

Handläggare
Anna Boman

Godkännande av lokalinvestering avseende Fäladslyktan/Fäladsskolan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

- att godkänna lokalinvestering avseende Fäladslyktan, vilken innefattar grundskola, multihall, bibliotek, kulturskola och träffpunkt, i enlighet med intentionen i kommunkontorets tjänsteskrivelse,
- att ge servicenämnden i uppdrag att genomföra byggnation enligt bifogad beställning,
- att godkänna en indexerad investeringsram för projektet på 425 000 000 kronor,
- att godkänna driftkostnader under projekttiden om 29 813 000 kronor,
- att barn- och skolnämnden, kultur- och fritidsnämnden och vård- och omsorgsnämnden ersätts för ökade lokalkostnader i enlighet med gällande resursfördelning vid projektets färdigställande, samt
- att finansiering ska beaktas i arbetet med ekonomi- och verksamhetsplanen för åren 2026–2028.

Sammanfattning

Lokalinvesteringsbeställning avseende Fäladslyktan inkom först i december 2022 från de tre berörda nämnderna, barn- och skolnämnden, kultur- och fritidsnämnden och vård- och omsorgsnämnden. Inom projektet har samordningsmöjligheter identifierats mellan flera förvaltningar.

Vid beredningen av ärendet inför beslut i kommunstyrelsen konstaterades att den första kalkylen för projektet skulle medföra stora investeringar och driftkostnader för kommunen. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade därför, den 5 februari 2024, § 33, att hos

beställande nämnder hemställa om en reviderad och kompletterad beställning. De beställande nämnderna har samtliga under mars 2024 behandlat ärende om reviderad beställningsskrivelse, vilken överlämnats till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut. Beredningsarbetet har minskat det uppskattade investeringskalkylen från 450 miljoner kronor till 425 miljoner kronor.

Projektet Fäladslyktan innefattar skolbyggnad för 450 elever i årskurs 4 till 6, idrottshall av typen multihall, stadsdelsbibliotek, kulturskola och träffpunkt för seniorer. Fäladslyktan är tänkt att vara en byggnad där lokaler för flera kommunala verksamheter är samlade som skapar ett sammanhang där funktionerna samverkar, stärker varandra och fungerar som ett nav för området. De beställande nämnderna som har ett gemensamt lokalbehov i området, ser möjlighet till många synergier i samnyttjandet mellan verksamheterna och där Fäladslyktan kan skapa en tillgänglig, trygg mötesplats för barn, unga och för medborgarna i området. Genom att nyttja lokalerna effektivt tas dessutom kommunens investering om hand på ett hållbart och långsiktigt sätt. Fäladslyktans samordnande inriktning är ett nytt sätt att tillskapa kommunala verksamhetslokaler där kommunens strävan efter mervärde innebär att den verksamhetsmässiga samordningen och en utveckling av ett gemensamt arbetssätt krävs både innan, under och efter att projektet genomförts.

Projektet tar hänsyn till att yta kan sparas genom ett gemensamt mernyttjande men verksamheterna förutsätts också utveckla gemensam dialog och planering för att mernyttjandet ska få full och önskad effekt.

Kommunkontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna lokalinvesteringsinvesteringen i enlighet med föreliggande reviderade beställningsskrivelse, detta med en indexerad investeringsram om 425 000 000 kronor.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2024-04-17 Godkännande av lokalinvestering avseende Fäladslyktan/Fäladsskolan
- Reviderad beställningsskrivelse Fäladslyktan 2024-03-14
- Protokollsutdrag barn- och skolnämnden 2024-03-26 § 39 Revidering beställning av Fäladslyktan, med tillhörande protokollsbilagor (skriftliga reservationer från C och L)
- Barn- och skolförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-03-07 Beställning av Fäladslyktan

- Protokollsutdrag vård- och omsorgsnämnden 2024-03-20 § 25 Revidering beställning av Fäladslyktan
- Vård- och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-02-13 Beställning av Fäladslyktan
- Protokollsutdrag kultur- och fritidsnämnden 2024-03-14 § 41 Revidering beställning av Fäladslyktan, med tillhörande protokollsbilaga (skriftlig reservation från L, MP och C)
- Kultur och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-03-11 Beställning av Fäladslyktan
- Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-02-05 § 33 Begäran om revidering och komplettering av beställning av Fäladslyktan, med tillhörande protokollsbilaga (skriftlig reservation från L)
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2024-01-31 Begäran om revidering och komplettering av beställning av Fäladslyktan
- Protokollsutdrag barn- och skolnämnden 2022-12-20 § 150 Beställning Fäladsskolan
- Barn- och skolförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-11-29 Beställning Fäladsskolan
- Protokollsutdrag kultur- och fritidsnämnden 2022-12-15 § 119 Beställning av Fäladslyktan
- Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-11-23 Beställning Fäladslyktan
- Protokollsutdrag vård- och omsorgsnämnden 2022-12-14 § 115 Avsiktsförklaring Träffpunkt Fäladslyktan
- Vård- och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-11-16 Beställning av Fäladslyktan – Träffpunkt
- Beställningsskrivelse Fäladslyktan, 2022-11-28 (ursprunglig)

Ärendet

Bakgrund

Lokalinvesteringsbeställning avseende Fäladslyktan inkom i december 2022 från de tre berörda nämnderna: barn- och skolnämnden, kultur- och fritidsnämnden och vård- och omsorgsnämnden. Inom projektet har samordningsmöjligheter identifierats mellan flera förvaltningar.

