



BESLUTSFÖRSLAG

**Projekteringsframställan för nybyggnad av Alidebergs  
förskola, Vildmarken. Del av Lundby 1:1 Skogshyddan**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

Godkänna projekteringsframställan om 40 150 000 kronor för nybyggnation av Alidebergs förskola, Vildmarken, del av Lundby 1:1 Skogshyddan, under förutsättning att Förskolenämnden tillstyrker förslaget

Datum

2018-02-20

Malin Carlsson

Kommunalråd

Datum

2018-02-21

Annette Carlson

Kommunalråd

- Tillstyrkes
- Alternativt förslag

---

Diarienummer: KS 2018-00120 2.6.1.1

Programområde 3

Handläggare: Oliwer Åstrand

Datum

2018-02-19

Magnus Widén

Ekonomichef

## **Projekteringsframställan för nybyggnad av Alidebergs förskola, Vildmarken. Del av Lundby 1:1 Skogshyddan**

### **Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen beslutar godkänna projekteringsframställan om 40 150 000 kronor för nybyggnation av Alidebergs förskola, Vildmarken, del av Lundby 1:1 Skogshyddan, under förutsättning att Förskolenämnden tillstyrker förslaget.

### **Ärendet i sin helhet**

Förskolenämnden har 2017-10-19 (2017/FN0154) hemställt Lokalförörjningsnämnden om att utföra en förstudie för nybyggnad av Vildmarkens förskola på Alideberg. Förstudiekonto öppnades 2017-10-24. Projektet finns med i Borås Stads investeringsbudget 2018 med en projektbudget om 40 150 000 kr.

Förskolan byggs för sex hemvister plus en hemvist för dygnet runt-verksamhet. Lokalerna blir tillgänglighetsanpassade enligt Västra Götalandsregionens riktlinjer och får en P-märkt inomhusmiljö. Byggnadens placering och väderstreck medger möjlighet att förse den med solcellspaneler och utreds närmare under projekteringen.

Möjligheten att bygga eller kombinera lokalerna med ett äldreboende på tomten har bedömts som svår på grund av tomtens beskaffenhet samt de begränsningar som planbestämmelserna har idag.

Förskolan ersätter paviljong Solgårdens förskola som idag har 60 platser, och dygnet runt-verksamheten i tillfälliga lokaler på Savannens förskola. Bedömd nettoökning av antalet förskoleplatser blir därför 60 platser.

Projekteringen beräknas pågå under våren och anslagsframställan bedöms kunna läggas fram i juni 2018. Produktionsstart är planerad till hösten 2018 med inflyttning i januari 2020. Schablonhyran för lokalerna beräknas till preliminära 2 554 290 kr, och avgående hyra för lokaler som ersätts är 456 300 kr. Nettohyresförändringen för Förskolenämnden beräknas därför till 2 097 990 kronor.

### **Beslutsunderlag**

1. Projekteringssammanställning för nybyggnad av Alidebergs förskola, Vildmarken. Del av Lundby 1:1 Skogshyddan. Nr 10, 2018-01-31

**Beslutet expedieras till**

1. Lokalförjningsnämnden
2. Förskolenämnden

Malin Carlsson  
Kommunalråd

Magnus Widén  
Ekonomichef



Avdelning  
Byggavdelningen

Nämnddatum  
2018-01-23

Diarienummer  
~~2018/LN00207-290~~  
2017-00207290

Mottagare  
Kommunstyrelsen  
Förskolenämnden

## **Projekteringsframställan för nybyggnad av Alidebergs förskola, Vildmarken. Del av Lundby 1:1 Skogshyddan.**

### **Projektets handläggning**

Förskolenämnden har 2017-10-19 (Dnr 2017/FN0154 214) hemställt Lokalförvaltningsnämnden att utföra en förstudie för nybyggnad av Vildmarkens förskola på Alideberg. Förstudiekonto öppnades 2017-10-24. Projektet finns med i Borås Stads investeringsbudget 2018 med en budget om 40.150 tkr

### **Projektbeskrivning och mål**

Lokalförvaltningsförvaltningen har genomfört förstudien tillsammans med representanter från Förskoleförvaltningen. På grund av tomtens förutsättningar har en suterrängbyggnad bedömts som mest lämplig för ett så effektivt utnyttjande som möjligt av tomten. På plan 2 uppförs sex hemvister, ett större torg och ett mindre torg där barnen kommer att måla, skapa, läsa och experimentera. På suterrängplanet finns det arbetsplatser för pedagogerna, kontor för förskolechef, samtalsrum, tillagningskök och en hemvist för en dygnet runt-verksamhet med ett torg som fungerar som bibliotek. Hemvisten för dygnet runt-verksamhet kommer att integreras med övriga hemvister på plan två genom en invändig trappa.

