

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nybyggnation av Utskogens förskola

Utökad projektram och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för nybyggnation av Utskogens förskola om ytterligare maximalt 7 500 000 kronor som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2013, § 188, beviljad ram för ”förskolor ospecificerat”, huvudprojektnummer 98000013.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 48 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Den 12 maj 2015 fattade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslut om att bevilja startbesked om 65 000 000 kronor för byggnation av Utskogens förskola i norra Skuru. Den pågående projekteringen visar att kostnaden för projektet överstiger tidigare beviljade medel. Enheten för fastighetsutveckling vill dessutom tillföra medel för att tillmötesgå verksamhetsbehov samt certifiera byggnaden i miljöbyggnad guld i enlighet med kommunens miljömål. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås därför att bevilja startbesked om ytterligare 7 500 000 kronor för projektet. Konsekvensen om beslut inte fattas i enlighet med förslaget är att avrop för produktion inte kan göras.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 12 maj 2015 att bevilja startbesked om 65 000 000 kronor för nybyggnation av Utskogens förskola inom fastigheten Sicklaön 40:13. Beslutet omfattade en kapacitetsökning från sju avdelningar till åtta avdelningar för att möta det ökade behovet av förskoleplatser i området.

Nuläget

Projekteringen inleddes, tillsammans med av enheten för fastighetsutveckling upphandlad strategisk samarbetspartner NCC, i december 2015. Då kompletterades tidigare utförd

förstudie för att lägga grunden till detaljprojekteringen, som startades i januari 2016. Idag är förskolan projekterad till cirka 70 % färdig bygghandling. Samtidigt som återstående projektering slutförs pågår förberedelser för en planerad byggstart i juni 2016. Bygglov har utfärdats.

Parallellt med projekteringen har en projektkalkyl tagits fram och löpande uppdaterats i takt med projekteringen. Kalkylen i dagsläget är väl genomarbetad och baseras på offerter utifrån ritningar och systemval som ligger till grund för byggnationen av förskolan. Under projekteringen har besparingsåtgärder vidtagits med målsättning att nå beslutad investeringsram. Ytterligare besparingsåtgärder skulle resultera i att kvalitén försämrades så pass mycket att kundnöjdheten från både verksamheten och driftorganisationen skulle bli låg. Tack vare den strategiska partneringen och det nära samarbetet med NCC kan kommunen nu redan innan produktionsstart, identifiera att målet att nå den beslutade investeringsramen inte kommer att uppfyllas. Projektets aktuella kalkyl i grova drag:

Byggherrekostnad:	5 945 000 kronor
Projektering:	6 930 000 kronor
Bygg & mark:	57 560 000 kronor
Slutkostnadsprognos:	70 435 000 kronor
Tidigare beslutad investeringsram:	65 000 000 kronor
Utökat behov:	5 435 000 kronor
Upparbetade kostnader:	8 500 000 kronor

Istället för att göra stora avkall på kvaliteten äskas ytterligare investeringsmedel till projektet för att ges möjligheten att leverera ett högkvalitativt projekt med lång livslängd och låga driftkostnader.

Förslag

Enheten för fastighetsutveckling föreslår, att ytterligare 7 500 000 kronor tillförs projektet från huvudprojekt 98000013 ”*förskolor ospecificerat*”. Dessa 7 500 000 kronor omfattar 5 500 000 kronor för att möjliggöra kontraktstecknande för produktionsstart med den projekterade höga kvaliteten, 1 000 000 kronor för glastak över halva takterrassen samt 1 000 000 kronor för att anpassa och certifiera byggnaden enligt miljöbyggnad guld. Dessa delar beskrivs mer ingående nedan.

Produktionsstart

Utskogens förskola planeras på en kuperad fastighet som består av berg. För att möjliggöra byggnationen krävs stora permanenta ingrepp i naturen. Därför har en byggnad med hög kvalitet och lång livslängd (80-100 år) projekterats. Projektspecifika poster som bedöms som särskilt kostnadsdrivande har identifierats som markarbeten, takterrass och grundläggning. För att minska dessa poster har byggnadens byggnadsarea minskats mot ursprungsförslaget eftersom just mark och grundläggningskostnader påverkar kalkylen



negativt. Utöver detta så har prisindex identifierats som en stor post. Index inom bygg i Stockholmsregionen har ökat och bedöms fortsätta öka snabbare än tidigare som en konsekvens av den ökade byggtakten i Stockholmskommunerna.

För att möjliggöra att kontrakt kan tecknas med entreprenören föreslår enheten för fastighetsutveckling att investeringsramen för projektet utökas med 5 500 000 kronor för att komma upp till samma nivå som projektkalkylen om 70 500 000 kronor.

Glastak

Takterrassen togs fram redan under förstudien och möjliggör plan lekyta för förskolans barn eftersom fastigheten är starkt kuperad. Ytan är uppskattad av verksamheten och nödvändig för att ytterligare stora ingrepp i naturen inte ska behövas. En stor risk som har identifierats med takterrassen är om det på kort tid kommer mycket snö. Om snön vallar upp mot terrassens staket uppstår en möjlighet för barnen att kunna klättra över det. Som en konsekvens av detta kan terrassen tvingas stänga fram tills snöröjning har hunnit ske, vilket är problematiskt eftersom en av förskolans entréer tillika utrymningsvägar sker över takterrassen. För att ta bort den risken projekterades ett glastak över halva terrassen. Senare i projektering togs taket bort som en besparingsåtgärd, vilket framförallt verksamheten såg stora problem i. Nu föreslår enheten för fastighetsutveckling att ytterligare 1 000 000 kronor anslås projektet för att få tillbaka glastaket över den halvan av terrassen som är närmast huset. Detta skulle säkerställa utrymningsvägen samt att det finns plan lekyta även om stora mängder snö kommer på kort tid. Denna utökning omfattar även solavskärmning på takterrassen.

