

Handläggare
Maria Holdo
Telefon: 08-508 33 888

Till
Utbildningsnämnden
2018-06-14

Genomförandebeslut för om- och nybyggnation vid Lillholmsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för om- och nybyggnation vid Lillholmsskolan till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 285 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 15 mnkr.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att av SISAB beställa genomförande.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiskott om godkännande av om- och tillbyggnation vid Lillholmsskolan till en bedömd hyreshöjande kostnad om cirka 285 mnkr, med en tillkommande hyra första året om cirka 15 mnkr.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Lillholmsskolan är i behov av ökad permanent lokalkapacitet. Skolan bedriver idag verksamhet för årskurserna F-9 med en kapacitet om cirka 580 elever. Cirka 220 av elevplatserna utgörs av tillfälliga lokaler. Skolan behöver i framtiden klara av en permanent kapacitet om cirka 990 elever varav cirka 30 grundsärskoleelever. Förvaltningen har genomfört en utredning för kapacitetsökande åtgärder som visar att en ökning av kapaciteten är genomförbar. Ett inriktningsbeslut gällande skolans kapacitetsombyggnad presenterades i maj 2017 och ett inriktningsbeslut avseende idrottssal presenterades i augusti 2017.

Bakgrund

Lillholmsskolan är en av två kommunala grundskolor i Vårberg som ligger i Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Skolan är en F-9-skola och omfattar även Ekholmsskolan F-3. Den andra kommunala grundskolan i området är Söderholmsskolan F-6.

Behovsanalys

Med anledning av att Lillholmsskolan har flera tillfälliga bygglov vill förvaltningen lokaleffektivisera och säkerställa permanenta lokaler i enlighet med elevantalsprognos 2017. Utredningen har pågått under 2016 och 2017 och har nämnts i tidigare lokalförsörjningsplaner.

Kapacitet i de kommunala grundskolorna i Vårberg

Lillholmsskolan har idag kapacitet för tre paralleller F-9 med cirka 20 elever per klass, totalt knappt 600 elever (klasstorlekarna är avhängigt områdets höga socioekonomiska index). 220 av platserna finns i tillfälliga lokaler. Verksamheten bedrivs i flera tillfälliga byggnader. I lokalerna på Ekholmsskolan finns kapacitet för fyra klasser i F-3 med cirka 23 elever per klass. Tillsammans med Söderholmsskolan finns idag kapacitet för cirka 155 elevplatser i förskoleklass i de kommunala grundskolorna i Vårberg. Kapaciteten i mellanstadiet är snarare cirka 130 elevplatser per årskurs, och högstadiet 60 elevplatser per årskurs. Den totala kapaciteten i de kommunala grundskolorna är cirka 1 200 elevplatser.

Elevantalsprognos

Enligt elevantalsprognos 2017 förväntas cirka 1 050 elever i de kommunala grundskolorna i Vårberg fram till år 2026 (tabell 1). Det är en liten ökning av elever jämfört med dagens elevantal i de kommunala grundskolorna, men bygger på ökat antal elever i fristående skolor och utflöde av elever till andra stadsdelsnämndområden. Prognosen baseras på att cirka 52 procent av barnen i förskoleklass i Vårberg går i någon av de kommunala grundskolorna i området och cirka 37 procent går till fristående skolor. Till årskurs 7 utgår prognosen från att endast cirka 19 procent av barnen i Vårberg går i Lillholmsskolan och 51 procent går till fristående skolor. Resterande är antagna i andra kommunala grundskolor utanför Vårberg. Många söker sig till skolor i Hägersten-Liljeholmen och Södermalm, ett utflöde som förvaltningen utgår ifrån kommer minska i och med att skolorna i dessa områden kommer fyllas på med barn från sina närområden på grund av nybyggnation.

Enligt elevantalsprognos behövs 153 elevplatser i förskoleklass år 2026 i Vårberg. Det innebär att dagens kapacitet i förskoleklass, det

vill säga cirka 155 elevplatser, måste säkerställas i permanenta lokaler. Kapaciteten i mellan- och högstadium behöver säkerställas så att samtliga elever har möjlighet att stanna hela sin skolgång.

