



Utbildningsförvaltningen
Rikard Jareholm
0171-625699
rikard.jareholm@enkoping.se

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Beställning av ny förskola i Skolsta 2023

Förslag till beslut:

Förslag till nämnden

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden beslutar att:

1. godkänna en ökad driftkostnad med cirka 3,5 miljoner kr/år (enligt preliminär kalkyl daterad 2023-10-18), vilket innebär en årlig kostnad på 4,1 miljoner kr/år, för en ny förskola placerad på fastigheten Litslena-Åby 1:1 med plats för 120 barn enligt Enköpings kommuns ramprogram och tas i bruk 2027.
2. föreslå kommunstyrelsen att ta ett nytt genomförandebeslut för byggnation av ny förskola och att driftkostnaden regleras i ordinarie budgetprocess.
3. godkänna en inventarieinvestering på 1 miljoner kronor i projektet.

Beskrivning av ärendet

Utbildnings och arbetsmarknadsnämnden beslutade att beställa en ny förskola i februari 2019 (UAN2019/25). I maj samma år fattade kommunstyrelsen ett startbeslut och beställde av tekniska nämnden att genomföra investeringen för maximalt 60 miljoner kronor (KS2019/284).

Förskolan skulle vara för 120 barn och vara placerad på Litslena-Åby 1:1.

Skolsta förskola består idag av en byggnad med kapacitet på 40 platser och en paviljong med kapacitet på 27 platser med tidsbegränsat bygglov.

Efter upphandling blev investeringsutgiften kalkylerad till 92,7 miljoner kronor vilket översteg startbeslutets utgift med 52,5 procent. Om förskolan skulle uppföras behövdes därför både att investeringsutgift och driftkostnad för verksamheten utökas. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden föreslog då till kommunfullmäktige att avbeställa investering av ny förskola i Skolsta (UAN2022/1174) enligt tidigare beställning (UAN2019/25). Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden begärde då också av kommunfullmäktige att investeringsmedel för ny förskola i Skolsta skulle ligga kvar i investeringsplanen.

I mars 2023 beslutar kommunstyrelsen (KS2022/967) att:

1. upphäva startbeslut för investering i ny förskola i Skolsta (KS2019/284, § 121), eftersom investeringsutgiften beräknas överskrida den beslutade projektbudgeten med mer än 10 procent

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

2. investeringsmedel för en ny förskola i Skolsta ska ligga kvar i investeringsplanen.

I juni 2023 tar kommunfullmäktige beslut om Ändringsbudget (dnr KS2023/114, 2023-06-19 KF §115) där ingår ny investeringsutgift för Skolsta förskola för 74 miljoner kronor.

Utbildningsförvaltningens bedömning

Idag går det 55 barn på förskolan i Skolsta.

Befolkningsprognosen visar även att barnantalet kommer öka mot dagens antal om ca 5-6 år till ca 120. Ekolsundsområdet väntas också exploateras vilket kommer innebära ett ännu större tryck på både förskolan och skolan i Skolsta.

En privat aktör bedriver verksamhet i 2st lokaler, en belägen i Skolsta och den andra i Ekolsund. Ägarna till denna verksamhet närmar sig pensionsåldern vilket gör att det långsiktiga perspektivet för kommunen blir osäkert om inte den nya förskolan byggs.

Förskolan i Skolsta utgörs dels av en paviljong, för vilken bygglovets inom kort upphör. Därför behövs en permanent lösning. Det är idag trångt med plats på grundskolan i Skolsta och eftersom förskolan står bredvid grundskolan skulle grundskolan kunna använda förskolans nuvarande lokaler om en ny förskola byggs.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

För att klara kapacitetsbehovet för förskoleplatser framöver behöver man bygga denna förskola.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Beställning av ny förskola i Skolsta 2023, daterad 2023-10-17

Bilaga 01: Kalkyl daterad 2023-10-18

Bilaga 02: Ritning A-40-1-100 (bv)

Bilaga 03: Ritning A-40-1-200 (öv)

Bilaga 04: Utredning Skolsta förskola (Förstudie)

Linda Lindahl
Förvaltningschef
Enköpings kommun

Ulrika Björn
Administrativ chef
Enköpings kommun

Kopia till:
Tekniska nämnden, för kännedom
Kommunstyrelsen, för åtgärd

Kalkylunderlag investeringar

Sammanfattning

Datum
2023-10-18

Arbetsätt för kalkyl

Kalkyl enligt mall (finns på KomIn)

1. Beställande verksamhetsförvaltning ansvarar för att ta fram kalkylmall och skickar till SBF som börjar med att fylla i sina delar i mallen; hyresuppgift, bokförda värden, rivning, evakuering. SBF returnerar till beställande förvaltning.
2. Beställande verksamhetsförvaltning fyller i sina delar av andra verksamhetskostnader och skickar in till KLF controller.
3. KLF controller stämmer av helheten i kalkylen och returnerar godkänd kalkyl till berörda förvaltningar. Slutlig kalkyl (originalet) sparas hos KLF.
4. Finns projektledare i kalkylskedet (extern/intern) ansvarar denne för att slutlig kalkyl enligt mall överensstämmer med kalkyl i förstudie m m.

Driftansvarig nämnd: Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnd
Projektamn: Förskola Skolsta
Förstudie: Ange namn och datum

Kort beskrivning av investering om förstudie ej finns

Upphandling nr 2

Total investeringsutgift	75,0			
Förändring driftkostnad per år (investeringsprojektet)		3,6		
Förändring driftkostnad ersättning till annan huvudman		2,1	5,7	
Engångskostnader				2,3

Resultatpåverkande poster av engångskaraktär

Beskrivning

	2023	2024	2025	2026	2027
Bokförda värden/utrangeringar	SBF				2,00
Rivning- som kostnad (paviljong)	SBF				0,30
Evakueringskostnader	SBF				
Försäljningar					
Flyttkostnader	V-het				
Minskade intäkter	V-het				
Övriga resultatpåverkande poster, specificera	V-het				
Summa	0,00	0,00	0,00	0,00	2,30

Kalkylunderlag investeringar

Specifikation av investeringsutgifter och förändring av kostnader och intäkter

Datum

2023-10-18

1,50%

Investeringsutgifter (Fastighet, inventarier, anläggning, teknisk utrustning m m)		Utgift	Nyttjande- period	Avskriv- ning	Ränta	Kapital- tjänst- kostnad	Hyres- indikation
Fastighet	SBF	74,00					4,10
Infrastruktur	SBF			#DIVISION/0!			
Inventarier	V-het	1,00	10	0,10	0,02	0,12	
Anläggning	V-het			#DIVISION/0!			
Teknisk utrustning/tillbehör	V-het			#DIVISION/0!			
Övrigt	V-het			#DIVISION/0!			
Summa		75,00		#DIVISION/0!	0,02	0,12	

Förändring av hyreskostnader

Nuvarande hyra (-)	V-het					-0,60	
Ny hyresnivå (+)	V-het						4,10
Summa hyresförändring							3,50

Förändring av verksamhetens övriga kostnader

(personalkostnader, licenser/support, städ, måltider, förbrukningsmaterial m m)		Ökning (+)/ minskning (-)	Föränd- ring i tkr
	V-het		0,00
	V-het		0,00
	V-het		0,00
	V-het		0,00
Summa			0,00

Förändring av verksamhetens intäkter

(uthyrning, försäljning m m)		Ökning (-)/ minskning (+)	Föränd- ring i tkr
	V-het		0,00
	V-het		0,00
	V-het		0,00
Summa			0,00

Summa förändring driftkostnad	3,62
Nämndens delfinansiering (-)	0,00
Total förändring av driftkostnad	3,62

Investeringen tas i bruk
Driftkostnad per månad *)

2027-08-01

0,30

Driftkostnad per år	2024	2025	2026	2027	2028
Driftkostnad per år				1,51	2,11

A/A40-2-101

B/A40-2-101

C/A40-2-101

C/A40-2-101

A/A40-2-101

B/A40-2-101

FÖRKLARINGAR

- ALLA MÅTT I MM
- PLUSHÖJDER I M
- BRANDCELLSGRÄNS, EI60
- BRANDCELLSGRÄNS, EI15
- DÖ = DÖRRÖPPNADRE
- F.G = FÄRDIGT GOLV