Miljöbyggnad Guld

Miljöbyggnad är utvecklat för svenska förhållanden och har fokus på byggnadens miljöprestanda. Miljöbyggnad mäter en byggnads miljöprestanda på 15 olika indikatorer inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier. Ett högt betyg i miljöbyggnad visar på en energieffektiv byggnad med ett gott inomhusklimat med små temperaturvariationer och inga inbyggda material med gifter.

En certifiering i miljöbyggnad guld innebär att förskolan ligger helt i linje med Nacka kommuns antagna miljömål. Projektering görs för att nå en begränsad miljöpåverkan, giftfri miljö samt en god bebyggd miljö. Detta ger också kommunen en profilbyggnad inom miljö placerad i en vacker naturmark som verifierar de satta miljömålen. För att till fullo uppnå en certifiering av miljöbyggnad guld föreslår enheten för fastighetsutveckling att ytterligare 1 000 000 kronor tillförs projektramen.

Betongarmerat gräs

I det av miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutade bygglovet anges särskilt att *"på parkeringsplatsen bör markbeläggning ske med betongarmerat gräs med hänsyn till såväl dagvatten som utseende"* istället för projekterad asfalt. En fullgod dagvattenlösning är projekterad för förskolan och vattnet infiltreras i ett svackdike. Detta är fullt möjligt att byta ut asfaltsbeläggningen men kostnaden för betongarmerat gräs är 881 kronor/kvadratmeter



mot 305 kronor/kvadratmeter för asfalt. Utöver detta tillkommer ökade kostnader för drift och underhåll eftersom betongarmeringen riskerar att lossna vid plogning samt att gräsklippning kommer behövas under vissa perioder av året. Om asfalten ska bytas ut måste projektramen utökas ytterligare med 200 000 kronor, utöver de av enheten för fastighetsutveckling föreslagna 7 500 000 kronorna.

Utökning kapacitet

Om behovet av förskoleplatser i framtiden ytterligare skulle öka i norra Skuru, till exempel till följd av ytterligare exploatering, finns en möjlighet att i framtiden bygga ut Utskogens förskola med upp till tre avdelningar. Detta skulle i så fall innebära att hela eller delar av takterrassen byggs in och den ytan går förlorad som lekyta. Detta alternativ har endast utretts ytligt och har inte omfattat konsekvensen av att gårdens storlek, faktiskt och framförallt i förhållande till antal barn, minskar. Den utredning som har genomförts har säkerställt att möjligheten finns. Eftersom kostnadsdrivande poster som markarbeten, grundläggning och stora delar av installationer är klara kan utökning ske till en i förhållandevis låg kostnad.

Tidplan

Under förutsättning att beslut fattas enligt förslag:

Produktionsstart: juni 2016

Beräknad inflyttning: oktober 2017

Entreprenör

Strategiskt samarbetsavtal, NCC Building Sverige AB.

Konsekvenser

Konsekvensen av att projektramen inte utökas är att entreprenadkontrakt med NCC inte kan tecknas. Som en följd av det blir verksamheten kvar i de befintliga lokalerna invid Borgvalla skola på obestämd tid alternativt tills en ny lösning är framtagen. Förutom att de befintliga lokalerna har eftersatt underhåll och är energineffektiva, är trafiksituationen på Borgvallavägen närmast ohållbar.

Att bygga Utskogens förskola på en ny fastighet i närområdet kräver, förutom att en sådan fastighet inte är identifierad, en detaljplaneändring. En process som tar mycket tid och förknippad med risken att processen drar ut ytterligare på tiden i och med att den överklagas. Därtill kommer tiden för produktion av en ny förskola.

Om man väljer att avsluta projektet i dess nuvarande form för att flytta förskolan till en fastighet som är mer kostnadseffektiv att bebygga, kommer ändå de upparbetade kostnaderna på 8 500 000 kronor att föras över till det nya projektet och således bli mer kostsam än den kvalitet som byggs. Detsamma gäller om man skulle välja att projektera en enklare typ av förskola på samma fastighet som förskolan idag är projekterad.



Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige beviljade den 20 juni 2011, § 188, en ospecificerad ram för investeringar i förskolor, huvudprojekt 98000013. Investeringsmedel för denna förskola om 7 500 000 kronor, föreslås tas i anspråk ur denna ram.

Återstår inom ramen för huvudprojekt 98000013 efter detta startbesked: cirka 42 000 000 kronor.

Ekonomisk sammanställning:

Kapitaltjänstkostnad: 3 084 000 kronor/år

Årshyra: 2 862 000 kronor/år

Underskott: 709 000 kronor/år

Hyra som krävs för att investeringen ska vara utan underskott:

2 620 kronor/kvadratmeter/år (dagens maxhyra: 2 100 kronor/kvadratmeter/år)

Konsekvenser för barn

Den nya förskolefastigheten är belägen i ett kuperat skogsområde där barnen varje dag kommer erbjudas en varierad och utmanande tomt där både skog och hav kommer vara en naturlig del av den pedagogiska verksamheten. Tomten inbjuder till utomhusverksamhet och förskolan produceras av giftfria material vilket leder till friska och hälsosamma barn. I och med att förskolan utökas med en avdelning så möjliggör det dessutom att fler barn kommer att beredas plats på en förskola i hemmets närområde.

Bilagor

- b. illustration dagsläge
- c. illustration glastak
- d. utkast utbyggnadskapacitet
- e. preliminär hyra

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Robert Ervid
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling