

Handläggare
Sofia Johansson
Lokalstrateg
Kommunledningsförvaltningen
0140-68 740

Mottagare
Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige

Sofia.johansson@tranas.se

Nybyggnation Junkaremålsskolan - godkännande av investering samt hyresavtal F-6 samt grundsärskola

Förvaltningens förslag till beslut

att kommunstyrelsen godkänner hyresavtal mellan AB Tranås bostäder och Tranås kommun avseende nybyggnation av Junkaremålsskolan f-6 samt Grundsärskola i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2022-03-28 §44. Bashyra efter genomfört programarbete är 14,2 mkr +/- 10% exkl. moms. Hyrestid 20 år.

att kommunfullmäktige godkänner AB Tranås bostäders investering på 210 mkr för en ny skolbyggnad på ca 6300 kvm BTA som ersätter byggnaderna A1-A6 på Junkaremålsskolan och uppförande av en ny tvåparallellig F-6 skola samt en grundsärskola med plats för 55 elever.

Sammanfattning

För att AB Tranås bostäder ska kunna hålla tidsplanen och påbörja byggnation av Junkaremålsskolan F-6 samt grundsärskola behövs ett godkännande av hyresavtalet och investeringskostnaden. Barn- och utbildningsnämnden fattade 2022-08-31 beslut om att föreslå kommunstyrelsen att godkänna hyresavtal mellan AB Tranås bostäder och Tranås kommun samt att eventuell merkostnad av projektet ska bekostas av barn- och utbildningsnämnden inom ram.

Beskrivning av ärendet

Junkaremålsskolan F-6 har tillfälliga lokaler i paviljonger från och med höstterminsstart 2021 med anledning av påvisade inomhusmiljöproblem i hus A1-A6. Kommunfullmäktige har fattat beslut om att ersätta hus A1-A6 med en ny skola samt att även ersätta undermåliga lokaler för grundsärskola, autismgrupp och moduler med tillfälliga bygglov.

Tranås bostäder står för ersättningslokaler i form av tillfälliga paviljonger under tre år, dvs fram till vårterminens slut 2024. Om paviljongerna behövs under längre tid än tre år ska barn- och utbildningsförvaltningen stå för lokalkostnaderna av paviljongerna på ca 4,5 mkr/år (exklusive el/drift och tillfälligt bygglov). Tranås bostäder planerar att den nya skolbyggnaden ska kunna tas i anspråk höstterminen 2024. Om byggnation kan påbörjas i tid kommer

ingen extra kostnad utgå för modulerna.

Barn- och utbildningsförvaltningen har under vårterminen 2022, i samverkan med AB Tranås bostäder, arkitekter, lokalstrateg och NCC, jobbat fram en programhandling. Tidigt i processen stod det klart att det inte var möjligt att ersätta grundsärskolans nuvarande lokalyta med en kvm-yta som motsvarar samma som de idag nyttjar. Dessa lokaler är både trånga och undermåliga och de är inte anpassade efter elevernas behov. För att uppfylla tillgänglighetskrav och förväntat ökat elevantal reviderades lokalprogrammet från 45 till 55 elever. Det angivna nyckeltalet för antal kvm/barn på grundsärskolan behövde även det höjas för att möta dagens byggnadskrav. Sammantaget har det medfört att skolan kommer att bli ca 600 kvm större än vad förstudien angav.

I normalfallet behöver bashyran inte justeras i projekteringsfasen. Då är det endast procentsatserna som justeras från +/- 20 procent till +/- 10 procent. I detta projekt har bashyran behövt höjas vilket också medför att den slutliga hyran kan komma att bli 10 procent högre. Det beror på att förutsättningarna för den ursprungliga kalkylen på 11,8 +/-20 procent har justerats både vad gäller yta men också på grund av ett högre ränteläge och en ökad byggproduktionskostnad. Den nya bashyran beräknas därför till 14,2 mkr +/-10 procent där 14,2 mkr -10 procent i dagsläget hamnar inom gränsen för kommunfullmäktiges beslut. 14,2 +10 procent, motsvarande 15,6 mkr, hamnar utanför beslut för äskade medel och kommer att bekostas av barn-och utbildningsnämnden inom ram. Trots en ökning av bashyran med 1,4 mkr (15,6 mkr-14,2 mkr=1,4 mkr) kommer barn-och utbildningsnämnden inte behöva äska ytterligare medel pga avgående kostnader för lokaler enligt beräkning nedan:

Avgående kostnader för barn-och utbildningsnämnden:

Avgående hyreskostnad för hus A1-A6: ca 1,5 mkr/år

Avgående hyreskostnad för Målet: ca 650 000 kr/år

Avgående hyreskostnad för modul med två klassrum: ca 200 000 kr/år

Avgående hyreskostnad för modul med fem klassrum: ca 900 000 kr/år

Summa avgående hyreskostnader: ca 3 250 000 kr/år

(Kostnaden som avgår kommer att vara något högre år 2024 pga indexuppräkningsar.)

Scenario 1. Bashyran på 14,2 mkr kvarstår:

Utrymme (äskade medel samt avgående kostnader för lokalhyror): 11,8 mkr+3,3 mkr =15,1 mkr

Bashyra 14,2 mkr

15,1 mkr – 14,2 mkr = 0,9 mkr

Scenario 2. Bashyran på 14,2 mkr höjs med 10 procent:

Utrymme (äskade medel samt avgående kostnader för lokalhyror): 11,8 mkr+3,3 mkr=15,1 mkr

Högsta hyresnivå 14,2 + 10 procent mkr = 15,6 mkr

15,1 mkr – 15,6 mkr = - 0,5 mkr

Slutsats: Enligt scenario 1 räcker äskade medel för att täcka den nya bashyran på 14,2 mkr.

För det fall den slutliga hyreskostnaden hamnar precis inom ramen för den översta hyresnivån, dvs 14,2 mkr+10 procent, motsvarande scenario 2, kommer det istället fattas ca 500 000 kr/år som barn-och utbildningsnämnden kommer att ta inom ram.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande kommunledningsförvaltningen 2022-09-02

Beslutet skickas till

Diariet
Barn- och utbildningsnämnden
Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen

Pär Thudeen
Kommundirektör