

Alternativa finansieringsformer och byggnadssätt för Träsk skola

640/10.03.02/2019

Stadsstyrelsen 25.01.2021 § 16

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424

FöredragandeStadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Byggandet av Träsk skola planeras ske med förmånligaste byggmetod som garanterar en god byggkvalitet och samtidigt möjliggör olika finansieringsalternativ.

Platsbyggande är ett traditionellt och okomplicerat byggnadssätt, men i och med att byggplatsen ligger långt från marknaden blir kostnaderna för transportsträckor och arbetskraft i objektet höga. Det är svårt att få anbud på byggandet i objektet, men det finns externa finansieringsmodeller. Ett möjligt alternativ vid platsbyggande är en stockbyggnad, men ett högre pris och en reell leasingtid på 25 år gör att alternativet är dyrt.

Byggande med volymelement är kvalitetsmässigt ett lämpligt alternativ på grund av byggnadsförhållandena. Volymelementen tillverkas färdiga i inomhusförhållanden och tekniken för sammanfogning av elementen ger täta skarvar. Byggtiden på byggarbetsplatsen är kort, vilket innebär en klar inbesparing jämfört med platsbyggande. Grundläggningsmetoden är säker med tanke på fuktproblem och grunden ingår i leveransen.

Med beaktande av både det geografiska läget och marknadsläget beräknas en platsbyggd byggnad på 240 m² vara 15-25 % dyrare än en byggnad uppförd med volymelement. En byggnad uppförd med volymelement kan flyttas.

Som finansieringsmodell för alternativet med volymelement lämpar sig leasing. Kostnaderna betalas i form av leasinghyra till leverantören och de aktiveras inte i stadens balansräkning.

Leverantörsbolaget uppför byggnaden färdig och staden leasar lokalerna för en bestämd tid som kan förlängas med en option. Leasingtagaren behöver inte förbinda sig att lösa in byggnaden efter leasingtidens slut, om inte leasingtagaren vill det.

Fördelarna: - reparationsskulden löses inte ut efter leasingtidens slut
- lokaler efter behov
- byggnaden kan flyttas
- inga underhållskostnader för beställaren

I leasingalternativet används som jämförelse en leasingtid på 10 år och en option på 10 år och kostnaderna beräknas enligt ungefärlig storleksklass.

Leasingalternativ

Leasingtid:	10 år + en option på 10 år
Budget i sin helhet:	1,18 M€
Budget för nybygge:	0,9 M€
Leasingavgift:	0,6 M€
Inlösningspris (uppskattat):	0,25 M€/0,18 M€
Option:	0,36 M€

Leasing 10/20 år, ingen inlösnings 0,6 M€/0,96 M€

Leasing 10/20 år, inlösnings 1,12 M€/1,68 M€, slitage/reparationsskuld, pris

Egen finansiering

Leasingtid:	10 år + 10 år
Budget i sin helhet:	1,2 M€
Budget för nybygge:	0,9 M€
Finansieringskostnad:	0,090 M€
Slitage/reparationsskuld:	0,27 M€
Totalt 10 år:	1,26 M€
Tid 10 år +:	0,36 M€, slitage/reparationsskuld, finansiering
Totalt 2:	1,62 M€

Egen byggnad 10/20 år, kostnaderna 1,26 M€/1,6 M€.

Det blir förmånligare att leasa byggnaden för 10 år och inte lösa in den än att äga byggnaden, och något förmånligare att leasa byggnaden för 10 år och sedan lösa in den. Att leasa byggnaden för 20 år och sedan lösa in den ligger prismässigt på ungefär samma nivå som att äga byggnaden.

Fördelen med leasing är flexibilitet och möjlighet att anpassa leasingtiden efter behovet av byggnaden.

Kompletterande material Planritning, 2 st.
Fasader
Situationsplan

Förslag Stadsstyrelsen godkänner byggande med volymelement som byggnadssätt och leasing av lokalerna som finansieringsform för Träsk skola.

Beslut Under diskussionen föreslog Nina Söderlund att stadsstyrelsen ska godkänna det slutgiltiga förslaget till leasingavtal.

Stadsstyrelsen godkände enhälligt beslutsförslaget med det av Nina Söderlund gjorda tilläggsförslaget.

Delgivning Ekonomichefen, tekniska chefen, fastighetschefen, utbildningschefen, byggherren
