

Rapport förstudie Tystberga förskola och skola

Inledning

Förstudien omfattar: Enl. KS § 340 KK18/734

- Kartläggning av behov för att möta dagens platsbehov och förväntad befolkningsutveckling framöver.
- Geografisk placering av sammanhållna verksamhetslokaler som är ändamålsenliga och effektiva för verksamheterna.
- Kalkyl för beräknat investeringsbehov
- Preliminär tidplan
- Bilagor:
 - o Visualiseringar inne- och utemiljö

Förstudien omfattar olika förslag till utveckling av Tystberga förskola och skola.

Olika förslag beskrivs och analyseras utifrån för- och nackdelar ur olika perspektiv (ekonomiskt, verksamhetsmässigt, planeringsmässigt och tidsmässigt).

Förstudien ska ligga till grund för beslut om eventuella förändringar och investeringar som rör lokalerna och utemiljön som finns i Tystberga förskola och skola.

Prognos befolkningsutveckling gällande barn i förskoleålder

Den kommunala förskolan i Tystberga har kapacitet på 80 platser. Under hösten 2019 var 60 barn inskrivna. Prognosen visar att behovet är 77 platser år 2020 vilket är en differens på 17 barn (enligt aktuell statistik i oktober 2019). (Beräkningen är gjord med grund i statistik från föregående år kring hur stor andel av barnen i området som väljer kommunal förskola. I beräkningen finns också barn som bor i Lästringe, som går i förskola i privat regi. Antalet barn i Lästringe förskola varierar mellan 25–30.)

Prognosen visar att behovet är som störst år 2019 med 79 platser för att därefter minska till 73 platser år 2024 och till slut 63 platser år 2030. I prognosen är nybyggnationer som väntas öka antalet invånare medräknad.

Folkmängd
Tystberga-Lästringe

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2030
1-5	136	132	131	129	129	125	109
Kapacitet	89	89	89	89	89	89	89
Beräkning	79	77	76	75	75	73	63

I prognosen är nybyggnationer som väntas öka antalet invånare medräknad.

Det finns, baserat på befolkningsstatistiken och antalet befintliga platser, inget behov av utökning av platser inom den kommunala förskolan Tystberga-Lästringe inom de kommande 10 åren.

Prognos befolkningsutveckling gällande barn i skolålder

Tystberga skolan har en kapacitet på 180 platser och i december 2019 är 81 elever inskrivna på skolan. Prognosen visar att under de kommande 10 åren kommer behov av platser vara som mest cirka 100 st. Det bedöms därmed finnas en överkapacitet av grundskoleplatser i Tystberga och eventuellt kan förskolan använda dessa ytor.

På Tystberga skolområde finns en vakant byggnad (Norrgården) som blir tillhåll på kvällar och helger. BUK ser gärna att den rivs alternativt hyrs ut till förening eller liknande.

Sammanställning

Tystberga skola

Ålder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
6-9	101	98	103	108	108	112	105
10-12	57	74	74	75	76	79	87
Summa 6-12	158	172	177	183	184	191	192
Kapacitet	180	180	180	120	120	120	120
Beräkning elever	82	89	92	95	96	99	100

I prognosen är nybyggnationer som väntas öka antalet invånare medräknad.

Alternativa vägar framåt

Olika alternativ som belysts i förstudien, dessa tre alternativ har tagit fram utifrån att det skall finnas alternativa vägar framåt, som skall utifrån olika aspekter övervägas och finns med som grund till inriktning framåt.:

A. Att inte genomföra någon förändring

Ett alternativ som behöver lyftas är att inte genomföra några stora åtgärder, utöver de som finns planerade i form av drift- och underhållsåtgärder.

B. Viss tillbyggnad, omställning lokaler förskola, skola samt utemiljö och säkerhet. Avser alla byggnader, för skola och förskola.

Bygga om och bygga till befintlig skolbyggnad kräver en investering om cirka 10–35 tkr/m² beroende på åtgärd (underhåll eller nybyggnation). Uppskattad yta för tillbyggnad i Tystberga är cirka 35 m² samt ett skärmtak på cirka 10 m². Det behövs WC och våtutrymme bl.a. dessa utrymmen tillskapas i förskole delen av byggnaden. Dessutom behöver skolgårdsyta inklusive staket och lekutrustning utvecklas och byggas i direkt anslutning.

