

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Byggnation av Utskogens förskola

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av byggprojektet nya Utskogens förskola, projektnummer delprojekt 98100455, med en investeringsram om 72 500 000 kronor, vilka tagits i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljad ram för förskolor ospecificerat, huvudprojekt 98000013.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 64 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 12 maj 2015, att bevilja investeringsmedel om 65 000 000 kronor för byggnation av en ny förskola om 140 platser. En utökad projektram beslutades den 14 juni 2016 om ytterligare maximalt 7 500 000 kronor, totalt 72 500 000 kronor, i investeringsmedel.

Inflyttning påbörjades vecka 44, 2017. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 72 148 000 kronor, vilket ger en slutkostnad som ligger 352 000 kronor under beviljad investeringsram.

Med färdigställandet av förskolan har det tillskapats en ytterligare avdelning vilket innebärande ett tjugotal nya förskoleplatser i Duvnäs Utskog. Utskogens nya förskola projekterades och byggdes med stort fokus på moderna och flexibla lokaler.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 15 juni 2015, § 187, att bevilja investeringsmedel om 65 000 000 kronor för byggnation av en ny förskola med åtta avdelningar inom fastigheten Sicklaön 40:13. En utökad projektram beslutades den 14 juni 2016 om ytterligare maximalt 7 500 000 kronor. Medlen togs i anspråk från huvudprojekt 98000013, beslutad av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188.



Kommunstyrelsen beslutade i juni 2015 att ingå ett samarbetsavtal med NCC. Utskogens förskola var ett av de projekt som ingick i den upphandling Nacka kommun handlade upp inom samarbetsformen strategisk partnering. Produktionen av den nya förskolan påbörjades i juni 2016 och slutbesiktigades i oktober 2017 med inflyttning strax därefter.

Utöver att bygga en förskola med åtta avdelningar, tillagningskök och tillhörande utemiljö fanns en ambition att bygga en förskola med högt ställda miljökrav.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov för Utskogens nya förskola överklagades och prövades slutligt av mark- och miljööverdomstolen som fastställde miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut. Parallellt med det första bygglovet söktes och beviljades ytterligare ett bygglov innefattande ett antal förändringar i form av ny placering av parkeringsplats samt diverse mindre ändringar. Även detta beslut överklagades men avslogs av Länsstyrelsen.

Utskogens förskola är byggd enligt kraven för miljöbyggnad guld men är inte certifierad. För miljöbyggnad guld ställs krav på att använda miljövänliga material, uppnå högre energisparande, bättre luft och akustik. För att erhålla en certifiering krävs även att fastighetsägaren genomför uppföljande kontroller med regelbundenhet.

Utskogens nya förskola är ambitiöst planerad och en markyta vid ingången till förskolan avsattes för en konstnärlig utsmyckning med belysning. Tanken med denna utsmyckning är att den ska ge en spännande upplevelse för alla barn under lång tid framåt, samt utgöra ett välkomnande intryck för alla som besöker förskolan.

Byggproduktionen har genomförts enligt plan och överlämning till enheten för fastighetsförvaltning och Valfärd skola har fungerat väl.

Projektbeskrivning Utskogens förskola

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Generalentreprenör:	NCC del av Nacka strategisk partnering, NSP
Projektledare:	Robert Erwid samt Peter Bertilsson, enheten för bygg och anläggning
Starttidpunkt (produktion):	Vecka 24 2016
Slutbesiktning:	Vecka 42 2017
Inflyttning:	Vecka 44 2017

Ekonomi

Beslutad ram:	72 500 000 kronor
Slutkostnad:	72 148 000 kronor

Finansiering

Hyresgrundande investeringsbelopp	72 148 000 kronor
-----------------------------------	-------------------



Yta som hyran baseras på, LOA	1 363 kvm
Första årets avskrivningskostnad, baserad på 34 års genomsnittliga avskrivningstid	2 061 000 kronor
Första årets räntekostnad, baserad på internränta 2 procent	1 421 000 kronor
Totala uppskattade driftkostnader, 570 kronor per kvadratmeter	777 000 kronor
Årlig hyra utifrån kapitaltjänstkostnad och driftkostnader	4 259 000 kronor

Ekonomiska konsekvenser

Projektet slutredovisas till en slutkostnad på 72 148 000 kronor utifrån en investeringsram på 72 500 000 kronor. Det hyresgrundande investeringsbeloppet uppgår 72 148 000 kronor vilket motsvarar slutkostnaden. Den konstnärliga utsmyckningen uppgår 381 000 kr och ingår i det hyresgrundande investeringsbeloppet.

Ett ändrings- och tillägsarbete har varit nödvändig att utföra avseende anslutningen till övergångsstället vid förskolan. Denna kostnad uppgår till 62 000 kronor som bekostats av Exploateringsenheten.

Totala driftkostnader består av planerat och avhjälpande underhåll, mediakostnader (el, värme, vatten), fastighetsskötsel vid vinter- och sommartid samt administration. Dessa uppskattas till 570 kronor per kvadratmeter utifrån befintlig drift idag.

Utifrån det hyresgrundande beloppet beräknas kvadratmeterpriset för en självkostnadshyra till 3 125 kronor per kvadratmeter och år. Internhyresmodellen ger en annan kvadratmeterhyra för verksamheten.

Byggnationen av en förskola på denna tomt har bidragit till flertalet terrasseringar av utomhusytorna samt ett grundarbete som bidrar till en hög kostnad i förhållande till byggnation av en förskola på en plan tomt. Det har även varit en försening med vägarbetet på Skuruvägen som drabbat projektet med icke budgeterade kostnader för anslutning av el, vatten och avlopp.

Konsekvenser för barn

Byggnationen av nya Utskogens förskola har inneburit att totalt 140 barn nu kan erbjudas plats på den nya förskolan. Det är ett tillskott med mellan 10-15 nya förskoleplatser i Duvnäs Utskog. Utskogens förskola hade tidigare sju avdelningar med mellan 126-132 barn. En ny modern och anpassad förskola till ett modernt pedagogiskt arbetssätt kommer att skapa möjligheter till både ekonomiska och verksamhetsnära besparingar.

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning



Patrik Haggstrand
Tf. gruppchef, bygg
Enheten för bygg och anläggning