

TILSTANDSANALYSER AV ET UTVALG BARNEHAGEANLEGG I BYDEL GAMLE OSLO

BAKGRUNN

I forbindelse med en kunnskaps- og faktautredning av barnehagekvalitet i et levekårsutsatt område i Bydel Gamle Oslo skal Omsorgsbygg bidra med en tilstandsanalyse av syv barnehageanlegg (bygninger og uteområder). De syv barnehageanleggene er Heibergløkka, Enerhaugen, Langeleiken, Grønland Torg avd. Tunet, Grønland Torg avd. Hagan, Breigata og Sommerfryd.

KARAKTERTREKK VED BARNEHAGENE

Barnehagene som inngår i prosjektet er lokalisert i meget sentrumsnære boligområder i Gamle Oslo bydel. Et fellestrekk ved barnehagene er at de består av arealer i førsteetasjer i boligbygg fra sytti- og åttitallet, eller i selvstendige eldre bygg med vernevedtak - opprinnelig oppført med annet formål. For barnehagene i boligbebyggelse utgjør begrenset utomhusareal en kvalitetsutfordring. Barnehagene som er etablert i bevaringsverdig bebyggelse har på annen side måttet forholde seg til en del gitte forutsetninger i bebyggelsen og er ikke nødvendigvis optimalt tilpasset barnehagedrift.

En av barnehagene, Langeleiken, er et selvstendig bygg som også er opprinnelig oppført som barnehage, på egen tomt. Her kan det trolig være mulig å øke kapasiteten ved utvidelse av bygg eller nybygg.

For øvrige barnehager er det ikke mulig å utvide areal verken ute eller inne.

Alle barnehagene har lokaler og utomhusarealer som tilfredsstiller kravene til bydelens godkjenning av barnehagedrift. Flertallet av barnehagene er små, gjerne kun to avdelinger. Barnehagenes inne- og uteområder bør rustes opp for å møte dagens krav.

TILSTANDSANALYSEN

Formålet med analysen er å kartlegge og beskrive barnehageanleggenes tekniske tilstand, samt se på mulige tiltak som kan heve kvaliteten. Tabellene inneholder beskrivelse av de byggtekniske forhold som krever vedlikehold og oppgradering. Beskrivelsene struktureres med tilstandsgrad, konsekvensgrad og konsekvenstype. Omsorgsbygg har også stipulert hvilke kostnader som antas å påløpe for å bringe hvert barnehageanlegg opp til et godt byggteknisk nivå sammen med tiltak som vil forbedre byggets funksjon. Det ligger et skjønn til grunn, samtidig som vi har vurdert en helhet.

Andre forutsetninger:

- Medtatt noen kostnader til rådgivning fra arkitekt og landskapsarkitekt.

- Alle kostnader er stipulert ekskl mva. Kostnader til prosjektering og prosjektledelse er ikke medtatt.
- Tiltak må påregnes å påvirke driften ved gjennomføring.
- Det er lagt opp til gjennomføring av prioriterte enkelttiltak, og ikke totalrehabilitering.
- Vi har begrenset oss til å foreslå ikke byggemeldingspliktige tiltak.
- Ved eventuell endring av administrative arealer må det avstemmes om dette vil påvirke oppfyllelse av arealnormen.

De konkrete tiltak som foreslås, kommer fram av oversikt pr eiendom som ligger ved notatet. I teksten nedenfor, fremkommer en oversikt på overordnet nivå.

HVORDAN KARTLEGGINGEN ER GJENNOMFØRT

Omsorgsbygg, sammen med Nina Tufte og Hanne Borgersen fra Bydel Gamle Oslo, besøkte hver av de syv barnehagene. Det ble satt av to timer per besøk. I barnehagene hadde vi samtaler med teamleder (styrer) eller med pedagogisk leder som stedfortreder for teamleder. De fikk fortelle fritt hva de opplever fungerer godt og dårlig med det aktuelle barnehageanlegget.

Deretter ble det foretatt en visuell gjennomgang av bygget. Alle forhold knyttet til manglende vedlikehold, hva som med fordel kunne forbedres med hensyn til belysning, støy, romløsninger, ventilasjon, toalett/stellerom, garderobeløsninger, uteområder med mere, ble vurdert.