C. Nybyggnation av förskola (avser endast förskolans lokaler) samt kommande behov att återinvestera i skollokalerna.

Bygga en ny förskola (90 barn): investering om cirka 45 Mkr. Det innebär också en ökad hyreskostnad per år för division Barn Utbildning Kultur i jämförelse med nuvarande nivå. Dagens hyresnivå för förskolan i Tystberga är ca 550 tkr. En nybyggnation om ca 45 Mkr skulle innebära en årshyra om ca 2,5 Mkr/år. Innebär också att befintliga förskolelokaler kommer att stå tomma. Sedan finns det ett stort underhålls behov kopplat till befintliga lokaler tillhörande skolan, dessa uppskattas upp gå till ca 14Mkr åtgärder redovisas i Bilaga 1.

Konsekvensanalys

Vad innebär de olika alternativen?

Följande beskriver de tre alternativen ur olika aspekter: lokaleffektivitetsaspekten, kostnadsaspekten, investeringsaspekten och utifrån aspekten barnperspektivet.

	Alternativ A:	Alternativ B:	Alternativ C:
	Inte genomföra någon förändring	Bygga om och bygga till befintliga byggnader	Bygga ny förskola
Lokaleffektivitet	Bra. Dock kommer vissa funktioner saknas vilket gör verksamheten lidande (exempelvis inhägnad utemiljö).	Bra: effektivt nyttjande av befintliga lokaler.	Dåligt: tillskapande av ytor som inte behövs, stora ytor som blir friställda.
Kostnader	Troligtvis högre personalkostnad jämför med alternativ 1 och 2.	Möjligtvis något högre hyreskostnad. Troligtvis lägre personalkostnad. Tomställningskostnader för Kommunfastigheter.	Troligtvis högre hyreskostnad. Troligtvis lägre personalkostnad. Rivning av befintliga byggnader. Tomställningskostnader för Kommunfastigheter.
Investeringsmässigt	Bra! Ingen investering krävs.	Kostnader för ombyggnation som skulle behöva läggas på andra förskolor (högre prioritet i Lokalresursplanens revision av samtliga förskolor)	Dåligt. Kräver del av investerings-budgeten som skulle behövas på andra förskolor i kommunen.
Barnperspektiv	Mindre bra för barnen i Tystberga, om inte åtgärder planeras och genomförs i ute- och innemiljö.	För Tystbergas barn: bra! Däremot dåligt för barn i andra delar av kommunen där behoven är större.	För Tystbergas barn: bra! Däremot dåligt för barn i andra delar av kommunen där behoven är större.

Konsekvensanalys utifrån Barn Utbildning Kulturs perspektiv

Följande konsekvensanalys visar vinster och risker med de tre alternativen utifrån division Barn Utbildning Kulturs perspektiv:

A. Att inte genomföra någon förändring

VINST

- Kostnader endast för underhåll och mindre åtgärder

RISK

- Kostnader endast för underhåll och mindre åtgärder
- Vårdnadshavare reagerar negativt på att ny förskola ej byggs
- Pedagoger reagerar negativt på att få eller inga satsningar görs på Tystberga förskola
- Förskolan är utspridd i tre hus vilket försvårar samarbete
- Förskolans lokaler är slitna och i behov av underhåll
- Förskolans lokaler är inte tillräckliga för att möta platsbehoven på tillfredsställande sätt
- Slitna lokaler samt missnöjda pedagoger och vårdnadshavare försvårar möjligheterna till rekrytering av personal
- Slitna lokaler samt missnöjda pedagoger och vårdnadshavare ökar risken för att färre familjer väljer Tystberga skola och förskola

B. Bygga om och bygga till befintliga byggnader

VINST

- Befintliga lokaler anpassas efter skolans och förskolans behov
- Friska och fräscha lokaler
- Ekonomiska satsningar görs med syfte att gynna både förskola och skola
- Redan befintliga lokaler nyttjas effektivt
- Hela förskolan under samma tak underlättar samarbete och gynnar en jämlik kvalitet
- Förskola och skola under samma tak underlättar samarbete och gynnar vid barnens övergång mellan utbildningarna
- Tystberga får en ny förskola men i befintliga lokaler, politikerna kan leva upp till sitt löfte samtidigt som lokaler och ekonomi nyttjas hållbart

RISK

- Vårdnadshavare reagerar negativt på att ny förskola ej byggs
- Viss ombyggnation med medföljande kostnader krävs
- Maten ska fraktas till de barn som ej äter i matsalen
- kökspersonalens arbetsmiljö