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

BYGGLOVSHANDLING



SKOLSTA FÖRSKOLA

klark.zenit

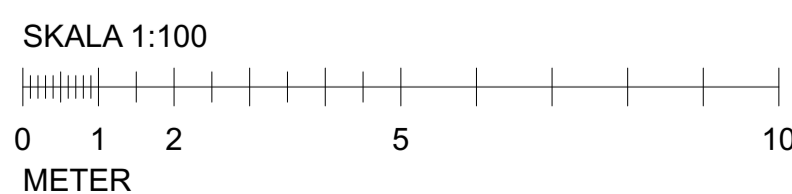
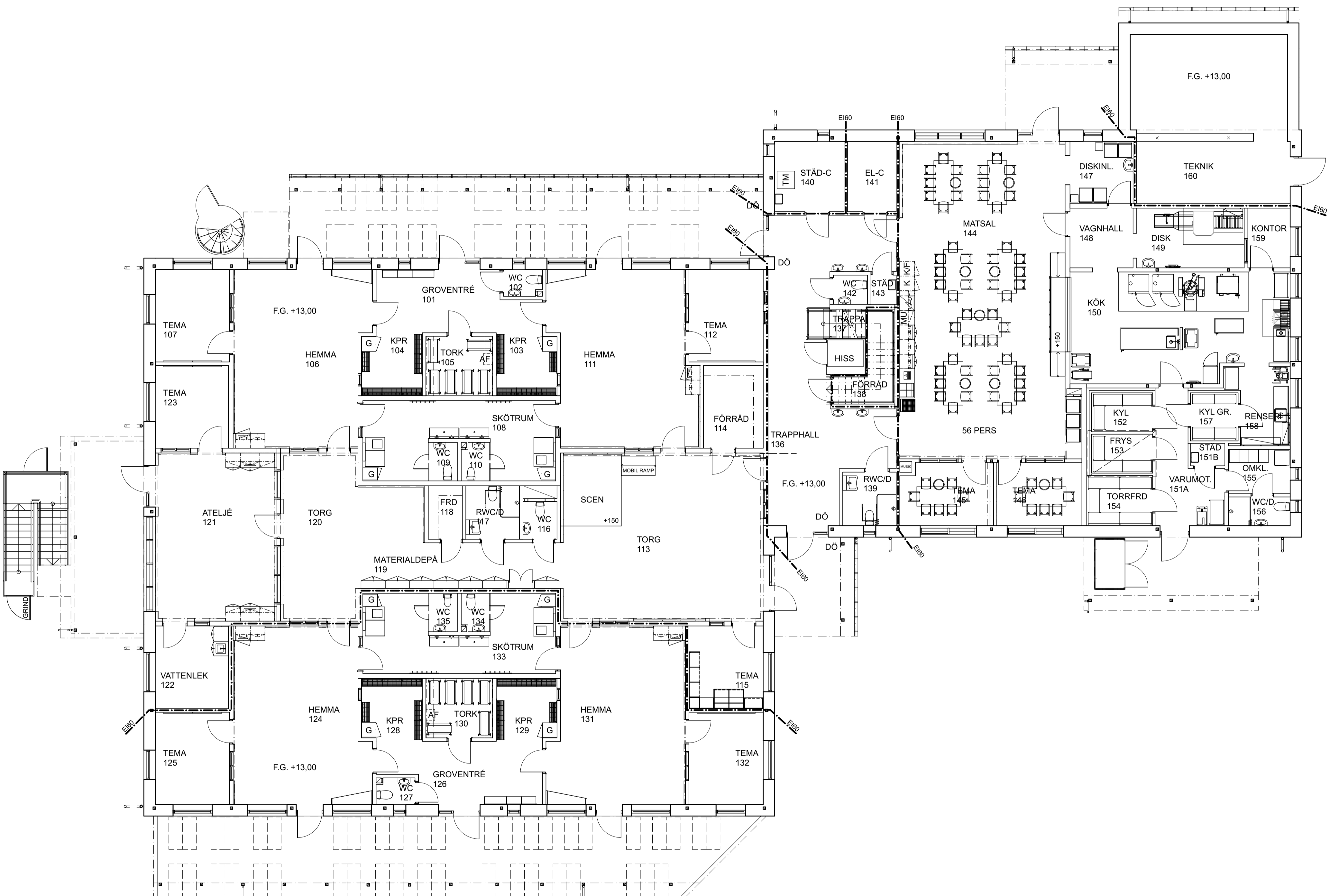
Kristian Lindgren Arkitektkontor
Zenit Arkitekt
Pannmångsgatan 5 | 112 24 Stockholm
TEL: 08-652 49 20 | WEB: www.klarkzenit.se

