



2010-06-09

PROGRAMHANDLING

Objekt:1482**Benämning: Strömnäs förskola Pilgatan****Fastighetsbeteckning: Pitholm 57:2**

Omfattning / avgränsning

Förtätning med 1 avdelning förskola på strömnäs förskola.

1. Förslag sammanfattning

Vi kan konstatera att fastigheten är i behov av reinvestering som bör genomföras inom den närmsta 5 års perioden. Då nyckeltal visar på att det ryms ytterligare en avdelning förskola inom befintliga väggar, och behovet av fler avdelningar finns ser vi att hänsyn till detta måste tas i detta skede. Dessutom är trafiksituationen inte tillfredställande ur säkerhetssynpunkt. Eftersom verksamhetsförändringen är stor äskas hela projektet som en investering i VEP 2011.

2. Organisation

Programledare:	Stefan Bengtsson	Fastighets- o servicekontoret
Styrgrupp:	Elisabeth Fjällström	BUN
	Tore Häggbom	Fastighets o servicekontoret.
	Carina Stridsman Fjellström	BUN Rektor Strömnäs

3. Bakgrund

3.1. Nuläge fastighetstekniskt i objektet

Förskolan byggdes 1977 och är 34 år, 2005 konverterades värmesystemet från direktverkande el takvärme till fjärrvärme. Ventilationssystemet är 34 år med ingjutna kanaler i golv, dessutom har vi låga luftflöden. Elsystemet är i behov av total ombyggnad och all belysning behöver bytas. Utvändiga ytskikt är i god kondition. Ljudmätningar visar på problem med höga ljudnivåer vad gäller bakgrundsljud och bullerabsorbenter saknas i många rum. Internkontrollen av arbetsmiljön visar på brister i inomhusklimat, ljudmiljö. Lekutrustningen är av gammalt snitt och vissa delar behöver bytas.



2010-06-09

	Bokfört värde	Yta	Nyckeltal
Bokfört värde 201012	496 000 kr	701 m ²	708 kr/m ²
Investering	7 200 000 kr	701 m ²	10 271 kr/m ²
Summa efter investering	7 696 000 kr	701 m²	10 979 kr/m²
Jämför nyproduktion inkl mark	17 525 000 kr		25 000 kr/m²

Det bokförda värdet som finns idag kan knytas till konvertering av värmesystemet. Övriga byggdelar kan betraktas som avskrivna.

3.2. Nuläge för verksamheten i objektet

Idag finns 3 avdelningar förskola på 700 m², 230 m²/avdelning. Nyckeltalet visar på att ytterligare en avdelning kan inrymmas inom befintliga väggar. Det har framkommit klagomål från närboende villaägare vad gäller föräldrar som parkerar utefter gatan då barnen lämnas/hämtas på förskolan. Parkeringar för föräldrar som lämnar/hämtar bar saknas. Trafiksituationen vid förskolan är inte tillfredställande ur säkerhetssynpunkt.

4. Behov av förändring/investering

4.1. Fastighetstekniska investeringsåtgärder:

4.1.1. Värme & ventilation:

Nytt ventilationssystem med nya kanaler och aggregat samt ett nytt apparatrum inom befintliga väggar.

4.1.2. El, starkström

Nytt elsystem med jordfelsbrytare och ny belysning i samtliga rum.

4.1.3. Svagström

Telesystem och datanät byggs om/moderniseras.

4.1.4. Säkerhet

Brandlarm, inbrottslarm och takfotslarm installeras.

4.1.5. Övriga tekniker

Nytt styrsystem som kopplas upp mot kommunens övergripande styrsystem.

4.1.6. Utvändigt byggnad

Anpassning till ny planlösning.



2010-06-09

4.1.7. Mark

Markytor i anslutning till nya huvudentren skapas.
Asfaltytor kompletteras utifrån ombyggnad
Lekutrustning bytes delvis och kompletteras utifrån förtätningen.
Ny personalparkering på andra sidan södergatan
Parkering för avlämning hämtning efter södergatan
Övriga ytor så som platsättning och grönytor kompletteras utifrån förändringar i byggnaden.

4.1.8. Invändiga Ytskikt

Samtliga ytskikt ses över.