C. Nybyggnation av förskola, avser endast förskolans lokaler

VINST

- Lokaler anpassade till förskolans behov
- Friska och fräscha lokaler
- Nöjda pedagoger och vårdnadshavare
- Hela förskolan under samma tak underlättar samarbete och gynnar en jämlik kvalitet

RISK

- Höga kostnader medför att andra satsningar inom kommunen får stå tillbaka
- Lång process innan förskolan står på plats skapar frustration hos pedagoger och vårdnadshavare
- Tung maskiner vistas under byggprocessen på förskolans och skolans område
- Lokaler står tomma på grund av att behovet av dem ej längre finns. Detta medför ökad risk för skadegörelse
- Svårt att finna andra nyttjandeområden för tomma lokaler.

Nyckeltal - kostnader

Nuläge. Enl. de kontrakt som Barn Utbildning Kultur har idag betalar man ca 1,74 mkr/år gällande lokaler för skola och förskola. (ej inkl. städ och korttidshyra av gymnastiksal)

Alternativ A: Inte genomföra någon förändring: kräver ingen investering. Däremot tillkommer eventuellt ökade kostnader i jämförelse med andra förskolor (i drift/underhållsbudget) för åtgärder i ute- och/eller inomhusmiljö, t ex staket, skärmtak, etc. vilket innebär att man fortsätter att betala ca 1,74 mkr/år i lokalhyra.

Alternativ B: Bygga om och bygga till befintlig skolbyggnad kräver en investering om cirka 10–35 tkr/m² beroende på åtgärd (underhåll eller nybyggnation). Uppskattad yta för tillbyggnad i Tystberga är cirka 35 m² samt ett skärmtak på cirka 10 m². Det behövs WC och våtutrymme tillskapas i förskole delen av byggnaden. Dessutom behöver skolgårdsyta inklusive staket och lekutrustning utvecklas och byggas. Detta innebär en investering om cirka 16 Mkr inkl. risktillägg. Detta innebär ca 0,85 Mkr i hyresökning per år. Vilket innebär att hyran kommer att landa på ca 2,59 mkr/år i lokalhyra.

För detaljerad beskrivning kring ombyggnation och renovering, se bilaga 1.

Alternativ C: Bygga en ny förskola (90 barn): investering om cirka 45 Mkr. Det innebär också en ökad hyreskostnad per år för division Barn Utbildning Kultur i jämförelse med nuvarande nivå. Dagens hyresnivå för förskolan i Tystberga är ca 550 tkr. En nybyggnation om ca 45 Mkr skulle landa på en årshyra om ca 2,5 Mkr/år bara för förskolan. vilket innebär att Barn Utbildning och kultur fortsätter att betala ca 1,74 mkr/år i lokalhyra för övriga skollokaler lokaler, samt att inom kort kommer även omfattande renoveringar behövas kopplat mot bef. Byggnader vilket beskrivs i alternativ B. Totalt blir det då ca 4,24 mkr/år.

Det finns enl. bilaga 1 åtgärder som inom kort måste genomföras inom skollokalerna gällande ex. vis Tak, ytskikt m.m. denna finns med även i alternativ B men då finns det vissa tillbyggnads åtgärder som utgår. Denna då tillkommande kostnad skulle landa på ca 14 mkr inkl. risktillägg vilket skulle innebära ca +0,6 mkr/år ytterligare på år. Det innebär då att med en ny förskola och renoverad skola kommer totala hyran bli ca **4,84 Mkr/år**.

Sammanställning av olika kostnader i jämförelse mellan alternativen. *(Nyckeltals baserat i alt. B och C)

Beräkningar utifrån år 2030	Alternativ A	*Alternativ B	*Alternativ C
Kontrakterad yta (kvm)	2 668	2 455	3 655
Hyra helår	1 740 000 kr	2 590 000 kr	4 840 000 kr
Hyra kr/kvm	652	1 055	1 324
Hyra per barn/elev (163 st)	10 675 kr	15 890 kr	29 693 kr
Kvm barn/elev	16,4	15,1	22,4

Sammanfattning

Den sammanfattande bedömningen som är gjord utifrån prognosen vad gäller befolkningsutveckling i Tystberga fram till 2030, båda konsekvensanalyserna samt nyckeltalen som visar en kostnadsbild för de olika alternativen ger att:

A. Alternativ (inte genomföra någon förändring)

Alternativet innebär att lokalnyttjandet planeras effektivt och att investeringar undviks vilket är viktigt i en tid då kommunens möjligheter att med egna eller lånade medel investera är mycket begränsat.

