

Detta är en revidering av tidigare utförd Programrapport. Revideringen sker 2025-03-19 som en följd av att tecknat entreprenadkontrakt är billigare än tidigare kalkylerat och därmed möjliggörs en sänkning av den beräknade mål- och max-hyran för projektet.

Viktigt att beakta att entreprenadkostnad (kostnaden för RO-gruppens arbete och övriga entreprenader) och projektkostnad (projektets totala kostnad) är olika saker, där entreprenadkostnad är en del av den totala projektkostnaden (som utöver RO-gruppens arbete bl.a. också innefattar kostandsförd moms, projekteringsarbete och finansieringskostnader). I detta projekt kommer det tillkomma entreprenadkostnader för bl.a. rivning av den tidigare förskolan (vilket är en förutsättning för projektets genomförande), rivningen är inte upphandlad än. Projektet är dessutom fortfarande i ett tidigt skede, varför ekonomiskt utrymme behöver finnas för att hantera de risker som listas sedan tidigare längre ner i denna rapport.

Ej gällande information från ursprunglig rapport är markerad med överstrykning/vattenstämpel och tillkommande information gulmarkerad och fet-markerad.

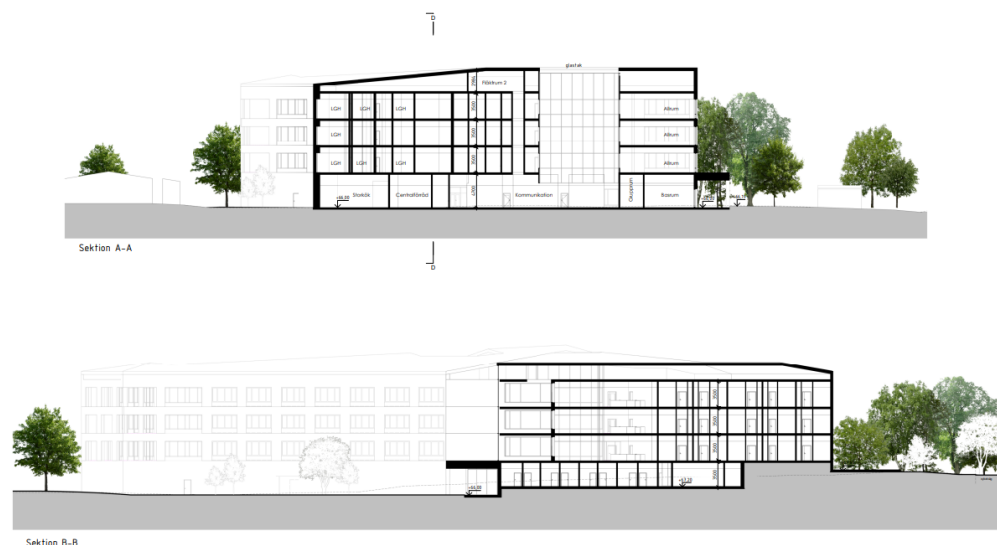
Nybyggnation Förskola och Vårdbostad "Skarpan", Lägerbålet 1

LÄGERBÅLET 1, LINKÖPING

SKISS 2023-12-04

**SEKTIONER**

A-A, B-B



Innehåll

1.	Bakgrund	1
	Planer och bestämmelser	2
	Beställning från Social-och omsorgsförvaltningen	2
	Beställning från utbildningsförvaltningen	2
	lokalförsörjningsplan.....	3
2.	Syfte och mål	3
3.	Programrapportens omfattning och avgränsning	3
4.	Programarbete	3
	Programhandlingar	4
5.	Risker kopplat till kostnad och tid	5
	Tid	5
	Ekonomi	5
6.	Fastighetsspecifika mål (klimatkalkyl och energi)	5
7.	Option vid upphandling	6
8.	Kalkyl.....	6
9.	Tidplan	7
10.	Slutsatser och rekommendation	7
11.	Projektteam Lejonfastigheter	7
12.	Bilagor.....	7

1. Bakgrund

Anm. Social- och omsorgsförvaltningen heter efter 1 januari 2024 Vård- och omsorgsförvaltningen, och Äldrenämnden heter från samma datum Vård- och Omsorgsnämnden, eftersom programarbetet genomfördes innan namnbytet benämns förvaltningen och nämnden i detta dokument med sina gamla namn.

Lejonfastigheter har på uppdrag av och i samarbete med Social- och omsorgsförvaltningen(SOF) och Utbildningsförvaltningen (UTB) tagit fram programhandlingar för nybyggnation av Förskola och Vårdbostad Skarpan på fastigheten Lägerbålet 1.

