

Ånge kommun  
att. Kent Ylvesson  
kent.ylvesson@ange.se

## PM - FÖRSLAG NY FÖRSKOLA FRÄNSTA /HYRESOFFERT/

***ÅFA ger följande förslag för uppförande av ny förskola i Fränsta.  
Med förslaget följer en hyresoffert grundad på vid denna tidpunkt kända  
förutsättningar.***



## Bakgrund

Förskoleverksamhet bedrivs på flera adresser i Fränsta. Diskussioner om förbättring av nuvarande förskolelokaler och utökning av verksamhetens ytor har förts under en längre tid. Planer för en större ombyggnad av nuvarande förskolan Skattkistan på Industrivägen har varit långt framskridna men det bedömdes senare av flera skäl värt att se på alternativ. Det finns frågetecken kring planförhållanden, tomten och byggnaden ligger i ett område för industriverksamhet. En närliggande industri har uttryckt intresse av att utöka verksamheten och fördetta varit intresserad av både mark och byggnad.

Sammantaget har det uppfattats lämpligt att i stället se på en nyproducerad byggnad och mark för detta har sökts. I maj 2023 förvärvade ÅFA fastigheten Fränsta 13:17, Furubacken på Mårtensvägen. Med förvärvet följde ett markområde väster om det särskilda boendet Gläntan. Marken har bedömts lämplig för att uppföra en ny förskolebyggnad och då ÅFA nu förfogar över marken har planeringen kunnat fortsätta. Andra placeringar har inte uteslutits med det har heller inte framkommit alternativ som bedömts värda att överväga.

## Önskemål från verksamheten – bedömda behov.

ÅFA och företrädare för verksamheten har under 2023 haft återkommande diskussioner om möjliga lösningar. ÅFA har tagit fram tre huvudinriktningar/alternativ med den aktuella marken i åtanke:

1. Avropa och uppföra en konceptförskola enligt SKRs ramavtal
2. Uppföra en förskola lika den som nyligen färdigställdes i Ånge enligt "Sundsvallsmodellen".
3. Projektera en förskola helt anpassad efter verksamhetens behov och den aktuella områdets och markens förutsättningar.

ÅFA har i samarbete med Sweco tagit fram och presenterat alternativen i en Förvalsstudie vilken sedan diskuterats gemensamt mellan Utbildningsavdelningen och ÅFA.

Parallellt har Utbildningsavdelningen diskuterat verksamhetens behov och önskemål. Detta har sammanställts i "**Verksamhetsbedömning av Förvalsstudien**" daterad **2023 08 22**. I denna förordar Utbildningsavdelningen att det fortsatta arbetet i första hand inriktas på alternativ 2, att uppföra en förskola i Fränsta enligt Sundsvallsmodellen.

Detta förslag till lösning med tillhörande hyresoffert grundar sig på alternativet att uppföra en förskola enligt Sundsvallsmodellen på den mark som ÅFA har tillgänglig på Mårtensvägen.

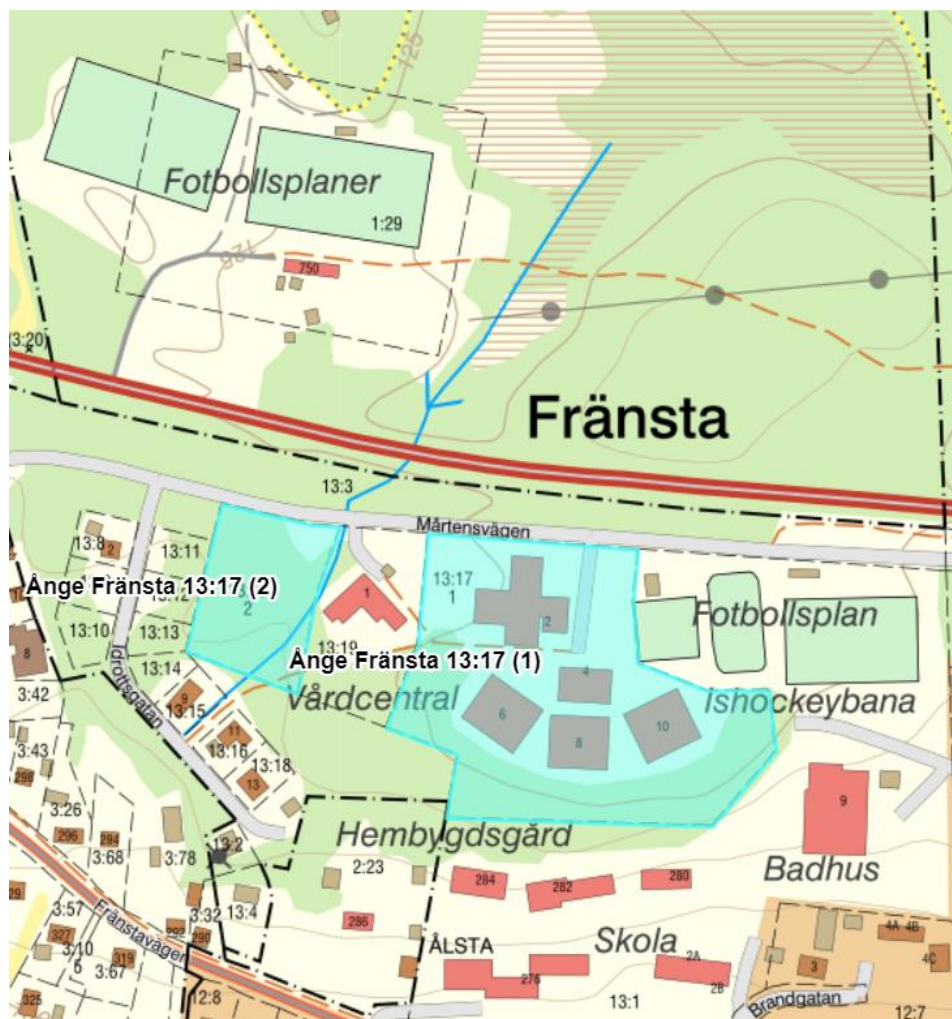
### Föreslagen lösning

Det förslag ÅFA enligt denna hyresoffert lämnar till Utbildningsavdelningen utgår från att en förskolebyggnad enligt Sundsvallsmodellen om ca 1 840m<sup>2</sup> BRA placeras i den norra delen av tomtmarken och att byggnaden sätts en nordöstlig-sydvästlig riktning.

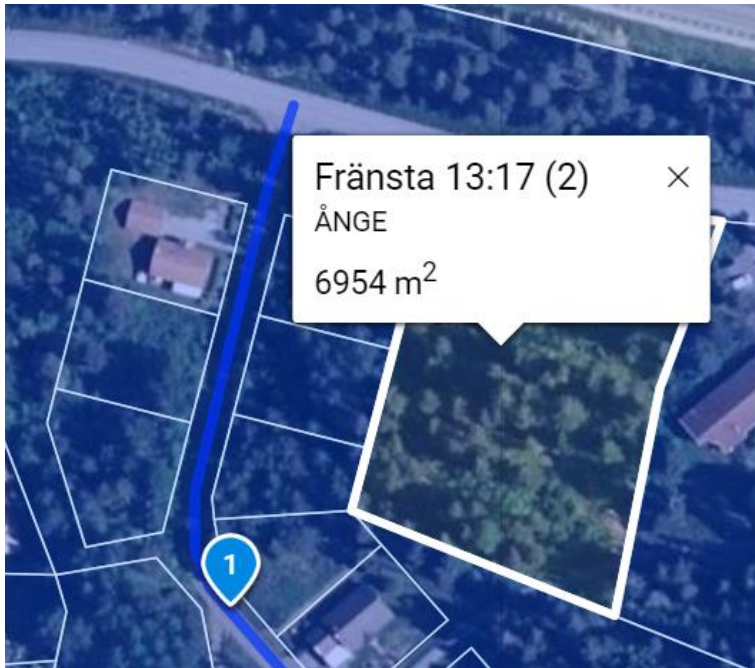
Angöring till förskolan avses ske både från Mårtensvägen och en tänkt ny tillfartsväg i den södra delen av området. Åtgärder för buller från E14 kommer sannolikt att behövas och bedöms kunna utföras i form av en vall norr om Mårtensvägen.

Särskild hänsyn kommer att tas till att området idag utgör en viktig rekreationsyta för boende på Gläntan. Bedömningen är att behov och önskemål kommer kunna tillgodoses på ett bra sätt. Kommunen har några sedan länge planlagda villatomter vid Idrottsgatan som inte sålts. En möjlighet är att låta dessa utgöra komplement till utemiljön och således inte längre betraktas som försäljningsobjekt.