B. Alternativ (bygga om och bygga till befintlig skolbyggnad)

Som ett andra alternativ föreslås ombyggnation av befintlig skolbyggnad på så sätt att förskoleverksamheten samlas under ett tak tillsammans med förskoleklass. Utemiljön lyfts och säkerheten höjs i och med att förskolegården definieras och avgränsas. Skolan renoveras och får lokaler som hänger ihop verksamhetsmässigt med goda samband och möjlighet till samarbete mellan skola och förskola.

C. Alternativ (bygga ny förskola) renovera skollokalerna.

För att kunna använda de koncepthandlingar som finns framtagna behöver en förskola anpassad för 90 barn byggas om beslut fattas att bygga en ny förskola i Tystberga. Det innebär att överkapaciteten inom förskoleverksamheten i Tystberga skulle bli mycket stor; nästa 30 platser i överkapacitet 2030. En nybyggnation av förskola skulle innebära att platsen som idag används av skolan för idrott och fritidsverksamhet skulle övergå till förskole yta och att de byggnader som idag används av förskolan skulle friställas. Vi skulle med andra ord skapa en stor överkapacitet i nybyggda lokaler, ineffektiva lokaler i befintliga byggnader. Dessutom skulle renoveringar behöva ske som skulle kunna lyfta skolans verksamhet.

Baserat på de totala behov som finns i kommunen vad gäller tillskapande av nya platser och viljan att öka likvärdigheten Nyköpings kommuns förskolor är bedömningen att investeringar och resurser under kommande tioårsperiod också behöver prioriteras i andra områden än i Tystberga. Men för att få effektiva och anpassade lokaler för verksamheten är Alternativ B det som ses som mest fördelaktigt ur ett långsiktigt perspektiv för ekonomi och verksamhetens bästa i Tystberga.

Bilaga 1. Kostnadsuppskattning Ramböll, exkl. risktillägg m.m.

Projekt		Projektbenämning		Ort		Beställare		Nettokalkyl (Kalkylopost)				
Projekt 1		Tystberga skola ombyggnad		Tystberga		Naturix		Kontrollant				
Univ		2020-01-23		Datum		Kontrollant		Sida				
								1				
BD	Benämning	Mängd	Enh	S%	Material [kr/leh]	Material [kr-tot]	Tid [timmen]	Tid [tim-tot]	UE [kr/leh]	UE [kr-tot]	Nettopris [kr/leh]	Nettopris [kr-tot]
Tystberga Skola												
06	Sanering av asbets gamla plattor	50,0	m2			0			1 000,00	50 000	1 000,00	50 000
	Rivning dörrar	66,0	st		155,00	10 230	4,000	280,4	45 000,00	135 000	2 179,00	143 814
40	Nya utrymningsdörrar	3,0	st			0			202,50	40 500	202,50	40 500
42	Komplettering vindstjälklag med lösull	200,0	m2		0,00	0	0,000	70,8	0,00	0	728,94	51 026
63	Ny mellan vägg vid vatten lek, WC	70,0	m2		263,42	18 439	0,820	170,8	0,00	0	4 829,50	280 111
66	Massiv- / Institutionsdörr (klassad)	58,0	st		3 475,05	201 553	2,677	0,170	544,00	658 240	892,14	837 488
72	Ytskikt, plastmatta på betong, rivning spackel	1 210,0	m2		62,12	75 164	0,170	226,3	1 200,00	102 000	1 756,00	149 280
72	Bytje parkett golv i sköfdsal	85,0	m2		50,00	4 250	1,000	83,5	600,00	51 000	600,00	51 000
72	Slipning målning målat golv	85,0	m2			0						
73	Ytskikt, keramiska plattor på vägg våtzon 1, lätskiktssklass VTV	70,0	m2		308,73	21 611	1,280	99,3	0,00	0	961,47	67 303
74	Försänt undertak, pendlat bänverk 60x60 cm nk riv	1 355,0	m2		257,44	348 830	0,480	715,4	0,00	0	500,32	677 832
74	Målning Invändiga väggar	2 355,0	m2			0			200,00	471 000	200,00	471 000
78	RWC-utrustning, offentlig	1,0	st		5 294,00	5 294	2,390	3,0	0,00	0	6 493,00	6 493
78	Demontering och montering kök	2,0	st		105 000,00	210 000	40,000	88,0		0	125 240,00	250 480
78	Nytt glas part	1,0	st		15 000,00	15 000	16,000	17,6		0	23 096,00	23 096
14	Dyneringsledning vid byggnad platon 100 mm grundisolerng, återställning	130,0	m		3 315,68	431 039	2,048	282,8	0,00	0	5 749,65	747 455
	Målning taklot	120,0	m2			0			250,00	30 000	250,00	30 000
	Bytje balkongdörr	3,0	st		10 000,00	30 000	5,000	16,5	500,00	1 500	13 030,00	38 090
	Förstärkning förstär källare	27,0	st		8 500,00	229 500	4,000	118,8	500,00	13 500	11 024,00	297 648
40	Bytje takpannor/ dapp 10 % bytje virke	3,0	st		6 000,00	18 000	4,000	13,2	2 000,00	6 000	10 024,00	30 072
40	Takavvättning	600,0	m2		282,40	169 440	0,490	303,6	0,00	0	515,16	309 096
40	Taksäkerhet	150,0	m			0			450,00	67 500	450,00	67 500
40	Vindskivor, plåtarbeten	1,0	x		0,00	0			100 000,00	100 000	100 000,00	100 000
40	Bytje ytterdörr	30,0	m		100,00	3 000	0,500	16,5	350,00	10 500	703,00	21 090
74	Översyn utrymningsstrappor	2,0	st		10 000,00	20 000	8,000	17,6		0	14 048,00	28 096
74	Översyn tegel fasad	1,0	x		30 000,00	30 000	24,000	26,4		0	42 144,00	42 144
74	Översyn tegel fasad	1,0	x		30 000,00	30 000	40,000	44,0		0	50 240,00	50 240
Totalt					1 871 340	1 871 340	2 624,6	1 736 740	4 996 934			