Lägerbålet 1 har sedan 2012 varit detaljplanelagd för vårdbostad med plats för ca 40 brukare, detaljplanen genomfördes aldrig eftersom Äldrenämnden önskade en större vårdbostad med 90-120 platser i enlighet med riktlinjerna i nämndens funktionsprogram.

Den 13 nov 2017 ansökte Lejonfastigheter därför tillsammans med de kommunala förvaltningarna om planprövning för att möjliggöra en utökad byggrätt inom fastigheterna Ljushuvudet 2 (Bäckskolan), Lektugan 1 (fsk Konstruktörsgatan/Skarpan) samt för Lägerbålet 1. Se utdrag nedan ur ramavtal till detaljplanearbetet tecknat mellan Lejonfastigheter och Linköpings kommun 2019-03-01.

2 Bakgrund

Den 13 nov 2017 ansökte exploitören av fastigheterna Ljushuvudet 2 och Lektugan 1, om planprövning hos samhällsbyggnadsnämnden. Ansökan om detaljplaneläggning gäller exploitörens önskan att pröva utbyggnad av skola och förskola i två plan, vilket kräver andra byggnadshöjder än vad gällande detaljplaner medger. Ansökan aktualiserar köp av kommunens mark för att utöka skolans friyta samt köp av fastigheten Lägerbålet 1 (vårdboende).

Äldrenämnden har beslutat att Omsorgskontoret tillsammans med exploitören ska verka för en detaljplan som rymmer minst 60 vårdbostäder (se bilaga B). Ansökan omfattar därav även fastigheten Lägerbålet 1 (vårdboende), som ägs av Linköpings kommun. För denna fastighet önskar exploitören en större byggrätt än vad som medges i gällande detaljplan.

Den 15 okt 2018 inkom även planansökan gällande uppförande av ny idrottshall i anslutning till planområdet. Exploitören har fått i uppdrag av Kultur- och Fritidskontoret (se bilaga C) att inarbeta denna ansökan i samma planprövning som skolan, förskolan och vårdboendet, vilket Plankontoret avser göra. Ansökan aktualiserar köp av kommunens mark för idrottshall med tillhörande anläggningar.

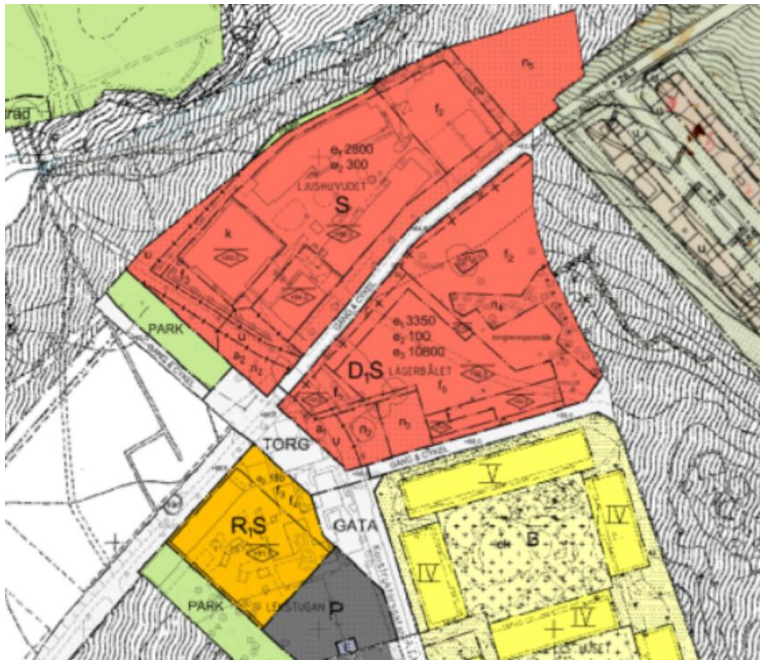
För att exploatering enligt ansökan ska bli möjlig måste en ny detaljplan upprättas.

3 Nämndbeslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2018-05-16 § SBN 2017-808 om planbesked, startbeslut samt samrådsbeslut vilket innebär att prövning av detaljplanen får inledas och samrådshandlingar får tas fram och samrådas om. Detaljplanearbetet planeras genomföras med utökat förfarande.

PLANER OCH BESTÄMMELSER

Ny detaljplanen, P1619, vann laga kraft 27 maj 2022, planområdet ligger i Berga, i slutet av Konstruktörsgatan och med närhet till Smedstadsbäcken och Skarpanbacken. Den nya detaljplanen medger förskola för 152 barn, vårdboende med 90 platser, fullstor idrottshall samt viss utökning av Bäckskolan.



BESTÄLLNING FRÅN SOCIAL-OCH OMSORGSFÖRVALTNINGEN

2023-02-16 tog Äldrenämnden inriktningsbeslut om att utreda byggrätten i Skarpan för personer med somatiska behov och/eller för personer med demenssjukdom.

