

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Eva Kullgren

Barn- och grundskolenämnden 2014-02-20

Ny förskola i Arninge - Ullna Strand - kv. "Sekunden 1" – förfrågningsunderlag och finansiering

Sammanfattning

En förskola för ca 110 förskolebarn 1-5 år är planerad att byggas på fastigheten "Sekunden 1" i Ullna Strand. Den ska tillfälligt kunna fungera som en grundskola för de yngsta eleverna, ca 50 elever i förskoleklass och årskurs 1-3, fram tills en ny skola i området står klar.

Förfrågningsunderlag

Ett förfrågningsunderlag - "Kv. Sekunden Ullna Strand, Täby. Nybyggnad av förskola" daterat 2014-01-24 - för upphandling av en entreprenör för genomförandet av projektet - är nu framtaget. Förfrågningsunderlaget finns i sin helhet i rum kh 609. Kort beskrivning:

- **Byggnaden** utförs i två plan då detta är lämpligast för en bra helhetslösning för såväl byggnad som utemiljö. Projektering har skett enligt kriterierna för Miljöbyggnad, vilket borgar för ett bra inomhusklimat, låg energiförbrukning och material med goda egenskaper samt hållbarhet. Investeringskostnaderna blir något högre än en "standardförskola". Driftkostnaden blir lägre då energiåtgången blir lägre och de goda materialen i t.ex. konstruktionen och detaljer som t.ex. armaturer har längre livslängd, vilket ger lägre kostnader på sikt.
- **Marken** kräver extraordinära åtgärder, vilket medför högre kostnader, jämfört med en "normal" förskoletomt. Åtgärderna medför dock att mark som annars skulle vara ett trist impediment nu blir förädlad och ett trevligt inslag i den nya miljön.

Finansiering

Kalkylen skiljer sig från den budget som är upptagen i VP 2014, varför en genomlysning av projektet gjorts. Resultatet visar att för att kunna genomföra projektet, behöver projektets budget utökas med 14 mnkr - från 40 mnkr till 54 mnkr, varav 5 mnkr avser år 2014 och 9 mnkr avser år 2015.

I VP 2012-2014 är projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (d.v.s. den skola med integrerad förskola som planeras på fastigheten "Ljusåret 1") upptaget till:

2012: **5 mnkr**; 2013: **0 mnkr**; 2014: **10 mnkr**; 2015: **130 mnkr**; 2016: **130 mnkr**; 2017: **60 mnkr** = Totalt **335 mnkr**

Tomten för projektet i VP benämnd "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (Ljusåret 1) har under det pågående detaljplanearbetet fått ytan minskad med ca 30 %. Detta innebär att projektets innehåll och omfattning måste krympas för att få plats på den anvisade tomten. Kostnaderna för detta minskade projekt kommer därför att bli lägre än de 335 mnkr som budgeterats i VP. De budgeterade 335 mnkr kommer troligen inte att behöva disponeras fullt ut, vilket skulle kunna möjliggöra en omföring av medel mellan projekten i Arninge-Ullna-Hägerneholm enligt följande.

- 2014 omförs 5 mnkr från projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (Ljusåret 1) till projektet "Ny förskola Arninge" (Sekunden 1)
- 2015 omförs 9 mnkr från projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (Ljusåret 1) till projektet "Ny förskola Arninge" (Sekunden 1).

En översyn av innehåll och omfattning av projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (Ljusåret 1), samt en ny budget för detta projekt, kommer att tas fram under våren 2014 i samband med arbetet för VP 2015.

Förslag till beslut

Barn- och grundskolenämnden föreslår kommunstyrelsen besluta:

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut om finansiering

1. Kommunstyrelsen godkänner förfrågningsunderlaget daterat den 24 januari 2014 för "Kv. Sekunden Ullna Strand, Täby. Nybyggnad av förskola."

Barn- och grundskolenämnden föreslår kommunfullmäktige besluta:

2. Projektets ökade kostnader täcks enligt följande:
 - 5 mnkr omförs från projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" år 2014
 - 9 mnkr omförs från projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" år 2015 genom att medlen inarbetas i investeringsplanen för VP 15

Ärendet

Bakgrund

En förskola för ca 110 förskelbarn 1-5 år är planerad att byggas på fastigheten "Sekunden 1" i Ullna Strand. Den ska även tillfälligt kunna fungera som en grundskola för de yngsta eleverna, ca 50 elever i förskoleklass och årskurs 1-3, fram tills en ny skola i området står klar.

På barn- och grundskolenämndens sammanträde den 12 september 2013 redovisades en förstudie för projektet, varvid kommunfastigheter fick i uppdrag att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av en entreprenör för genomförandet av projektet. Förfrågningsunderlaget "Kv. Sekunden Ullna Strand, Täby. Nybyggnad av förskola" daterat 2014-01-24 är nu färdigställt och finns i sin helhet i kommunalhuset rum 609.

Planeringsförutsättningar

Fastigheten

Storleken och den något udda form "Sekunden 1" bjuder, ger att en byggnad i två plan är lämpligast för en bra helhetslösning för såväl byggnad som utemiljö.

