



Datum
2021-01-11
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2020-462

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola, Skyfallet 1

Sammanfattning

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola inom fastigheten Skyfallet 1. Ärendet hanterades i kommunfullmäktige 2020-10-29 och återremitterades till service-nämnden i syfte att omarbeta förslaget på hyreskostnaden per barn. Kalkylen samt hyresberäkningen har därför setts över. Hyresgäst är förskoleförvaltningen. Byggstart beräknas ske senast under maj 2021 och slutbesiktning beräknas ske under juni 2022.

Marksaneringskostnaden uppskattas i dagsläget till 1 mnkr (tidigare 5 mnkr) och kommer vidare att faktureras till tekniska nämnden. Totalt investeringsbelopp är 87,35 mnkr (tidigare 96,25 mnkr), vilket inkluderar 7,85 mnkr (tidigare 9mnkr) avseende konjunktursvängningar på marknaden. Hyreskostnaden per barn och år uppgår då till 30 864 kr (tidigare 38 257 kr). Inkluderas höjden för marknadsosäkerheten uppgår det till 33 478 (tidigare 41 614).

Ansökan

När ansökan för objektsgodkännande nybyggnation av Sifs förskola behandlades av kommunfullmäktige blev ärendet återremitterat till service-nämnden då kostnaden ansågs för hög. Efter systemhandlingsskedet kostnadsberäknades Sifs förskola och eftersom ärendet har återremitterats har kalkylen samt hyresberäkningen setts över.

Under året, som varit turbulent med anledning av coronakrisen, har kostnader för att genomföra byggentreprenader sänkts. Stadsfastigheter har därför sett över kalkylen och lyckats sänka kostnaden för genomförande av Sifs förskola. Eftersom marknaden för tillfället är väldigt osäker har vi svårt att förutse hur kostnaden utvecklas i framtiden. När det gäller kostnaderna för marksanering har omfattande undersökningar gjorts, vilket innebär att kostnaden har kunnat sänkas. Vidare har det tagits beslut om att sänka den hyresgrundande internräntan från 3% till 1,25%.

Då föreskoleförvaltningen har ett stort behov av en förskola i området har stadsfastigheter och föreskoleförvaltningen beslutat att gå vidare med projekteringen av Sifs förskola parallellt med den kommunala beslutsgången. Detta innebär att vi nu har färdiga handlingar för att kunna gå ut med en upphandling i enlighet med LOU och därefter påbörja entreprenadarbeten. Att projektera om förskolan innebär därför inga vinster utan enbart en sänkt kvalitet till högre kostnad.

Sifs förskola är belägen i Solkvarteren i Hyllie, där staden ställer stora krav på att privata aktörer ska bygga miljövänligt och med solceller. Dessa privata aktörer har på grund av det rådande marknadsläget en del utmaningar med att genomföra sina byggprojekt. En faktor som är väldigt viktig i utvecklingen av ett nytt område är närheten till en förskola. Om byggnationen av förskolan blir försenad kan detta försvåra för omgivande byggherrar som hjälper till att bygga staden. Vidare påverkar det de boende i området då de har förutsatt att en förskola ska byggas. Även Sifs förskola kommer att byggas på ett miljövänligt sätt med solceller på taket och byggnaden har låga drift- och underhållskostnader.

Behovet av förskoleplatser i Hyllievång med omnejd är stort och etableringen av Sifs förskola är väsentlig för att bättre kunna möta upp det stora behovet av förskoleplatser som fortsatt väntas öka kraftigt i takt med omfattande nybyggnation av bostäder. Sifs förskola finns med i förskolenämndens lokalbehovsplan (FSKF-2020-7444) med planerad verksamhetsstart hösten 2022. Trots det planerade tillskottet om cirka 140 platser väntas en fortsatt betydande platsbrist i Hyllievång med omnejd. En försening av projektet väntas få påtagliga effekter på platssituationen i området, vilket framförallt innebär konsekvenser för förskoleplaceringar och avstånd mellan hem och förskola i ett område med en plats- och placeringsmässig situation som redan är ansträngd.

Kostnadsmotivering

Nedan följer faktorer i projektet som förklarar projektkostnaden.

Sifs förskola är planerad att byggas i Solkvarteren i Hyllie. Det är ett område där det finns ett miljöprogram, Miljöprogram Hyllie, med särskilt fokus på solceller.

Detaljplanen tillåter att man får bygga en förskola för 140 barn på en relativt liten tomt, vidare är maximal byggnadsarea i detaljplanen ganska liten, vilket resulterar i en byggnad i tre våningar. Placeringen av förskolan är i enlighet med planprogrammet mot Bures gata för att skydda gården mot trafikbuller. Då tomten är liten kan vi inte ordna p-platser på tomten utan måste göra P-köp vilket ökar kostnaden. Undersökningarna av miljöföroreningar i mark har varit otillräcklig innan projektet påbörjades och markens beskaffenhet har inneburit att ovanligt många prover har blivit nödvändiga. Kostnader för föroreningar i marken tas på en särskild ram, vilket innebär att de inte ingår i hyreskalkylen – däremot presenteras de som en del i den totala projektkostnaden. Vidare görs extra satsningar på utemiljön då vi har högre krav på lekvärdesfaktor på utemiljön då uteytan understiger 30 m²/barn.

