

Uppdrag om ombyggnation av
Skönadals förskola
Ärende 9
KS 2019/257

Kommunstyrelsen

Skönadals förskola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att riva befintliga Skönadals förskola och ge kommunstyrelsen i uppdrag att inarbeta hyreskostnader för ny förskola i Hofterup i kommande budgetförslag.

Under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut ges sektor utbildning i uppdrag att beställa uppförandet av ny förskola av KKL Fastigheter AB.

Ärendebeskrivning

I bifogad bilaga finns en utförlig beskrivning som underlag för förslag till beslut.

Kortfattat så har den tekniska undersökningen visat på stora och komplicerade

renoveringsbehov som föranlett en jämförelse med en nyproduktion istället för en ombyggnad.

Vid antaganden om olika livslängder på en ombyggd förskola med en nybyggd förskola samt klart lägre driftkostnader i en nyproducerad fastighet föreslås nyproduktion, se sidan 3 i bilaga.

Beslutsunderlag

- Utbildningsnämndens beslut § 10/2019 - Uppdrag om ombyggnation Skönadals förskola
- Bilaga § 10/2019 - Underlag ombyggnation Skönadals förskola 2019-02-27

Elektroniskt godkänd av:

Mikael Persson, kommundirektör, 2019-04-02

Beslutet ska skickas till

För kännedom

KKL Fastigheter AB

För verkställighet

Ekonomiavdelningen

Sektor utbildning

Uppdrag om ombyggnation: Skönadals förskola

Beslut

Utbildningsnämndens beslut

Utbildningsnämnden förslår kommunstyrelsen att fatta beslut om nyproduktion av förskola i Hofterup och att riva befintliga Skönadals förskola.

Utbildningsnämnden ger utbildningssektorn i uppdrag att ta fram ett underlag för beställning av ny förskola, i form av en behovsanalys av antalet förskoleplatser som behövs utifrån gällande befolkningsprognos.

Utbildningsnämnden ger utbildningssektorn i uppdrag att ta fram underlag för verksamhetens ökande kostnader i samband med modullösningen under byggnationstiden.

Ärendebeskrivning

Se bifogat underlag för detaljer kring ekonomi, detaljplan och framtida verksamhet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse: Ombyggnation Skönadals förskola, tjänsteskrivelse
- Underlag ombyggnation Skönadals förskola 2019-02-27

Yrkande

Gunilla Tornqvist (S) yrkar bifall till liggande förslag.

Beslutet skickas till

För kännedom

KKB

För verkställighet
Utbildningskansli
Kommunstyrelsen

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Föredragare: KKL Fastigheter AB, Jimmie Persson,
Fastighetschef - samhällsnyttiga fastigheter.

Information om behov av ombyggnation - Skönadals förskola

Bakgrund

Skönadals förskola byggdes 1979 och är tillbyggd i två omgångar 1988 och senast 2009. Förskolan har idag 1455 kvm (BRA - yta) fördelat på 8 avdelningar med kringtytor så som kök mm. Idag har förskola 144 barn placerade på förskolan och ytterligare 11 barn inskolats under våren.

Under de senaste åren har verksamheten upplevt att inomhusklimatet kopplat till ventilationen varit bristfälligt. Fastighetsavdelningen har under denna tid i omgångar kompletterat och förnyat vissa delar av ventilationen i förskolan.

Verksamheten har de senaste åren konstaterat att sjukantalet av barn och pedagoger skiljer sig markant i jämförelse med övriga förskolor. Pedagoger och barn som vistats i förskolan har haft hög sjukfrånvaro och känt diverse symtom som kan relateras till dåligt inomhusklimat. Med anledning av denna insikt så har verksamheten påkallat en teknisk undersökning av lokalerna och dess inomhusmiljö.

Teknisk undersökning

KKL Fastigheter har efter verksamhetens påkallande beställt en teknisk utredning av lokalerna. Denna utredning är utförd av Anticimex och är indelad i två delar;

- Luftanalys
- Fördjupad undersökning

I första skedet av denna undersökning gjordes en luftanalys för att ta reda på om de fanns några avvikande ämnen i luften så som t.ex. mikrobiella organismer, ämne från impregnerat träskydd. Dessa luftanalyser genererar ett arbetsdokument och fungerar som en vägledning hur man ska gå vidare i nästa skede. Resultatet från denna luftanalys påvisade att de fanns avvikande ämne på flera platser i förskola men speciellt höga halter i de nyaste och i de äldsta delarna. I de nyaste delarna valde vi i samråd med Miljöavdelningen att evakuera verksamheten i väntan på den fördjupade undersökningen då de fanns avvikande mikrobiella organismer i luftanalysen.

I nästa skede har Anticimex gått in och gjort hålltagningar i flera olika konstruktionsdelar så som tak, fasader och golv i flera delar av förskolan. Vi har även gjort en betongprofil där man skickar iväg betongprover från plattan för analys där man letar efter avvikande kemiska ämnen. Vid hålltagningarna påträffades en del brister;

2 (4)

- Tryckimpregnerad syll i hela förskolan
- Konstruktionsproblem i de tillbyggda delarna vilket föranlett mikrobiell påväxt i fasaderna.
- Uppreglad golvkonstruktion i vissa delar.
- Fukt problem på vind som föranlett mikrobiell påväxt.
- Betongprofil påvisar att limförtvålning har pågått under längre tid.

Åtgärder

De krävs en rad olika åtgärder för att återställa lokalerna till brukligt skick och för att få ett 100 % korrekt pris för dessa åtgärder krävs att en projektering och anbudsupphandling genomförs. Vi anser inte att de är skäligt i dagsläget utan vi har gjort en uppskattad renoveringsberäkning. Vi har delat in åtgärderna i två delar prio 1 och prio 2. Prio 1 är åtgärder som behövs åtgärdas omgående och prio 2 är åtgärder som beräknas behöva åtgärdas inom en 3-5 årsperiod. I prio 1 ingår även en tillbyggnad för 40 barn då befintlig förskola endast har inomhus lekyta anpassad till 120 barn och förskolan har till våren 155 barn inskrivna.

Prio 1

Aktivitet	Kostnad tkr
Byta syl	1 900
Konstruktions ändring fasader	2 200
Luftat golv ink. rivning och återställning.	7 300
Yttertak	900
Inredning, återställning	2 400
Tillbyggnad 40 barn	14 560
Byggherrekostnader, risk, projektering	5 840
Summa	35 100

Prio 2

Aktivitet	Kostnad tkr
Fönster & dörrar	1 200
El	509
Ventilation	2 000
Kök	700
Upprustning utemiljö	2 500
Summa	6 909

Vi har ett uppskattat åtgärdsbehov inom en 5 årsperiod på ca 21 609 tkr + en tillbyggnad för ca 40 barn ca 14 560 tkr. Total investering 42 009 tkr (ink. byggherrekostnader). De finns dock en rad flera indikationer att ta med i beräkningen;

- Ökade driftkostnader – luftat golv.
- Ingen framtidssäkrad konstruktion.
- Främmande upptäckter under renovering.
- Dåligt anpassade lokaler. (se bilder)
- Lekytan inomhus tillåter endast 120 barn. (7,5 kvm lekyta per barn).
- Behövs en tillbyggnad för ca 40 barn (520 kvm). Då ligger vistelseytan utomhus under rekommenderade krav från boverket.
- Tekniska livslängden för fastigheten för detta ändamål är uppnådd.