2023-03-07 gav SOF Lejonfastigheter i uppdrag att tillsammans med funktioner från förvaltningen och referensgrupp gå vidare med projektering av programhandlingar för Vårdbostad Skarpan med särskilda önskemål, om att inkludera reservkraft, komfortkyla och solceller.

Behov av antal platser: 90

BESTÄLLNING FRÅN UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN

2022-06-28 inkom beställning från Utbildningsförvaltningen om nybyggnation av en förskola för 120 barn i enlighet med förutsättningarna i detaljplanen. 2023-06-14 ändrades beställningen i enlighet med beslut i Barn- och ungdomsnämnden och omfattar därefter en förskola för 80 barn utan förskoleadministration eller samverkan genom gemensamt kök och matsal med Bäcksskolan.

Barn- och ungdomsnämnden

2023-06-14

§ 94 Nybyggnation, hyresöverenskommelse samt hyresavtal för förskola på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga, godkännande

Dnr BOU 2023-435

Barn- och ungdomsnämndens beslut

1. Kommunstyrelsens tillstånd begärs för att teckna hyresöverenskommelse samt hyresavtal till ny förskola för 80 barn på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga.
2. Utbildningsdirektören ges i uppdrag att teckna hyresöverenskommelse samt hyresavtal till ny förskola för 80 barn på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner begäran.
3. Utbildningsdirektören ges i uppdrag att säga upp hyresavtal för avtal 10164 samt 10164-2 avseende förskolan Konstruktörsgränd 29 samt tillfälliga paviljonger på Konstruktörsgränd 29 i samband med färdigställande av förskola på fastigheten Lägerbålet 1.

LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN

I lokalförsörjningsplanen anges inflyttning av Vårdboendet och förskolan under 2026.

2. Syfte och mål

Programrapporten är ett beslutsunderlag till Äldrenämnden och Utbildningsnämnden samt en bilaga till Hyresöverenskommelsen som tecknas mellan Lejonfastigheter och Social- och omsorgsförvaltningen samt mellan Lejonfastigheter och Utbildningsförvaltningen om förutsättningarna i det fortsatta projektet.

3. Programrapportens omfattning och avgränsning

Programrapporten omfattar skissförslag på planlösning och utemiljö på nybyggnationen samt en kostnadsbedömning för projektet.

4. Programarbete

Programarbetet har resulterat i ett förslag på en byggnad i 4 plan med en förskola om 80 platser och ett vårdboende om 90 platser.

Bottenvåningen rymmer förskolan, tillagningskök, samt entréfunktioner, reservkraft och personalutrymmen till vårdboendet.

Våning 2-4 har tre avdelningar per plan. Avdelningarna är utformade på samma sätt på varje våningsplan dvs det finns tre stycken av varje typ av avdelning. Varje avdelning har en inglasad balkong. Plan 2 har även terrasser till balkongerna.

Eftersom förskolan enbart blev hälften så stor som det projekterats för i detaljplanen kommer vårdboendet att få en väl tilltagen utemiljö. Utemiljön

för förskolan och vårdboenden kommer att projekteras i samband med att förfrågningsunderlag till upphandling av entreprenad tas fram.

	BRA (kvm)	BTA (kvm)
Förskola	933	980
Vårdboende	8079	8926
Tillagningskök inkl. servering	211	228
Övriga gemensamma ytor	30	33
Totalt	9252	10168
Teknik + fläkttrum	406	442
Förskola utomhus	41	48
Total BTA/BRA	9699	10658

Anm. Areorna kan komma att ändras i detaljprojekteringen och ovan siffror kommer troligen därmed inte vara exakt samma i de slutgiltiga relationshandlingar. Ytan för tillagningsköket och övriga gemensamma ytor har fördelats med 30 % på förskolan och 70% på Vårdboendet, vilket ger 1 168 kvm BRA (1239 kvm BTA) för förskolan och 8 532kvm BRA (9 418kvm BTA) för vårdboendet.

PROGRAMHANDLINGAR

Byggnadens något speciella form har påverkat utformningen av avdelningarna och storleken på de olika funktionerna, vilket gett en viss avvikelse jämfört med lokalprogrammen totalt och enskilt för en del av funktion för de respektive verksamheterna, redovisning av avvikelser, se bilaga 1. Avvikelserna har godkänts av projektets referensgrupp.