Utformningen av lokalerna följer Borås Stads lokalprogram för förskolor och byggnaden är på totalt 1405m<sup>2</sup> BRA. Förskolan får tillgänglighetsanpassade lokaler enligt Västra Götalandsregionens riktlinjer och en P-märkt inomhusmiljö. Byggnadens placering och väderstreck medger möjlighet att förse byggnaden med solcellspaneler. Effektivitet av solcellspaneler utreds närmare under projekteringen.

Tomten delas upp i tydliga zoner för lek, transport och parkering. Lekgårdens storlek följer lokalprogrammet och kan om så önskas delas upp i småbarn- och syskoninriktad utformning. Parkering för föräldraangöring och personal anordnas i västra delen av tomten och utmed Alidelundsgatan.

Möjlighet till inomhusparkering för anställdas cyklar, och även möjlighet att erbjuda elcykelladdning kommer att utredas närmare under projekteringen.

Trafiksituationen i området har studerats och för att underlätta kommunikationen mellan förskolan och djurparken finns det förslag att tillskapa ett övergångsställe på Alidelundsgatan.

Möjligheten att bygga eller kombinera ett äldreboende med förskolan på tomten har bedömts som svårt på grund av dels tomtens förutsättningar och dels de begränsningar som planbestämmelserna medger idag. Däremot har en förenklad utredning gjorts och visat att det finns möjlighet att bygga ett äldreboende på intilliggande tomt som ägs av Borås Stad, under förutsättning att de husen som har rivningsbeslut ska rivas.

### **Konsekvensanalys lokaler**

Behovet av en ny förskola är sedan tidigare nämnt i lokalresursplanen och det är tidigare Stadsdelsnämnd Norr som lagt fram önskemål om en ny förskola på Alideberg.

Tidigare Stadsdelsnämnd Norr har även påtalat behovet av att starta en dygnet runt-verksamhet i den nya förskolan på Alideberg. Detta önskemål anser även Förskolenämnden är nödvändigt då den dygnet runt-verksamhet som idag bedrivs i det geografiska området är i tillfälliga lokaler med begränsad varaktighet.



Denna förskola ska ersätta paviljong Solgårdens förskola på 60 platser på Solgårdsgatan och dygnet runt-verksamheten i tillfälliga lokaler på Savannens förskola, men även utöka totala antalet förskoleplatser i området.

### Tidplan

Projektering beräknas pågå under våren med en beräknad anslagsframställan i juni 2018. Bedömd produktionsstart är satt till hösten 2018 med inflyttning januari 2020.

### Ekonomi

Projektets budget bedöms till **40 150 000** kronor.

Investeringsutgifter utslagen per m<sup>2</sup> (BTA) är 26 000 kronor.

### Kostnader

	År 2018
Befintlig kapitalkostnad	0 kr
Befintlig driftskostnad	0 kr
Ny kapitalkostnad (rta 1,75%) av investeringen	2 008 955 kr
Ny driftskostnad (uppskattad)	800 850 kr
<b>Total kostnad</b>	<b>2 809 805 kr</b>

Kapitalkostnaden är beräknad enligt komponentavskrivningsmodell med rak avskrivning. Investeringen föreslås avskrivas på 80, 30, 25, 20 år respektive 15 år.

### Intäkter/verksamhetens hyra

	År 2018
Ny schablonhyra	2 554 290 kr
Hyrestillägg av investeringen	0 kr
Tillkommande schablonhyra för utökat BRA	0 kr
<b>Total hyra</b>	<b>2 554 290 kr</b>

### Hyresförändring för Borås Stad

	År 2018	
Totalhyra för projektet	2 554 290 kr	
Avgående hyra för lokaler som lämnas	- 456 300 kr	Hyrd paviljong
<b>Netto hyresförändring</b>	<b>2 097 990 kr</b>	

Avgående hyran för nuvarande lokaler paviljong Solgården som ersätts av Vildmarkens förskola, är 456 300 kronor.



Lokalförvaltningsnämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar, under förutsättning att Förskolenämnden tillstyrker förslaget, att godkänna Lokalförvaltningsnämndens projekteringsframställan avseende nybyggnad av Alidebergs förskola, Vildmarken. Del av Lundby 1:1 Skogshyddan.

**LOKALFÖRVALTNINGSNÄMNDEN**



Mathias Duell  
Ordförande



Anders Waldau  
Förvaltningschef

Bilaga:

Bilaga 1: Skisser

Bilaga 2: Investeringskalkyl



# Komponentsavskrivning

## Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt  
Upphandlingsform  
Objekts-/projektnr  
Färdigställt  
Dok uppdaterad

Vildmarkens förskola	
Totalentreprenad	
62013	/
Färdigställt	2020-01-06
Dok uppdaterad	2018-01-04

DEL 1

Fördelning av Projektkostnad  
- endast blå rutor fylls i av projektledare

Projektledarens totala kalkyl / prognos				Annan Finansiering ( PLU, ENERGI etc)		BOKSLUT 2015-12-31 För Komponents- avskrivning	%fördeln.
Komponent;	Förklaringar;	Redovisad Total PK / prognos kr	%fördeln.				
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall					0,00%
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattytter, planteringar och lekutrustning.	5 000 000			5 000 000	12,45%
	Marksanering	Sanering förorenad mark ( ska finansieras i driftbudget )					0,00%
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts-tegelbeklädnad	9 000 000			9 000 000	22,42%
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering					0,00%
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadyttskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och bitgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	5 000 000			5 000 000	12,45%
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid )	3 600 000			3 600 000	8,97%
6	Inre samt yttre yttskikt - 20 år	Inre yttskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlings, kakel, klinker, innertak. Yttre yttskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, yttskikt papp- och plåttak	3 000 000			3 000 000	7,47%
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va-anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	7 000 000			7 000 000	17,43%
8	Vitvaror - 15 år	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	900 000			900 000	2,24%
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	1 000 000			1 000 000	2,49%
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektleddning Kreditivrånor Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherrekostnader Övrigt	1 210 000 1 000 000 350 000 400 000 390 000 1 500 000	3,01% 2,49% 0,87% 1,00% 0,97% 3,74%		1 210 000 1 000 000 350 000 1 200 000 390 000 1 500 000	3,01% 2,49% 0,87% 2,99% 0,97% 3,74%
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalyra mm ( betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET Anslutningsavgifter	800 000	0,00% 1,99%			0,00% 0,00%
Produktionskostnad inkl energiåtgärder=			40 150 000	1,00		40 150 000	1,00

Beräkningshjälp	Prognos	40 150 000
	Annan finans	0
	Kvarvarande	0
	HB	-40 150 000
	Diff	0

### Komponentsavskrivning Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt  
Upphandlingsform  
Objekts-/projektnr  
Färdigställt  
Dok uppdaterad

Vildmarkens förskola

Totalentreprenad		
62013	/	0
2020-01-06		
2018-01-04		

DEL 2

Fördelning komponenter för  
avskrivning  
- fylls i av beställare

Lokalförsörjning - fördelning komponenter				Avskriv. tid antal år;	Avskrivnings- kostnad/år
Komponent;	Förklaringar;	Redovisad Total PK / prognos kr	Summa / komp		
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall	0		Oändlig
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattytlor, planteringar och lekutrustning.	5 000 000		
	Marksanering	Sanering förorenad mark (ska finansieras i driftbudget)	0		
		Övrigt post - fördelning	818 841	5 818 841	30 193 961
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts- tegelbeklädnad	9 000 000		
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering	0		
		Anslutningsavgifter	0		
		Övrigt post - fördelning	1 473 913	10 473 913	80 130 924
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadyttskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och bitgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	5 000 000		
		Övrigt post - fördelning	818 841	5 818 841	30 193 961
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid)	3 600 000		
		Övrigt post - fördelning	589 565	4 189 565	30 139 652
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målning behandlings, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp-och plåttak	3 000 000		
		Övrigt post - fördelning	491 304	3 491 304	20 174 565
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va-anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	7 000 000		
		Övrigt post - fördelning	1 146 377	8 146 377	25 325 855
8	Vitvaror	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	900 000		
		Övrigt post - fördelning	147 391	1 047 391	15 69 826
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	1 000 000		
		Övrigt post - fördelning	163 768	1 163 768	15 77 585
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektledning Kreditivrånor Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherkostnader Övrigt			
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalhyra mm (betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET	0		
		Anslutningsavgifter			
Underlag för komponentsavskrivning		40 150 000		Avskrivn/ år =	1 306 330 kr

