

2017-03-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/184

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nyproduktion förskola vid Galärvägen 15 med provisorisk GC-väg

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projektet nybyggnation av förskola med åtta avdelningar vid Galärvägen 15 med provisorisk gång- och cykelväg i sydöstra Boo, investeringsprojekt 98000013, med en investeringsram om 72 000 000 kronor.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 24 september 2013, § 187, att bevilja investeringsmedel om 72 000 000 kronor för byggnation av en ny förskola med åtta avdelningar vid Galärvägen 15 med provisorisk gång- och cykelväg i sydöstra Boo. En ambition med förskoleprojektet var att bygga Nackas första miljöbyggnad med nivå silver. Denna ambition uppfylldes och byggnaden är idag certifierad av Sweden Green Building Council, Inflyttning skedde till höstterminen 2016. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 74 700 000 kronor, vilket ger en slutkostnad som ligger 2 700 000 kronor över beviljad investeringsram. Att projektet inte lyckats hålla budget beror på att byggprocessen avbröts vid två tillfällen pga. den opinion som lokalt fanns mot byggnationen av förskolan. Med färdigställandet av förskolan har det skapats 60 nya förskoleplatser i Sydvästra Boo.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 24 september 2013, § 187, att bevilja investeringsmedel om 72 000 000 kronor för byggnation av en ny förskola med åtta avdelningar vid Galärvägen 15 med provisorisk gång- och cykelväg i sydöstra Boo. Medlen togs i anspråk från huvudprojekt 98000013, beslutad av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188.



Projektet handlades upp med samarbetsformen partnering. Nacka kommun erhöll åtta anbud där Skanska kontrakterades som generalentreprenör i april 2014. Produktionen startade i februari 2015 och projektet slutbesiktigades i juni 2016 med omgående inflyttning.

Utöver att bygga en förskola på åtta avdelningar med tillagningskök och tillhörande utemiljö anlades även en provisorisk gång- och cykelväg från Boo gårds skola till den nya förskolan. En ambition i projektet var att bygga en förskola med högt ställda miljökrav. Det beslutades att förskolan skulle uppfylla kraven för miljöbyggnad silver och certifieras i samband med färdigställandet. Projektet uppfyllde denna ambition och förskolan är idag Nacka kommuns första certifierade miljöbyggnad.

Projektet drabbades under projekteringsfasen av ett stopp då opinionen i närområdet var emot att förskolan överhuvudtaget skulle byggas på utsedd plats. Detta medförde förnyad medborgardialog innan projekteringen sedan kunde återupptas, vilket skedde efter drygt två månaders uppehåll. När bygglovets sedan erhöles i december 2014 överklagades det av närboende till länsstyrelsen varpå den planerade byggstarten blev försenad med cirka två månader. Dessa bägge avbrott har åsamkat projektet merkostnader som det inte fanns täckning för i investeringsramen. Eftersom Nacka kommun handlat upp Skanska med ett partneringsavtal hade vi en gemensam målbild för projektet. Detta bidrog till att Nacka kommun och Skanska tillsammans kunde parera dessa försvårande omständigheter utan att riskera hela projektet.

Projektbeskrivning nybyggnation Boo gårds förskola

Entreprenadform:	Totalentreprenad med partneringsavtal
Generalentreprenör:	Skanska
Projektledare:	Pierre Fällström enheten för fastighetsutveckling
Starttidpunkt (produktion):	2015-02-09
Slutbesiktning:	2016-06-30
Inflyttning:	2016-08-01

Ekonomi

Beslutad ram:	72 000 000 kronor
Slutkostnad:	74 700 000 kronor

Finansiering

Slutlig hyresintäkt:	2 764 000 kr/år (2017 år hyresnivå)
Överskjutande kostnad:	2 700 000 kr, 3,75% över beslutad ram
Avskrivningstid:	Enligt fastställd komponentavskrivning
Internränta:	2,5%
Maxhyra 2017:	2 100 kr/m ²



Ekonomiska konsekvenser

Investeringen ger en hyresintäkt om 2 764 000 kr/år utifrån 2017 års maxhyra på 2 100 kr/m². Detta ger i sin tur ett slutligt underskott för kommunstyrelsen/lokalenheten om 469 000 kr/år. Projektet slutredovisas till en slutkostnad på 74 700 000 kronor utifrån en investeringsram på 72 000 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Byggnationen av förskolan har inneburit att 160 barn nu kan erbjudas plats på den nya förskolan. Det är ett tillskott med 60 nya förskoleplatser i sydvästra Boo. Boo gårds förskola hade tidigare fem avdelningar när man delade lokaler med Boo gårds skola.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Pierre Fällström
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling