

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Projektledare
Cecilia Suhr

KOMMUNSTYRELSEN
2024-09-23

Genomförandebeslut för renovering och tillbyggnad av Pilgårdens förskola inom fastigheten Björnen 1, Marknadsvägen 301, Centrala Täby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att besluta att utöka budget för renovering och tillbyggnad av Pilgårdens förskola inom fastigheten Björnen 1 och uppdrar åt kommunstyrelsen att genomföra projektet i enlighet med tjänsteutlåtande daterat den 23 augusti 2024.

Sammanfattning

Pilgårdens förskola byggdes år 1978 och ligger på Marknadsvägen 301 i centrala Täby. Det är en friliggande byggnad i ett plan.

Förskolebyggnaden har behov av tillgänglighetsanpassningar, energi-effektivisering och renoveringar för att säkerställa en ändamålsenlig och driftsäker skolbyggnad.

I centrala Täby kommer barnantalet på grund av inflyttningar till nybyggda bostäder under kommande tio år växa med ett hundratal och fler förskoleplatser behövs. Det är möjligt att bygga till förskolan och anpassa befintliga lokaler så att förskolan kan utökas med en hel avdelning.

Uppskattad tid för genomförande av projektet är ca ett och ett halvt år med start under fjärde kvartalet 2024.

Beräknad kostnad för investeringen är ca 45 mnkr. En utökning föreslås inarbetas i verksamhetsplan 2025. Förskolan hyrs av en privat aktör. Den marknadsmässiga hyran bedöms öka i och med investeringen och kommer att omförhandlas.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet den 17 september 2024.

Ärendet

Projektbeskrivning

Pilgårdens förskola byggdes år 1978 och ligger på Marknadsvägen 301 i centrala Täby. Det är en friliggande byggnad i ett plan.

Förskolan har en byggnadsarea på ca 880 kvm. Här bedrivs en förskola i privat regi med ungefär 77 barn och 13 personer i personalen.

Förskolebyggnaden har idag ett stort behov av tillgänglighetsanpassningar, energieffektiviseringar och renoveringar för att säkerställa en ändamålsenlig och driftsäker skolbyggnad.

På grund av utvecklingen i centrala Täby, med bland annat utbyggnaden av Täby park, har Täby kommun ett ökat behov av förskoleplatser i denna kommunedel. Att utöka en befintlig förskola med ytterligare en avdelning medför att bristen minskar något samt att möjligheten att bedriva en effektivare verksamhet ökar. Inom befintlig byggrätt kan man genom att bygga till förskolan med ungefär 280 kvm och anpassa befintliga lokaler utöka förskolans kapacitet från fyra till fem avdelningar med en teknisk kapacitet på 25 barn per avdelning.

Taket är nylagt och kommer att bevaras. Energieffektiviseringsåtgärder kommer att utföras. Fönster och takets invändiga isolering kommer att bytas. Solceller och laddinfrastruktur för elbilar kommer att installeras och förberedas. Invändigt kommer nya handikappanpassade toaletter att tillskapas, elinstallationer, värmesystem och avloppssystem bytas ut. Ytskiktsrenoveringar, renoveringar av toaletter, byte av dörrar och undertak kommer att genomföras. I storköket kommer golvet och en stor del av utrustningen bytas ut, installationer ses över samt fettavskiljare monteras.

En evakueringspaviljong säkerställer att förskoleverksamheten kan fortgå under genomförandetiden som är ungefär ett och ett halvt år. Renoveringen påbörjas preliminärt under fjärde kvartalet år 2024.

Anskaffning

Anskaffning avseende projektet renovering och tillbyggnad av Pilgårdens förskola inom fastigheten Björnen 1 kommer att ske genom upphandlat ramavtal *Renovering av förskolor, KS 2023/240-05*.

Ekonomiska överväganden

Beräknad kostnad för investeringen är ca 45 mnkr. Kostnaden har beräknats med ett index på 3 % per år för hela byggperioden till och med år 2026.

I verksamhetsplan 2024 finns årliga investeringsmedel, schablonmässigt beräknade, avsatta för renovering av förskolor. I samband med att det bestäms vilken förskola som ska renoveras de kommande åren redovisas namngivna projekt i verksamhetsplanen och de årliga medlen fördelas till dessa projekt. I verksamhetsplan 2024 redovisas endast de schablonmässiga beloppen för åren 2024-2026 för projektet *Renovering förskolor* på totalt 25 mnkr.

I förslag till verksamhetsplan 2025, som behandlades av kommunstyrelsen den 27 maj 2024, § 89, redovisas Pilgårdens förskola som ett namngivet projekt, med en bedömd investeringskostnad om 35 mnkr. Samtidigt har samtliga investeringsmedel flyttats till projektet renovering Pilgårdens förskola från projektet renovering förskolor avseende åren 2024-2026. Inför genomförandebeslut har en uppdaterad kalkyl tagits fram som inkluderar såväl tillbyggnaden som uppdaterade kostnader utifrån tidigare genomförda projekt. Den nya kalkylen redovisar en bedömd kostnad om 45 mnkr, varför investeringsbudgeten behöver utökas. En utökning till 45 mnkr föreslås inarbetas i verksamhetsplan 2025.

Förskolan hyrs av en privat aktör. Den marknadsmässiga hyran för befintliga lokaler bedöms öka i och med investeringen, och hyran kan omförhandlas när gällande hyresavtal går ut. Tillbyggnaden kommer att resultera i en ökad hyra.

Beräkningen av investeringsutgiften kan ändras om exempelvis förändringar sker av byggindex, räntenivåer samt prisläget för övriga driftskostnader.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 8 augusti 2024
2. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat.

Expedieras

Projektledare Cecilia Suhr

Barn- och grundskolenämnden