Ränta = 1,75%

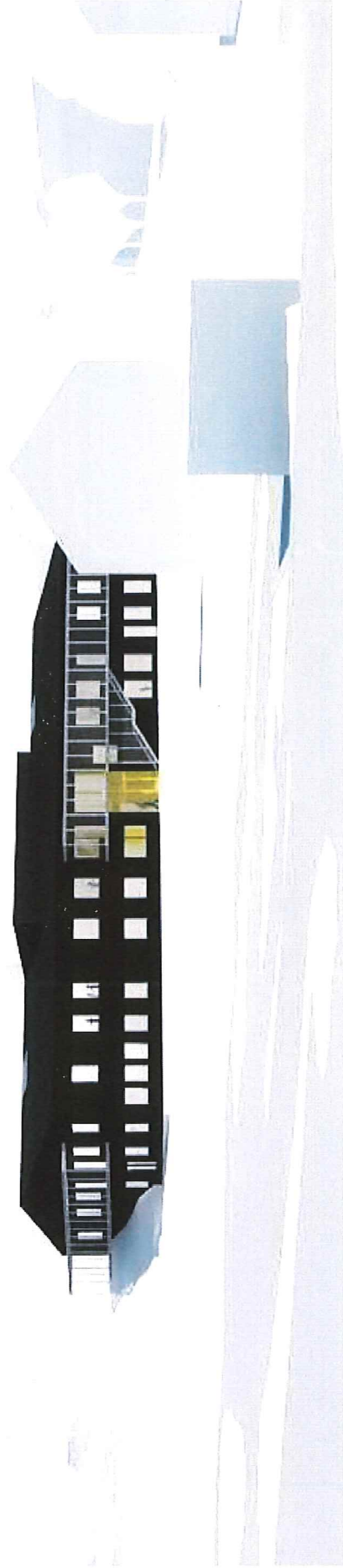
Ränta = 702 625

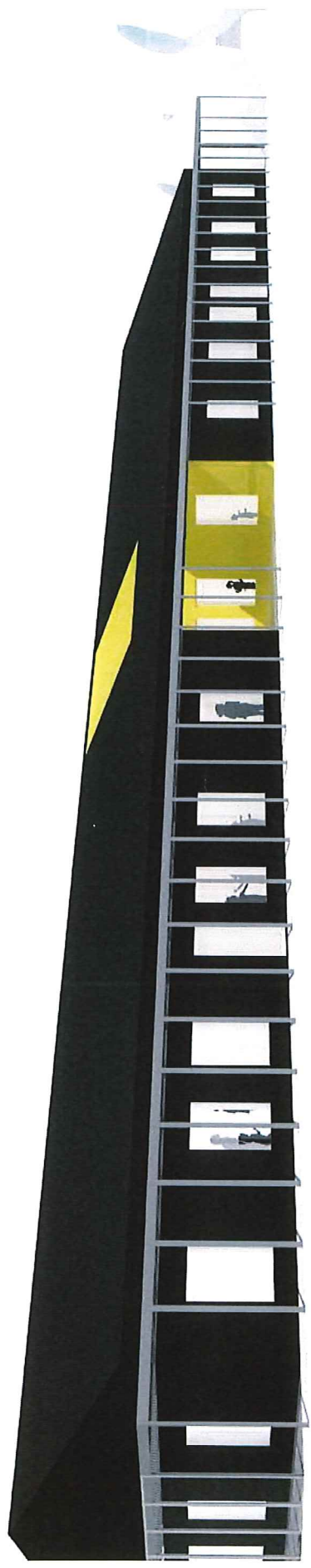
Hyresförändring år 1, exkl driftkost. = 2 008 955

Kapitalkostnadskontering (ifylles av projektadministratör)

