



Dnr :KS2023/183-1

Kommunstyrelseförvaltningen

Didi Carlson | Samhällsplanerare

0734-64 71 18 | diddi.carlson@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

Ökade kostnader för ny förskola i Olsfors

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- Avsluta arbetet med detaljplanen för Olsfors, Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt
- Ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att undersöka alternativa lokaliseringar i en lokaliseringsutredning.
- Kommunstyrelsen noterar den utökade kostnaden för nybyggnation av förskola i Olsfors från 40 till 68,5 mnkr, vilken hanteras i höstens budgetprocess och då får prioriteras mot övriga investeringsönskemål.

Alternativ

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Fortskrida med pågående detaljplan för Olsfors, Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt
- Investeringsbudgeten för projekt förskola Olsfors utökas från 40 till 68,5 mnkr.
- Driftskostnaderna för sanering beaktas inför budget 2024-2026. Utökade kapitalkostnader beaktas under hela avskrivningstiden.

Ärendet

Detaljplaneuppdraget för ny förskola inom Olsfors, Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt gavs 2021-05-25 och var ute på samråd 6 juni – 31 augusti 2022.

Om Olsfors och Hultafors ska växa i enlighet med översiktsplanen (2022-03-24) och det identifierade behovet i lokalresursplanen (2022-12-07), behöver kommunen tillskapa fler förskole- och skolplatser. Lokalresursplanen skriver att "I Olsfors så har

skolan under flera år saknat lokalytor, det är den skola i Bollebygds kommun som har minst kvm yta per elev. Förslaget på lösning är att grundskolan och bibliotek tar över Söråns förskolelokaler och att en ny förskola med 5-6 avdelningar byggs.”

I detaljplanearbetet har det framkommit att byggnation av ny förskola i Olsfors kommer att bli dyrare än vad som tidigare har uppskattats. Två markmiljöutredningar har genomförts i detaljplanearbetet en inför samråd och en inför granskningsskedet. Utredningarna visar på att det finns markföroreningar i det översta jordlagret i delar av planområdet vilket behöver åtgärdas för att platsen ska kunna användas för förskoleverksamhet. I andra markmiljöutredningen uppskattade konsulten saneringskostnaderna till mellan 6,5 - 12 miljoner kronor, men troligen runt 8 miljoner kronor. Ytterligare markmiljöutredningar behöver göras för att kunna bestämma föroreningarnas utbredning i sid- och djupled, och det finns alltid risk att kostnadsbilden ökar ytterligare i det fortsatta arbetet.

Frågetecken har under år 2023 uppkommit kring lämplighet av nuvarande lokaliseringen på grund av kostnadsökningar och platsens förutsättningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar samtidigt att efter detaljplaneuppdraget gavs 2021-05-25 har det tillkommit ett annat möjligt lokaliseringsförslag av skola/förskola som inte har utretts i tidigare lokaliseringsutredning daterad 2021-02-25. Detta förslag ligger nära befintlig skola och har inte tidigare varit aktuellt på grund av rådande ägoförhållanden.

Ekonomiska förutsättningar

Att bygga en ny förskola för 120 barn uppskattas enligt ekonomiavdelningen vara runt 65–70 mnkr oavsett lokalisering, där den nu föreslagna lokaliseringen antas vara nära den övre gränsen (68,5 mnkr enl. kalkyl). Investeringsbudgeten för projekt förskola Olsfors behöver fortfarande utökas i båda fallen. Avskrivningstiden för förskola blir med komponentavskrivning upp till 50 år. Då avskrivningstiden på fastighetens olika delar varierar så är avskrivningskostnaderna som högst de första åren.

Nuvarande förslag till ny förskola hade en tidigare uppskattning på kostnader om 40 mnkr, denna har reviderats till 78,5 mnkr i totalkostnad (varav cirka 68,5 mnkr är investeringskostnader och runt 10 mnkr är driftskostnader av engångskaraktär). Första uppskattningen på 40 mnkr i lokalresursplanen (2021-04-29) är baserad på år 2020 schablontal för byggnation¹ dock utan detaljplanekostnad och oförutsedda kostnader. Kostnadsökningen innebär en resultatpåverkan till följd av kapitalkostnader på cirka 4 mnkr årligen. Denna har stigit med cirka 1,6 mnkr till följd av fördyrningen samt en högre ränteantagande. Tidigare uppskattning tog inte hänsyn till alla kostnadsposter som bör finnas med, och kostnadsdrivande åtgärder som marksanering har tillkommit under processen. Även rådande världsläge har gjort det dyrare att bygga då priser på energi, bränsle och byggmateriel gått upp.

