiavgift, finansiert over investeringsbudsjettet gjennom låneopptak.
4. Det er vurdert at det ikke er nødvendig å søke om dispensasjon i tiltaket. Skulle det vise seg at det er nødvendig gis kommunedirektøren delegert myndighet til å behandle dispensasjon uten behandling i teknisk utvalg.

### Vedlegg

#### Kommuneplanen

Etablering av midlertidig barnehage er i tråd med Grimstad kommuneplans samfunnsdel og bidrar særlig til satsingsområdet Livsmestring i alle faser, ved å sikre stabile og forutsigbare oppvekstvilkår for barn og familier. Tiltaket ivaretar barns behov for kontinuitet i barnehagetilbudet og støtter foresatte i overgangsperioder med kapasitetsutfordringer.

Videre understøtter tiltaket Kompetansebyen Grimstad, ved å bidra til kommunens attraktivitet for småbarnsfamilier og tilgangen på arbeidskraft. God barnehagedekning er en viktig forutsetning for rekruttering og bosetting.

Midlertidig barnehage har også indirekte betydning for næringsutvikling, ved å legge til rette for høy yrkesdeltakelse og stabile rammevilkår for innbyggere i arbeidsfør alder.

Avhengig av lokalisering og utforming kan tiltaket også bidra til Grønnere hverdag, blant annet gjennom gjenbruk av bygg.

## **Sammendrag**

Kommunestyret vedtok i sak 36/2026 å etablere midlertidige barnehageplasser i tidligere Fjære ungdomsskole, i samarbeid med Temseveien barnehage. Denne saken følger opp punkt 3 i vedtaket og legger frem en konkret plan for etableringen, herunder arealbruk, HMS-forhold, bemanning, gjennomføringsmodell og investeringsbehov.

Det er utarbeidet to alternative ombyggingsscenarier, med en samlet estimert kostnadsramme på mellom 22,7 og 29,5 mill. kroner inkl. mva. Prosjektet er preget av høy tidsmessig risiko, med mål om ferdigstillelse til oppstart av barnehageåret i august. Samtidig stilles det krav til kvalitet, sikkerhet og forsvarlig drift som i stor grad tilsvarer en permanent barnehageløsning.

Saken redegjør for økonomiske og administrative konsekvenser, sentrale usikkerhetsfaktorer og foreslått gjennomføringsmodell. For å sikre nødvendig fremdrift foreslås det en forenklet beslutningsprosess, med samlet politisk vedtak om å passere både beslutningspunkt 2 og 3. Det foreslås å fastsette en økonomisk ramme på 26 mill. kroner inkl. mva., som et styringsnivå lagt mellom de to vurderte scenariene, da endelig omfang fortsatt er usikkert.

## **Fakta**

I sak 36/2026 ble det vedtatt at det skal etableres midlertidige barnehageplasser i gamle Fjære ungdomsskole i samarbeid med Temseveien barnehage. I denne saken besvarer vi punkt. nr. 3 i vedtaket med å legge frem sak med konkret plan og kostnadsramme for etableringen inkl. arealkrav, bemanning, HMS og investeringsbehov senest i mai 2026. I samme kommunestyremøte som denne saken, behandles sak om Plan for oppretting av midlertidige barnehageplasser, som svarer opp de andre vedtakspunktene fra sak 36/2026.

## Status og fremdrift

Prosjektet gjennomføres etter en forenklet prosjektmodell basert på prosjektveiviseren. Det er gjennomført en innledende konseptfase for å avklare behov og vurdere aktuelle løsningsalternativer. Det gjenstår fortsatt noe arbeid i konseptfasen før endelig anbefaling kan legges frem.

## Kostnadskalkyle

Det er utarbeidet kostnadsestimater for prosjektet. Estimater tar utgangspunkt i malprosjekt for barnehage fra Norsk Prisbok (versjon 2026.01, prisdato februar 2026). Kostnadskalkylen er utarbeidet i Holte Prisbok og baserer seg på overordnede arealopplysninger. Kalkylen er gjennomført på et tidlig planleggingsnivå og gir et erfaringsbasert kostnadsestimat for prosjektet. Rehabiliteringen er kalkulert med 2 scenarier. Det er også medtatt kostnader for opparbeidelse av et utomhus-areal på 1600 m<sup>2</sup>. For løst inventar er det antatt en pris på 1000 kr/m<sup>2</sup>.