GENERELT OM VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER

Omsorgsbygg planlegger gjennomføring av vedlikeholdstiltak hvert år i forhold til hvilke økonomiske rammer som blir tildelt foretaket. Innenfor den økonomiske vedlikeholdsrammen blir tiltak med tilstandsgrad 2 og 3 prioritert dersom utførelse medfører et godt resultat for den eiendommen tiltakene gjelder. Erfaringsmessig har vedlikeholdsetterslepet vært så stort at foretaket i all vesentlighet har måttet prioritere tiltak med tilstandsgrad 3. For å optimalisere resultatene per eiendom søker OBY også å kombinere med oppgraderingstiltak som finansieres med investeringsmidler. I tillegg blir det også forsøkt å kombinere med ENØK tiltak og tiltak for universell utforming. Erfaringsmessig gir slik ressursutnyttelse gode resultater i sum per eiendom.

Planleggingen starter med neste års tiltaksplan om høsten, hvor det legges en antagelse til grunn for hvilke rammer OBY kan få neste år. Dette omfatter å hente inn prisestimer, søke råd hos konsulenter for detaljkartlegging og beskrivelser og generell planlegging/fremdrift. Så snart tiltaksplanen er godkjent, velges tiltak i forhold til faktisk ramme. Deretter

iverksettes anskaffelsene og gjennomføring. Erfaringsmessig innebærer en slik fremgangsmåte at det blir både overskridelser og besparelser i forhold til de kostnadene som er stipulert i tilstandsanalysen. Meningen er at tiltak med besparelser skal dekke inn tiltak med overskridelser. Kommer foretaket ut med besparelser, benyttes de til å finansiere flere vedlikeholdstiltak. Motsatt blir tilfelle ved overskridelser. OBY forsøker også å gjennomføre alle planlagte tiltak i budsjettåret, men er også avhengig av om leverandørmarkedet har kapasitet.

OPPSUMMERING FORBEDRINGSTILTAK PR BARNEHAGE:

HEIBERGLØKKA BARNEHAGE, ØKERNVEIEN 4

Kort oppsummert er det i dette barnehageanlegget behov for følgende:

- Oppgradere uteområder
- Bedre luftbehandling
- Støyreducerende tiltak
- Vindfangs-løsning
- Etablere vognskur/soveskur
- Forbedre romløsning, også med hensyn til universell utforming

Alle disse forholdene er tilstandsgrad 2 og 3. Totalt estimerte utviklings- og utbedringskostnader beløper seg til kr 6 860 000.

ENERHAUGEN BARNEHAGE, SØRLIGATA 4

Kort oppsummert er det i dette barnehageanlegget behov for følgende:

- Oppgradere uteområder
- Etablere automatisk slukkeanlegg (bygget er på gul liste, sjekk lovkrav)
- Forbedre adkomst, også med hensyn til universell utforming (sjekk lovkrav)
- Rehabiliterer våtrom
- Forbedre romløsning, også med hensyn til universell utforming (sjekk lovkrav)
- Generelt utvendig og innvendig vedlikehold

Alle disse forholdene er tilstandsgrad 2 og 3. Totalt estimerte utviklings- og utbedringskostnader beløper seg til kr 7 620 000.

LANGELEIKEN BARNEHAGE, ENERHAUGGATA 2

Kort oppsummert er det i dette barnehageanlegget behov for følgende:

- Endring av romløsninger
- Oppgradere uteområder
- Oppgradere utebod og avfallshåndtering
- Vindfangs-løsning
- Oppgradere kjøkken
- Oppgradere ventilasjon
- Støydempende tiltak
- Rehabilitering våtrom
- Generelt utvendig og innvendig vedlikehold

Alle disse forholdene er tilstandsgrad 2 og 3. Totalt estimerte utviklings- og utbedringskostnader beløper seg til kr 6 550 000, herunder tiltak for kr 250 000 som er under utførelse i 2018.

