

Ny förskola i Fränsta – alternativ

Bakgrund

Inför eventuellt beslut om att uppföra en ny förskola i Fränsta efterfrågas jämförelse mellan tänkt nyproduktion och alternativet att i stället fortsätta bedriva verksamheten i befintliga lokaler. En sådan jämförelse är svår att göra då flera faktorer påverkar hur situationen ska bedömas vid sidan om rent ekonomiska faktorer. Med beaktande av detta görs följande sammanvägning.

Nyproduktion

Avser en helt nybyggd förskola med ca 1 850 m² lokalyta på en adress.

Fördelar med nyproduktion:

- Byggnaden blir anpassad efter dagens verksamhet
- Byggnaden är mer energieffektiv jämfört med äldre byggnader
- Hänsyn tas i utformningen till ett modernt säkerhetstänk både vad gäller brand och våldsdåd
- Byggnaden är anpassad till dagens regler och krav för miljö
- Det finns en lång återstående livslängd från färdigställande/lågt underhållsbehov under en längre tid.

Nackdelar med nyproduktion:

- Stor initial investering, ca 70 mkr
- Risk för att ytor som lämnas blir vakanta eller måste byggas om för andra verksamheter.

Befintliga lokaler

Avser fortsatt verksamhet i befintliga byggnader med ca 1 775 m² lokalyta på tre adresser. 975 m² av dessa bedöms kunna användas långsiktigt utan nya lösningar måste sökas.

1. Skattkistan 765 m²

Skattkistan är inrymd i en fastighet uppförd på 1990-talet. Byggnaden är i relativt gott skick men underhållsbehov finns. Byggnaden är belägen på ett industriområde, läget är inte avsett för förskoleverksamhet. En intilliggande industri önskar expandera och en avsiktsförklaring om att detta företag ska förvärva byggnaden finns tecknat. Lämpligheten att fortsatt ha förskoleverksamhet på ett industriområde ska beaktas. Byggnaden kommer att ha ett ökande underhållsbehov under de närmaste åren. Byggnaden finns utom planlagt område. Byggnaden fyller sin funktion idag men kommer på sikt inte vara lämplig för nuvarande ändamål. Även risken att genom fortsatt verksamhet bromsa lokal industris utveckling ska värderas.

2. Sörgården 800 m²

I byggnaden finns även andra verksamheter. Byggnaden är lämplig för sitt ändamål men underhållet kommer behöva öka under kommande år.

3. Lokaler i Samkrafthuset 210 m²

Verksamheten är inrymd i ett kontorshus. Detta kommer på sikt inte vara en lämplig placering av denna verksamhet.

Fördelar med att fortsätta verksamheten i befintliga byggnader:

- Endast underhållskostnader under kommande år, under förutsättning att lokalerna bedöms uppfylla verksamhetens krav och inga nya krav tillkommer. En grov bedömning för den närmaste 5-årsperioden till ca 2,5 – 5 mkr.

Nackdelar med att fortsätta verksamheten i befintliga byggnader:

- Verksamheten bedrivs på flera adresser
- Ca 975 m² motsvarande 55% av lokalytan kommer i vilket fall som helst behöva ersättas av andra lokaler inom några år då Skattkistan och lokaler i Samkraft inte bedöms lämpliga på sikt. Det finns inga tillgängliga ersättningslokaler i befintliga byggnader idag.
- Det finns risk att underhållskostnaderna ökar om även nya krav ska beaktas; t ex verksamhetskrav, uppgraderingar utifrån nya regelverk och moderna säkerhetslösningar mm.
- Det finns risk att underhållsåtgärder/investeringar görs i lokaler som senare kommer behöva lämnas.
- Det kanske inte går att finna 975 m² ersättningslokaler på samma adress, eller vid samma tillfälle utan verksamheten måste delas upp på flera ställen. Nyproduktion av delar av lokalbehovet kan bli nödvändigt.

Sammanfattning

Tveklöst innebär alternativet att fortsätta bedriva verksamheten i befintliga lokaler jämfört med en nyproduktion ett avsevärt mindre kapitalbehov. Om förskoleverksamheten i området inte betraktas som helt långsiktig är detta alternativ det mest fördelaktiga. I Sörgården kan det vara meningsfullt att genomföra större underhållsåtgärder för förskoleverksamhetens del, men detta gäller inte Skattkistan och lokaler i Samkraft då dessa av flera skäl kommer behöva lämnas inom en tid. Det finns ingen garanti för att ersättningslokaler för Skattkistan och lokaler i Samkraft kommer finnas i befintliga byggnader. Detta kan innebära att en nyproduktion trots allt måste genomföras men för en del av lokalbehovet.

ÅFA 2024 03 30

.....
Patrik Jonasson