Plan 1

LÄGERBÅLET 1, LINKÖPING SKISS 2023-12-04

PROGRAMSKISS

PLAN 01



Plan 2

LÄGERBÅLET 1, LINKÖPING

SKISS 2023-12-04

PROGRAMSKISS

PLAN 02

- Vårdboende avdelning 1
- Vårdboende avdelning 2
- Vårdboende avdelning 3



PLAN 02



5. Risker kopplat till kostnad och tid

TID

- Tigt tidplan. **Inga risker finns med i tidplanen för eventuella överklaganden. REV 250319: tidplan är fortfarande tigt, men risken gällande överklaganden är passerad.**
- Viktigt att omläggning av ledningar (VA, Fjv, el, opto) är klart innan byggstart. Tekniska verken utför.
- Arkeologi. Undersökning/utgrävning utförd. Gott om fornlämningar i området. Arkeolog ska finnas med vid schaktning. Kan bli stopp i produktionen.

EKONOMI

- **Osäkert marknadsläge. (Men bra konkurrens just nu) REV 250319: den risken är nu passerad.**
- Mer arkeologiska undersökningar om ytterligare fynd görs.
- Hantera trafiksituation i området under byggtiden. Eventuellt kan behov uppstå att anlägga en tillfällig väg bredvid befintlig cykelväg för transporter till och från byggarbetsplatsen. Utredning pågår ihop med Linköpings kommun.

6. Fastighetsspecifika mål (klimatkalkyl och energi)

Projektet ska byggas med reservkraft, nödvatten och komfortkyla detta kommer att utredas och projekteras vidare i samband med att förfrågningsunderlag till upphandling av entreprenad tas fram.

Solceller ska installeras på taket i gynnsamma väderstreck.

7. Option vid upphandling

Social- och omsorgsförvaltningen önskar en option vid kommande upphandling på badrumskoncept från Bano eller likvärdigt, det vill säga höjd- och vridbara toaletter samt höjbara tvättställ och duschsitsar inkl tillbehör. Någon kostnad för detta finns inte med i programarbetet.

8. Kalkyl

En kostnadsbedömning baserad på nyckeltal och erfarenhetssiffror för den hyresgrundande investeringen/projektkostnaden har upprättats av Lejonfastigheter. Hyran har beräknats på den uppskattade maxinvesteringen.

Bedömd hyresgrundande projektkostnad för nybyggnation förskola och vårdboende **473 000 000 410 000 000** kronor, ger för ett 20-årigt avtal en hyra om max **30 230 000 26 930 000** kronor/år.

Utöver ovan angiven projektkostnad omfattar projektet kostnader för solceller för 2 500 000 kronor. Dessa kostnader ligger utanför den hyresgrundande investeringen.

Anm. För vårdbostaden finns det ekonomiskt bidrag att söka från Boverket. Ansökan kan skickas in till Boverket då bygglovet har vunnit laga kraft. Eftersom storleken på bidraget inte är beslutat är det beloppet inte med i beräkningen av projektkostnaden. Den slutliga projektkostnaden för vårdbostaden kommer att justeras med bidraget och därmed ge en lägre hyra.

Hyra fördelas enligt nedan på de båda verksamheterna:

VÅRDBOSTAD	kr/år	kr/kvm /år	Area kvm BRA
Målhyra	25 000 000	2 930	8 532
Maxhyra	27 531 000	3 227	8 532

FÖRSKOLA	kr/år	kr/kvm/år	Area kvm BRA
Målhyra	2 499 000	2 139	1 168
Maxhyra	2 696 000	2 308	1 168

Hyra fördelas enligt nedan på de båda verksamheterna:

VÅRDBOSTAD	kr/år	kr/kvm /år	Area kvm BRA
Målhyra	22 710 000	2 662	8 532
Maxhyra	24 530 000	2 875	8 532

FÖRSKOLA	kr/år	kr/kvm/år	Area kvm BRA
Målhyra	2 230 000	1 909	1 168
Maxhyra	2 400 000	2055	1 168

9. Tidplan

Tillträde 2026-12-30.

Se tidplan, bilagd denna rapport.

10. Slutsatser och rekommendation

Förskola om 80 platser och en vårdbostad om 90 platser kan byggas i enlighet med beskrivning ovan till en bedömd kostnad om ~~473 000 000~~ **410 000 000** kronor vilket ger en hyra för vårdboendet om ~~27 531 000~~ **24 530 000** kr/år och för förskolan om ~~2 699 000~~ **2 400 000** kr/år.

11. Projektteam Lejonfastigheter

Projektledare genomförande/Projektansvarig	Ola Hedberg
Lokalutvecklare	Sanna Brynolf
Handläggande arkitekt, Tengbom	Inge Olberts
Uppdragsansvarig arkitekt, Tengbom	Matt Pattersson
Förvaltare	Andreas Lindström
Fastighetsutvecklare	Jenny Wallentin

12. Bilagor

1. 231108 Ritningar Lägerbålet 1
2. 231115 Sektioner Lägerbålet 1 A-A B-B
3. 231116 Projekttidplan Lägerbålet 1