ÅFA:s fastighet Fränsta 13:17





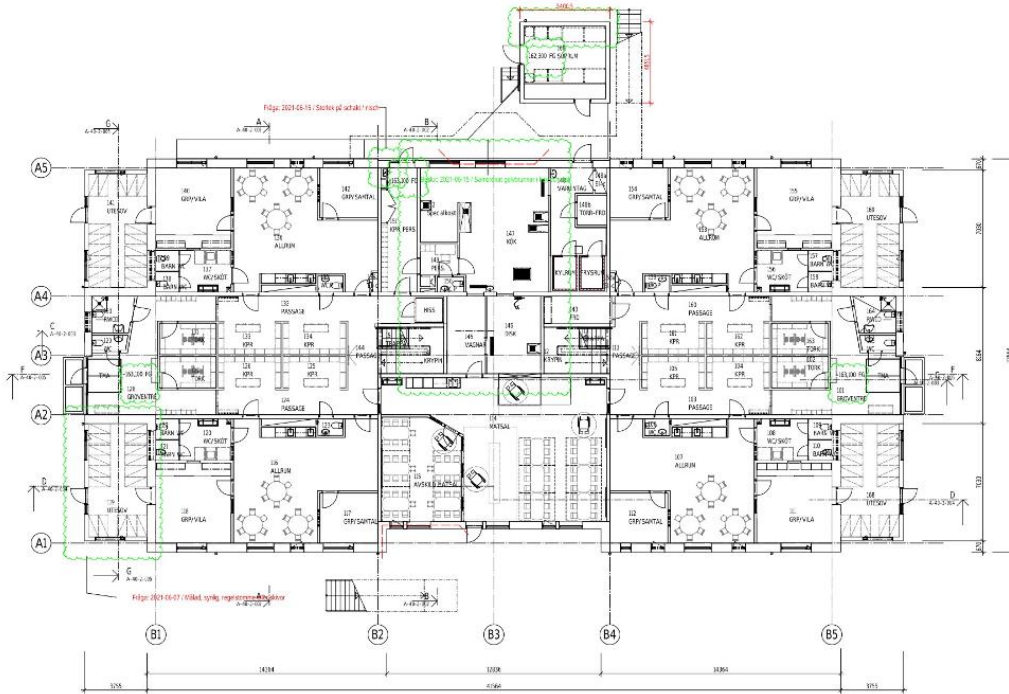


Tomtindelning i området, aktuell mark och tomter längs Idottsgatan

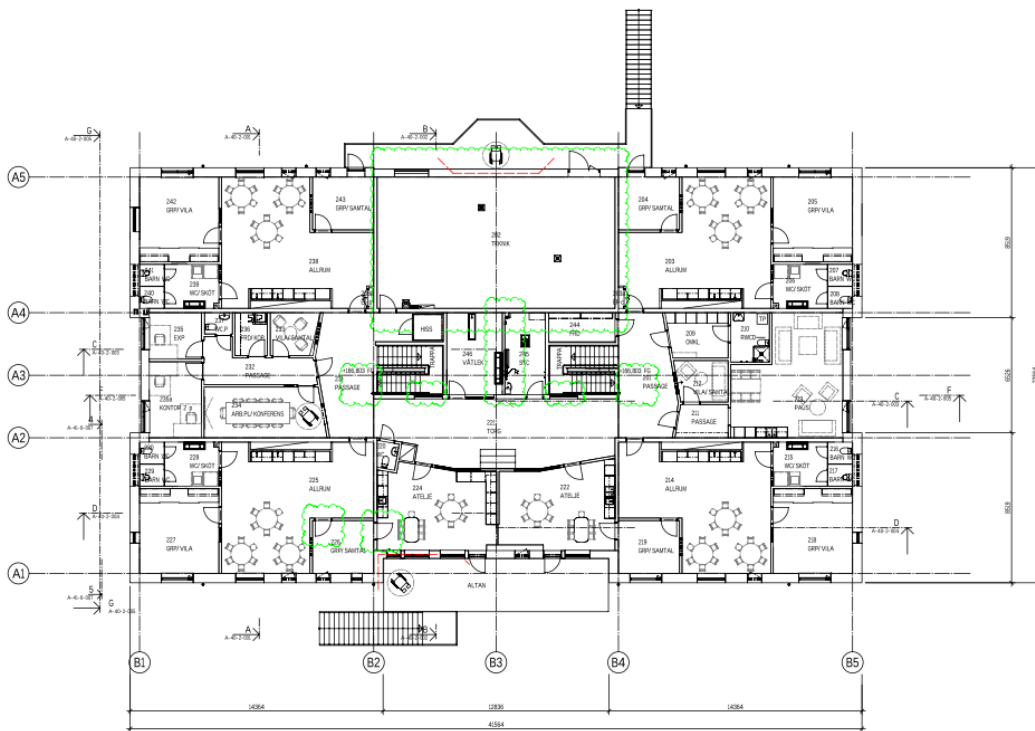


Byggnaden inplacerad på tomten

Planritningar som förskolekonceptet utförts i Ånge. Justeringar kan bli aktuella för den aktuella byggnaden.



