

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommunstyrelsen

Rögle 1, Trollbäcken – Ersättning av Trollbäckens lokaler

Förslag till beslut

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt nedanstående förslag föreslås Kommunstyrelsen besluta:

- Godkänna etablering av ersättningslokaler i form av moduler för åtta (8) avdelningar med tillkommande personalrum och mottagningskök, på Bollerup 10, vid Frostaskolan
- Bevilja 6,5 mnkr i etablerings- och avetableringskostnader för ovanstående moduler. Finansiering sker inom KS investeringsbudget: Ny förskola 2018. (Investeringsbudget: 10,0 mkr 2018)
- Bevilja investeringsmedel på 2,0 mkr för möbler, utrustning för förskoleavdelningarna samt mottagningskök. Finansiering sker inom KS investeringsbudget: Ny förskola 2018.
- Ge samhällsbyggnadschef/fastighetschef i uppdrag att utifrån LOU 6 kap 15 § direktupphandla modulerna

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

- Tillföra Barn- och utbildningsnämnden resterande del av budgetreserven på 2 938 tkr för att delfinansiera ökade kostnader avseende drift och hyra för förskolemoduler.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Återstående finansiering avseende drift- och hyra för förskolemoduler, ca 1 950 tkr, hanteras av ekonomiavdelningen inom ramen för kapitalkostnadskompensation.

Tekniska nämnden får återkomma till kommunstyrelsen med förslag till kommande hantering av Trollbäckens förskola med ekonomiska konsekvenser.

Sammanfattning av ärendet

Under hösten har Hörby kommun låtit specialister undersöka och göra mätningar i fastigheten utifrån att det har inkommit anmälan om luktolägenheter i huset.

Mätresultaten visade att det finns olägenheter med lukt från träskyddsbehandlade takstolar, råspont och spånplattor.

Specialisterna har konstaterat att de är behandlade med klorfenol. Byggnadstekniskt användes det i många husbyggen mellan 1950-1970-talet. Provresultat från 2017 visar också att plastmattan i lokalerna släpper ifrån sig emissioner.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

När träet blir fuktigt utsöndras emissioner. Bedömningen från specialisterna är att det är den lukten som känns och som sätter sig i olika material på Trollbäcken.

På vinden på Trollbäcken finns trämaterial och ventilationssystemet trycker in luft därifrån, vilket gör att lukten sprids i fastigheten. Kommunen har nu satt igång åtgärder för att provisoriskt komma tillrätta med problemet. I ett första steg innebär det att kommunsservice fastighet bygger om ventilations-aggregaten så att det blir ett litet övertryck i byggnaden, så att lukt inte sugas in från vinden.

Vi har tittat på långsiktiga åtgärder – vad som behöver göras i form av renovering och liknande för att komma tillrätta med situationen. Problemen i fastigheten försvinner inte utan luktolägenheten sätter sig i inventarier och poröst material, så det krävs en helrenovering av byggnaden och utbyte av alla möbler, utrustning och material för att helt komma tillrätta med problemen.

Hörby kommun som fastighetsägare och verksamhetsutövare är ansvarig enligt miljöbalken, Boverkets byggregler och föreskrifter från arbetsmiljöverket att göra åtgärder. Förskoleverksamheten tillsammans med personal behöver flyttas till ersättningslokaler inom 2-3 månader.

Förvaltningen har arbetat fram en handlingsplan för tillfälliga ersättningslokaler till Trollbäckens verksamhet innebärande att moduler etableras på grönytan framför Frostaskolan, Bollerup 10.

Kommunikation till vårdnadshavare om situationen sker dels genom förskolans medarbetare, men också genom att en informationssida på hörby.se kommer att läggas upp, där alla kan ta del av information om pågående och kommande arbete.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Handlingsplanen innebär

Etablering av åtta (8) avdelningar, personalutrymme, mottagningskök och utrymmer för lokalvård. (Innebär en utökning från idag 6,5 för att möta ökande volymbehov.

Ekonomi**Etablering och avetablering**

Etablering och avetablering ersättningslokalerna 6,5 mnkr

Driftkostnader

Hyra exkl. driftmedia	250 tkr/månad
Driftkostnader	50 tkr/månad
<i>Summa</i>	<i>300 tkr/månad</i>

Investeringsmedel

Möblering 6 förskoleavdelningar	900 tkr
Lek- och lär material/IKT-utrustning tkr	720
Möblering och utrustning personalutrymme	100 tkr
Utrustning och material mottagningskök tkr	150
Utrustning och material lokalvård	60 tkr
Övrigt	70 tkr
<i>Summa</i>	<i>2 000 tkr</i>

Tidsplanen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Etablering av moduler och flytta in verksamheten maj/juni 2018

Upphandling

Med anledning av synnerliga skäl enligt LOU 6 kap 15 § planeras direkupphandling.