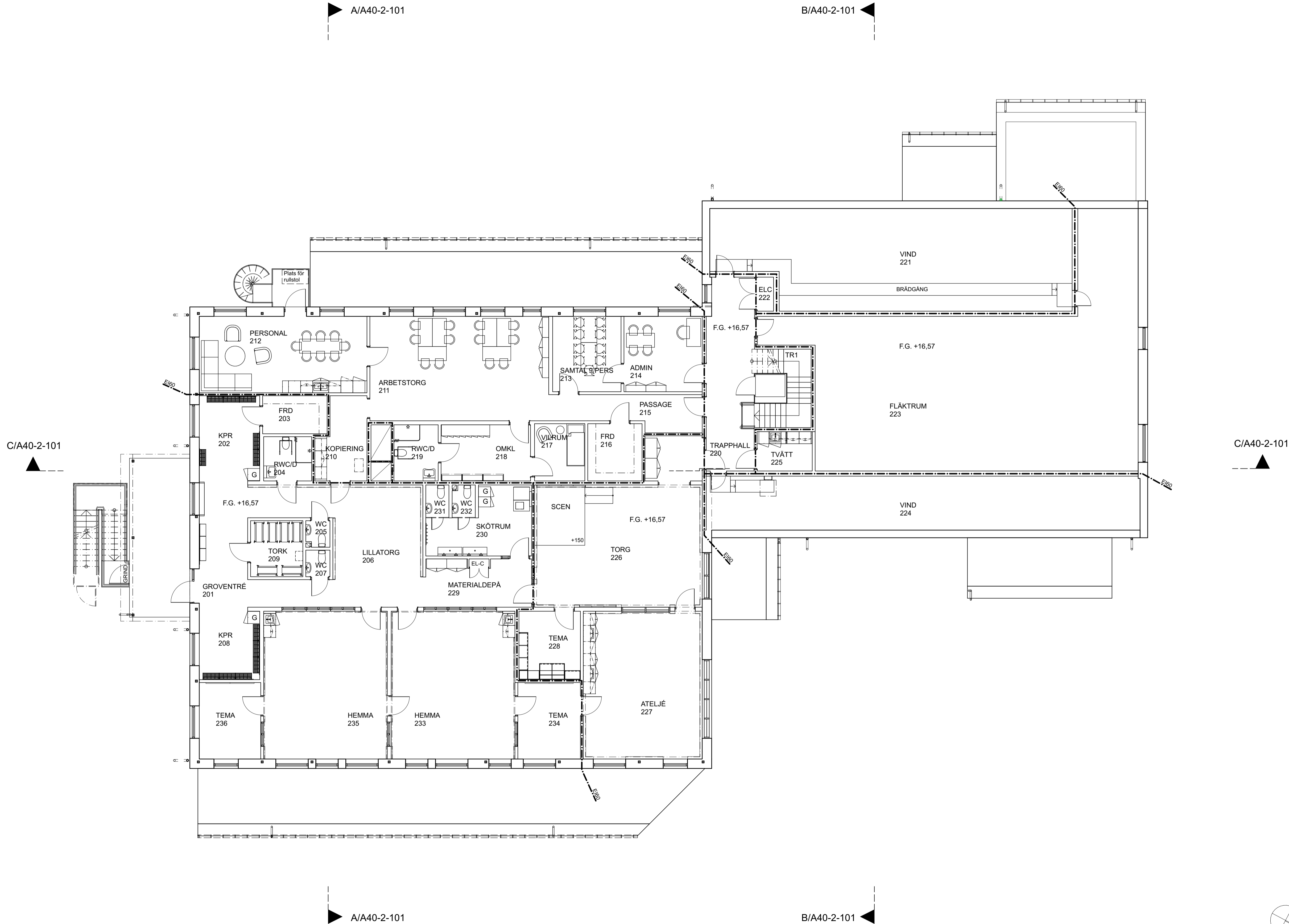
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
X	A	KLARKZENIT ARKITEKTER		Tele. 08-652 49 20
	K			
	V			
	VS			
	E			
	BR			
	SK			