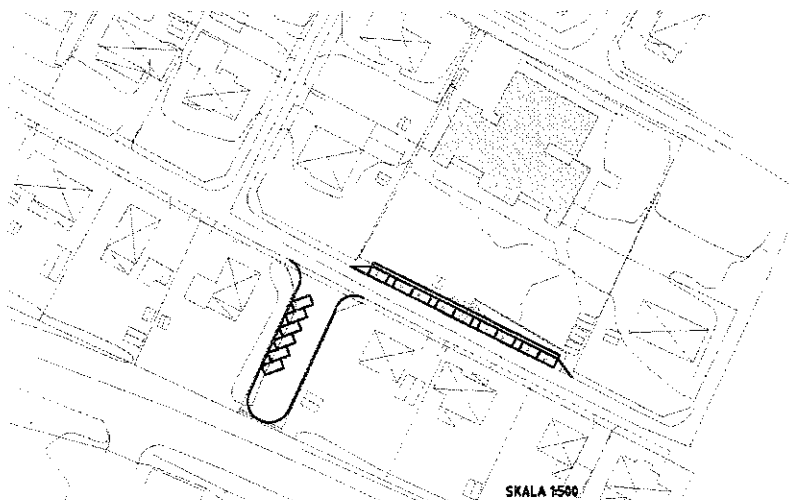
4.2. Inomhusmiljö

Genom att ventilationen byggs om och bullerabsorbenter sätts upp i samtliga rum minskar vi bakgrundsljudet och förbättrar efterklangstiderna.

4.3. Verksamheten

4.3.1. Mark och trafik

En gemensam entre skapar förutsättningar att lösa trafiksituationen i området.
Parkeringar för föräldrar som lämnar och hämtar barn anläggs efter södergatan.
Personalparkeringar anläggs på kommunal mark mitt emot förskolan över södergatan se skiss nedan.

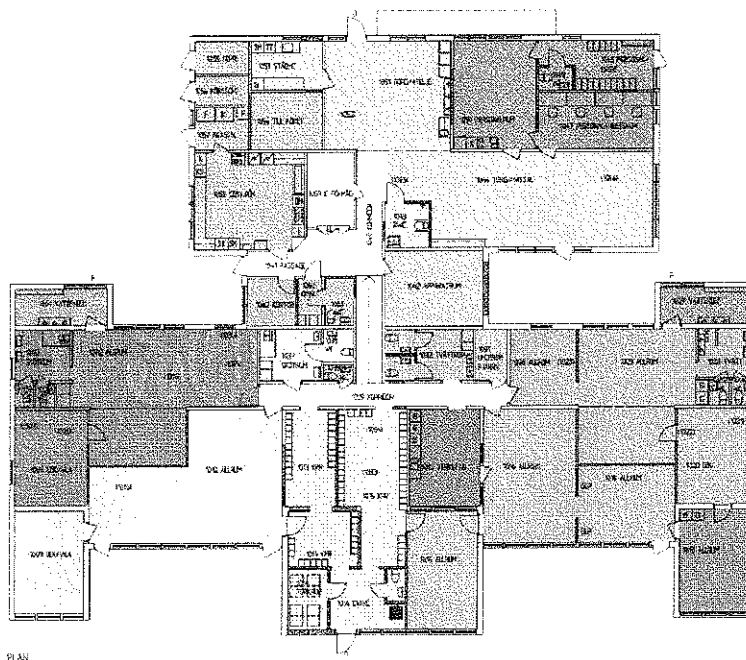




2010-06-09

4.3.2. Planlösningsförändringar

En ny entren skapas mot Södergatan vilket leder till att hämtning och lämning kan styras mot parkering på södergatan. I anslutning till den nya entren skapas ett gemensamt kapprum, detta medför en bättre inomhusmiljö genom att kläder ej är utspridda på förskolan samt att ett torkrum skapas. Ett torg/matsal skapas vilket möjliggör att byggnaden förändras så att en till avdelning ryms inom befintliga väggar. Ett nytt centralt placerat fläktrum byggs.