Lokalstrateg och fastighet har uppskattat den totala kostnaden för byggnation av en ny förskola, inklusive detaljplanearbetet, till cirka 78,5 miljoner kronor baserat på att byggnationen kommer igång inom ett år. Troligtvis dröjer det längre innan byggnation kan påbörjas. I bilaga 1 illustreras hur entreprenadsumman antas förändras över kommande år; siffrorna är baserade på antaganden gjorda av lokalstrateg/ekonom och fastighetsenheten, och har sin grund i aktuella schabloner för 2023 Q1-Q2. I bilaga 1 framgår även en uppskattning av kostnadsutvecklingen för dessa.

Det uppskattade investeringsutrymmet på 40 mnkr överskrider i den nya kalkylen med 30 mnkr, vilket det inte finns budget/investeringsbeslut för. De ökade kostnaderna är främst på grund av ökat schablontal för byggnation och mindre kostnadsdrivande åtgärder som detaljplaneförslaget föreslår eller kräver. Utöver de 30 mnkr kostar det 6,5-12 mnkr att sanera marken för lokaliseringen vid Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt, vilket tas som en driftkostnad på innevarande år då arbetet utförs. Detta påverkar driften genom att bli en extra kostnad i internhyran för nyttjande nämnd. Om kommunen

¹ Schablontal för byggnation är inklusive enkelt markarbete, hus, VS, el, styr, övervakning, byggherrekostnad, byggherreadministration och myndighetsavgift.

väljer att gå vidare med detaljplanen och dess lokalisering behöver kommunen under kommande år spara in på annan verksamhet.

Bedömning

Berörda förvaltningar anser att ny lokaliseringsutredning ska göras. Att avsluta arbetet med nuvarande detaljplan öppnar för att kunna göra en ny lokaliseringsutredning.

Utbildningsförvaltningen önskar att lokalbehovet tillgodoses i enlighet med lokalresursplanen men att andra lokaliseringsalternativ bör utredas för att undersöka om det finns lokaliseringar som innebär lägre kostnader.

Vidare anser utbildningsförvaltningen att de kan hantera kön till Söråns förskola genom att hänvisa vårdnadshavare till andra förskolor tills dessa att ny förskola står klar. Samhällsbyggnadsförvaltningen förespråkar lokalisering som har tillräcklig yta för en förskola till 120 barn och når upp till Boverkets rekommendationer. Samnyttjande lösningar kan komma att behövas vid en ny lokalisering. Alternativa lokaliseringar kan också kräva att detaljplan behöver ändras eller upprättas och det finns alltid risk att kostnadsdrivande åtgärder kan krävas för att göra alternativa lokaliseringar lämpliga. Ekonomiavdelningen anser att då kommunen kan göra besparing på cirka 10-15 mnkr på alternativ lokalisering är det värt att utreda sådant alternativ.

Att fortskrida med nuvarande detaljplan gör det möjligt att lösa lokalbehovet inom föreslagen lokalisering till en ökad kostnad enligt nämnda förvaltningar. Om kostnad för att bygga ny förskola inom nuvarande lokalisering är skälig är upp till kommunfullmäktige att besluta. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att kostnader för att bygga förskola har ökat sedan uppdraget gavs. Kostnaderna för sanering av förorenad mark tillkommer utöver tidigare kostnader vilket tas som en driftkostnad. Detaljplaneförslaget följer lokaliseringsutredningen (2021-02-25), har tillräcklig friyta på minst 3000 kvm, har extra yta för eventuell framtida utbyggnad, lagom solexponering för barn, nära till kollektivtrafik och nära till befintligt

skolområde. Under samrådstiden inkom yttranden om översvämningsrisken och angöringen, och båda anses hanterbara.

Barnkonsekvensanalys

Ett omtag med ny lokaliseringsutredning kan innebära försening på 3-5 år innan nya lokalytor för förskola och skola finns på plats men det bedöms som hanterbart. I dagsläget är det tryck på platserna på nuvarande Söråns förskola. Vårdnadshavare som bor i Olsfors och däromkring hänvisas redan idag till andra förskolor i kommunen på grund av platsbrist. Den senaste befolkningsprognosen visar inte på någon kraftig ökning av barn i förskoleåldern. Dock kan detta ändras relativt snabbt beroende på nybyggnation och liknande. Utbildningsförvaltningen bedömer att de kan hantera kön genom att hänvisa till andra förskolor och att kön kan hanteras i ett antal år med aktuell befolkningsprognos.

Att gå vidare med pågående detaljplanearbetet innebär inga förändringar jämfört med tidigare gjord barnkonsekvensanalys, förutsatt att marksaneringen genomförs vilken dock kan komma att försena projektet.

Beslutsunderlag

Bilaga 1. Kalkyl förskola (KS2023/183-2)

Bilaga 2. Påverkan på drift (KS2023/183-3)

Skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden (information), utbildningsnämnden (information), ekonomiavdelningen (information)

BOLLEBYGDS KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Holmgren

Förvaltningschef

Diddi Carlson

Samhällsplanerare