

**Handläggare**  
Helena Magnusson  
Telefon: 08-50811762

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2017-06-15

## Inriktningsförslag för ombyggnation och verksamhetsanpassningar av Snösätraskolan

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om ombyggnation och verksamhetsanpassningar av Snösätraskolan till en total hyresgenererande projektkostnad om cirka 74,3 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om 4 mnkr.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa förslagshandlingar och återkomma med förslag till genomförandebeslut.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Marianne Natéus  
Tf. utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

Inger Pripp  
Grundskoledirektör

### Sammanfattning

Snösätraskolan ligger i stadsdelen Rågsved och är en F-6-skola. Sedan en brand år 2012 har skolan använt två externa lokaler för att ersätta den förstörda lokalen. Möjligheten att avveckla de externa lokalerna och ersätta dem med en permanent utbyggnad av skolhuset har utretts. Skolan har behov av en tillgänglig expedition, anpassad elevhälsa, lärararbetsplatser, multisal, fler grupprum samt en ny hemvist. Den befintliga idrottshallen har trots uppdaterat

underhåll inte kunnat uppnå tillfredställande standard och bör därför rivras och en ny anpassad byggnad uppföras.

### **Bakgrund**

Snösätraskolan är en F-6-skola med 347 elever<sup>1</sup>, belägen inom fastigheten Snösättrahöjden 1 i stadsdelen Rågsved i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämndsområde. I Rågsved finns två kommunala grundskolor; Rågsveds grundskola och Snösätraskolan. I området finns även den fristående skolan Elma School AB.

Sedan en brand år 2012 har skolan använt två externa lokaler för att ersätta den förstörda lokalen. Utbyggnationen syftar till att säkerställa permanent kapacitet för Snösätraskolan och samla skolans verksamhet inom skoltomten. Extern lokal och paviljong kan därefter avvecklas. Utbyggnaden innebär inte att skolan kommer att kunna ta emot fler elever än i dagsläget.

### **Behovsanalys**

Skolorna i stadsdelen Rågsved har högt socioekonomiskt index vilket påverkar dagens behov av yta per elev och antal elever per klass. I dagsläget är det även ett stort utflöde av elever till andra områden.

I områdets kommunala skolor behövs som mest 83 elevplatser i förskoleklass fram till år 2025 enligt elevantalsprognos 2016 (tabell 1). Prognosen bygger på att 48 procent av de boende i området väljer antingen Snösätraskolan eller Rågsveds grundskola till förskoleklass, 29 procent väljer någon annan kommunal grundskola och 20 procent väljer en fristående skola. Förvaltningen utgår ifrån att andelen som väljer någon annan kommunal grundskola (främst skolorna i Bandhagen och Hagsätra) kommer att minska när dessa skolor behöver säkerställa sitt direkta lokala intag.

Behovsanalysen landar i ett behov av fem paralleller i området. Det finns utrymme för tre paralleller F-6 i Rågsveds grundskola. Snösätraskolans permanenta kapacitet ska säkerställas till två paralleller F-6 med utrymme för specialundervisning och förberedelseklass.

Tabell 1. Antal elever i Snösätterskolan och Rågsveds grundskola år 2016-2025. Elevantalsprognos 2016.

Årskurs	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	88	83	82	79	79	78	79	80	81	82
1	80	87	81	81	78	80	77	79	79	80
2	102	79	85	80	79	78	79	76	78	78
3	92	99	78	82	78	79	76	77	74	76
4	65	71	75	60	63	59	60	58	59	57
5	60	64	69	72	59	62	58	58	57	57
6	60	51	53	59	62	51	54	51	51	50
<b>Totalt</b>	547	533	523	512	498	487	484	480	479	479

### Paviljong

Från och med vårterminen 2017 har skolan tillgång till en ny paviljong på 540 kvm bestående av fyra klassrum i två plan med grupprum, åtta stycken wc samt fritids med pentry och personalarbetsrum. Paviljongen har ett tillfälligt bygglov på fem år med en inhyrningskostnad för det första året på 2,04 mnkr. Paviljongen har ersatt en externt inhyrd lokal på Stövarvägen 29 som hyrdes in efter branden i hus P på skolans gård. En avetablering av paviljongen kan ske så snart utbyggnaden är färdigställd.

### Ärendet

Inriktningsärendets förslag från Cedervalls arkitekter bygger på den volymstudie som tidigare gjorts samt utredningsarbete som har pågått under 2016 och 2017 i samverkan mellan SISAB, utbildningsförvaltningen och skolan. Huvudskyddsombud har tagit del av handlingarna som ligger till grund för utredningen.

Förslagshandlingen visar en utbyggnation i två plan där entréplan har en tillgänglig entré, ett välkomnande torg intill befintlig matsal, expeditionsyta och personalytor. Ny funktionshinderanpassad hiss samt ett centralt trapphus. På andra våningen finns en hemvist, ett bibliotek, en multisal och halvklassrum för bland annat mindre grupper och modersmålsundervisning. Elevhälsans nya lokaler med tillgång till egen ingång, om behov finns, ligger i anslutning till skolans centrala del.