Slutsida

Projektnr Projekt1	Projektbenämning Tystberga skola ombyggnad	Ort Tystberga	Beställare		
Univ		Datum 2020-01-23	Räknet	Kontrollerat	Side 1

Nettokalkyl

Objektsfaktor 1,1000	Material 1 871 340	Arbete 1 207 126	UE 1 736 740	Arbetsl 2 625	Medeltimkostnad 459,93	Ma 181 728	Tjänstemän 0
-------------------------	-----------------------	---------------------	-----------------	------------------	---------------------------	---------------	-----------------

KOLLEKTIV-LÖNER	Nettokalkyl (inkl obitög)	2 625	Obj.faktor	1,10
	Omkostnadskalkyl	0		
	Etablering & diverse	420		
	Summa arbetstid	3 045 tim	Medeltimkostnad	460 kr/tim
	SUMMA KOLLEKTIVLÖNER:	1 400 299 kr	(varav man.)	183 173 kr

NETTO-KOSTNADER	Material (Nettokalkyl)	1 871 340		
	Maskiner (Nettokalkyl)	181 728		
	Löner tjänstemän (Nettokalkyl)	0		
	SUMMA NETTOKOSTNADER:	2 053 068 kr		

OM-KOSTNADER	Omkostnadskalkyl	0		
	Arbetsledning	420 090	30 % på lönekostnaden	
	Maskiner div	91 337	30 kr/tim	
	Förbrukningsmaterial	93 567	5 % på material	
	Transporter	100 000		
	Bodar/container/ställning/el	400 000		
	Avfallshantering	150 000		
	SUMMA OMKOSTNADER:	1 254 993 kr		

UE	UE (Nettokalkyl)	1 736 740		
	Mark utemiljö	0		
	Smide	0		
	Plåtslageri	0		
	Målning	0		
	Mattläggning	0		
	Kakel/Klinker	0		
	x	0		

INSTALLATIONER	El	900 000	TE-pris	Ny belysning mm
	Rör	150 000	TE- pris	
	Vent	680 000	TE- pris	Byte av aggregat
	Styr & regler	0		
		0		
		0		