UPPDRAG NR 14597	RITADKONSTR AV JB	HANDLAGGARE MG
DATUM 221019	ANSVARIG KRISTIAN LINDGREN	

SKOLSTA FÖRSKOLA NYBYGGNAD

PLAN 1 (BV)	SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40-1-100	BET -
-------------	-------------------------------	----------------------	----------





FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MM
 PLUSHÖJDER I M
 --- BRANDCELLSGRÄNS, EI60
 - - - - - BRANDCELLSGRÄNS, EI15
 DÖ = DÖRRÖPPNADRE
 F.G = FÄRDIGT GOLV

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				



SKOLSTA FÖRSKOLA

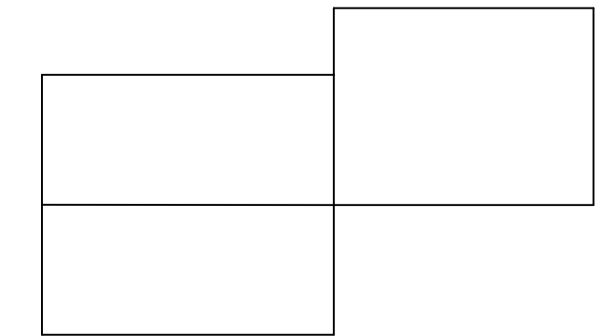
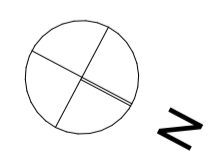
klark.zenit
 Kristian Lindgren Arkitektkontor
 Zenit Arkitekter
 Flammåtgatan 5 | 112 24 Stockholm
 TEL: 08-652 49 20 | WEB: www.klarkzenit.se

<input checked="" type="checkbox"/>	A	KLARKZENIT ARKITEKTER	Tele. 08-652 49 20
<input type="checkbox"/>	K		
<input type="checkbox"/>	V		
<input type="checkbox"/>	VS		
<input type="checkbox"/>	E		
<input type="checkbox"/>	BR		
<input type="checkbox"/>	SK		

UPPDRAG NR 14597	RITADKONSTR AV JB	HANDLAGGARE MG
DATUM 221019	ANSVARIG KRISTIAN LINDGREN	

SKOLSTA FÖRSKOLA NYBYGGNAD

PLAN 2	SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40-1-200	BET -
--------	-------------------------------	----------------------	----------



Utrednings-
rapport

Ny förskola i
Skolsta



Ny förskola i Skolsta

Enköpings kommun

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Uppdrag	3
Bakgrund	3
Projektgrupp	3
Förutsättningar.....	3
Fastigheten.....	4
Tomten.....	4
Genomförande	5
Förslag till genomförande av nybyggnation.....	5
Markytor.....	5
Tidplan.....	7
Tidplan för genomförandet	7
Riskanalys tidplan.....	7
Ekonomi	7
Kalkyl investeringsutgift för renovering.....	7
Bilagor	8

Inledning

Uppdrag

Utbildningsförvaltningen har av Fastighetsavdelningen beställt en utredning av förskoleplatser i Skolsta.

Utredningen ska innehålla ett förslag med placering av typförskola tillsammans med en grov utgiftskalkyl med hyresberäkning samt tidplan.

Bakgrund

Förslag till placering är på fastigheten Litslena-Åby 1:1. Kommunen äger ej marken där förskolan kan placeras. Skolstas befintliga förskola har idag två avdelningar och är i behov av kapacitetsutökning.

