

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Byggnation av Ältadalens Förskola

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av byggprojektet Ältadalens förskola, projektnummer delprojekt 98100340, med en investeringsram om 65 000 000 kronor, vilka tagits i anspråk från 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 beviljade startbesked för nybyggnation av Ältadalens förskola den 10 maj 2016, Dnr KFKS 2016/279, om maximalt 65 000 000 kronor som tagits i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljad ram för ”förskolor ospecificerat”, huvudprojekt nummer 98000013.

Inflyttning skedde i maj 2018. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 64 307 000 kronor, vilket ger en slutkostnad som ligger 693 000 kronor under beviljad investeringsram. Den nya förskolan har plats för 160 barn.

Samarbetet med NCC, inom det befintliga partneringavtalet, har genom väl genomförda projekteringsarbeten medfört att projektet hållit tidsplaner och budget. Även ett gott samarbete och förståelse mellan olika inblandade enheterna inom Nacka kommun har bidragit till att verksamheten fick tillgång till sina nya lokaler i god tid inför terminsstart.

Den okomplicerade och passande tomten för Ältadalens förskola visade sig fördelaktigt bestå av större andel sand än förväntat och har inte medfört några byggnadstekniskt kostsamma lösningar.

Med färdigställandet av Ältadalens förskola tillskapades 80 nya förskoleplatser till området. Utöver förskoleplatser så tillskapade man fler parkeringsplatser som avlastar Sigfridsborgskolans trafiksituation.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljade startbesked för nybyggnation av Ältadalens förskola om maximalt 65 000 000 kronor som tagits i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljade ramen för ”förskolor ospecificerat”, huvudprojekt nummer 98000013.

Kommunstyrelsen beslutade i juni 2015 att ingå ett samarbetsavtal med NCC. Projektet var ett av de projekt som ingick i den upphandling Nacka kommun handlade upp inom samarbetsformen strategisk partnering. Produktionen av Ältadalens förskola påbörjades under 2016 och förskolan slutbesiktigades under våren 2018 med inflyttning strax därefter.

Förskolan behövde uppföras med anledning av efterfrågan på förskoleplatser i Älta. På Sigfridsborgskolan fanns det fyra förskoleavdelningar med totalt 80 barn och för att förskolan skulle kunna expandera och skolverksamheten få bättre plats beslutades att en ny förskola på åtta avdelningar för 160 barn, en kapacitetsökning med 80 barn, skulle byggas.

Projektet höll tidsplan och budget. Detta kunde ske tack vare ett gott samarbete mellan NCC och Nacka Kommun.

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

Fastigheten uppfördes enligt Miljöbyggnad Silver. Förskolegården fick väldigt goda recensioner av pedagoger samt barn. Gården upplevs som en förlängning av skogen som angränsar till tomten vilket ger en trivsamt och lekfull miljö. Fasaden fick en karaktär av trä och Cortenplåt som ger fasaden en levande känsla i flera år framöver.

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

Projektbeskrivning Ältadalens förskola

Entreprenadform: Totalentreprenad
Generalentreprenör: NCC del av Nacka strategisk partnering, NSP
Projektledare: Javier Vicente, Enheten för bygg och anläggning

Starttidpunkt (produktion): 2016-12-16
Slutbesiktning: 2018-05-07
Inflyttning: 2018-05-15

Ekonomi

Beslutad ram: 65 000 000 kronor
Slutkostnad: 64 307 000 kronor

Finansiering

Hyresgrundande investeringsbelopp:	64 307 000 kronor
Yta som hyran baseras på, LOA	1 361 kvm
Första årets avskrivningskostnad, baserad på års genomsnittlig avskrivningstid	1 837 000 kronor
Första årets räntekostnad, baserad på internränta 2 procent	1 266 000 kronor
Totala uppskattade driftkostnader, 420 kronor per kvadratmeter	776 000 kronor
Årlig hyra utifrån kapitaltjänstkostnad och driftkostnader	3 879 000 kronor

Ekonomiska konsekvenser

Projektet slutredovisas till en slutkostnad på 64 307 000 kronor utifrån en investeringsram på 65 000 000 kronor. Det hyresgrundande investeringsbeloppet motsvarar slutkostnaden.

Totala driftkostnader består av planerat och avhjälpande underhåll, mediakostnader (el, värme, vatten), fastighetsskötsel vinter- och sommartid samt administration. Dessa uppskattas till 420 kronor per kvadratmeter utifrån befintlig drift idag.

Utifrån det hyresgrundande beloppet beräknas kvadratmeterpriset för en självkostnadshyra till 2 851 kronor per kvadratmeter och år. Internhyresmodellen ger dock en annan kvadratmeterhyra till verksamheten.

Förskolans okomplicerade tomt med fördelaktigt större andel sand än förväntat har inneburit att några byggnadstekniskt kostsamma lösningar inte har varit nödvändiga.

Konsekvenser för barn

Upprustningen och uthyrningen för grundskoleverksamhet till kommunala skolproduktionen inom Valfärd skola innebär att Nacka kommun tillskapade cirka 80 förskoleplatser till Älta till hösten 2018 för att möta behovet i området, vilket har haft en positiv påverkan på barn och deras familjer som ges möjlighet att välja en förskola i deras närmiljö.

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten bygg och anläggning

Javier Vicente
Projektledare
Enheten bygg och anläggning

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