Konto	Aktivitet	Objekt	Ansvar	Verksamhet	Fritt
7911	4710				







VY FRÅN SKOGSHYDDEGATAN

**BORÅS STAD**  
FÖRSLAGSHANDLING

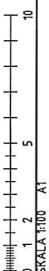
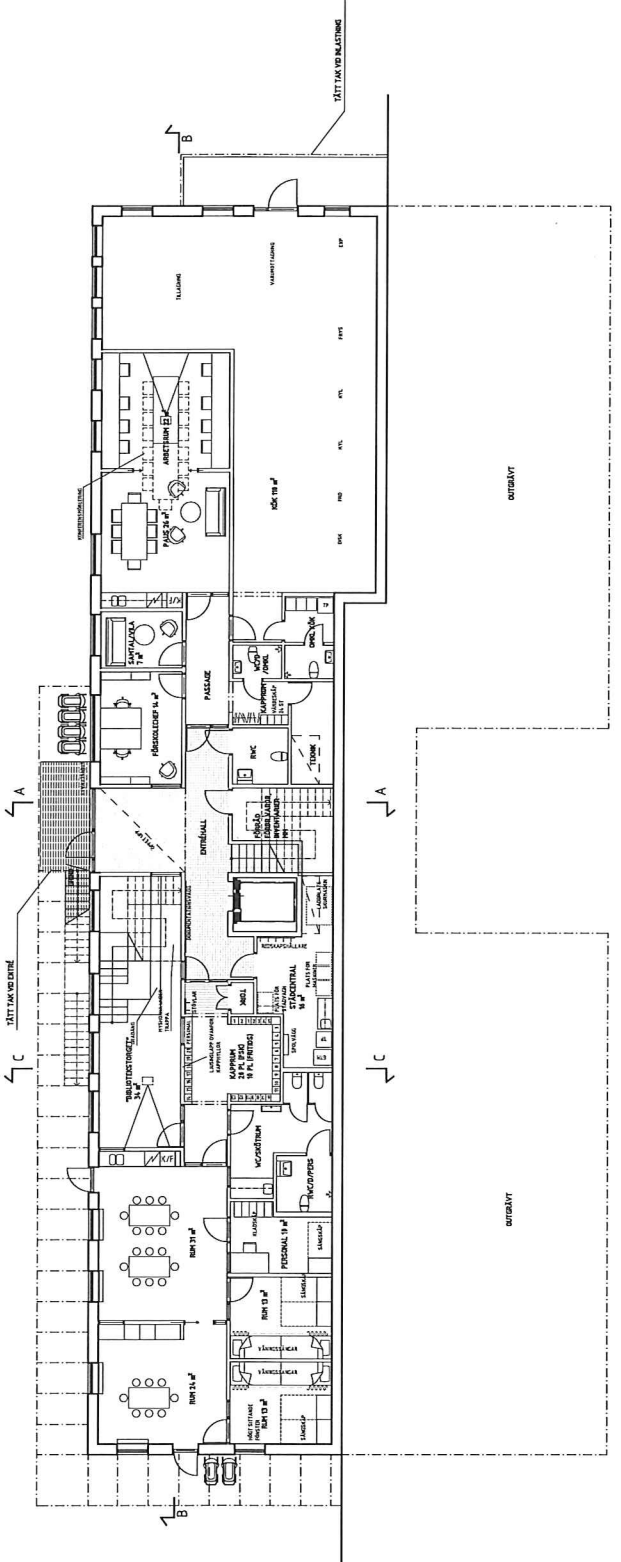
**VILDMARKENS FÖRSKOLA**  
DEL AV LUNDBY 1:1 SKOGSHYDDAN



BYGGMÄSTARE	BYGGMÄSTAREN
P 11-4883	VILDMARKENS FÖRSKOLA
	VILDMARKENS FÖRSKOLA
	PER OLOFSSON
	PFN
	PFN
	PFN
	PFN
	PFN
	PFN
	PFN
	PFN
	PFN
	PFN

