

§ 27

Lokalfrågor

Eva Mårtensson, lokalförsörjningschef, informerar.

- En situationsplan över Ångbyskolans paviljonger visas.
 - En kostnadsförändring för byggandet av Norrgårdens förskola har skett. Arbetsutskottet tar emot återrapportering och önskar en redogörelse med förklaring till de ökade kostnaderna och förslag till åtgärder från Kommunfastigheter vid kommande sammanträde med utbildningsnämnden.
-

Handläggare
Eva Mårtensson
Lokalförsojningschef

Tjänsteskrivelse
Datum
2018-03-23

Diarienummer
UN-2018/149

Utbildningsnämnden

Återrapportering Norrgårdens förskola, avvikelse mot startbeslut UN-2018/149

Förslag till beslut

Utbildningsnämnden beslutar

att ta emot återrapportering daterad 2018-03-23

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2016-12-06, KS-2016/688 § 245 om startbeslut för Kölängens förskola. Kölängens förskola har efter beslut i samhällsutvecklingsnämnden fått namnet Norrgårdens förskola. Efter startbeslutet i kommunstyrelsen har Kommunfastigheter tecknat ett ABT-kontrakt (totalentreprenad) med samverkan med upphandlad entreprenör. Produktionen av förskolan pågår sedan oktober 2017 och kommer att vara klar för inflyttning till juni 2019. I förhållande till startbeslutet i kommunstyrelsen så är det en tidsförskjutning från en aviserad möjlig uppstart av förskolan i januari 2019 till augusti 2019. Förseningen i produktionen har tidigare aviserats från Kommunfastigheter till förvaltningen och den förseningen har hanterats inom förvaltningen och kommunicerats med utbildningsnämndens arbetsutskott.

Kommunfastigheter har nu anmält en avvikelserapportering på att det finns indikationer på att kostnadsramen överskrids med mer än 10 %. Enligt det indikativa hyreskontraktet som är tecknat ska vid en avvikelse på mer än 10 % av investeringen eller på den indikerade hyran en återrapportering ske till Lokalförsojningschef. Avvikelserapporteringen från Kommunfastigheter bifogas som bilaga.

Ekonomisk konsekvensanalys

Den indikativa hyresnivån som redovisades i tjänstehandlingen "Startbeslut Kölängens förskola" KS-2016/688 var 4,78 mkr per år. Enligt avvikelserapporteringen från Kommunfastigheter som grundar sig på den senaste prognosen så är bedömningen att hyran nu kan komma att uppgå till 5,2 mkr per år. Det innebär att lokalkostnaden per barn och år ökar från ca 30 000 kr per barn, vid en maxkapacitet om 160 barn, till ca 32 000 kr per barn. Vid en barngruppsstorlek på 18 barn per avdelning (totalt 144 barn) ökar lokalkostnaden från ca 33 000 kr per barn och år till ca 36 000 kr per barn och år. Detta ska jämföras med lokalpengen i Knivsta kommun som under 2018 är 21 155 kr per barn och år.

Hysesberäkningen utgår från den prognosticerade slutkostnaden (investeringen) på 71 mkr som enligt skrivelsen troligtvis kommer att underskidas. Den tidigare bedömningen var en investeringskostnad på 62,4 mkr.

Jämförelse med Lustikulla förskola

Lustigkulla förskola som nu är färdigbyggd har en slutkostnad på 63,5 mkr och en hyra på 4,1 mkr per år. Lustigkulla förskola har ingen tomtkostnad eftersom det regleras i det övergripande exploateringsavtalet med Alsikebolaget att kommunen inte ska betala för skol- och förskole tomter i Alsike. När det gäller Norrgårdens förskola så köper Kommunfastigheter förskole tomten av kommunen för 1600 kr /kvm BTA vilket grundar sig på en opartisk värdering och den totala tomtkostnaden blir ca 2,9 mkr.

Norrgårdens förskola har liksom Lustigkulla förskola en kapacitet på 160 barn. Det innebär att investeringskostnaden för Lustigkulla förskola är ca 397 000 kr per barn och 426 000 kr per barn för Norrgården förskola (exkl. tomtkostnad).

Lustigkulla förskola har en total yta på 1747 kvm BTA (bruttoarea utsida yttervägg) och Norrgården förskola en total yta på 1812 kvm BTA. Den totala projektkostnaden per kvm BTA (byggkostnaden inklusive byggherrekostnaden men exklusive tomtkostnad, moms etc.) är för Lustigkulla förskola ca 36 000 kr/kvm BTA och för Norrgårdens förskola ca 38 000 kr/kvm BTA. Jämfört med den pågående produktionen av Adolfsbergsskolan där prognosen ligger på ca 26 000 kr per kvm BTA är detta en hög produktionskostnad.

En benchmarking med närliggande Stockholmskommuner (Upplands Väsby och Vallentuna) visar även där på höga och snabbt ökade produktionskostnader för förskolorna . Produktionskostnaden i dessa kommuner ligger idag närmare 40 000 kr per kvm BTA, vilket innebär att hyran för nya förskoleplatser i dessa kommuner kraftigt överstiger lokalpengen för dessa.

Bilaga 1: skrivelse från Kommunfastigheter

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Hans Åhnberg
Utbildningschef

Beslutet ska expedieras till:
Akten
Kommunfastigheter
Lokalförsörjningschef

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/ flerårigt styrdokument

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.

Knivsta kommun
Lokalförsörjningschef

Kostnadsförändring

Gällande nyproduktion av förskola intill Kölängen

Vid den senaste genomgången av prognoserna för förskolan så finns det indikationer på att kostnadsramen överskrids med mer än 10%. Enligt det upprättade indikativa kontraktet skall detta anmälas.

Kostnadsförändringar har aviserats tidigare och hanterats inom budgetramen. Vi har haft kostnadsökningar på samtliga delar i entreprenaden som inte kunde förutses och det allmänna kostnadsläget i regionen har bidragit till ökningarna. Den entreprenad som rört sig mest är bygg och ett arbete pågår för att få ner nivåerna och det som är identifierat idag är ca 1 mkr som skall kunna sparas in. All projektering är nu klar och de nya nivåerna anses grundade på "säkert" underlag, dvs det skall inte vara några stora överraskningar i handlingarna.

En jämförelse med Lustigkullas fsk:s utfall är att Byggherrekostnaden som finns med i prognosen sannolikt kan komma att sänkas. Den antagna nivån på BH prognosen kan troligtvis innehålla en besparingspotential på 2-3 mkr, detta oaktat projektreserven på 3 mkr. I dagsläget så har vi en prognos som har utrymme och kommer troligtvis att underskridas, men trots detta så aviserar vi det som slutkostnad idag. Ny slutkostnadsprognos tros hamna på 71 mkr.

Den nya indikativa hyran är beräknad till 5,2 mkr/år vilket är en ökning, med 0,6 mkr/år, jämfört med hyresindikationen 2017-11-16.

Kommunfastigheter i Knivsta AB

Tomas Lindgren
Projektchef
0702008145