Byggnad

Täby kommun har i flera dokument dragit upp riktlinjer för kvalitén för nybyggnader, vilka har utgjort styrdokument för planeringen:

Handlingar tillhörande detaljplanen D263	2010
Täby kommuns Miljöplan	2010
Verksamhetsplanen 2013	2012
Broschyr för försäljning av mark	2013
Täby kommuns varumärkesplattform	2009

För områdets arkitektur fastslås i detaljplanen att den ska vara vågad, nyskapande och överraskande samt ekologisk hållbar. Projektering görs enligt kriterierna för Miljöbyggnad¹, vilket borgar för ett bra inomhusklimat, låg energiförbrukning och material med goda egenskaper och hållbarhet. Ambitionen är att uppfylla kriterierna för GULD - om detta är möjligt utan större kostnader.

¹ Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Med Miljöbyggnad ges ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad används för nyproducerade och befintliga byggnader oavsett storlek. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget BRONS, SILVER eller GULD.

Mark

Marken på "Sekunden 1" kräver extraordinära åtgärder jämfört med en "normal" förskoletomt. För att kunna använda tomten för sitt ändamål, samt för att få en bra helhetslösning för området som helhet, behöver större markåtgärder göras - även utanför fastighetsgränsen.

Beskrivning av projektet – utdrag ur förfrågningsunderlaget**Byggnad**

Förskolan är planerad för modern undervisning samtidigt som en flexibilitet finns för olika skolformer och pedagogiker. Lokalerna är välplanerade och överskådliga och erbjuder en mycket god arbetsmiljö för både personal och barn. Det övre planet kan under en övergångstid fungera som skola för ca 50 elever.

Byggnaden är i två våningar. Det övre planet har en balkong som löper längs hela fasaden, vilket är en tillgång för verksamheten men också en säker utrymningsväg. Trapporna från balkongen ligger skyddade i en pergolaliknade träbyggnad, vilken hindrar barn från att springa upp och ned samt fungerar som förråd - och är dessutom ett arkitektoniskt tillskott.

Teknisk beskrivning

Grundläggning görs på en platta på mark. Konstruktionen är stålpelare med bjälklag av betong. Även vissa invändiga väggar är av betong. Övriga väggar är av lätt konstruktion. Fasader är av trä. Yttertak utförs med sedum, vilket bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Uppvärmning sker med egen bergvärmeanläggning och med golvvärme.

Mark

De extraordinära åtgärderna för marken medför att mark som annars skulle vara ett trist impediment (= markyta av dålig kvalitet som har "blivit över") nu blir förädlad till en fullvärdig markyta. Tillsammans med sin utemiljö, blir förskolan en viktig del i sin omgivning och en länk mellan bostadsområdet och golfklubben. Tomten följer byggnadens ambitionsnivå med en kvalitativ miljö som ska möjliggöra olika pedagogiska inriktningar. Gården har två olika avdelningar, en för yngre och en för äldre förskolebarn. På och i angränsning till tomten finns även en skogsbacke som bidrar till den yttre miljön.

På tomten anordnas 20 parkeringsplatser för personal och föräldrar samt en vändplan anpassad för lastbilar som kan angöra utan backrörelser. För att minska biltrafik, skapas förutsättningar för väderskyddad och säker förvaring för egna barnvagnar och cyklar för hämtning och lämning.

Genomförande

Förberedelser i form av en nödvändig förbelastning av marken där byggnaden ska stå, pågår. På detta sätt undviks framtida sättningar i byggnaden. Genomförandet i övrigt är planerat för en generalentreprenad i en etapp.

Tider

Förbelastning av mark	december 2013 - maj 2014
Upphandling av entreprenör	februari - april 2014
Byggtid	maj 2014 – maj 2015.
Verksamhetsstart	1 augusti 2015.

Politiska beslut

Barn- och grundskolenämnden	2014-02-20
Kommunstyrelsen	2014-03-10
Kommunfullmäktige	2014-03-24

Ekonomiska aspekter

Budget i VP 2013 och 2014

Budget i VP 2013 och VP 2014 är: 2013 5 mnkr; 2014 20 mnkr och 2015 15 mnkr = totalt 40 mnkr (kalkyl C +/-30-40% prisläge 2010 april)

Projektanpassad kalkyl

Som en del i projekteringsarbetet, har en projektanpassad kalkyl (kalkyl B +/- 20 % prisläge 2013_okt) tagits fram. Denna indikerar en projektbudget på 54,0 mnkr. Då kalkylen skiljer sig från den budget som är upptagen i VP 2014 har en genomlysning av det förslagna projektet gjorts samt har några referensprojekt studerats.

Analys av budget och kalkyl
Byggnad

Budget i VP: 35 mnkr Underlag: 100 barn x 9,5 kvm/barn = 950 kvm
 950 kvm = ca 35 mnkr
 (kalkyl C +/- 30-40% prisläge 2010_april)

Kalkyl 42,7 mnkr 110 barn på 1 250 kvm =42,7 mnkr
 (kalkyl B+/- 20% prisläge 2013 okt)

Förändrade förutsättningar för projektet jämfört med budget

I underlaget till VP 2013 framgår att yta per barn har antagits vara 9,5 kvm.
Detta är ett felaktigt antagande. Relevant ytmått är ca 11 kvm/barn BTA (= bruttoyta) för en förskola anpassad för den reviderade läroplanen för förskola.