Det er vurdert og kostnadsberegnet to alternative løsninger, omtalt som scenario 1 og scenario 2. Scenario 1 innebærer en mer omfattende ombygging av arealene. Løsningen inkluderer etablering av to nye toaletter med tilhørende stellerrom i direkte tilknytning til lekearealene, samt nødvendig oppgradering av eksisterende sanitærfasiliteter.

Scenario 2 bygger på en mer nøktern og begrenset ombygging. Dette alternativet inkluderer etablering av et stellerrom, men ikke etablering av nye toaletter. Løsningen forutsetter videre bruk av eksisterende toalettkerne og en lett oppgradering av dette.

Kalkylen omfatter et samlet bruksareal på 866 m<sup>2</sup> i begge scenarier.

Kostnader på utomhusarbeidene er priset som én felles løsning og er basert på et utvendig areal på 1600 m<sup>2</sup>.

Estimatene vises sammenstilt iht. NS3453. i tabellen under:

BTA		866		
Kontoplan iht. NS3453		%	kr/m2 scenario 1	kr/m2 scenario 2
01	Felleskostnader	20 %	2 165	1 492
02	Bygning		7 666	4 552
03	VVS-installasjoner		1 399	1 184
04	Elkraftinstallasjoner		1 515	1 479
05	Ekonom og automtisering		243	243
06	Andre installasjoner		-	-
<b>SUM 01-06 Huskostnad</b>			<b>12 988</b>	<b>8 949</b>
07	Utendørs		-	-
<b>SUM 01-07 Entreprisekostnad</b>			<b>12 988</b>	<b>8 949</b>
08	Generelle kostnader	20 %	2 598	1 790
<b>SUM 01-08 Byggekostnad</b>			<b>15 585</b>	<b>10 739</b>
09	Spesielle kostnader		-	-
10	MVA	25 %	3 896	2 685
<b>SUM 01-10 Basiskostnad</b>			<b>19 482</b>	<b>13 424</b>
11	Forventede tillegg	15 %	2 922	2 014
<b>SUM 01-11 Prosjektkostnad (P50)</b>			<b>22 404</b>	<b>15 437</b>
12	Usikkerhetsavsetning	15 %	2 922	2 014
<b>SUM 01-12 Kostnadsramme (P85)</b>			<b>25 326</b>	<b>17 451</b>
13	Prisregulering		-	-
<b>SUM KALKYLE</b>			<b>25 326</b>	<b>17 451</b>

UMA		1 600		
Kontoplan iht. NS3453		%	Krm2	
01	Felleskostnader	15 %	375	
02	Bygning		-	
03	VVS-installasjoner		-	
04	Elkraftinstallasjoner		-	
05	Ekonom og automtisering		-	
06	Andre installasjoner		-	
<b>SUM 01-06 Huskostnad</b>			<b>375</b>	
07	Utendørs		2 500	
<b>SUM 01-07 Entreprisekostnad</b>			<b>2 875</b>	
08	Generelle kostnader	15 %	431	
<b>SUM 01-08 Byggekostnad</b>			<b>3 306</b>	
09	Spesielle kostnader		-	
10	MVA	25 %	827	
<b>SUM 01-10 Basiskostnad</b>			<b>4 133</b>	
11	Forventede tillegg	10 %	413	
<b>SUM 01-11 Prosjektkostnad (P50)</b>			<b>4 546</b>	
12	Usikkerhetsavsetning	5 %	207	
<b>SUM 01-12 Kostnadsramme (P85)</b>			<b>4 753</b>	
13	Prisregulering		-	
<b>SUM KALKYLE</b>			<b>4 753</b>	

Vi har dermed følgende estimert kostnadsrammer

#### Scenario 1:

- Bygg: 21,9 mnok (25.326 kr/m<sup>2</sup> BTA) inkl. mva.
- Utomhus: 7,6 mnok (4.753 kr/m<sup>2</sup> UMA) inkl. mva.

#### Scenario 2:

- Bygg: 15,1 mnok (17.451 kr/m<sup>2</sup> BTA) inkl. mva.
- Utomhus: 7,6 mnok (4.753 kr/m<sup>2</sup> UMA) inkl. mva.

Totalt mellom 22,7 og 29,5 mnok inkl. mva.

### **Økonomiske og administrative konsekvenser**

Prosjektet medfører behov for ressurser fra enhet for investeringer, teknisk drift og oppvekst, både i planleggings- og gjennomføringsfasen.

Det må avsettes driftsmidler til teknisk drift av bygget, herunder renhold. Tjenesten byggdrift har opplyst at beregnet driftskostnad utgjør om lag 850 kr per m<sup>2</sup> for arealer i bruk, og 250 kr per m<sup>2</sup> for arealer som står tomme.