Projektgrupp

Uppdragsansvarig: Hampus Berglind

Ansvarig förvaltare: Michael Traba

Arkitekt: StudioA arkitekter Eva Robertsson

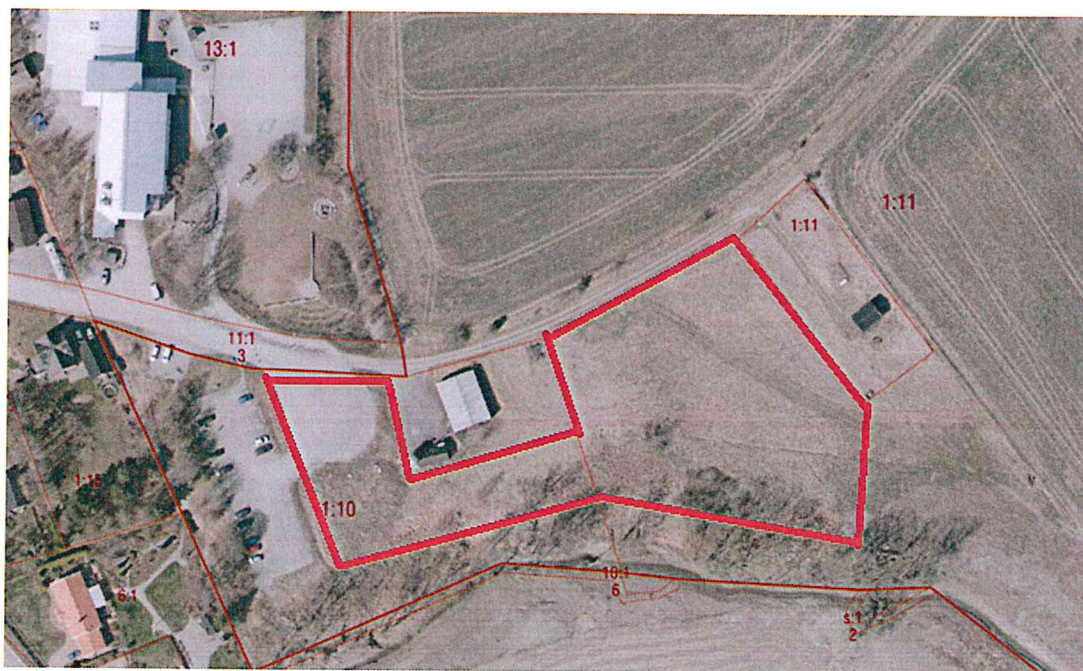
Förutsättningar

För att göra en bedömning av placering, storlek, logistik, och kostnader för uppförande av förskolor är det i förstudien satt ett antal förutsättningar:

- Platsen kommer att detaljplanläggas (detta skall påbörjas inom snar tid).
- Att det planeras efter att använda den framtagna typförskolan med 8 avdelningar.