I underlaget för budget till VP 2013 antogs 100 barn á 9,5 kvm/barn.

I VP 2013 förutsattes en förskola för 110 barn.

En ökning med 10 barn.

Ursprungskalkyl	35 000 000	
Index	2 200 000	40 mnkr prisläge 2010 april till 2014 april
Miljöbyggnad guld	2 000 000	
Skillnad mellan 1 till 2 plan	1 600 000	
Tillagningskök mm	1 000 000	inkl förberedelser för skola
Brand och säkerhet	400 000	Tillkommande krav
Bergvärmeanläggning	<u>850 000</u>	Istället för fjärrvärme
	43 050 000	

Det framtagna projektet har alltså utökats med 300 kvm och 8,05 mnkr jämfört med det budgeterade projektet för att kunna rymma den kapacitet och flexibilitet som efterfrågas.

Mark

Budget i VP:	5 mnkr	(Schablon för en "normal" tomt)
Kalkyl	10,5 mnkr	(kalkyl B +/- 20% prisläge 2013 okt)

Skillnaden om 5,5 mnkr mellan budget och kalkyl förklaras av att marken på fastigheten "Sekunden 1" kräver extraordinära åtgärder jämfört med en "normal" förskoletomt. För att kunna använda tomten för sitt ändamål samt för att få en bra helhetslösning för området som helhet, behöver större markåtgärder göras även utanför tomten.

Större ommodellering krävs

Tomten kan beskrivas som en sänka med ängsmark med en damm mitt på. Markens beskaffenhet innebär att den måste modelleras om genom en större uppfyllnad för att anpassas till den nya vägen. Den anpassningen innebär även att markytan mellan fastigheten och gångvägen, som är utarrenderad till Arninge Golfklubb, påverkas eftersom att ansluta till den befintliga nivån på tomten innebär att plan yta för vistelse skulle bli minimal. Markytan som berörs av projektet utökas alltså med ca 1 200 m².

Lokalt omhändertagande av dagvatten

För att klara lokalt omhändertagande av dagvatten krävs att en ny dagvattendamm anläggs på den av golfklubben arrenderade tomten.

Förbelastning

En geoteknisk undersökning visar att det är nödvändigt att förbelasta den yta där byggnaden ska stå för att säkerställa att inga sättningar sker efter byggnationen.

Summering

Byggnad	43 050 000 (inkl. index)
Mark	<u>10 500 000</u>
Totalt	53 550 000

Bk beräkningskonsulter AB's kalkyl	52 992 781.
Denna saknar dock vissa poster	

Kommunfastigheters kalkyl och förslag till justerad projektbudget:	54 000 000
--	------------

Förslag till justerad finansiering

För att kunna genomföra projektet, behöver projektets budget utökas med 14 mnkr - från 40 mnkr till 54 mnkr, varav 5 mnkr avser år 2014 och 9 mnkr avser år 2015.

Förslag till omföringar i VP 2014 och VP 2015

I VP 2012-2014 är projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (d.v.s. den skola med integrerad förskola som planeras på fastigheten "Ljusåret 1") upptaget till:

2012:	5 mnkr
2013:	0 mnkr
2014:	10 mnkr
2015:	130 mnkr
2016:	130 mnkr
<u>2017:</u>	<u>60 mnkr</u>
Totalt 335 mnkr	

Tomten för projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (d.v.s. "Ljusåret 1") har under det pågående detaljplanearbetet fått ytan minskad med ca 30 %. Detta innebär att projektets innehåll och omfattning krympas för att få plats på den anvisade tomten. Kostnaderna för detta minskade projekt kommer därför att bli lägre än de 335 mnkr som budgeterats i VP. De budgeterade 335 mnkr kommer alltså inte att gå åt, vilket möjliggör en omföring av medel mellan projekten i Arninge-Ullna-Hägerneholm enligt följande.

- För 2014 omförs 5 mnkr från projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (Ljusåret 1) till projektet "ny förskola Arninge" (Sekunden 1)
- För 2015 omförs 9 mnkr från projektet "ny skola och förskola Arninge/Ullna" (Ljusåret 1) till projektet "ny förskola Arninge" (Sekunden 1).

En översyn av innehåll och omfattning av projektet "Ny skola och förskola Arninge/Ullna" (d.v.s. "Ljusåret 1"), samt en ny budget för projektet, tas fram under våren 2014 i samband med arbetet för VP 2015.



TJÄNSTEUTLÅTANDE
2014-02-11

Årskostnad

Vid en projektkostnad om 54 mnkr blir årskostnaden 3 502 415 kr (3 086 kr/kvm).

Henrik Mattisson
Tf. utbildningschef

Bilagor

Ritningar – ett urval av ritningar för bygglovet