PROJEKT-ERING	A- och K-handlingar	120 000		
		0		
		0		

SUMMA UE/KONSULT: 3 586 740 kr

PROJEKTKOSTNAD:	8 295 099 kr
Oförutsatt 10%	830 000 kr
	0 kr

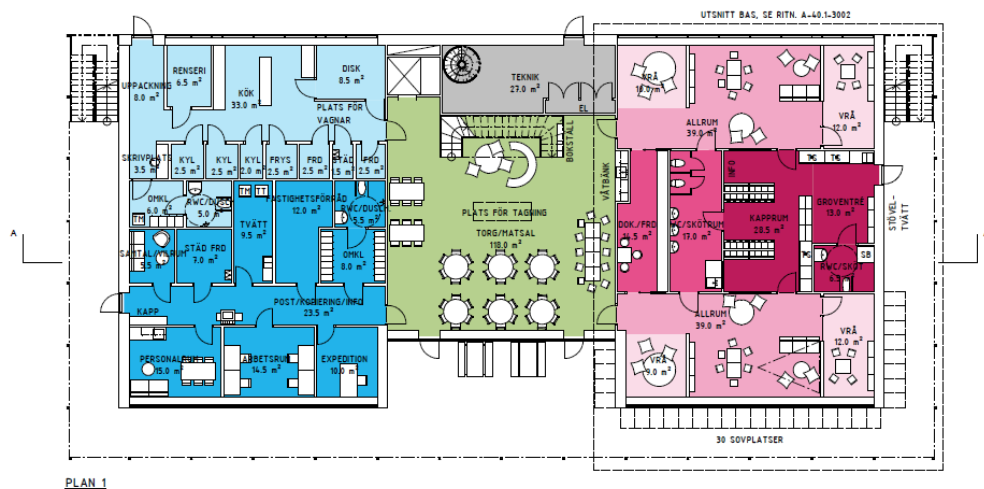
CENTRALADM	Material	15 %	280 701 kr
VINST	UE/Konsult	15 %	538 011 kr
	Omkostnader	15 %	215 508 kr
	Kollektivlöner	15 %	210 045 kr
	Justering		0 kr
	ANBUDSSUMMA EXKL MOMS:		10 369 364 kr

Bilaga 2. Visualiseringar och planlösningar med 90 barns förskola vid nuvarande grusplanen som är en av testade platserna för placering.
[Film, förskola 90 platser](#)



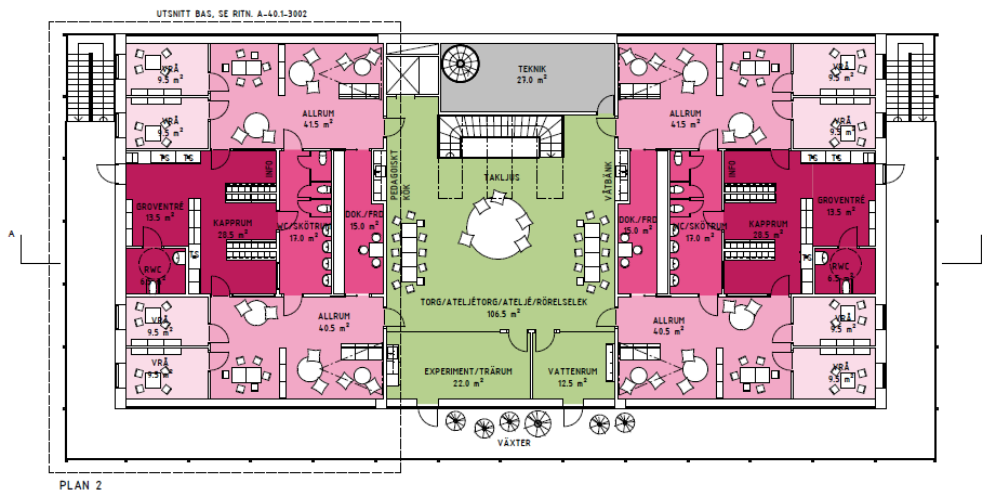
Planritningar konceptförskola för 90 barn

