



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2017 -04- 07	
Dnr	Rnr

KS2017/0428

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-04-05

Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

Investering produktionsstart Viksbergs förskola

Dnr: UN 17/037 KS 17/114

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2017-2019 finns investeringsprojektet "Viksbergs förskola". PM "Investering Viksbergs förskola, beskrivning av projektet" redovisar projektet mer i detalj. Investeringens storlek är bedömd till 60,3 miljoner SEK. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-04-05 Investering produktionsstart Viksbergs förskola.

PM Viksbergs förskola, beskrivning av byggprojektet

Hyresoffert från TelgeFastigheter AB daterad 2016-04-03.

Ärendet

Mål och budget 2017-2017 har i bilaga 4c Lokalinvesteringar 2016-2018 en rubrik "Förskola Viksberg". PM - Viksbergs förskola, beskrivning av byggprojektet - innehåller en mer detaljerad information om process och innehåll. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat handlingar som beskriver utformningen av förskolebyggnaden inklusive utemiljön. Byggnaden som planeras kommer att starta med renodlad förskoleverksamhet. Byggnaden har möjlighet att inrymma 120 förskolebarn eller 150 elever. Den kan användas till både förskola eller grundskola (i de lägre årskurserna, det finns inget rum för något karaktärsämne). Storköket är ett tillagningskök med kapacitet för 200 portioner. Investeringens storlek är bedömd till 60,3 miljoner SEK enligt offert från TelgeFastigheter AB. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet "Viksbergs förskola" enligt upprättade handlingar. Officiellt beslut om namn på förskolan finns inte ännu. Utbildningskontoret föreslår att namnet på förskolan är Viksbergs förskola.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

TelgeFastigheter AB har lämnat en offert baserad på ett investeringsbelopp 60 300 000 SEK. Detta innebär en årshyra på 3 750 000 kr/år. Beräknad driftstart är maj 2018. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokal-kompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:

Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet Viksbergs förskola.

Utbildningsnämnden beslutar att namnet på förskolan är Viksbergs förskola.

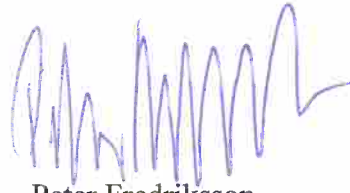
Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet Viksbergs förskola.



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Peter Fredriksson

Utbildningsdirektör

Handläggare: Linda Hillner
Ekonomi- och lokalstrateg
Kommunstyrelsens kontor
Telefon (direkt): 08-5230 4410
E-post: linda.hillner@sodertalje.se

Handläggare: Lille-Vie Eklind
Lokalstrateg skola förskola
utbildningskontoret
Telefon (direkt): 08-5230 2601
E-post: lille-vie.eklund@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Ekonomi- och lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

Viksbergs förskola

– Beskrivning av byggprojektet

Datum: 2017-04-05

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 17/037 KS 17/114

Investerings och byggprocessen

Det första politiska beslut som tas för ett investeringsprojekt i Södertälje kommun är vid årliga uppdateringen av Mål och budget. Byggprojektet får påbörjas av TelgeFastigheter AB och utbildningskontoret om det finns med i listan "Lokalinvesteringar" för innevarande Mål och budget period. Det projektarbete som får göras innan nytt politiskt beslut krävs är programarbete samt projektering. När projektet är så pass väl planerat att TelgeFastigheter AB kan upprätta en hyresoffert för ny byggnad (alternativt om- eller tillbyggnad) krävs nytt politiskt beslut i utbildningsnämnden samt kommunstyrelsen. Beslut om start produktion sker då, **produktionsstartsbeslut**.

Medverkande i projektgruppen för investeringsprojektet är; projektledare TelgeFastigheter (leder projektet), lokalstrateg skola förskola utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), och projektchef entreprenör (i det här projektet NCC). Från verksamheten har verksamhetschef förskola, verksamhetschef grundskola, resultatenhetschef kostenheten och förskolechef varit referenspersoner och haft insyn i projektarbetet. Under projektarbetet remitteras byggnadens utformning till utbildningsdirektör. Facklig samverkan har utförts tillsammans med kommunens huvudskyddsombud. Motsvarande samverkan har även skett med representanter från KHR, kommunala handikapprådet.