Befintliga lokaler i hus A, B och C kommer att ytskiktsrenoveras i samband med mindre verksamhetsanpassningar inom projektet. SISAB kommer att genomföra underhållsarbete av ventilation och VVS. Skolgården kommer att förnyas och rustas upp inom projektet.

Den befintliga idrottshallen har trots uppdaterat underhåll inte kunnat uppnå tillfredställande standard och bör därför rivas och en ny anpassad byggnad uppföras. Den nya fristående byggnaden med idrottshall, fyra omklädningsrum och RWC rymmer även musiksal med tillhörande arbetsplats och förråd, allt med möjlighet till uthyrning.

*Utredningsskiss över placering av nybyggnation och skolgård.  
Nybyggnation av fastigheter är markerad med grått.*



### Evakuering

Skolverksamheten kommer inte att evakuera lokalerna utan ombyggnation ska kunna ske i etapper. En detaljerad projektplan ska innehålla lösningar för hur verksamheten ska kunna fortgå i lokalerna.

### Risker

Det finns en risk att bygglov för den nya gymnastiksalen kommer att överklagas av boende i närliggande fastigheter. För att minska

riskerna för förseningar planeras byggloven för Hus E gymnastiksal och Hus F tillbyggnaden att skickas in separat.

Produktionen kommer att bedrivas med kvarvarande verksamhet vilket medför att säkerheten för skolans elever och personal måste planeras noggrant och säkerställas. Vidare måste de befintliga utbildningslokalerna påverkas minimalt arbetsmiljömässigt av de planerade åtgärderna.

### Ekonomi

Bedömd projektkostnad för verksamhetsanpassningen (hyresgästens del) är 74,3 mnkr vilket innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, på 4 mnkr under första halvåret.

Hyran för skolbyggnaden är idag 4,3 mnkr med tillkommande hyreskostnader för externa lokaler på omkring 360 tkr samt paviljongen.

Den definitiva underhållskostnaden för SISAB bestäms när projektets genomförande är beslutat och beräknas i dagsläget till 8 mnkr. Restvärde för den gamla gymnastikhallen beräknas till 271 tkr.

Utredningsarbetet inför genomförandebeslut beräknas kosta 600 tkr och tar cirka 6 månader.

	Innan ombyggnation	Efter ombyggnation beräknade tjänsteutlåtande
Fastighetsägare	SISAB	Dnr 2.6.3-5609/2014 SISAB Sida 6 (7)
Skolhus	3 000 kvm	4 250 kvm
Extern lokal	466 kvm	
Paviljong	540 kvm	
total	4 006 kvm	
Kapacitet (antal elever)	380	420
Hyreskostnad (Mnkr/år) skolhus	4,29	8,3
Hyreskostnad externa lokaler (Mnkr/år)	0,48	
Hyreskostnad Paviljong (Mnkr/år)	2	
Hyra/elev/år totalt (kr)	17 840	19 800
Kvm/elev	10 kvm/elev	10 kvm/elev

### Fakta från SISAB

Kostnadsfördelning UtbF/SISAB	88 % 12%	Av entreprenörskostnaden
Energimål tillbyggnad hus F	Enl. BBR	Byggs ihop med befintligt hus
Energimål hus E	Silver	Enl. Miljöbyggnad
Berörd yta totalt	3 000 m <sup>2</sup>	Hus A,B,C,E,F
Nyproduktion	1 250 m <sup>2</sup>	Hus E(B) F
Ombyggnation/ underhåll	1 750 m <sup>2</sup>	Hus A , C
Kronor per m <sup>2</sup> totalt UtbF	24 900/m <sup>2</sup>	Beräknat på UtbF del av projektkostnaden
Kapacitet: max antal personer efter ombyggnation	480 personer	Elever och personal
Ventilation i lektionssalar	34 personer	

### Tidsplan

Projektet kommer att indelas i etapper för att möjliggöra pågående verksamhet i husen. Bedömd entreprenörstart första etappen är januari 2019 och total genomförandetid är cirka 2,5 år. Inflyttning till Ht 2021

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Skolans ledning

har deltagit i arbetsprocessen. Samråd med stadsledningskontoret och huvudskyddsombud har skett.

### **Förvaltningens förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om utbyggnation av Snösätraskolan samt en ny idrottshallsbyggnad. Den beräknade projektkostnaden är 74,3 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om 4 mnkr.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär medgivande att inhyra och låta uppföra den permanenta utbyggnaden samt idrottshallen på fastigheten Snösättrahöjden 1 för Snösätraskolan till en projektkostnad om cirka 74,3 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 4 mnkr.

Förvaltningen föreslår att beslutet justeras omedelbart.

### **Bilagor**

1. Utredningsunderlag från Cedervalls Arkitekter
2. Kostnadsbedömning från SISAB