Tabell 1. Antal elever i Lillholmsskolan, Ekholmsskolan och Söderholmsskolan fram till år 2026 (elevantalsprognos 2017).

Elevprognos		201	201	202	202	202	202	202	202	
2017	2017	8	9	0	1	2	3	4	5	2026
0	140	134	127	131	128	129	141	147	150	153
1	151	138	133	128	136	132	139	143	147	150
2	126	148	136	133	132	138	140	140	143	146
3	134	124	146	135	136	134	145	140	139	141
4	111	104	97	114	100	100	100	109	104	102
5	90	110	104	97	118	102	105	100	108	103
6	81	87	99	95	87	106	91	95	90	97
7	46	50	61	59	58	51	66	53	54	50
8	46	46	50	61	60	58	53	66	52	54
9	59	46	46	50	63	61	60	53	65	52
Totalt			100	100	101	101	103	104	105	
	984	987	0	2	7	2	9	5	1	1046

Slutsats

Lillholmsskolans kapacitet behöver säkerställas till tre paralleller F-9 med yta för förberedelseklasser och integrerad grundskola.

Ett separat byggprojekt utreds på Söderholmsskolan, som också har tillfälliga och externa lokaler. Behovet av elevplatser i Vårberg enligt prognos 2017 kommer därmed att säkerställas i permanenta skollokaler.

Ärendet/Förvaltningens synpunkter

På uppdrag av utbildningsförvaltningen har SISAB genomfört en utredning för om- och nybyggnation vid Lillholmsskolan.

Utredningen avsåg redovisa om och hur kapaciteten kan utökas så att skolan får en lokalkapacitet för 990 elever varav 30 i särskola.

Under utredningen konstaterades att den befintliga kök- och matsalsbyggnaden har tillräcklig yta för kök och matsal som krävs för den planerade kapaciteten, dock skulle detta kräva en total ombyggnation av huset och stora delar av köket skulle placeras på våningen under matsalen. Detta skulle medföra utmaningar för verksamheten då varumottagningen ligger i nivå med matsalen. I inriktningsärendet gjordes bedömningen att

ombyggnationskostnaderna för kök och matsal skulle uppgå till snarlika kvadratmeterkostnader som en nybyggnation. Det beslutades att utredningen skulle fokusera på en nybyggnation av kök och matsal.

Vid beställningen av utredningen valde utbildningsförvaltningen att exkludera idrottsfunktionen i skolan då förvaltningen inte själva var klara med sin analys av idrottskapaciteten i området. Under utredningen blev utbildningsförvaltningens analys klar och det konstaterades att Lillholmsskolan måste ha egna lokaler för idrott som klarar av den framtida kapaciteten.

Utbildningsförvaltningen beställde därför utredning för kapacitetsökning av idrott vid Lillholmsskolan av SISAB. Separat inriktningsärende för idrottssalen presenterades för utbildningsnämnden i augusti 2017.

Förvaltningens ambition har hela tiden varit att presentera ett gemensamt genomförandeförslag i vilket både skolan och idrotten inkluderas.

Förslaget

SISAB redovisar i utredningen hur två nya byggnader uppförs på skolgården och tre permanenta lokaler rivs. I förslaget rivs byggnaderna C, D och F och ersätts av nya byggnader G, H och J, med tillagningskök, matsal och specialsalar i byggnad G samt fem hemvister i byggnad H och Idrott i byggnad J. Grundsärskoleklasser integreras i respektive byggnad A, B och H.

Byggnad A och B kommer att verksamhetsanpassas i mindre omfattning för att inrymma grundsärskola och förberedelseklasser.

Idrottsfunktionen motsvarar skolans planerade elevkapacitet om 990 elever. Presenterat förslag är en hall med måtten 22x42 meter det vill säga 924m² och spelplansmått om 20x40 meter, som fungerar för ett flertal bollidrotter samt ger möjlighet att dela upp salen i tre små salar. Hela hallen kan inrymma 150 personer. Som presenterades i inriktningsärendet är hallen något större än skolans behov som är en hall på 18x37 meter, det vill säga 671m² och spelplansmått 16x35. Utbildningsnämnden valde att i inriktningsärendet gå på utbildningsförvaltningens förslag att om en något större hall då detta ger ökade fördelar i användbarhet både under och utanför skolans verksamhetstid varför detta är det som presenteras.

