

## Ärende 15

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-01-08

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

Utbildningskontoret

### **Tillfällig förskola i Brunnsängs hage**

Dnr: UN 19/05 KS 19/20

#### **Sammanfattning av ärendet**

Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra Telge Fastigheter AB att uppföra en tillfällig förskola i Brunnsängs hage enligt upprättade systemhandlingar.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2019-01-08 ”Tillfällig förskola i Brunnsängs hage”

PM daterad 2019-01-08 ”Tillfällig förskola i Brunnsäng hage, beskrivning av byggprojektet”

Hysesoffert från Telge Fastigheter AB daterad 2019-01-08.

#### **Ärendet**

Mål och budget 2018-2020 har i Lokalinvesteringar en rubrik ”Årsbokens förskola tillbyggnad”. Denna tillbyggnad stoppades dock i lokalstyrgruppen i maj 2018 då projektet skulle bli dyrare än beräknat. PM – ”Tillfällig förskola i Brunnsäng hage, beskrivning av byggprojektet” innehåller en mer detaljerad information om process och innehåll.

TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat systemhandlingar som beskriver byggprojektets innehåll, utformning, materialval och tekniska funktioner. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra Telge Fastigheter AB att utföra byggnadsprojektet ”Tillfällig förskola i Brunnsängs hage” enligt upprättade systemhandlingar.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

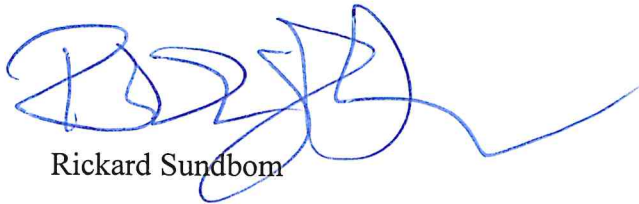
Telge Fastigheter AB har lämnat en offert som medför en hyra på 6 425 000 kr/år för tillfällig förskola. Hysesavtalet kommer att löpa mellan 2019 och 2024-09-21, det vill säga i fem år. Beräknad driftstart är augusti 2019. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas när slutavräkning för byggprojektet är gjord. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

### **Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:**

Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra Telge Fastigheter AB att utföra byggnadsprojektet "Tillfällig förskola i Brunnsängs hage" enligt upprättade systemhandlingar.

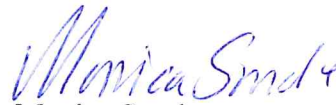
### **Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:**

Kommunstyrelsen uppdrar Telge Fastigheter AB att utföra byggnadsprojektet "Tillfällig förskola i Brunnsängs hage" enligt upprättade systemhandlingar.



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Monica Sonde

Utbildningsdirektör

Handläggare: Lotta Eklund  
Lokalstrateg skola förskola konsult  
utbildningskontoret  
Telefon (direkt): 0768-36 94 36  
E-post: lotta.eklund@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

Telge Fastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

PM | 2019-01-08

# Tillfällig förskola i Brunnsängs hage

- Beskrivning av byggprojektet

Handläggare:

Lotta Eklund, Utbildningskontoret /konsult

Lille-Vie Eklind, Utbildningskontoret

Diarienummer: UN 19/xx KS 19/xx

## Investerings- och byggprocessen

Det första politiska beslut som tas för ett investerings- /byggprojekt i Södertälje kommun är i samband med att kommunfullmäktige antar Mål och budget för den kommande budgetperioden. Projektering av byggprojektet får påbörjas av Telge Fastigheter AB (TF) och utbildningskontoret (UK) om det finns med i listan ”Lokalinvesteringar”. Det projektarbete som får göras innan nytt politiskt beslut krävs är programarbete samt projektering.

När projektet är så pass genomarbetat att TF kan upprätta en hyresoffert för nybyggnad (alternativt om- eller tillbyggnad) krävs nytt politiskt beslut i utbildningsnämnden samt kommunstyrelsen. Beslut om start produktion sker då, **produktionsstartbeslut**.

Medverkande i projektgruppen för detta byggprojekt är; projektledare TF (leder projektet) och lokalstrateg skola förskola UK (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp). Projektarbete och planering sker i dialog med förskolechef, kostchef och verksamhetschef förskola, samt ombud från ramavtalad leverantör av volymbyggnad/paviljong (Expandia). Samverkan tillsammans med kommunens huvudskyddsombud och representanter från KHR, kommunala handikapprådet, kommer att ske (en första info har hållits innan tomten var beslutad).

Målsättningen med byggprojektet är; ändamålsenliga och kostnadseffektiva tillfälliga förskolelokaler med tillhörande utemiljö, inom förskoleområde Grusåsen-Brunnsäng.

## Tidplan

*Förutsatt produktionsstartbeslut i början av februari 2019*

Bygglovansökan är under framtagande och lämnas in inom kort. Under tiden som olika placeringsalternativ har utretts ihop med samhällsbyggnadskontoret, har Expandia påbörjat produktionen av byggmoduler. Modulerna är klara i mitten av januari 2019 och kommer att lagerhållas.

Förutsatt att nödvändiga kommunala- och myndighetsbeslut erhållits, planeras mark- och montagearbeten att påbörjas omgående.

Hela byggprojektet beräknas vara färdigställt för start verksamhet i augusti 2019.

## Beslut

*2017-11-27*

Kommunfullmäktige fastställer Mål och budget 2018-2020.

*2018-05-17*

Beslut tas i Lokalstyrgruppen att uppföra en tillfällig volymbyggnad för förskola i Grusåsen-Brunnsäng, förenlig med kommande förslag på strukturplan för området.

2019-01-24

Utbildningsnämnden väntas föreslå kommunstyrelsen att ge produktionsstartbeslut, besluta att Telge Fastigheter AB ska genomföra projektet ”Tillfällig förskola i Brunnsängs hage” enligt de systemhandlingar som ligger till grund för hyresoffert.

2019-02-01

Kommunstyrelsen väntas ge produktionsstartbeslut, besluta att Telge Fastigheter AB ska genomföra projektet ”Tillfällig förskola i Brunnsängs hage”.

## Vad ska utföras?

Entreprenaden omfattar en tillfällig förskola i två plan med förskolegård, på en tomt om ca 5400 kvm, del av Brunnsäng 1:1. Tomten ansluter till Baggåsvägen och är till hälften plan gräsyta och till hälften skog och sly i uppförslutning.

Mark- och finplaneringsarbeten utförs för att skapa en fungerande förskolegård och en väg för varuleveranser, liksom angoringsväg och parkeringsplats. Möjlighet att ha biluppställning på kommunal fastighet på motsatt sida gångvägen undersöks, för att få större plan lekyta. Den ursprungliga gångvägen läggs om.

Den tillfälliga förskolan i Brunnsängs hage kommer att innehålla:

- Förskola med bruksarea ca 1000 kvm fördelat på två våningar, med plats för 90 barn (6 avdelningar).
- Tillagningskök
- Matsal
- Hiss
- Förskolegård anpassad för små och äldre barn
- Inhägnad sovyta utomhus
- Möjlighet för transporter, angöring och parkering för verksamheten.

## Miljökrav hos Telge Fastigheter AB

Byggprojektet kommer att följa Telge Fastigheters Miljöprogram vilket bland annat innebär att så långt som möjligt välja material som är fria från ämnen som är skadliga för människors hälsa och miljön. Miljövärderingsverktyget Sunda Hus används för bedömningen.

### SundaHus

Målsättningen är att samtliga material som TF tillåter i projektet ska ingå i databasen ”Sunda Hus”. I de fallen så inte är skäligen på grund av kvalitet, tillgång till byggmaterial med det specifika

funktionskrav som behövs eller kostnad ska valt material godkännas av TF:s 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.*

Helene Sundberg  
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

### Offert – tillfällig förskola Brunnsängs hage

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Bli 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 14 500 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen och inhyrningskostnaden för paviljongen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen och inhyrningskostnaden för paviljongen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående preliminära hyresnivå. Etablering- och avetableringskostnader debiteras separat i samband med hyresavtalets start och utgång. Avtalstiden för paviljongen är 5 år.

Investeringsbelopp, exkl moms	14 500 000 kr
Etableringskostnad	tillkommer, faktureras separat
Avetableringskostnad	tillkommer, faktureras separat
Ränta	2,23 %
Avtals-/driftstart	2019-08-12
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	3 250 000 kr
Inhyrningskostnad + drift	3 175 000 kr

---

**Hyra/år** **6 425 000 kr**

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 8 januari 2019



Fredrik Nordblad  
Ekonomi- och marknadschef