Barn- och skolförvaltningen har i tidigare hantering av ärendet beskrivit behov av en grundskola med 5 paralleller i årskurs 4–6. Verksamheten finns i dag i lokaler som har uppnått sin tekniska livslängd och behöver ersättas. Behov finns av en samlad byggnad som möjliggör en skolverksamhet med modern pedagogik. Enligt befolkningsprognosen för Norra Fäladen så kvarstår behov av en mellanstadieskola för 450 elever.

Nuvarande lokaler för stadsdelsbiblioteket är samlokaliserat med Fäladsgårdens skolbibliotek vilket innebär ändamålsenliga utmaningar både för folkbibliotek som skolbibliotek. En placering i Fäladsslyktan skulle göra biblioteket tillgängligt för fler och skapa en trygg plats i stadsdelen. Att särskilja skolbiblioteken från stadsdelsbiblioteket ökar också möjligheten att skapa en trygg arbetsmiljö för skolornas elever och personal.

Kulturskolans verksamhet har växt snabbt i sitt omfång sedan Musikcheck infördes 2019 vilket inneburit kraftigt ökat behov av nya lokaler. Kultur- och fritidsförvaltningen har identifierat en möjlighet att samnyttja vissa lokaler i skolan med grundskoleverksamheten vilket bidrar till barns- och ungas möjlighet att ta del av utbildning på fritiden inom kulturområdena. Kulturskolan har genom samnyttjandet en utökad möjlighet att erbjuda undervisning/prova-på i fler konstnärliga ämnen än musik.

I Lund finns ett stort intresse av idrott vilket ger ett behov av fler platser att utöva idrott däribland idrottshallar. Konceptet Framtidens idrottshall, som framtagits av White arkitekter, kan i Norra Fäladens område tillgängliggöra idrott och rörelse för både skola och allmänhet genom att erbjuda plats för idrottsutövande, både inne och utanför hallen.

Den byggnaden där vård- och omsorgsförvaltningen hyr lokal för Möllaregårdens träffpunkt kommer att rivas i samband med fastighetsägarens planerade utveckling av sina fastigheter i området (LKF). Vård- och omsorgsförvaltningen ställde sig positiv till att lokalisera träffpunktens verksamhet i Fäladsslyktan som därmed kan samnyttja lokaler med andra verksamheter och att flytta närmare Fäladstorget vilket man önskat sen tidigare. Den nya lokaliseringen innebär en förbättrad tillgänglighet för nyttjande målgrupp och en möjlighet att effektivare nyttja kommunala verksamhetslokaler.

Vid beredningen av ärendet, 2023, konstaterades att den första kalkylen för projektet skulle medföra stora investeringar och driftkostnader för kommunen. Serviceförvaltningen arbetad därför 2023 med en översyn av projektet. Parallellt med det arbetet behandlades detaljplansutredningen för området vilket också resulterade i att hela nedre plan i byggnaden behövde planeras om. Arbetet har skett tillsammans med de beställande nämnderna och dess förvaltningar.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade, den 5 februari 2024, § 33 att hos beställande nämnder hemställa om en reviderad och

kompletterad beställning. De beställande nämnderna har samtliga under mars 2024 behandlat ärende om reviderad beställningsskrivelse, vilken överlämnats till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut, som en del i investeringsberedningen. Beredningsarbetet har minskat det uppskattade investeringskalkylen från 450 miljoner kronor till 425 miljoner kronor. Ärendet lyfts till kommunfullmäktige med anledning av lokalinvesteringens omfattning.

Föredragning

Behovet som ligger till grund för detta projekt finns med i aktuell version av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan, med undantag för Kulturskolans lokaler samt idrottshallens ökade funktion, vilka utgör en ambitionshöjning. Trots detta rymmer aviserad investering samtliga funktioner och är upptagen i gällande investeringsplan.

Projektet innebär att flera olika verksamheter placeras i anslutning till varandra. Kommunkontoret ser positivt på de möjligheter till samordningsvinster och det bättre nyttjande av kommunens lokaler som projektet innebär. Kommunkontoret ser också positivt på de mervärden som projektet skulle ge för stadsdelen. Byggnaden förväntas bli en levande byggnad och ett riktmärke i Norra Fäladen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i och med ovan nämnda beslut givit kommunkontoret i uppdrag att föreslå prioriteringar av investeringsobjekten, detta givet påverkan från ökade byggkostnader och räntenivåer på föreliggande kalkyler, samt befintliga investeringsutgifter i kommunen. Fäladslyktan är ett stort projekt som därmed innebär stora investeringsutgifter. Projektet kommer öka på kommunens nettolåneskuld och driftkostnader, detta speciellt då byggnationen inte ger någon utökad kapacitet vad det gäller skolplatser utan snarare ersätter en redan befintlig kapacitet och därmed driver upp kommunens kostnader per kvadratmeter och elev. Behovet av att uppehålla platskapaciteten i området samt det totala projektets positiva verkan för stadsdelen gör dock att kommunkontoret rekommenderar att projektet genomförs.