### **Vurderinger:**

Planlegging og etablering av midlertidige barnehageplasser innenfor en svært knapp tidsramme er krevende og stiller høye krav til både gjennomføringsevne og kvalitet. Samtidig er det avgjørende at løsningen gir trygge, oversiktlige og godt tilrettede rammer for barn, foresatte og ansatte, slik at oppstarten av barnehagetilbudet blir forsvarlig og forutsigbar.

Selv om barnehagen er midlertidig, er det viktig at løsningene holder et kvalitetsnivå som ivaretar krav til sikkerhet, barns beste og drift over tid. En midlertidig barnehage med en varighet på om lag to år vil utgjøre en vesentlig del av barnehagetiden for mange barn, og stiller derfor i stor grad de samme kravene til kvalitet, trygghet og stabilitet som en permanent løsning. Eventuelle fravik må være faglig godt begrunnet og kan ikke komme i konflikt med krav til godkjenning, liv og helse.

### Gjennomføringsmodell

Prosjektet vurderes som gjennomførbart, men med høy tidsmessig risiko. Det er særlig den korte tiden frem mot oppstart av barnehageåret i august som er utfordrende. Bygningmessig ligger tiltakene innenfor kjente og standardiserte løsninger, og prosjektet vurderes som håndterbart for aktuelle leverandører.

Det foreslås å benytte kommunens rammeavtaler, supplert med enkelte innkjøp ved behov. Valg av kontraktsform skal bidra til best mulig styring av kostnader og risiko. For å sikre nødvendig fremdrift anbefales det å innhente én samlet politisk beslutning om å passere både beslutningspunkt 2 og 3, slik at prosjektet kan gå direkte videre fra konseptfase til planlegging og gjennomføring, forutsatt at økonomisk ramme og øvrige forutsetninger fortsatt vurderes som forsvarlige.

Ombygging vurderes som aktuelt da bygget har god tilpasningsdyktighet og reelle forutsetninger for å fungere som barnehage. Gamle Fjære ungdomsskole vurderes å oppfylle disse forutsetningene.

## Prosjektets føringer

Det vurderes viktig å fremheve at prosjektets styringsparametere er gjensidig avhengige, og at prioritering av én parameter nødvendigvis vil få konsekvenser for én eller flere av de øvrige.

I denne saken er tidsparameteren både relativt låst og høyt prioritert. Dette medfører økt risiko i prosjektet generelt, særlig knyttet til tids- og kostnadsrammen, men også når det gjelder kvalitet, omfang og måloppnåelse.

Under følger en vurdering av prosjektets seks styringsparametere – kostnader, tid, kvalitet, omfang, usikkerhet og gevinster – i tråd med prosjektveiviseren.