Målsättningen med byggprojektet är; ändamålsenlig och kostnadseffektiv förskole- och skolbyggnad samt utemiljö.

Arbetet med utformning och uppförandet av byggnaden kan enklast beskrivas i faser som upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns för varje fas. Det vill säga, en upprepande process under ordnade former. De olika faserna kan delas upp enligt följande:

1. Program upprättas. Ett byggnadsprogram beskriver övergripande planerad byggnad med avseende på funktioner, rumssamband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar.
2. Projektering av programmet görs. Projektering är det skede då alla tekniska frågor bestäms. Projekteringen pågår fram till att information om projektet är så pass detaljerad att en hyresoffert kan upprättas.
3. När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att hyresoffert finns, kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Ärende förs till utbildningsnämnden och kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. När produktionsstartbeslut finns. Byggprojektet utförs – produktionsfas.

Bakgrund

Bostäderna i de geografiska områdena Viksberg och Ritorp har ökat i antal och fortsätter att öka. Befolkningsprognosen visar tydligt att området nordost om Kanalen; Grusåsen, Brunnsäng, Ritorp och Viksberg har behov av fler förskoleplatser.

Tidplan

Viksbergs förskola är planerad att starta med förskoleverksamhet i maj 2018.

Beslut

2016-11-28

Kommunfullmäktige fastställer Mål och budget 2017-2019.

2017-04-25

Utbildningsnämnden väntas föreslå kommunstyrelsen att ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet "Investering produktionsstartbeslut – Viksbergs förskola" enligt de handlingar som ligger till grund för hyresoffert.

2017-04-28

Kommunstyrelsen väntas ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet "Investering produktionsstartbeslut – Viksbergs förskola" enligt de systemhandlingar som ligger till grund för hyresoffert.

Vad ska göras?

En byggnad i två våningar som kan användas till förskoleverksamhet och grundskoleverksamhet. Byggnaden kommer att ha en kapacitet för 120 förskolebarn eller 150 elever. I byggnaden finns tillagningskök med kapacitet för 200 portioner/dag samt matsal i direkt anslutning till storköket.

Byggnaden, ca.1400 m² innehåller;

På plan 1 finns 3 stycken entréer med WC eller RWC samt tvättrännor, personalentré med dusch och wc, tvättmaskin och torktumlare, förråd, 3 stycken avdelningar för de minsta barnen, storkök och 2 stycken matsalar, samt teknikutrymmen. Varje avdelning har 1 stycke allrum och 1 stycke skötrum. Barnen sover ute under tak.

På plan 2 finns 3 stycken avdelningar för lite äldre förskolebarn eller för skolverksamhet. Varje avdelning har var sitt allrum och tillhörande grupprum. Toaletter och ateljé nås från gemensamt utrymme, "hjärtat". Här finns också administration med kontorsrum och personallokaler, dusch och wc, samt fläktrum.

Förskolan placeras på den norra delen av skol- och förskoletomten. Angöring och parkering kommer att finnas i anslutning till den nyanlagda vägen som leder upp till framtida bostäder på kullen. Förskolegårdens uppbyggnad är inspirerad av det lantliga med känslan av åkermark och åkerholmar. Naturmarken är även bevarad bakom förskolan och i övergången till förskolegården skapas en pulkabacke.

Projektspecifika förutsättningar

Denna byggnad är den sjätte i raden förskolor av det som har kallats för "volymbyggd förskola" och som är ett resultat av samverkansprojekt mellan TelgeFastigheter AB och NCC (upphandlad byggtreprenör med i sin tur avtalad arkitektfirma Comarc Projektering AB). Efter de tre första byggnaderna; Ljungbackens förskola, Hölö förskola och Kaxbergs förskola gjordes ett antal förändringar när Mölnboscogens förskola skulle byggas. Dessa förändringar hade sin grund i de erfarenhetsåterföringar som fanns att tillgå, från förskolorna men också från TelgeFastigheter ABs förvaltningsavdelning. När sedan Glasberga förskola skulle planeras och byggas skedde ytterligare förändringar jämfört med Mölnboscogens förskola.