Konceptförskola plan 1



PLAN 1

Konceptförskola plan 2

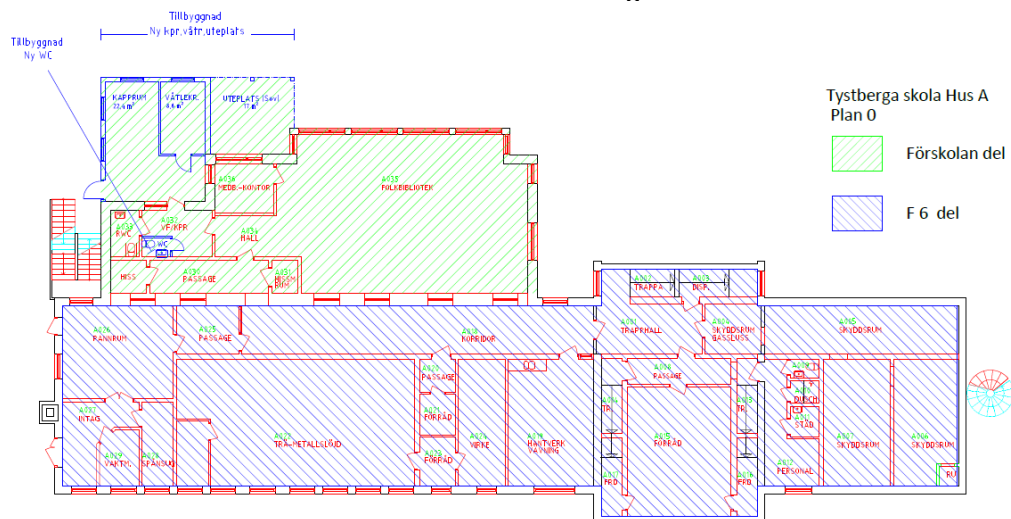


PLAN 2

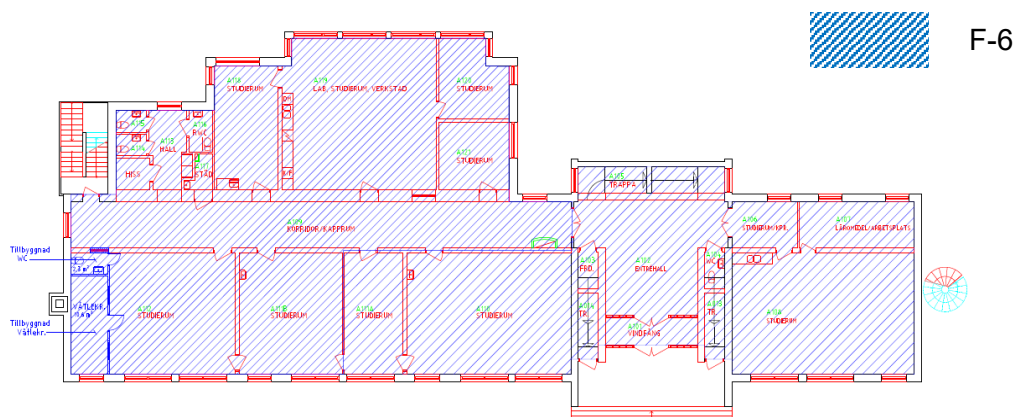


Omställning av befintlig skolbyggnad enl förslag.

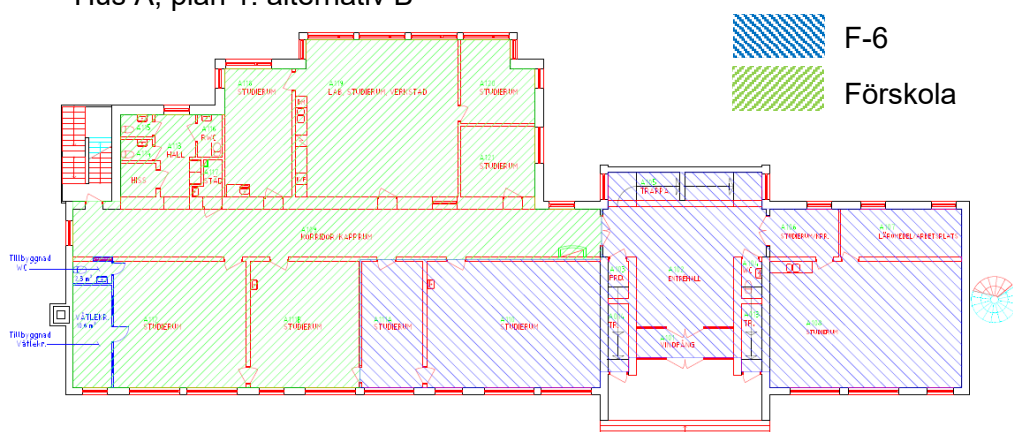
Hus A, plan 0: alternativ B (visas), i alternativ A så behåller förskolan det gröna (Ingen tillbyggnad) och F-6 det blå området. I alternativ C har skolan det blå samt gröna.