Styringsparameter:	Styringsramme																																																																																																																																																																																																				
<b>Kostnader</b>	<p>Det er ikke gjennomført detaljert mengdeuttak eller full prosjektering, og kostnadene er derfor beheftet med usikkerhet. Endringer i arealer, tekniske løsninger eller standard vil kunne påvirke det endelige kostnadsbildet.</p> <p>Estimatene forutsetter at kommunen stiller med riggfasiliteter i byggets andre etasje. Denne forutsetningen medførte at kalkylens felleskostnader ble reduserte fra 30% til 20 %.</p> <p>Kalkylene viser to scenario hvor scenario 1 samlet sett estimerer en kostnad på 29,5mnok inkl. mva og scenario 2 en kostnad på 22,7mnok inkl. mva. Det er knyttet stor usikkerhet til tallene siden planlegging av prosjektet fortsatt pågår og det ikke er fastsatt et endelig omfang. Det vurderes sannsynlig at de reelle kostnadene vil ende en plass mellom disse to. Prosjektets økonomiske ramme vurderes derfor å settes til 26 millioner kroner inkludert merverdiavgift, da rammen er fastsatt som et styringsnivå basert på et kostnadsanslag lagt mellom scenario 1 og scenario 2.</p>																																																																																																																																																																																																				
<b>Tid</b>	<p>I dette prosjektet er tidsaspektet tillagt høyere prioritet enn normalt. Som følge av det lovpålagte kravet om barnehageplass, er det behov for nye barnehageplasser allerede ved oppstart av barnehageåret i begynnelsen av august. Dette gir prosjektet en svært stram tidsramme.</p> <p>Det foreligger per i dag en tentativ og overordnet fremdriftsplan.</p> <table border="1"><thead><tr><th>ID</th><th>Aktivitetsnavn</th><th>Variighet</th><th>Start</th><th>Slutt</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th><th>16</th><th>17</th><th>18</th><th>19</th><th>20</th><th>21</th><th>22</th><th>23</th><th>24</th><th>25</th><th>26</th><th>27</th><th>28</th><th>29</th><th>30</th><th>31</th><th>32</th><th>33</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>ETABLERING AV MIDLERTIDIG BARNEHAGE PÅ GAMLE FJÆRE UNGDOMSSKOLE</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>Konsept og planleggingfase</td><td>31 dager</td><td>fr 20.03.26</td><td>to 07.05.26</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>17</td><td>Søknader inkl. ett-trinns søknad</td><td>20 dager</td><td>on 15.04.26</td><td>on 13.05.26</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>25</td><td>Prosjektering</td><td>72 dager</td><td>ma 20.04.26</td><td>fr 31.07.26</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>30</td><td>Gjennomføringsfase</td><td>57 dager</td><td>ti 12.05.26</td><td>fr 31.07.26</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>47</td><td>Åpningsdato</td><td>0 dager</td><td>ma 03.08.26</td><td>ma 03.08.26</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>03.08</td></tr></tbody></table> <p>Denne indikerer at prosjektet prinsipielt lar seg gjennomføre, men planen er ikke verifisert opp mot faktiske leveringstider, tilgjengelig kapasitet hos leverandører eller gjennomførbarhet i sommerferieperioden. Den utarbeidede planen legger heller ikke til grunn konsekvensene av avvikling av fellesferien, noe som innebærer ytterligere usikkerhet knyttet til realisme og gjennomføringsevne.</p>	ID	Aktivitetsnavn	Variighet	Start	Slutt	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	1	ETABLERING AV MIDLERTIDIG BARNEHAGE PÅ GAMLE FJÆRE UNGDOMSSKOLE																											2	Konsept og planleggingfase	31 dager	fr 20.03.26	to 07.05.26																								17	Søknader inkl. ett-trinns søknad	20 dager	on 15.04.26	on 13.05.26																								25	Prosjektering	72 dager	ma 20.04.26	fr 31.07.26																								30	Gjennomføringsfase	57 dager	ti 12.05.26	fr 31.07.26																								47	Åpningsdato	0 dager	ma 03.08.26	ma 03.08.26																							03.08
ID	Aktivitetsnavn	Variighet	Start	Slutt	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33																																																																																																																																																																										
1	ETABLERING AV MIDLERTIDIG BARNEHAGE PÅ GAMLE FJÆRE UNGDOMSSKOLE																																																																																																																																																																																																				
2	Konsept og planleggingfase	31 dager	fr 20.03.26	to 07.05.26																																																																																																																																																																																																	
17	Søknader inkl. ett-trinns søknad	20 dager	on 15.04.26	on 13.05.26																																																																																																																																																																																																	
25	Prosjektering	72 dager	ma 20.04.26	fr 31.07.26																																																																																																																																																																																																	
30	Gjennomføringsfase	57 dager	ti 12.05.26	fr 31.07.26																																																																																																																																																																																																	
47	Åpningsdato	0 dager	ma 03.08.26	ma 03.08.26																							03.08																																																																																																																																																																										