Plan1



Plan2



2024 04 03

## Grunduppgifter

Byggnadens/lokalens adress	Mårtensvägen 1 A
Aktuell hyresgäst, företag	Ånge kommun, Utbildningsavdelningen
Kontaktperson	Kent Ylvesson
Fastighetsägare/hyresvärd	Ånge Fastighets- och Industri AB, ÅFA
Fastighetsägarens ombud	Patrik Jonasson

## Hyresvillkor

Lokaltyp	Förskolebyggnad
Hyresändamål	Inrymma kommunal förskoleverksamhet
Lokalens storlek	Totalt ca 1 840 m2.
Värme	Fastigheten kommer att anslutas till Ånge Energis fjärrvärmenät och värms därmed med bibränsle. Värme ingår i hyran upp till en normal förbrukning. Förbrukning utöver detta debiteras separat en gång per år.
V/A	Ingår i hyran upp till en normal förbrukning
Ventilation, kyla	Ingår i hyran
El	Hyresgästen skall teckna eget abonnemang
Sophämtning	Ingår motsvarande kostnader för de fraktioner som är aktuella 2022
Hyra	<b>4 700 000 kr per år</b>
Indexreglering	100% av hyresbeloppet justeras årligen enligt KPI-utveckling sedan föregående år



2024 04 03

<b>Avtalstid</b>	20 år/240 månader från hyresavtalets tecknande.
<b>Uppsägningstid</b>	9 månader före kontraktstidens utgång
<b>Förlängningstid</b>	Om avtalet inte sägs upp förlängs detta med 10 år.
<b>Moms</b>	Moms tillkommer utöver angiven hyra. Hyresgästen skall bedriva momspliktig verksamhet i lokalerna.
<b>Indexreglering</b>	Grundhyran regleras årsvis med KPI på 100% hyran.
<b>Fastighetsskatt</b>	Utgår ej pga verksamhetens beskaffenhet.
<b>Parkeringsplatser</b>	Parkeringsplatser hyrs ut separat
<b>Snöröjning</b>	Ingår i hyran
<b>Trappstädning/städning</b>	Ombesörjs och bekostas av hyresgästen.
<b>Internet</b>	Fiber finns i anslutningspunkt i lokalen. Anslutning bekostas av hyresgästen.

Hyran grundar sig på en total projektkostnad om ca 70 mkr. Bedömningen underbyggs av kända kostnader för uppförande av motsvarande byggnad i Ånge, lokala förutsättningar och ett antagande om kostnadsutveckling sedan detta projekt färdigställdes.

Hyresberäkningen grundar sig utöver investering på dagens kostnadsläge för drift och underhåll. Om förutsättningarna ändras kan även den offererade hyran komma att ändras. Hyran förutsätts indexjusteras lika övriga lokalhyror i ÅFA. ÅFAs räntekostnader grundar sig på idag kända prognoser.

<b>Verksamhetsanknutna krav</b>	Hyresgästen svarar för att lokalen uppfyller samtliga krav för den specifika verksamhet hyresgästen bedriver och vidtar på egen bekostnad de åtgärder som myndighet eller försäkringsbolag kan komma att kräva i detta avseende som tillkommer eller ändras jämfört med lokalanpassning enligt de handlingar som är för handen vid kontraktets tecknande.
---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**2024 04 03**

<b>Systematiskt brandskyddsarbete</b>	Hyresgästen svarar själv för att skyldigheter avseende systematiskt brandskyddsarbetet när det gäller inom den förhyrda lokalen.
<b>Tillstånd</b>	Hyresgästen svarar för att samtliga tillstånd som krävs för verksamheten erhålls och vidmakthålls.
<b>Inre underhåll</b>	Lokalen upplåts i befintligt skick efter färdigställande Hyresgästen svarar därefter för inre underhåll under hyrestiden.
<b>Försäkring</b>	Hyresgästen ska teckna och vidmakthålla för verksamheten sedvanlig försäkring inklusive avbrottsförsäkring avseende skada på byggnaden orsakad av underhyresgäst eller annan tredje man, dels skada på tredje man eller dennes egendom.
<b>Hyresavtal</b>	Vid accept av denna offert tas hyresavtal fram av hyresvärden för undertecknande av parterna.
<b>Inflyttning</b>	Inflyttning sker enligt separat överenskommelse. Inflyttning beräknas preliminärt till vt 2026 under förutsättning av nuvarande kravspecifikationer och att hyresavtal tecknas senast 2024 04 30.
<b>Giltighet</b>	Hyresofferten är giltig tom 2024 05 31 Offerten förutsätter att investeringsbeslut fattas i ÅFAs styrelse och att detta godkännes av kommunfullmäktige.  Hyresgästen svarar för beslutsprocess inom Ånge kommun avseende hyresavtalet. Hyresvärden svarar för investeringsbeslutet.

## **Ånge Fastighets- och Industri AB**

.....  
Patrik Jonasson

E-post [patrik.jonasson@afaange.se](mailto:patrik.jonasson@afaange.se)

Tel 070-328 75 44