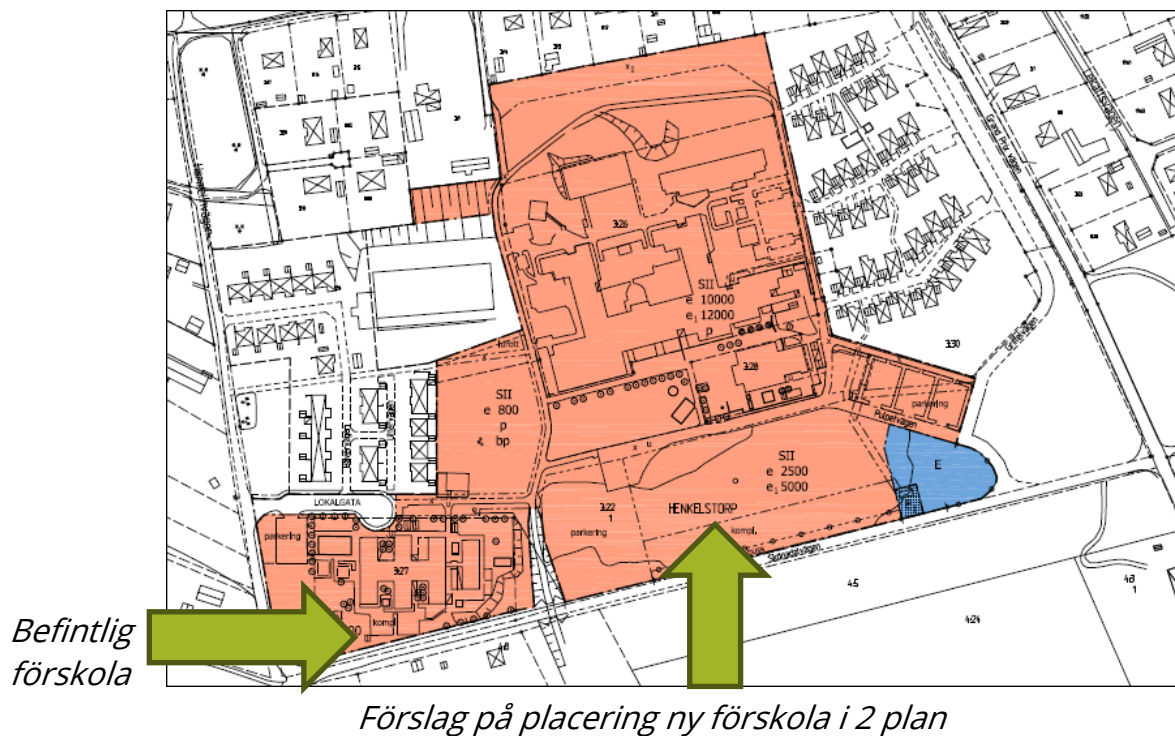
Ekonomisk analys

Bedömda kostnad för respektive område är med utgångspunkt dagens byggpriser ink. befintligt ingående bokfört värde.

Tkr	Nyproduktion, 160 barn	Ombyggnad, 155 barn
Investering	72 104	44 910
Yta-BTA/yta per barn	2080/13,0	1748+520=2268/14,6
Yta-BRA/yta per barn	1840/11,5	1455+460=1915/12,4
Drift/underhåll/konsumtionsavgifter/ Kr/kvm	447	685
Avskrivningstid	33 år	20 år
Ränta	1,98 %	1,98 %
Årshyra	3 690	3780

Framtiden

Inom skol/förskoleområdet i Hofterup finns idag en detaljplan som medger utbyggnad av allmänt ändamål. Befintlig tomtyta för förskola medger endast ett våningsplan och vistelseytan utvändigt begränsar antal barn. Vid angränsande tomtyta inom samma detaljplan medges utbyggnad i två plan. Denna tomtyta är idag reservyta inom området och är uppväxt som skog/slyområde. Tomtytan skulle fungera utmärkt för en framtida förskola och får en tydlig koppling till befintlig skola och ge en ökad flexibilitet av nyttjandet av lokalerna i området. Ny förskola på denna tomtyta skulle även få en naturlig skogslekyta med inspirerande vistelseyta och spegla Hofterups berikande värde av skogsmiljö.



Tillfälliga moduler

KKL fastigheter har i uppdrag att hyra ut ändamålsenliga lokaler och med dessa omfattanden brister som finns i förskolan behöver vi etablera tillfälliga lokaler till verksamheten. Placeringen av de tillfälliga modulerna placeras lämpligtvis i närheten av befintlig förskola. Vi har tillsammans med verksamheten lokaliserat en lämplig plats som angränsar till befintlig förskola och där verksamheten kan fortsätta använda befintlig lektyta utomhus.

I väntan på godkänt bygglov har markförberedande arbeten påbörjats för att minimera etableringstiden. De tillfälliga lokalerna beräknas vara färdiga under Mars månad 2019 och inrymmer 155 barn.

Tkr	Moduler, 155 barn
Etableringskostnader	5 297
Yta-BRA/yta per barn	1244/8 kvm
Drift/underhåll/konsumtionsavgifter/ Kr/kvm	272
Avskrivningstid	3 år
Ränta	1,98 %
Årshyra	4 390