<b>Kvalitet</b>	<p>Ombygging fra skole til barnehage utløser krav etter flere regelverk som må vurderes helhetlig, også når tiltaket er definert som midlertidig.</p> <p><b>Plan- og bygningsloven og TEK17</b>  Bruksendring fra skole til barnehage er søknadspliktig. Bygget skal i utgangspunktet oppfylle krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) knyttet til sikkerhet, tilgjengelighet, universell utforming, dagslys, romhøyde, rømningsveier samt brann- og personsikkerhet tilpasset små barn. For midlertidige tiltak kan det vurderes fravik eller dispensasjon fra enkelte krav der dette er faglig forsvarlig og forholdsmessig, sett opp mot tiltakets varighet og formål. Det understrekes at krav som ivaretar liv og helse, herunder brann- og personsikkerhet, rømningsforhold og grunnleggende sikkerhet, ikke kan fravikes.</p> <p><b>Barnehageloven og Rammeplan for barnehagen</b>  De fysiske rammene skal støtte barnehagens formål og legge til rette for lek, omsorg, læring og barns medvirkning. Lokaler og uteområder skal fungere som et pedagogisk miljø, også i en midlertidig løsning. Forskrift om helse og miljø i barnehager og skoler. Krav til inneklima, lys, lyd, hygiene, sanitærforhold og sikkerhet gjelder fullt ut. Tidligere godkjenning som skole kan ikke videreføres uten ny vurdering.</p> <p><b>Arbeidsmiljøloven</b>  Barnehagen er også en arbeidsplass. Det skal legges til rette for forsvarlige støyforhold, ergonomi, personalarealer og mulighet for pauser og skjerming, slik at ansatte kan arbeide forsvarlig.</p> <p><b>Tekniske og fysiske kvaliteter</b>  Skolebygg er ofte dimensjonert for eldre barn og annen bruk enn barnehage. Det må derfor gjøres særskilte vurderinger av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inneklima og varme, herunder ventilasjon og temperaturforhold på gulvnivå.</li> <li>• Lyd og akustikk, med tilstrekkelig lydabsorpsjon og avskjerming.</li> <li>• Lys og dagslys, med tilfredsstillende dagslys, utsyn og tilpassbar belysning.</li> </ul> <p><b>Utearealer og sammenheng mellom inne og ute</b>  Utearealet er en del av barnehagens pedagogiske tilbud og må vurderes sammen med bygget. Det må sikres tilstrekkelig areal, trygge og skjermede omgivelser, variert lek for ulike aldersgrupper samt direkte og oversiktlig forbindelse mellom inne- og uteområder. Manglende egnet uteareal kan i seg selv være begrensende for bruken. Kvaliteten på løsningene skal vurderes i samarbeid med brukergruppen, med vekt på funksjonalitet, HMS og forsvarlige rammer for barnehagedrift innenfor gjeldende regelverk.</p> <p>Det blir lagt vekt på å sikre nødvendig funksjonalitet og HMS-standard i tråd med funksjonene til barnehagedriften. Kvaliteten på løsningene må vurderes i tett samarbeid med brukergruppen.</p>
<b>Omfang</b>	Arealene som skal tas i bruk må tilpasses barnehagedrift. Eksisterende rom er gjennomgående store og må deles inn i funksjonelle lek- og oppholdssoner

	<p>for å sikre god struktur, oversikt og pedagogisk bruk.</p> <p>Vi har vurdert og priset to forskjellige løsninger, kalt scenario 1 og 2. Scenario 1 inkluderer en noe større ombygging av arealene og etablering av to nye toaletter. Det skal etableres WC- og stellerom i direkte tilknytning til lekearealene, i tillegg til nødvendig oppgradering av eksisterende sanitærfasiliteter.</p> <p>Scenario 2 baserer seg på en noe mer minimalistisk ombygging og inkluderer ikke nye toaletter, men å kun å benytte eksisterende toalettakerne.</p> <p>Det er medtatt sprinkling av de arealene som ikke er sprinklet i dag (ca. 65% er ikke sprinklet). Det er lagt inn utskifting av eksisterende himling i alle rom og ny belysning. Det kan være at dette ikke blir nødvendig, men i og med at vi må etablere sprinkel så blir det fort behov for ny himling. Belysningen som er der i dag er lysstoffør og bør skiftes.</p> <p>Videre må det etableres pauserom, kontor og egnede arbeidsplasser for ansatte, slik at barnehagen får forsvarlige personalfasiliteter i tråd med gjeldende krav. Alt inventar og utstyr skal være tilpasset barnehagebruk. For å begrense bygningstekniske inngrep og redusere både kostnader og gjennomføringstid, planlegges rominndeling i hovedsak gjennom bruk av møbler og fleksible løsninger, fremfor faste bygningsmessige oppdelinger.</p> <p>God oversikt og visuell kontakt er avgjørende i barnehagedrift. Det må derfor etableres gjennomsiktighet mellom rom og soner. Dette innebærer utskifting av enkelte dører for å få dører med glassfelt, samt etablering av glassfelt ved siden av dører og mellom rom der dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig innsyn og trygghet. Det er planlagt å tilpasse interiøret for å kompensere for den høye brystningshøyden til vinduene. Dette for at de minste barna skal kunne oppleve å se ut og ikke kun i en vegg.</p> <p>Utenfor bygget må det tilrettelegges for hensiktsmessig parkering og trygg tilkomst, slik at levering og henting av barn kan gjennomføres på en sikker og effektiv måte. Uteområdet må videre opparbeides og sikres med gjerder og nødvendige inndelinger, slik at barnehagen kan tilby et trygt, oversiktlig og variert uteareal som legger til rette for lek, aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper.</p>
<b>Usikkerhet</b>	<p>Prosjektet har en svært stram fremdriftsplan, noe som medfører betydelig risiko knyttet til gjennomføring og ferdigstillelse innen fastsatt tidsfrist. Avstanden mellom planlegging og utførelse er kort, og flere aktiviteter må gjennomføres parallelt. Dette øker sannsynligheten for feil, behov for omarbeid og avklaringer som først avdekkes sent i prosjektet.</p> <p>Videre forutsettes det at søknad om ett-trinns byggesak kan utarbeides og behandles raskt, og at den blir godkjent uten innsigelser eller krav om vesentlige justeringer. Eventuelle forsinkelser eller pålegg i byggesaksbehandlingen vil kunne få direkte konsekvenser for fremdriften.</p>