Om- och nybyggnationen planeras ske inom befintlig detaljplan. De nya byggnaderna byggs enligt *funktionsprogram för skollokaler 2016-05-20*. Byggnaderna utformas för att klara Miljöbyggnad klass Silver och SISAB:s projekteringsanvisningar.

När ombyggnationen är klar ska två tillfälliga paviljonger på Lillholmsskolan avvecklas, en paviljong vid Ekholmsskolan avvecklas samt tre externa lokaler på Stångholmsbacken 40 och 50 samt Bullerholmsgränd 13 ska sägas upp.

Risker

Bygglov har ej erhållits vilket kan komma att påverka tidplan och ekonomi för projektet.

En kostnad som inte är inkluderad inom ramen för detta ärende är kostnaden för evakuering. Dock har projektet räknat med att en etappindelning om 2 etapper kan möjliggöra att skolan kan intern-evakuera i befintliga lokaler med en liten paviljonguppställning om två klassrum som komplement, med beräknad kostnad på 2 miljoner. Projektet har som mål att inga ytterligare kostnader för evakueringslokaler ska uppstå, då befintliga lokaler till största del används för att klara lokalbehovet under ombyggnadsperioden.

Tider

Ärendet planeras att tas upp i utbildningsnämnden 14 juni och kommunstyrelsens ekonomiutskott 22 augusti.

Bygglövsansökan kommer att lämnas in i juni 2018.

Skolan bedöms kunna flytta in i etapp 1, hus G och H inför höstterminen 2022. Inflyttning i etapp 2, hus A och J kan ske 1,5-2 år efter att etapp 1 färdigställts.

Tidplanen gäller under förutsättning att erforderliga beslut fattas samt att rivningslov och bygglov inte överklagas.

Kostnader

Den totala hyresgenererande projektkostnaden bedöms uppgå till cirka 285 mnkr och medför en tillkommande hyra första året om cirka 15 mnkr.

Fakta om projektet	
Projektkostnad	307 718 000 kr
Hysesgenererande Projektkostnad	285 026 000 kr
Årshyra (1:a helåret)	15 059 296 kr
Årshyra kr/elev exkl. nyproduktionsrabatt	16 774 732 kr
Årshyra kr/elev inkl. nyproduktionsrabatt	15 211 kr

Kostnader	Nuvarande	Framtida
Avtal (permanenta lokaler)	5,6mkr/år	
Permanent	5588kvm	
Permanent elevplatser	360	
Perm. hyra elev/år	15,5tkr/år	
Tillfälliga avtal	5,5mkr/år	
Tillfällig yta	3913kvm	
Tillfälliga elevplatser	220	
Tillf. Hyra elev/år	25tkr/år	
Total Hyra	11,1mkr	15 mkr/år
Total yta	9501 kvm	11526
Total elevkapacitet	580	990
Total hyra elev/år	19,1 tkr/år	15,2 tkr/år

Projektkostnaden i de två inriktningsbesluten 2017 bedömdes till cirka 265 mkr. Den nu bedömda högre projektkostnaden jämfört med inriktningsbeslut kan förklaras med;

- Indexuppräknning från utredningsskedet, cirka 3,8% vilket motsvarar 10 mkr
- Ytorna har under projekteringen för hus G och H tvingats öka med 6-7% vilket medför cirka 10 mkr.
- Antal ventilationsaggregat har ökat och av detaljplanebegränsningar tvingats till dyrare ventilationslösningar, cirka 3 mkr
- Ny el servis tillkommer med cirka 1 mkr
- Passagesystem har tillkommit, cirka 500 tkr

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, representanter från skolledningen vid Lillholmsskolan, idrottsförvaltningen, Skärholmens stadsdelsförvaltning samt ett samordnande huvudskyddsombud.

Förvaltningens förslag

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförande förslag för om- och nybyggnation vid Lillholmsskolan till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 285 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 15 mnkr. Beslutet justeras omedelbart.

Bilaga

Offert från SISAB daterad 2018-04-19