

**§99**

KS2023/183

## Ökade kostnader för ny förskola i Olsfors

### Beslut

#### Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar enligt alternativ 1:

- 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.

### Ärendet

Om Olsfors och Hultafors ska växa i enlighet med översiktsplanen (2022-03-24) och det identifierade behovet i lokalresursplanen (2022-12-07), behöver kommunen skapa 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 granskningskedet. Utredningarna visar på att det finns markföreningar 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 föreningarnas utbredning i sid- och djupled, och det finns alltid risk att kostnadsbilden ökar ytterligare i det fortsatta arbetet.

Frågetecknen 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 ägarförhållanden.

Att bygga en ny förskola för 120 barn uppskattas enligt ekonomiavdelningen kosta 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 byggnation 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 fördryrningen 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 fastighetsenheten har uppskattat den totala kostnaden för byggnation av en ny förskola, inklusive detaljplanarbetet, till cirka 78,5 miljoner kronor baserat på att byggnationen kommer igång inom ett år. Troligtvis dröjer det längre innan byggnation kan påbörjas.

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

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 lokaliseringalternativ bör utredas för att undersöka om det finns lokaliseringar som innebär lägre kostnader.

Vidare anser utbildningsförvaltningen att man 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 samrådtiden inkom yttranden om översvämningensrisken och angöringen, och båda anses hanterbara.

## **Förslag till beslut**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut**

Alternativ 1:

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 2:

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.

### **¶Beslutsgång**

Ulf Rapp (S) föreslår att kommunstyrelsen ska besluta enligt alternativ 1 (avsluta detaljplan...).

Förslaget antas.

## **Beslutsunderlag**

- Ökade kostnader för ny förskola i Olsfors
- Kalkyl förskola (fastighet-lokalstrateg)
- Påverkan på drift

## **Skickas till**

Kommunstyrelsen

## **Paragrafen är justerad**