Viksbergs förskola har även den ändrats i stor utsträckning. Viss förändring i innehåll, som har gett en ökad investering, har skett beroende på ändrade yttre omständigheter såsom; ändrade brandsäkerhetskrav och möjlighet till bergvärme (vilket är en i ett längre tidsperspektiv hållbar och ekonomisk lösning). Av de helt självvalda förändringar som är införda kan nämnas; förändrad planlösning så att byggnaden även ska kunna användas till grundskola, uppdelade entréer istället för en stor entré, byte av maskiner i storkök, tillkommande tvättutrymme i storkök, jalousi till utevila, hisskorg inte lyftbord mellan våningarna och en mer robust ventilationslösning.

När Viksbergs förskola, den sjätte i raden av förskolor, planeras är det rådande marknadsläget tyvärr överhettat vilket ger en högre investering. Faktorer som ger en minskad investering är dels projekteringen, kostnaden blir mindre på grund av att projektarbetet inte behöver starta från noll. Dels finns synergieffekter på grund av pågående byggprojekt som gör att investeringen kommer att bli lägre. Etablering och byggorganisation finns på plats och kommer att kunna delas mellan projekten, samordning och volymfördel kommer att ge lägre kostnader vid materialköp.

Miljökrav hos TelgeFastigheter AB

SundaHus

Samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ska ingå i databasen "Sunda Hus". I de fallen så inte är skäligt på grund av kvalitet, tillgång till byggmaterial med det specifika funktionskrav som behövs eller kostnad ska valt material godkännas av TelgeFastigheter ABs projektledare och en avvikelserapport skrivas.

SundaHus Miljödata är ett system för hälso- och miljöbedömning av produkter i bygg- och fastighetsbranschen. Kärnan i systemet är en databas med ämnen, material och produkter

<http://www.sundahus.se/home.aspx> Sunda hus är ett oberoende företag, vars affärsidé är att sälja systematiserad databaslagrad information och konsulttjänster för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn.

GreenBuilding

Målsättning för TelgeFastigheter AB är att skicka in en ansökan om GreenBuilding certifikat för Viksbergs förskola.

GreenBuilding är ett system som lanserades år 2004 av EU-kommissionen med målsättning att kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Ägare till andra fastigheter än bostäder uppmanas att, på frivillig basis, effektivisera energianvändningen i sina byggnader inom en eller flera tekniska discipliner. Kriterierna för GreenBuilding är bland annat att kunna visa att energianvändningen är 25 procent lägre jämfört med energikraven i BBR (Boverkets Byggregler).

Linda Hillner
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Viksbergs förskola

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Blir investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid justeras hyresavtalet med det korrekta inflyttningsdatumet. I enlighet med pris- och avtalsmodellen för kommunens verksamhetslokaler kommer det preliminära hyresavtalet att justeras då slutavräkning på investeringsprojektet görs, ca 7 månader efter inflyttningsdatum.

Investeringen är budgeterad till 60 300 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (i enlighet med pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående preliminära hyresnivå.

Investeringsbelopp, exkl moms	60 300 000 kr
Ränta (fn 2,18%)	2,18 %
Avtals-/driftstart	2018-05-01
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	3 100 000 kr
Drift	650 000 kr

Hyra/år	3 750 000 kr
----------------	---------------------

*Kostnad för markköp har exkluderats från avskrivningsbart belopp.

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regelverk. Kostnad för utrangering kan tillkomma enligt K3-regelverk och faktureras vid inflyttning. Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 3 april 2017



Fredrik Nordblad
Ekonomi- och marknadschef