Fastigheten

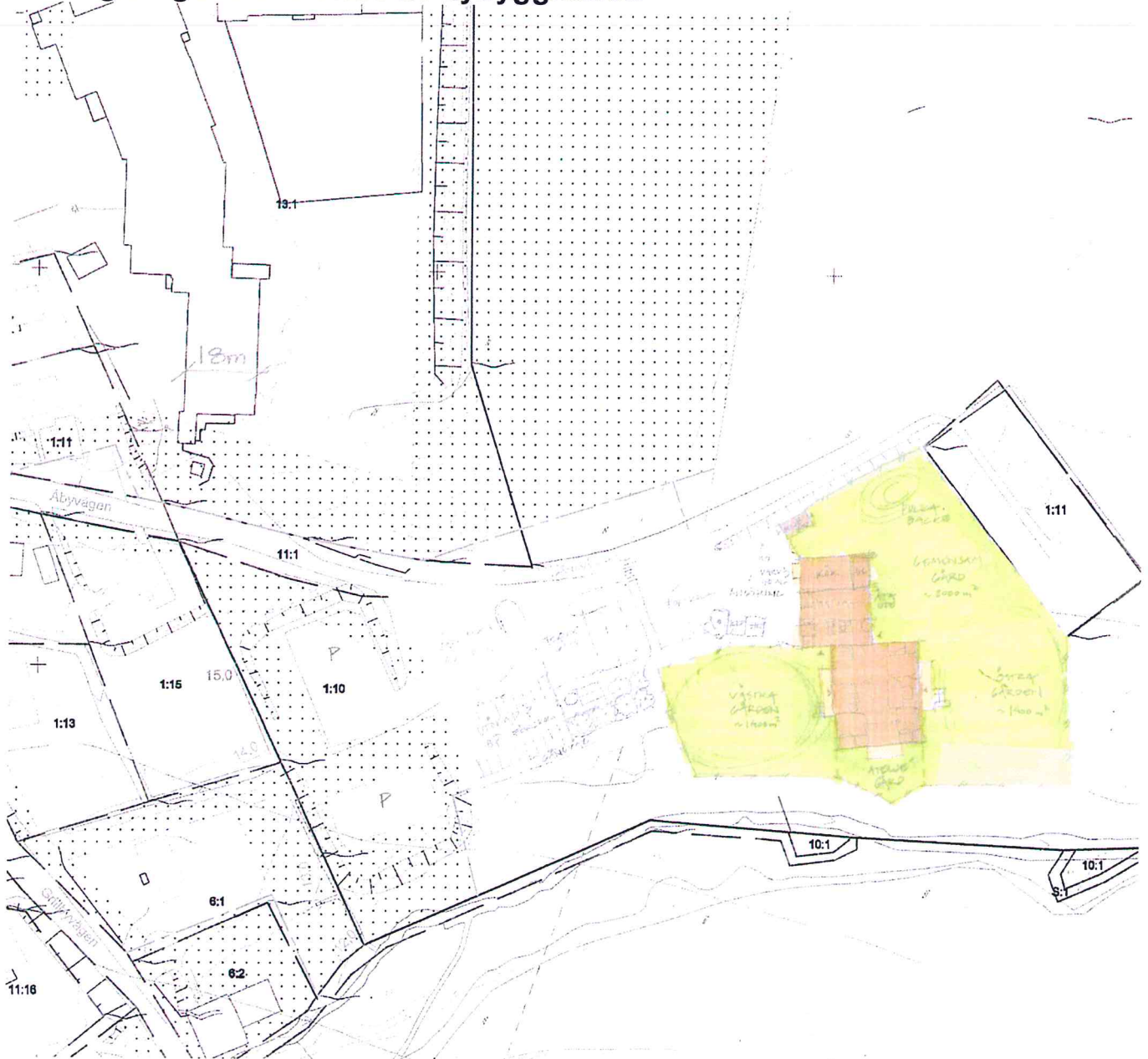
Tomten



Flygbild över tänkt förskoletomt Litslena-Åby 1:1>1, tilltänkt område är rödmarkerat

Genomförande

Förslag till genomförande av nybyggnation



Markytor

Total yta uppgår till ca 7800 m², varav huset har en byggnadsarea på ca 1000 m². Lekytor/förskolegård ska i enlighet med ramprogrammet för förskolor uppgå till 30m²/barn vilket resulterar i 4800m². Övriga ytor ca 2000m² utgörs av angöringsytor, transportvägar, gångväg, parkering och hämta/lämna.

Tidplan

Tidplan för genomförandet

Denna utredning levereras till utbildningsförvaltningen november 2018.

Investeringsprojekt vars utgift överstiger 50 mnkr (och understiger 100 mnkr) ska ha startbeslut av kommunstyrelsen. Det är tekniska nämnden som begär startbeslut av kommunstyrelsen. Innan kommunstyrelsen kan ge startbeslut ska berörd verksamhetsnämnd besluta om de verksamhetskostnader som investeringen medför och tekniska nämnden om projektkalkylens utgifter.

Det kan vara bra att ha ett 2-3 månaders tidsförskjutning mellan de eventuella projekten för Hummelsta förskola och Skolsta förskola där man börjar med Hummelsta. Dels för erfarenhetsåterföring och mer fördelaktiga tidsförhållanden för de som är inblandade i projektet men också för att göra entreprenaderna mer konkurrensutsatta.

Projektering bedöms behöva ca 10-12 månader, upphandling och kontrakt med entreprenör ca 3 månader.

Entreprenad planeras starta kvartal 3 2020 och vara klar kvartal 1 2022, under förutsättning att beställning av uppdraget sker våren 2019.