Tillfälligt bygglov

Ansökan om tillfälligt bygglov för att under fyra år etablera ersättningslokaler för Trollbäcken förskola under byggtiden, inlämnas av kommunservice fastighet till byggnadsnämnden.

Konsekvenser och kostnader för att etablera ersättningslokaler för 8 förskoleavdelningar

Enligt underlag från anlita expertis så är en vanlig felhantering när man åtgärdar den problematik som är aktuell på Trollbäcken att man återanvänder/flyttar tillbaka inventarier och material. Ofta återkommer då problematiken eftersom de starka lukterna finns kvar i dessa inventarier.

Rekommendationer är därför att inte flytta med inventarier, utrustning och annan material till de planerade paviljongerna emedan man då riskerar att också flytta med problematiken.

Eftersom vi nyligen etablerat två avdelningar vid Trollbäcken och dessa inte har den problematiken ännu som finns i huvudbyggnaden så kan inventarierna och utrustningen från dessa flyttas med till de nya ersättningslokalerna. Således är det

Samhällsbyggnadsförvaltningen

utrustning/inventarier/material till 6 avdelningar som behöver nyanskaffas.

Specifikation enligt nedan:

- Möbler/inventarier: 150 tkr/avdelning
- Lek- och lär material/IKT-utrustning: 120 tkr/avdelning
- Personalutrymme: 100 tkr

Konsekvenser och kostnader för måltidsverksamheten

I Trollbäckens förskola finns idag ett tillagningskök som är i behov av renovering.

I samband med etablering av ersättningslokaler kommer verksamheten ändras till mottagningskök med viss produktion. Köket kommer att få huvudkomponenten till lunchserveringen utifrån och själva tillbereda tillbehör och sallad samt bereda frukost och mellanmål.

Personaltätheten på Trollbäcken kvarstår, trots att verksamheten utökas till åtta avdelningar. Vi har heller inget behov att utöka personaltätheten i produktionsköket (G-hill).

Lokalerna beställs färdiginredda från leverantör av modulerna.

Kostnader

Etablering och inköp av inventarier/utrustning 150 tkr.

Konsekvenser upphandlingsfrågor

Med anledning av synnerlig brådska enligt LOU 6 kap 15 § planeras direkupphandling av moduler.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Skäl för att hävda synnerligen brådska i enlighet med LOU 6 kap 15 § för Röggle 1, Trollbäcken – Ersättning av Trollbäckens lokaler är följande;

För att kunna hävda synnerligen brådska måste de fyra nedanstående punkterna vara uppfyllda

- Det ska vara absolut nödvändigt att genomföra upphandlingen
- en synnerlig brådska gör att normala tidsfrister inte kan hållas
- brådskan ska vara förorsakad av omständigheter som inte har kunnat förutses av den upphandlande myndigheten
- brådskan får inte ha orsakats av myndigheten själv.

Det ska vara absolut nödvändigt att genomföra upphandlingen

Baserat på den rapport som tagits fram i samband med de mätningar som gjorts i fastigheten så bör en förflyttning från Trollbäckens förskola ske så snabbt som möjligt, förflyttning bör ske inom 2- 3 månader, d v s maj/juni innan risken för ökat obehag av lukter tilltar p g a fuktigare väder. De tillfälliga åtgärder som vidtagits i form av övertryck i lokalerna, så att lukt och transmission från impregnerat material inte ska sprida i lokalen, fungerar bäst vintertid då fuktinnehållet i luften är lägst vid låga temp-eraturer.

Vid varmare uteluft ökar fuktinnehållet i luften och denna fukt faller ut i konstruktionen sommartid, vilket ger ytterligare skador.

En synnerlig brådska gör att normala tidsfrister inte kan hållas

Samhällsbyggnadsförvaltningen

En förnyad konkurrensutsättning eller en upphandling med normal tidsplan skulle innebära att kommunen tidigast kan få ersättning till Trollbäckens förskola på plats tidigast i mitten av augusti.

Brådskan ska vara förorsakad av omständigheter som inte har kunnat förutses av den upphandlande myndigheten

Hörby kommun kan inte anses ha kunnat förutse nämnda problem och besvär

Brådskan får inte ha orsakats av myndigheten själv.

Hörby kommun kan inte anses ha orsakat brådskan själv. När det under hösten 2017 kom klagomål på lukter lät kommunen genast specialister undersöka och göra mätningar. Specialisternas rapport överlämnades till Hörby kommun 2018-01-10. Så fort rapporten överlämnats till kommunen tillsatte kommunen en projektgrupp som tagit fram en plan för att möjliggöra en ersättning av Trollbäckens lokaler som kan vara på plats maj/juni 2018.

