

2014-11-26

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2011/581-040

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Myrans heldagsskola ombyggnad och kapacitetsökning

Slutredovisning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen avseende ombyggnad och kapacitetsökning av Myrans heldagsskola, investeringsprojekt 90000174, enligt kommunfullmäktiges beslut av den 12 december 2011, § 351, *Prioriterade investeringsbeslut fastigheter 2012*.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 40 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Projektet har genomförts för att tillgodose verksamhetskraven (särskola) av lokalen för ny och utökad verksamhet. I samband med projektet har även åtgärder genomförts för att uppfylla gällande myndighetskrav, modernisering av tekniska installationer samt reinvestering i tak, fasad och ytskikt. Av den beslutade investeringsramen på 13 miljoner kronor har lite drygt 12 miljoner kronor använts. Ombyggnaden medför ett årligt underskott för lokalverksamheten med 349 000 kronor då internhyresmodellen medför att maxhyra uppnås vid ett årstillägg på 460 000 kronor.

### Ärendet

#### Bakgrund

Myran var tidigare en förskola som för några år sedan bytte verksamhet till en särskola, Myrans heldagsskola. Förutom att lokalerna behövde anpassas efter de nya verksamhetsbehoven så var den i väldigt dåligt skick och åtgärder behövde vidtas för att klara myndighetskraven.

Installationerna var överlag i väldigt dåligt skick. Det fanns exempelvis elledningar med förhöjd brandrisk och spår av fuktskador i flera av våtutrymmena, taket var inte tätt samt att



fastigheten inte uppfyllde nya brandskyddskrav. Ventilationsanläggningen behövde åtgärdas för att uppfylla ställda lagkrav i samband med kommande OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Efter att ha jämfört alternativet ombyggnad mot att riva hela byggnaden och bygga nytt gjordes bedömningen att det ändå skulle bli betydligt billigare att bygga om.

## Projektbeskrivning

Projektet handlades upp som en totalentreprenad och genomfördes i tre etapper för att verksamheten inte skulle behöva evakueras.

Lokalen har fått en helt ny planlösning för att motsvara särskolans behov och även kunna ta emot flera elever. Samtliga invändiga installationer och ytskikt har renoverats. Husets tak och fasader inkl. fönster och dörrar har renoverats eller bytts ut. Tekniska installationer som ventilations- och elanläggningar har bytts ut samt ett nytt inbrott- och utrymningslarm har installerats. Skolans kök har byggts om till ett mottagningskök eftersom maten lagas på intilliggande Ormingeskolan.

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Totalentreprenör:	Abutilon AB
Projektorganisation:	Projektledare Pierre Fällström, byggenheten
Starttidpunkt (produktion)	2012-11-26
Överlämnandet till verksamheten:	2013-05-27 (i tre etapper enligt tidplan)
Area (hela byggnaden):	LOA 972 kvm, BTA 1056 kvm

## Ekonomi

Beslutad ram:	13 000 000 kr (kommunfullmäktige 2011-12-12)
Slutkostnad:	12 039 000 kr

## Finansiering

När projektet startades 2011 träffades en överenskommelse mellan verksamheten och lokalenheten om en fördelning 60/40 av den faktiska kostnaden för ombyggnaden. Den del som verksamheten skulle stå för ansågs som verksamhetsanpassning och den del som lokalenheten skulle stå för bedömdes som eftersatt underhåll.

När projektet startade 2012 låg bashyran på 1 427 kr/kvm. Efter genomfört projekt höjdes hyran till 2013 års maxhyra 1 900 kr/kvm, vilket gav ett möjligt hyrestillägg på 473 kr/kvm.

I och med antagandet av den nya hyresmodellen för skola/förskola under 2012 har även en ny värdering av lokalen gjorts utifrån modellens poängsystem. Värderingen 2014-04-14 gav en ny bashyra på 1 464 kr/kvm för 2014 (från och med 1/7) och 1 564 kr/kvm för 2015 (1/7 och framåt). Bashyran före värderingen uppgick till 1 427 kr/kvm.



Preliminärt hyrestillägg:	524 000 kr/år (enligt investeringskalkylen 2012)
Preliminärt underskott att hantera:	350 000 kr/år (enligt investeringskalkylen 2012)
Slutligt hyrestillägg:	460 000 kr/år
Slutligt underskott att hantera:	349 000 kr/år
Avskrivningstid:	20 år.
Internränta:	3 %

### Nyckeltal

Antalet skolplatser utökas med:	5 st
Produktionskostnad totalt:	11 401 kr/kvm BTA

### Ekonomiska konsekvenser

Total årlig kapitalkostnad för projektet blev 786 000 kr per år i 20 år som fördelas enligt nedan:

Verksamheten via hyrestillägg:	460 000 kr/år.
Lokalenhetens underskott:	349 000 kr/år

### Bilagor

b\_slutligt\_hyrestillägg\_myrans\_heldagsskola  
 c\_underskott\_lokalenheten\_myrans\_heldagsskola

Lars Nylund  
 Enhetschef byggenheten

Pierre Fällström  
 Projektledare byggenheten