Vi byggde 8 små avdelningar till 140 barn då man ville ha lite mindre avdelningar som arbetade tillsammans. Det är en relativt liten förskola i tre plan vilket innebär att ytan blir större per barn. Även kostnaden per m² ökar då förskolan är mindre.

När det gäller byggnadens BTA så är riktvärdet 15 m² BTA per barn i det nya funktionsprogrammet som förskoleförvaltningen nyss antagit, 140 barn ger 2100 m² BTA. Sifs förskola har 2128 m² BTA (15,20 BTA/barn) om man ej tar med utvändigt separat förråd och 2194 m² BTA (15,67 m² BTA/barn) om man tar med utvändiga förråd. Förskolans yta har genomgått en särskild granskning med förskoleförvaltningen för att säkerställa en lämplig utformning och storlek.

Om man jämför Sifs förskola med Bollens förskola som kalkylerades nästan samtidigt som Sifs förskola så är Bollen en förskola med 4 identiska avdelningar på bottenplan och kök. På plan 2 har man 4 identiska avdelningar, och gemensamma utrymmen. Det finns även ett litet plan 3 med teknikutrymme och personalrum. Bollen är baserad på en typförskola som sedan justerats. Den kalkylerade kostnaden per m² BTA är nästan identisk när man tittar på Bollen och Sifs förskola som däremot har stor betydelse är antalet m² BTA per barn, där Bollen har 8 normalstora avdelningar med 20 barn per avdelning, dvs 160 barn. Om man tar Bollens förskola utan utvändiga förråd är det 2225 m² BTA (13,90 m² BTA/barn). Tar man däremot med utvändiga förråd blir ytan 2285 m² BTA (14,28 m² BTA/barn).

Sifs förskola är projekterad efter Funktionsprogram för Förskola version 1.1 antaget av förskoleförvaltningen 20161130, med justeringar för att passa för verksamheten på Sifs förskola, detta funktionsprogram innehåller ingen rekommenderad yta per BTA. Förskoleförvaltningen antog 20201216 ett nytt funktionsprogram version 1.2. Det nya funktionsprogrammet innehåller ungefärliga riktvärden på yta på 15 m² BTA/barn. Då arbetet med det nya funktionsprogrammet har skett samtidigt som projekteringen av Sifs förskola kan man notera att delar av det nya funktionsprogrammet är inarbetade i Sifs förskola.

Slutsats av kostnadsdrivande faktorer

När man analyserar den efter systemhandlingsskedet kalkylerade kostnaden för Sifs förskola som kommunfullmäktige återremitterade så är den inte hög, jämfört med andra projekt. Den kalkylerade kostnaden för Sifs förskola ligger på ungefär samma nivå som för Bollens förskola per m² BTA. Det som skiljer och som har väldigt stor kostnadspåverkan är förskolans storlek. Sifs förskola har 9,7 procent större yta, räknat i m² BTA per barn, om man inkluderar utvändiga förråd. Både Sifs förskola och Bollens förskola har 8 avdelningar men Bollens förskola har fler barn per avdelning.

Projektets omfattning

Serviceämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola inom fastigheten Skyfallet 1. Hyresgäst är förskoleförvaltningen. Projektet innebär nybyggnation av en förskola med åtta avdelningar för 140 barn i tre plan med tillagningskök. Plan ett består av tre avdelningar groventré och tillagningskök. Plan två består av tre avdelningar samt pedagogiskt kök, samlingsrum, ateljé samt vattenlek. Plan tre består

av två avdelningar, personalutrymmen, städ, tvätt samt fläktrum. Förskolan är placerad på den södra sidan av tomten, parallellt med Bures Gata. Byggnaden har placerats långt åt söder för att skapa så stor lektyta som möjligt. En personal- och besöksentré vetter mot Bures Gata i syd, medan barnen kommer in från västra gaveln. En grind i nordväst mot den intilliggande parken möjliggör enkla utflykter. Leveranser till köket tas emot från Bures Gata. I dagsläget pågår en översyn kring förutsättningarna och gynsamheten att installeras solceller.

Investeringen omfattar nybyggnation av förskola och hyresavtal har tecknats med förskolenämnden. Totalt investeringsbelopp är 87,35 mnkr, vilket inkluderar 7,85 mnkr avseende konjunktursvängningar på marknaden. Det kommer att finnas ett behov av marksanering, kostnaden för detta uppskattas i dagsläget till 1 mnkr och kommer faktureras till tekniska nämnden.

Årshyran för förskolenämnden uppgår till 4 687 tkr (tidigare 5 360 tkr) varav investeringsdelen är 3 568 tkr (tidigare 4 240 tkr). Byggstart beräknas ske senast under maj 2021 och slutbesiktning beräknas ske under juni 2022. Preliminär hyrestid är från 2022-07-01 till 2042-12-31.

Lokalarea (LOA): 1 738 kvm

Bruttoarea (BTA): 2 194 kvm varav 67 kvm består av utvändiga förråd

Bruttoarea per barn: 15,67 BTA/barn

Friyta per barn: 28,2 kvm/barn

Hyra per barn: 30 864 kr/barn

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Johanna Beckmann

Särskilt yttrande Moderaterna, hänvisning till tidigare lämnat särskilt yttrande 2020-05-26 §60, anmälan om särskilt yttrande MP (ej skriftligt).