Risikanalystidplan

Tidplanen kan förskjutas med avseende på rådande konjunkturläge. Upphandling kan överklagas.

Ekonomi

Kalkyl investeringsutgift för reovering

Denna kalkyl är en indikation på investeringsutgift för Skolsta nya förskola, beräknad med underlag i "ÅFs lilla prisbok 2017" och de prognoser som genererats av arbetet med projekteringen för Grillby och Korsängens nya förskolor samt resultatet av upphandlingen för Örsundsbro nya förskola.

Investeringsutgiften är indexreglerad utefter planerad tidplan enligt ovanstående förslag, vid ytterligare förskjutningar i tidplan ska hänsyn tas till detta.

Bedömd kostnad

Entreprenadkostnader

Nybyggnad	20 690 kr/m ²	2100m ²	43 450 000:-
Förskolegård	1 875 kr/m ²	4800m ²	9 000 000:-
Övriga ytor	1 010 kr/m ²	2000m ²	2 020 000:-
Index 3% (2017-2021)			6 836 000:-
Summa entreprenadkostnad:			61 306 000 :-

Byggherrekostnader

Projektering, byggledning, besiktning mm (5%)	3 020 000:-
Administration (0,8%)	475 000:-
Myndighetsavgifter (0,6%)	355 000:-
Konstnärlig utsmyckning (1%)	600 000:-
Övriga kostnader (Anslutningsavgifter, lås och larm etc)	1 700 000:-
Oförutsett (4,5%)	3 100 000:-
Inköp av mark	1 250 000:-

Summa byggherrekostnader: 10 500 000:-

Summa kalkylerad investeringskostnad: 71 806 000:-

Bilagor

Följande bilagor finns att tillgå:

1. Preliminär internhyresberäkning

Fastighetsavdelningen, Enköpings kommun

Hyra debiteras från och med inflyttningsdatum

Datum	2018-11-15
Preliminär hyra beräknad av	Annika Hedenstedt
Hyresgäst	UF
Objektsnummer	
Benämning	SKOLSTA NY FÖRSKOLA
Adress	
Kontraktsyta	2 100,00 m ²

Investering	Inv.belopp	Ränta och avskrivningskostnad/år	kr/m ²
Schablon 33 år 2 % ränta	71 809 197,00	3 612 220,00	
Ränta och avskrivning ej beräknat efter komponentindelning			

Driftkostnad	Kvm yta	Nyckeltal	Enhet	Kostn/år	kr/kWh kr/m ³
Värme	2 100,00	129,00	kWh/m ² ,år	216 720,00	0,80
El (kraft och belysning)	2 100,00	72,00	kWh/m ² ,år	151 200,00	1,00
Vatten	2 100,00	1,00	m ³ /m ²	48 951,00	23,31
Avhjälpande underhåll	2 100,00	70,78	kr/m ² ,år	148 638,00	
Sophämtning	2 100,00	11,45	kr/m ² ,år	24 045,00	
Tillsyn/skötsel byggnad	2 100,00	37,32	kr/m ² ,år	78 372,00	
Tillsyn/skötsel mark	2 100,00	31,09	kr/m ² ,år	65 289,00	
Försäkring	2 100,00	15,79	kr/m ² ,år	33 159,00	
Fastighetsskatt		30,25	kr/m ² ,år	-	
Säkerhet	2 100,00	19,60	kr/m ² ,år	41 160,00	
Myndighetskrav	2 100,00	18,98	kr/m ² ,år	39 858,00	
Adm	2 100,00	46,40	kr/m ² ,år	97 440,00	
Övr kostn, drift proj, utredningar	2 100,00	30,58	kr/m ² ,år	64 218,00	
Planerat underhåll	2 100,00	19,82	kr/m ² ,år	41 622,00	
Summa driftskostnad:				1 050 672,00	

Övrigt

Summa övrigt	-
--------------	---

	ÅRSHYRA	KR/KVM
Totalsumma prel internhyra:	4 662 892,00	2 220,42

Vattenkostnad enl VA taxa 2018.

Värme och el enligt beräknad förbrukning vid nybyggnation.

Fast.skatt beräknad enbart på de få objekt där vi har fastighetsskatt.

Övriga poster mot budget 2018