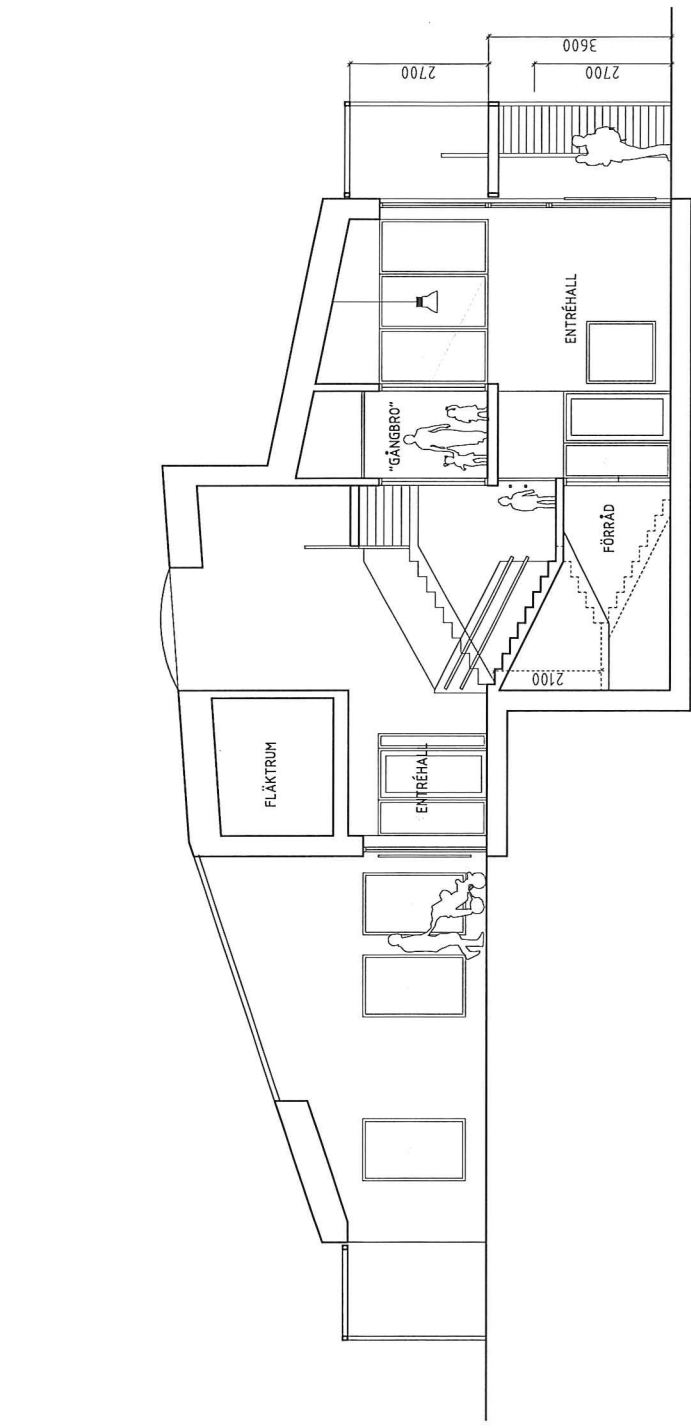
2017-12-19  
MIKAEL REGERT

PLAN 1



SKALA 1:100 A1





SKALA 1:50  
 0 1 2 5

REF: LANT  
 HÅNDSTYPT

ÅRSNINGSKONTO  
 K  
 C  
 E  
 V  
 L  
 H  
 R  
 -  
 C

ÅRSNINGSKONTO  
 VILDMARKENS FÖRSKOLA

ÅRSNINGSKONTO  
 P11-6883

ÅRSNINGSKONTO  
 2017-12-19

ÅRSNINGSKONTO  
 MIKAEL RIEGERT

ÅRSNINGSKONTO  
 NYBYGGNAD FÖRSKOLA, ALIDEBERG, BORÅS

ÅRSNINGSKONTO  
 SEKTION A-A

ÅRSNINGSKONTO  
 SKALA ORIGINALFORMAT  
 1:50  
 A1A-4.0.2-0001

ÅRSNINGSKONTO  
 www.boras.se

ÅRSNINGSKONTO  