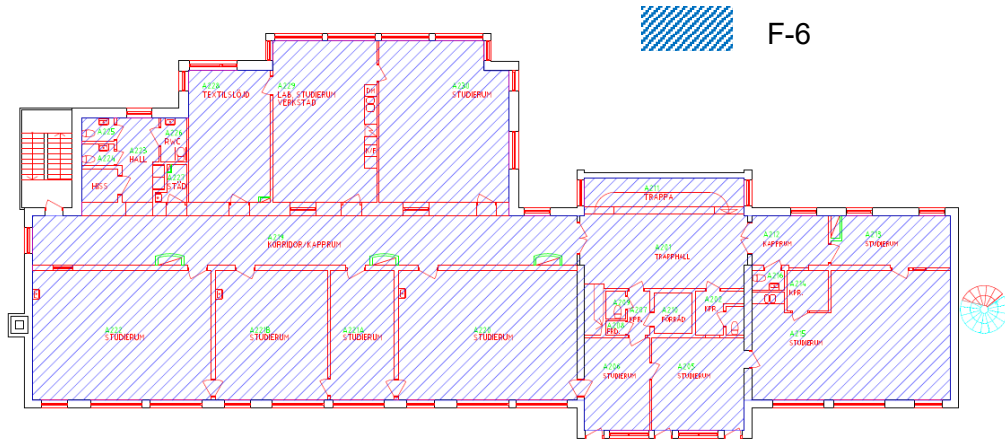
Hus A, plan 1: alternativ C



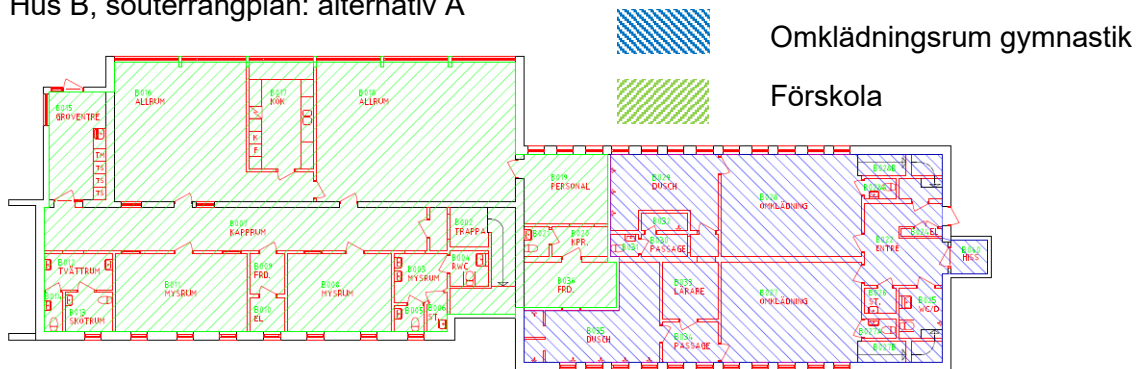
Hus A, plan 1: alternativ B



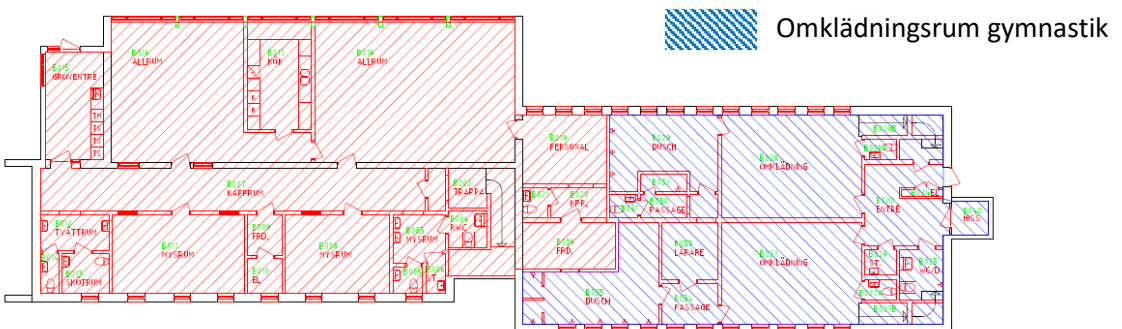
Hus A, plan 2: alternativ A, B och C




Hus B, souterrängplan: alternativ A



Hus B, souterrängplan: alternativ B och C



 Tomställd yta, kan upplåtas till annan verksamhet eller hyresgäst.