De beställande nämnderna har således tagit fram en ny projektbeställning som innebär något lägre investeringsutgifter och något minskade ytmått än vad som framgår av ursprunglig beställningsskrivelse, daterad den 28 november 2022.

	Beställning 1	Beställning 2	Differens
Investeringsutgifter	450 000 000 kr	425 000 000 kr	25 000 000 kr
Internhyra	33 750 000 kr	31 876 000 kr	1 874 000 kr
Kvadratmeter	10 055	9 971	84

Tidplanen i den reviderade beställningen förutsätter att projektet godkänns av kommunfullmäktige under vår/sommar 2024. Projektering av förfrågningsunderlag för totalentreprenad färdigställs under andra halvan av 2024. Upphandling av entreprenör genomförs under hösten 2024 med tilldelning januari 2025. Färdigställande av nybyggnationen beräknas kunna vara klar hösten 2028 med inflyttning våren 2029.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunkontoret i samarbete med serviceförvaltningen, barn- och skolförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen, efter ursprunglig initiering av de berörda facknämnderna.

Barnets bästa

Projektet rör barn. Projektet ger en god inomhusmiljö med säkra och moderna skollokaler för barn och unga. Multihallen inbjuder till mer rörelse och möjligheter till en aktiv fritid samt utvecklingsmöjligheter för framtidens föreningar. Genom att samla kommungemensamma verksamheter ges möjligheter till samnyttjande och samverkan för som gynnar barn och unga under och utanför skolan.

Ekonomiska konsekvenser

Fäladslyktans indexerade investeringsutgift prognostiseras till 425 000 000 kronor. Projektet innebär också investeringar i inventarier på sammanlagt 11 500 000 kronor. Investeringar i inventarier beslutas och finansieras av respektive nämnd.

Den befintliga skolan rivs och måste redovisningstekniskt skrivas ned vilket innebär en kostnad på cirka 10 300 000 kronor. Kostnader för rivning/sanering beräknas till 17 000 000 kronor. Kostnader för evakuering av verksamheter till paviljonger under byggtiden beräknas till 2 513 000 kronor. Summerat uppgår de totala driftkostnaderna under projekttiden till cirka 29 813 000 kronor.

Det färdigställda projektet beräknas få en internhyra på 31 876 000 kronor per år. Dagens internhyra uppgår till 5 900 000 kronor per år vilket innebär en ökad internhyra då projektet står klar med 25 976 000 kronor per år.

Investeringar

Fäladslyktan	425 000 000 kr
Inventarier	11 500 000 kr
Total	436 500 000 kr

Driftkostnader under projekttiden

Rivning, sanering	17 000 000 kr
Nedskrivning av byggnad som rivs	10 300 000 kr
Paviljonger för evakuering under byggtiden	2 513 000 kr
Total	29 813 000 kr

Ökad internhyra då projektet står klart

Prognostiserad internhyra, nya lokaler	31 876 000 kr
Internhyra i närvarande lokaler	-5 900 000 kr
Total	25 976 000 kr

Lokalkostnaden per elev i den nybyggda skolan jämfört med tidigare skolbyggnad ökar med 33 400 kronor.

Investeringsutgift per kvadratmeter för den nya skolan uppgår till 42 600 kronor/kvm vilket är högre än motsvarande kostnader för Hedda Anderssongymnasiet och Svaneskolan, vilka uppgår till 28 000 kronor/kvm.

Fäladslyktan är det första projektet efter beslut om ny plan för klimatneutralt byggande, vilket innebär att investeringsprojekten ska använda mindre klimatpåverkande material, något som i dagsläget innebär högre utgifter i projektets investeringsfas. Lokalkostnader är och kommer att vara en stor utmaning för kommunen.

Kommunkontoret har fått i uppdrag att ta fram förslag till plan för hur lokalkostnaderna kan sänkas. Föreliggande investering innebär att lokalkostnaderna ökar och riskerar att ta viktiga resurser från kärnverksamheten. Investeringen i Fäladslyktan gör att behovet av att sänka kostnaderna för andra lokaler ökar, vilket måste beaktas inför kommande beslut om investeringar.

Ökade lokalkostnader inom skolan gör att ersättningen till fristående huvudmän ökar, i det fall förslaget bifalls, med cirka 2 900 000 kronor per år.



Kommunkontoret

Dokumenttyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2024-04-17

Sida
8 (8)
Diarienummer
KS 2022/1121

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Servicenämnden

För kännedom:
Barn- och skolnämnden
Kommunkontoret, ekonomiavdelningen
Kultur- och fritidsnämnden
Vård- och omsorgsnämnden