Fremdriftsplanen tar i begrenset grad høyde for redusert kapasitet i sommerferieperioden (fellesferien), og det er heller ikke fullt ut hensyntatt eller kvalitetssikret leveringstid på varer som blant annet fast inventar og møbler. Forsinkelser i leveranser eller lange leveringstider kan dermed påvirke både ferdigstillelse og oppstart.

Som et ombyggingsprosjekt er det også økt risiko for kostnadsoverskridelser. Kort tid til forundersøkelser og prosjektering, kombinert med raske beslutninger og mulig avdekking av ukjente forhold i eksisterende bygningsmasse, kan medføre både tids- og kostnadskonsekvenser.

Valgt gjennomføringsmodell innebærer i tillegg særskilte risikoforhold. Bruk av rammeavtaler basert på medgått tid forutsetter tett koordinering, god styring og løpende kontroll med timebruk hos leverandører. Mangelfull oppfølging kan føre til uønsket kostnadsutvikling. Som risikoreduserende tiltak vurderes det, som regel og der det er hensiktsmessig, bruk av fastprisavtaler. Dette kan bli utfordrende her, grunnet manglende tid.

Det er avsatt en samlet forventet tillegg og usikkerhetspost på 15 + 15 % av prosjektets totale kostnadsramme, for å håndtere uforutsette forhold og eventuelle uteglemte eller utilstrekkelig avklarte poster.

		2022	2023
<b>SUM 01-10 Basiskostnad</b>		<b>19 482</b>	<b>13 424</b>
11 Forventede tillegg	15 %	2 922	2 014
<b>SUM 01-11 Prosjektkostnad (P50)</b>		<b>22 404</b>	<b>15 437</b>
12 Usikkerhetsavsetning	15 %	2 922	2 014

Det er per nå ikke gjennomført ordinære brukerprosesser, noe som innebærer risiko for mangelfulle behovsavklaringer og endringer i sen fase.

Det foreligger videre en omdømmerisiko dersom prosjektet ikke ferdigstilles i tide til planlagt oppstart av barnehageåret etter sommerferien. Manglende ferdigstillelse eller midlertidige løsninger ved oppstart kan påvirke tilliten til tilbudet hos foresatte og andre interessenter.

## Gevinster

Kommunen får tilført nødvendige barnehageplasser.

Flere av kvalitetene vi beskriver inn i prosjektet vil gi varig verdi og gagne videre drift i bygget. Arealene er i dag kun delvis sprinklet. Etablering av sprinkling i hele arealet vil tilføre bygget varig kvalitet, også i etterkant av den midlertidige bruken. Dette gjelder også etablering av ny himling og ny belysning. Belysningen i dag er utdatert, og det fremstår som et godt tidspunkt å skifte ut belysning når vi likevel trolig må ned med store deler av himlingen.

### **Alternative løsninger**

Planlegging av barnehagen er allerede igangsatt, og bestillinger av nødvendige leveranser vil måtte gjennomføres kort tid etter et eventuelt vedtak. Det er knyttet betydelig risiko til fremdriftsplanen, slik den foreligger, når det gjelder målsettingen om oppstart i begynnelsen av august. Det arbeides derfor parallelt med å vurdere alternative løsninger som å benytte Temseveien barnehage i en overgangsperiode.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret gir prosjektet fullmakt til å passere Beslutningspunkt 2, og dermed gå fra konseptfasen til planleggingsfasen. Prosjektet gis også fullmakt til å passere Beslutningspunkt 3 uten ny politisk behandling, og dermed gå videre fra planleggingsfasen til gjennomføringsfasen. Dette forutsetter at den økonomiske rammen fortsatt vurderes som tilstrekkelig etter endt planleggingsfase.