GRØNLAND TORG BARNEHAGE AVD. TUNET, SMALGANGEN 22

Kort oppsummert er det i dette barnehageanlegget behov for følgende:

- Oppgradere uteområder
- Sikring mot nedfall fra balkonger over barnehagens uteområde
- Oppgradere utebod og avfallshåndtering
- Vindfangs-løsning
- Oppgradere kjøkken
- Oppgradere ventilasjon
- Støydempende tiltak
- Rehabilitering våtrom
- Generelt utvendig og innvendig vedlikehold

Alle disse forholdene er tilstandsgrad 2 og 3. Totalt estimerte utviklings- og utbedringskostnader beløper seg til kr 4 625 000.

GRØNLAND TORG BARNEHAGE AVD HAGAN, SMALGANGEN 17

Kort oppsummert er det i dette barnehageanlegget behov for følgende:

- Oppgradere uteområder
- Forbedre romløsning
- Forbedre ventilasjon
- Forbedre belysning
- Forbedre inngangsparti og fremkommelighet, også med hensyn til universell utforming (sjekk lovkrav)

- Støydempende tiltak
- Solavskjerming
- Oppgradere kjøkken
- Generelt utvendig og innvendig vedlikehold

Alle disse forholdene er tilstandsgrad 2 og 3. Totalt estimerte utviklings- og utbedringskostnader beløper seg til kr 3 510 000.

BREIGATA BARNEHAGE, BREIGATA 3-7

Kort oppsummert er det videre i dette barnehageanlegget behov for følgende:

- Oppgradere uteområde
- Sikring mot nedfall fra balkonger over barnehagens uteområde
- Generelt utvendig og innvendig vedlikehold

Alle disse forholdene er tilstandsgrad 2 og 3. Totalt estimerte utviklings- og utbedringskostnader beløper seg til kr 3 800 000, herunder tiltak for kr 1 500 000 som er under utførelse i 2018.

SOMMERFRYD BARNEHAGE, HAGEGATA 28

Kort oppsummert er det i dette barnehageanlegget behov for følgende:

- Kraftig oppgradering av uteområder
- Oppgradere kjøkken
- Oppgradere ventilasjon
- Støydempende tiltak
- Rehabilitering våtrom
- Forbedre belysning
- Forbedre romløsning

Alle disse forholdene er tilstandsgrad 3. Totalt estimerte utviklings- og utbedringskostnader beløper seg til kr 5 900 000.

For de omtalte barnehager understrekes det at alle kostnader er stipulert ekskl mva. og at kostnader til prosjektering og prosjektledelse ikke er medtatt. Se også øvrige forutsetninger i starten av dokumentet.

KOMMENTAR FRA OMSORGSBYGG:

Vi vil kommentere hvorfor denne gjennomgangen har gitt større behov for oppgradering enn hva som kommer frem i opprinnelig tilstandsanalyse.

Opprinnelig tilstandsanalyse reflekterte vedlikeholdsbehovet på inspeksjonstidspunktet for ca 1½ - 2 år siden og omfattet kun bygningstekniske forhold som OBY har ansvar for.

Barnehagebyggene ble etablert på en tid hvor kravene til utforming og funksjonalitet ikke var de samme som i dag. Man utnyttet mulighetene man hadde for å oppnå forbedret barnehagedekning med den bygningsmasse man hadde til rådighet.

Nå har fokuset vært på hva som skal til for å bringe barnehagen opp til ett nivå nærmere dagens krav, uten at totalrehabilitering er et alternativ i forhold til hvilket potensiale / vernestatus etc bygget har.

Oppførte verdier er basert på erfaringer og skjønn, og ikke fra innhentede priser i leverandørmarkedet.

Forhold som er prioritert ut over normalt vedlikehold:

- Endring av romløsninger
- Garderober
- Våtrom
- Kjøkken
- Belysning
- Støydemping
- Universell utforming
- Uteområder, overvann og adkomst
- Avsetning til ARK og LARK for forslag løsninger

Oslo, 10. august 2018

Omsorgsbygg Oslo KF



Kåre Grovan
Eiendomsansvarlig
Team Barnehager Sentrum



Øistein Solberg
Enhetsleder
Utvikling

Vedlegg: Ikke trykt vedlegg – Regneark med grunnlag, tabeller og pivot.