

**Handläggare**  
Josefin Johansson  
Telefon: 076-1233601

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2017-10-19

## **Genomförandebeslut för om- och tillbyggnation av Västertorpsskolan**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för om- och tillbyggnation av Västertorpsskolan till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 109,3 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 5,7 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ärendet.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Västertorpsskolan är i behov av ökad lokalkapacitet. Skolan bedriver idag verksamhet för årskurserna F-6 med en kapacitet om cirka 500 elever. Skolan behöver i framtiden klara av en kapacitet om cirka 840 elever i samma årskurser. Förvaltningen har genomfört en utredning och förslagshandling för kapacitetsökande åtgärder som visar att en ökning av lokalytan är genomförbar.

### **Bakgrund**

#### **Behovsanalys**

Nybyggnationen inom Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde ökar stadigt. Till år 2040 beräknas elevantalet i stadsdelsnämndsområdet öka med 4 500 personer. För Västertorpsskolans del innebär elevökningen i stadsdelsnämndsområdet ett behov motsvarande upp till sex ytterligare klasser jämfört med dagens elevantal.

## Paviljong

Skolan har idag en paviljong om 461 kvadratmeter som har tillfälligt bygglov. Paviljongens hyra för 2016 uppgick till cirka 1,5 mnkr och detta projekt avser även att möjliggöra en avetablering av denna. I samband med färdigställandet av hus G kommer inhyrd paviljong på skolgården att avvecklas.

## Ärendet

Förslagshandlingen redovisar, baserat på utredningen, ett förslag på hur kapaciteten kan utökas från tre paralleller F-6 till fyra paralleller F-6. Detta motsvarar en ökning från dagens cirka 500 platser till framtida 840 platser. Under utredningsskedet konstaterades att skolans kök och matsal inte klarar av den planerade kapaciteten, varför en tillbyggnad även behöver innehålla nytt kök och matsal med 300 sittplatser. Inga adekvata ytor finns i anslutning för att täcka behovet.

## Förslaget

SISAB redovisar i förslagshandlingen hur en tillbyggnad, hus G, i fem våningar uppförs på skolgårdens nordöstra hörn där den skjuter in i den befintliga bergslänten. Byggnaden länkas samman med befintlig byggnad genom en lägre länk, vilket ger en naturlig invändig koppling till befintlig skola. Denna länk är transparent i sin karaktär för att inte konkurrera med befintligt hus A. För hus A, B görs en mindre ombyggnad med ny elevhälsa, hemkunskap samt nya personaldelar. På entréplan inryms matsal, wc och kök.

Tillagningsköket har kapacitet om 1 200 portioner, samt ny matsal med en kapacitet på 900 ätande fördelat på 3 matlag. I en del av matsalen finns en avskiljbar, lugn del. I anslutning till matsalen finns en WC-grupp. Skolan lagar idag mat till den förskola som bedrivs i samma lokaler som skolan och det ska den även i framtiden ha kapacitet för. På övriga våningar inryms en hemvist om fyra klasser per plan. Hemvisterna i hus G planeras i första hand för verksamhet med barn i de yngre åldrarna i årskurs F-3 med integrerat fritids. För att möjliggöra flexibla lösningar i framtiden byggs inga bärande väggar förutom kring trapphus och våtutrymmen. Den tillbyggda delen har en tillgänglighetsentré från baksidan och en egen entré från skolgården.

Skolgården ligger i anslutning till en naturslänt med berg, vilket är betydelsefull mark för barn och lek. Skolgårdsytan närmast hus G anpassas till det nya huset och rustas med nya ytmaterial och utrustning för att kompensera för den som utgår till följd av utbyggnaden. En ny gångväg dras bakom hus G för att möjliggöra

passage förbi skoltomten mot Västertorp centrum och tunnelbanan, denna utförs med barnvagnsramp i anslutning till skolgården.

En ny inlastning till köket utförs på parkeringsplatsen norr om hus G. Den befintliga parkeringen omdisponeras och 10 p-platser målas längs parkeringens norra del. Vid parkeringen byggs ett nytt separat avfallshus.