Gällande möbler, förskole utrustning och storköksutrustning finns följande ramavtal;

- Avtalet för förskolemöbler (administreras av Lunds kommun), upphandlingen är överprövad, kan därför innebära att direktupphandling måste ske (bör konkurrensutsättas),
- Förskolemateriel (så som spel etc avropas från ramavtal med Lekolar,
- Förbrukningsmateriel för förskola, (förvaring, saxar etc) avropas från ramavtal med Staples,
- Porslin och köksutrustning avropas från ramavtal Porslin och köksutrustning med Martin & Servera..

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tillfälligt bygglov

Ansökan om tillfälligt bygglov på Bollerup 10, för att under fyra år etablera ersättningslokaler för Trollbäcken förskola under byggtiden, inlämnas av kommunservice fastighet till byggnadsnämnden.

Kortaste handläggningstid för tillfälligt bygglov är ca 1,5 månad under en förutsättning att alla dokument är klara vid sökandet. Det finns alltid en risk om överklagan från grannar.

Alternativa platser till etablering av provisorisk förskola enligt gällande detaljplaner är på Hörby 42:16 (söder eller öster om Vårdcentralen).

Projektets organisation och uppföljning

Projektledare för arbetet kommer att vara fastighetschefen och stf fastighetschef/senior projektledare. Uppdraget är att samordna tillsammans med förskolechefen arbeta fram en detaljerad projektplan med tidsplan för olika aktiviteter. Fackliga representanter ska bjudas in att delta i arbetet. Uppföljning ska ske till kommunchefens ledningsgrupp och kommunstyrelsens arbetsutskott.

Kommunikation

Kommunikation till vårdnadshavare om situationen sker dels genom förskolans medarbetare, men också genom att en allmän informationssida på horby.se som kommer att läggas upp, där alla kan ta del av information om pågående och kommande arbete. Vi återkommer med länk, när sidan är uppe.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ekonomisk analys kommunens resultat och balansräkning

Genom uppkommen situation och förslag till finansiering tas hela kommunens ekonomiska reserv i anspråk för 2018.

Bokfört värde på Trollbäcken uppgår till 4,7 mkr varav hälften övervägs skrivas ner inom 2017 års bokslut. Besiktningssrapporten ligger till grund för nerskrivningen.

Kort objektsbeskrivning Rögla 1, Trollbäcken

- Fastighet Rögla 1, Trollbäckens förskola, Adress Tvärgatan 34
- Byggår 1977
- Bruksarea 1044m²
- Internhyra förskola ca 840000:-/år
- Internhyra kök ca 147000:-/år
- 2017 nov/dec 2st tillfälliga moduler för 2st nya avdelningar, hyreskontrakt tecknat på 3 år. Hyreskostnaderna årligen är ca hyra 504 000:-/år, drift 145 000:-/år, kapitalkostnader 295 000:-/år
- Enligt Lokalförsörjningsplanen planerat för renovering och underhåll för ca 15Mkr år 2022-2027

Genomförda renoveringar och ombyggnader

- 2003 omfattande större renovering, bla. ny fasad
- 2014 all isolering på vind uttagen, försök att tätta vindbjälklaget med ny diffusionsspärr mellan takstolarna utfördes, uttagen isolering lades tillbaka.
- 2017 ombyggnad av personalutrymme till avdelning för småbarn
- 2017-2018 planerat ombyggnad av kök och personalutrymme, projektet parkerat

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Analys och förslag

Hörby kommun som fastighetsägare och verksamhetsutövare är ansvarig enligt miljöbalken, Boverkets byggregler och föreskrifter från arbetsmiljöverket, för att genomföra åtgärder.

Förskoleverksamheten tillsammans med personal behöver flyttas till ersättningslokaler inom 4-6 månader pga av luktolägenheter från träskyddsmedel och emissioner från plastmattor.

Ersättningslokaler etableras genom åtta (8) avdelningar, personalutrymme, mottagningskök och utrymmer för lokalvård. (Innebär en utökning från idag 6,5 för att möta ökande volymbehov.)

Tidsplanen är inom 2-3 månader, vilket innebär att verksamheten flyttar maj/juni 2018. Utifrån synnerliga skäl i LOU föreslås direktupphandling samt att ansökan om tillfälligt bygglov för etablering av modulerna på Bollerup 10, Frostaskolan skyndsamt ansöks hos byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

- Trollbäckens förskola Hörby, PolygonAK 2018-01-10
- Eurofins Pegasuslab AB, Mycket mer än bara siffror, jan 2018

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planering & Utveckling

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Fastighet

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Bygg & Miljö

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Räddning & Samhällsskydd

Kommunledningsförvaltningen/Kansli

Kommunledningsförvaltningen/Ekonomi

Barn-och utbildningsförvaltningen/Administration

Barn-och utbildningsförvaltningen/Trollbäckens förskola

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Åsa Ratcovich
Samhällsbyggnadschef

Tomas Ringberg
Utbildningschef

Bengt Brahed
Stf fastighetschef/senior projektledare