 BORÅS STAD

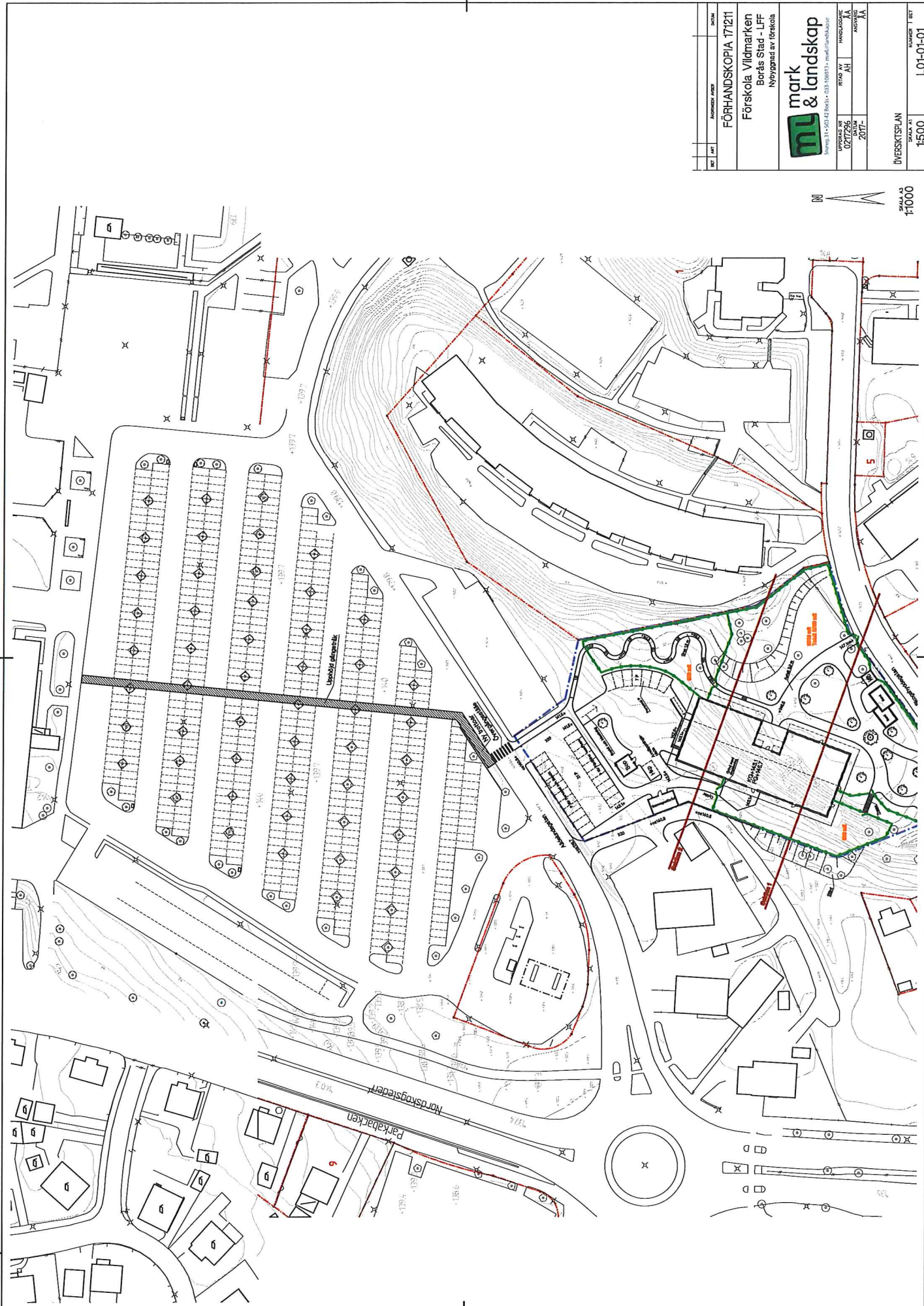
ÅRSNINGSKONTO  
 VILDMARKENS FÖRSKOLA

ÅRSNINGSKONTO  
 DEL AV LUNDBY 1:1 SKOGSHYDDAN

ÅRSNINGSKONTO  
 BEHÅLLNINGSGRÄNS







NO	NO	NO	NO	NO	NO
NO	NO	NO	NO	NO	NO
<b>FÖRHANDSKOPIA T71211</b> Förskola Vildmarken Borås Stad - LFF Nybyggnad av förskola					
 <b>mark &amp; landskap</b> <small>Stängselväg 11 • 501 42 Borås • 033 108911 • mark@mark.se</small>		UPPDRAGS NR: 027/2016 UPPDRAGSLEDARE: AA ÅR: 2017			
ÖVERSIKTSPLAN SKALA 1:1500 RÖRER 1 BET L01-01-01					