

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Projektledare
Johan Dovärn

KOMMUNSTYRELSEN
2022-10-20

Inriktningsbeslut gällande teknisk upprustning av Åva gymnasium inom fastigheten Bävern 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna inriktning och preliminär budget för teknisk upprustning av Åva gymnasium inom fastigheten Bävern 1 enligt tjänsteutlåtande daterat den 2 september 2022.

Sammanfattning

Åva gymnasium är i behov av teknisk upprustning. Fastighetsavdelningen har genomfört en förstudie avseende de tekniska systemen. I förstudien ingår även byggdelsrenoveringar som bör genomföras samtidigt. VVS- och styrsystem samt elinstallationer är i behov av renovering och utbyten. Luftflöden i klassrum behöver ökas och värmeåtervinningen förbättras.

Beräknad kostnad för investeringen är ca 200 mnkr. Utifrån dagens hyresnivå behöver hyran till Åva gymnasium höjas med ca 6 mnkr från år 2026.

För att ytterligare säkerställa kostnader och omfattning ska en systemhandling tas fram. Efter genomförd projektering av systemhandling kan en kalkyl upprättas som bygger på en högre detaljeringsgrad. Därefter ska ett genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen innan projektet kan genomföras.

Ärendet har behandlats i gymnasie- och näringslivsnämnden den 20 september 2022, § 70. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet den 10 oktober 2022.

Ärendet

Bakgrund

Åva gymnasium uppfördes år 1970 och är i behov av teknisk upprustning. Fastighetsavdelningen har genomfört en förstudie avseende de tekniska systemen. I förstudien ingår även byggdelsrenoveringar som bör genomföras samtidigt.

Nuvarande disponering av lokalerna klarar en kapacitet på upp mot 1450 elever. I förstudien ingår ej utbyggnader eller anpassningar till ändrade utbildningsinriktningar.

Projektets omfattning

Taktätskikt är i behov av omläggning och fasader är i behov av renovering. VVS- och styrsystem är i behov av renovering och utbyten. Luftflöden i klassrum behöver ökas och värmeåtervinningen förbättras. El centraler, ledningsnät och belysning behöver delvis ersättas. Nuvarande tekniska system orsakar årligen förhöjda kostnader baserade på ökade energikostnader, ökat underhåll och akut felavhjälpande för att hålla anläggningen i drift. Reservdelar till äldre system finns inte alltid att tillgå. För att säkerställa omfattningen bör en systemhandling tas fram, vilket också ger en bättre grund för en ny kostnadsbedömning.

De invändiga ytskikt som påverkas av den tekniska upprustningen eller behöver åtgärdas genomförs samtidigt som den tekniska upprustningen.

Åtgärder från år 2027 och framåt, enligt framtagna underhållsplan, genomförs i ett senare skede och ska ingå i de löpande underhållsinsatserna för fastigheten. Det avser till exempel skolans storkök, aula och stora delar av de invändiga ytskikten och wc-grupper. Dessa ingår inte i denna renovering.

Renoveringen bedöms pågå i ca två år och vara möjlig att genomföra under år 2025-2026 efter projektering och upphandling. Vid genomförande av åtgärder kommer skolans lokaler etappvis vara evakuerade och under perioder kommer även intilliggande lokaler påverkas. Omfattning av paviljongsuppställningar utreds inför genomförandebeslut.

Ekonomiska överväganden

Beräknad kostnad för investeringen är ca 200 mnkr. Kostnaden har beräknats med ett index på 3 % per år för hela byggperioden till och med år 2025.

I verksamhetsplan 2022 finns 120 mnkr avsatta för renovering av Åva gymnasium. Den budgeten var en bedömning i tidigt skede baserat på en annan livslängd och omfattning. Efter förändring av bland annat livslängd och andra förutsättningar har investeringen beräknats till 200 mnkr. En utökning föreslås därför i verksamhetsplan 2023.

Utifrån dagens hyresnivå behöver hyran till Åva gymnasium höjas med ca 6 mnkr från år 2026.

Beräkningen av investeringen är gjord i ett tidigt skede och förutsättningarna kan ändras efter att systemhandling tagits fram, samhällsekonomi befinner sig i ett osäkert läge där inflationen har fortsatt att stiga i samhället och prisökningar sprider sig allt mer i ekonomin. Byggindex är lågt räknat och kommer sannolikt att öka. Även räntenivåerna förväntas öka liksom driftskostnader. Detta innebär att investeringsutgiften kan behöva justeras utifrån ändrat index och ränta, vilket innebär ytterligare ökade hyreskostnader till Åva gymnasium.

För att ytterligare säkerställa kostnader och omfattning ska en systemhandling tas fram. Efter genomförd projektering av systemhandling kan en kalkyl upprättas som bygger på en högre detaljeringsgrad. Därefter ska ett genomförandebeslut fattas innan projektet kan gå till genomförande. Genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen enligt kommunens riktlinjer för hantering av investeringsärenden, beslutade av kommunfullmäktige den 13 juni 2022, § 142.

Åva gymnasium redovisar idag ett överskott och bedömningen är att hyresökningen till stor del kan finansieras med skolans programpeng, men verksamheten kommer också behöva genomföra besparingar.

Ärendet har behandlats i gymnasie- och näringslivsnämnden den 20 september 2022, § 70. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet den 10 oktober 2022.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från gymnasie- och näringslivsnämnden, daterat den 2 september 2022
2. Protokollsutdrag från gymnasie- och näringslivsnämnden den 20 september, § 70
3. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter, daterat den 2 september 2022
4. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter den 10 oktober

Expedieras

Projektledare Johan Dovärn

Åva gymnasium

Gymnasie- och näringslivsnämnden

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter