

Tekniska nämndens förslag till
nybyggnation av Lackalänga förskola
samt överförande av
investeringsanslag Ärende 10
KS 2017/420

Kommunfullmäktige

Nybyggnation av Lackalänga förskola

Förslag till beslut

Kommunfullmäktiges beslut

Tekniska nämnden får i uppdrag att avbryta upphandling av ombyggnation av samt påbörja nybyggnation av Lackalänga förskola och inarbeta investering i budget 2019.

Kommunfullmäktige överför beviljat investeringsanslag på 13,2 mkr för ombyggnad under 2018 till nybyggnadsprojekt av Lackalänga förskola.

Ärendebeskrivning

Teknisk nämnd föreslår att Lackalänga förskola rivs och att en ny förskola uppförs på samma plats. Förskolan byggs för 108 barn vilket motsvarar behovet av förskoleplatser i området.

Förslaget bygger dels på komplexiteten i ombyggnadsprocessen och högt inkomna anbuds nivåer (27 mkr), dels på att en helt ny byggnad blir mer yteffektiv vilket påverkar lokalkostnaden över hela dess livlängd. Att investera i en helt ny fastighet blir både bättre för verksamheten och ekonomiskt resurseffektivare. Utförligare underlag finns i bifogat beslut från teknisk nämnd.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämndens beslut § 118/2017 Upphandling av nybyggnation av Lackalänga förskola
- Kommunstyrelsens beslut § 7/2018, Nybyggnation av Lackalänga förskola

Kommunkansliet

Mikael Persson
Kommundirektör

Mats Svedberg
Kanslichef

Beslutet ska skickas till

För kännedom

Tekniska nämnden

KKL Fastigheter AB

Victoria Galbe, ekonomichef

Nybyggnation av Lackalänga förskola

Beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Teknisk nämnd får i uppdrag att avbryta upphandling av ombyggnation av samt påbörja nybyggnation av Lackalänga förskola och inarbeta investering i budget 2019.

Beviljat investeringsanslag på 13,2 mkr för ombyggnad under 2018 till nybyggnadsprojekt av Lackalänga förskola överförs.

Ärendebeskrivning

Teknisk nämnd föreslår att Lackalänga förskola rivs och att en ny förskola uppförs på samma plats. Förskolan byggs för 108 barn vilket motsvarar behovet av förskoleplatser i området. Förslaget bygger dels på komplexiteten i ombyggnadsprocessen och högt inkomna anbuds nivåer (27 mkr), dels på att en helt ny byggnad blir mer yteffektiv vilket påverkar lokalkostnaden över hela dess livlängd. Att investera i en helt ny fastighet blir både bättre för verksamheten och ekonomiskt resurseffektivare. Utförligare underlag finns i bifogat beslut från teknisk nämnd.

Beslutsunderlag

- Nybyggnation av Lackalänga förskola, tjänsteskrivelse
- Tekniska nämndens beslut § 118/2017 Upphandling av nybyggnation av Lackalänga förskola

Yrkande

Stina Larsson (C) yrkar med instämmande av Carina Ingelsson (L), Rune Sandström (S) och Jana Lund (SD) bifall till föreliggande förslag.

Beslutet skickas till

För verkställighet

Teknisk nämnd
KKL Fastigheter AB
Ekonomiavdelningen

Utdragsbestyrkande

§118

Upphandling av nybyggnation av Lackalänga förskola

Beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att avbryta upphandling gällande renovering av Lackalänga förskola.

Tekniska nämndens förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar att starta upphandling av nybyggd förskola med total investeringsbudget 40,5 miljoner kronor.

Ärendebeskrivning

Under våren 2017 fick Lackalänga förskola en omfattande vattenskada efter en sprucken vattenledning. Under fuktutredningen av vattenskadorna upptäcktes flera brister i fastigheten som behövde åtgärdas. KKB Fastigheter fick i uppdrag att handla upp en renovering och tillbyggnadsentreprenad för att återställa vattenskadade delar, renovera upptäckta brister och bygga ut förskolan för ytterligare 36 barn.

Den totala investeringsbudgeten mellan 2017-2019 beslutades till 26,5 miljoner kronor varav 5,5 miljoner kronor skulle gå till etablering/avveckling av ersättningslokaler och resterande 21 miljoner kronor till renovering/tillbyggnad.

Under sommaren har KKB Fastigheter handlat upp renovering och tillbyggnadsentreprenad där anbud som kom in landade på mellan 27-29 miljoner kronor. Anbuderna överskrider budget med 6-8 miljoner kronor. De höga anbuderna motiveras av entreprenörerna av komplexiteten och den stora omfattningen av renoveringsåtgärderna.

Upphandling av renovering/tillbyggnad av Lackalänga förskola föreslås därför att avbytas då kostnaderna överskrider budgeterade investeringsmedel.

Efter utvärdering av inkomna anbud har en jämförelse gjorts mellan att riva och att bygga nytt. Skillnaden mellan att renovera och bygga nytt bedöms vara relativt liten och fördelarna med att bygga nytt väger tungt då kommunen efter en renovering inte står med en framtidssäkrad byggnad.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Fördelar med nybyggnation är bättre anpassade lokaler, lägre årshyra, effektivisering av ytor med cirka 200 m², driftnetto sänks med 32 %, miljöpåverkan – energi, inga främmande investeringar. Nackdelar med nybyggnation är att projekteringen måste göras om, ny upphandling, bokfört värde, ökade investeringsmedel, längre modulhyra under byggtid.

Fördelar med renovering är att upphandlingen är färdig och att inflyttning kan ske tidigare. Nackdelar med renovering är att det kommer bli framtida investeringar (ingjutna vatten- och värmeledningar, yttertak, fasadrenoveringar, ventilationskanaler, värmeanläggning), ingen framtidssäkrad betongplatta, luftat golv, låg takhöjd, främmande upptäckter under renovering, högre driftkostnader (luftat golv, gammal konstruktion).

Bedömd kostnad för nyproduktion ligger på cirka 35 miljoner kronor, vilket innebär ökat investeringsmedel med 14 miljoner kronor. Skillnaden mellan att renovera och att bygga nytt bedöms till cirka 8 miljoner kronor.

Tkr	Nyproduktion	Om- och tillbyggnad
Investering	35 000	27 100
Yta/yta per barn	1 210 / 11	1 400 / 13
Underhåll/kvm	123	173
Avskrivningstid	33 år	22 år
Ränta	2,2 %	2,2 %
Årshyra	1 893	2 146

Då den samlade bedömningen är att nybyggnation är mest fördelaktig för både verksamhet och fastighetsägare föreslås ett ökat investeringsmedel på 14 miljoner kronor med en total investeringsbudget på 40,5 miljoner kronor. Utav dessa 40,5 miljoner kronor avgår 5,5 miljoner kronor för etablering/avveckling av tillfälliga ersättningslokaler. Även hyreskostnader ska regleras inom denna budget.

Beslutsunderlag

- Upphandling av nybyggnation av Lackalänga förskola, tjänsteskrivelse
- Upphandling av nybyggnation - Lackalänga förskola

Beslutet skickas till

För verkställighet
kommunstyrelsen

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