För att möta skolans ökade behov av administrativa ytor då personalantalet ökar kommer det befintliga köket i hus A att byggas om till ett gemensamt personalrum för hela skolan. Detta får då en central placering. Befintligt personalrum på plan 3 ställs om för en växande administration, elevhälsa samt fler personalarbetsplatser. I projektet tillskapas också en hemkunskapssal genom att slå samman två befintliga klassrum i hus B, detta möjliggör att skolan ska kunna ställas om till en F-9 skola i framtiden. Då matsalen placeras i den nya byggnaden så frigörs ljushallen och är tänkt att komplettera intilliggande ämnessalar för musik, bild och slöjd samt bistå fritidsverksamheten med goda utrymmen. Skolan har idag tillgång till två idrottshallar, vilket bedöms tillräckligt för en 4 parallellig F-6 skola.

### Evakuering

Evakuering kommer inte att behövas då utredning och förslagshandling visar att projektet kan genomföras i etapper där den nya byggnaden görs klar i en första etapp och därmed kan avlasta under ombyggnationerna i hus A och B.

### Risker

En geoteknisk undersökning har utförts på den norra delen av Västertorpsskolans skolgård samt närliggande grönområde och parkering. Arbetet utfördes inför förslagshandling för utbyggnaden av Västertorpsskolan. I nordöstra hörnet av fastigheten, där hus G är planerat att uppföras, finns berg i dagen. Detta kommer att innebära sprängningsarbeten på gränsen till en närliggande fastighet, vilket kan komma att bli kostnadsdrivande.

Bygglovets kan komma att överklagas, vilket skulle kunna försena projektet. Övriga risker är transporter vid infart, inkörande och backande fordon.

### Kostnader

Från SISAB har förvaltningen fått en budgetoffert inför genomförandebeslut, se bilaga. Enligt denna bedöms den totala hyresgenererande projektkostnaden till cirka 109 mnkr och medför

ett bedömt hyrestillägg första året om cirka 5,7 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktions skede. SISAB har bedömt kostnaden för genomförande av förslagshandlingskedet till 4 mnkr och kostnaden ingår i den bedömda totala projektkostnaden.

Restvärdet för befintligt kök i hus A uppgår till 3 mnkr vid planerad tidpunkt för rivning. Denna kostnad är inte inräknad i den totala projektkostnaden och SISAB avser att direktfakturera denna summa i samband med den planerade rivningen av befintligt kök.

I tabellen nedan presenteras nyckeltal för lokalerna vid Västertorpsskolan

#### Fakta

Årshyra	Nuvarande	Framtida
Summa hyra totalt. (Befintliga hus 8273 kvm exkl. paviljongen som kommer att avvecklas och exkl. inhyrningen i sdf lokaler)	9,12 mnkr	14,82 mnkr
Nya byggnaden (2 909 kvm)		5,7 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt
Hyr ut till SDF (711 kvm)	845 tkr	845 tkr
Hyra lokal Isgränd 6, (119 kvm)	280 tkr	0
Paviljong (Hyresvärd SISAB 461 kvm)	1450 tkr	0
Antal elever	500	840
Hyra för elev/år	18,2 tkr	17,6 tkr
Kvm/elev	16,55	9,85

\* Baseras på 2017 års hyresnivå.

#### Tidplan

Bedömd projekteringstid uppgår till cirka 9 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning uppgår till totalt cirka 30 månader för hus G och ytterligare 6 månader för ombyggnation av befintliga lokaler.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samarbete med grundskoleavdelningen, SISAB, representanter från skolledningen vid Västertorpsskolan samt ett samordnande huvudskyddsombud. Ärendet anmäldes till kommunstyrelsens ekonomiutskott den 14 december 2016 och beslutades i utbildningsnämnden den 2 februari 2017. På uppdrag av utbildningsförvaltningen har SISAB genomfört en utredning och förslagshandling för om- och tillbyggnad av Västertorpsskolan.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för om- och tillbyggnation av Västertorpsskolan till en bedömd total projektkostnad om cirka 109,3 mnkr med ett hyrestillägg om cirka 5,7 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt. Vidare föreslås att utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att av SISAB beställa nybyggnationen samt teckna hyresavtal med SISAB. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ärendet. Beslutet justeras omedelbart.

### **Bilaga**

Budgetoffert, Genomförandebeslut, SISAB