5. Ekonomi

5.1. investeringskalkyl

RR KOB MO



2010-06-09

Kalkyler baserade på skiss NR 4 daterad 20100415

Åtgärd	Yta	kr/m ²	Byggnad kostnad	Övriga kostnader	Totalkostnad
Ombyggnad/renovering Kök	46 m ²	25 000 kr/m ²	1 150 000 kr		1 150 000 kr
Ombyggnad verksamhetsytor	508 m ²	8 000 kr/m ²	4 064 000 kr		4 064 000 kr
Renovering	147 m ²	4 100 kr/m ²	602 700 kr		602 700 kr
Tillbyggnad	0 m ²	0 kr/m ²	0 kr		0 kr
Mark (lekutrustning mm)				200 000 kr	200 000 kr
Mark (parkeringar, avlämning , Sopor)				900 000 kr	900 000 kr
Ersättningslokaler				300 000 kr	300 000 kr
Summa investering	701 m²	8 298 kr/m²	5 816 700 kr	1 400 000 kr	7 216 700 kr
<i>Nyckeltal ombyggda ytor (EJ KÖK)</i>	<i>701 m²</i>	<i>6 657 kr/m²</i>	<i>4 666 700 kr</i>		
<i>Nyckeltal ombyggda ytor pitholm Skola</i>	<i>701 m²</i>	<i>5 890 kr/m²</i>	<i>4 129 178 kr</i>		
<i>Nyckeltal ombyggda ytor Porsnässkolan</i>	<i>701 m²</i>	<i>7 981 kr/m²</i>	<i>5 594 900 kr</i>		
<i>Nyckeltal Ombyggda Bergsvikskolan</i>	<i>701 m²</i>	<i>6 063 kr/m²</i>	<i>4 249 965 kr</i>		
Uppskattad totalkostnad för projektet			6-7,2 Mkr		

Fastställd CG,LS,RL,ME,LH,SB

2010-04-20

Totalkostnaden för ombyggnadsprojektet uppskattas till 6-7,2 Mkr. Faktorer som kan påverka kostnaden inom ovanstående spann är, tidplan, entreprenadform, oförutsedda behov, mm.

5.2. Finansiering

Investeringsresurser äskas i VEP 2011.

6. Driftkostnadskonsekvens

Luftbehandlingsanläggning

Åtgärd

Ny ventilationsanläggning

Utökning / Besparing

Värmeanläggning

Åtgärd

Reinvestering av värme system redan genomförd

Utökning / Besparing

El anläggning

Åtgärd

Ny belysning med styrning

Utökning / Besparing

Städkostnader

Åtgärd

Inga samma yta städas

Utökning / Besparing

Måltidskostnader

Åtgärd

Utökning / Besparing

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	E-post	Webbadress
941 85 PITEÅ	Stadshuset	0911-960 00	0911-961 50	fastighets@fk.pitea.se	mailto:info@klk.pitea.se
	www.pitea.se/kommun				

RR KOB MO



2010-06-09

Utökning av antalet portioner från 60 till 80 st

Verksamhetskostnader

Åtgärd

Utökning med en avdelning

Utökning / Besparing

7. Konsekvenser för verksamheterna

Städverksamheten

Beskriv konsekvenser för städverksamheten

Måltidsverksamheten

Beskriv konsekvenser för måltidsverksamheten

Brukaren

Övrigt respektive brukare beskriver verksamhetskonsekvenser.

Ersättningslokaler

Under byggtiden behöver verksamheten flyttas till ersättningslokaler. Mossens förskola på Furuberget 2 avd står idag tomma, fastighetsägaren är positiv till en tillfällig uthyrning och kostnaden för detta uppgår till ca 150 Tkr /halvår. Den tredje avdelningen kan flyttas till Hummerstigen under byggtiden.

Flyttkostnader

I och med att verksamheten måste flyttas under byggtiden uppkommer kostnader för flytt av inredning/utrustning.

8. Internhyreskonsekvenser

Städkostnader

Nuvarande Städkostnad	kr
Ny städkostnad	kr

Måltidskostnader

Nuvarande måltidskostnad	kr
Ny måltidskostnad	kr

Lokalhyra

Nuvarande driftkostnad	299 285 kr
Nuvarande kapitalkostnad	83 501 kr
Nuvarande Internhyra	382 786 kr

Investering kapitaltjänst	540 000 kr
---------------------------	------------



2010-06-09

Besparing drift



Ny driftkostnad

299 985 kr

Ny kapitalkostnad

623 500 kr Avser en investering på 7 200 Tkr 4,5 % internränta + 3% avskrivning

Ny internhyra

923 485

9. Sammanställning av argument

Barn och unga

Livsmiljö

Öppenhet och demokrati

Näringsliv och sysselsättning