

Handläggare
Emil Hjort
Telefon: 08-508 11 771

Till
Utbildningsnämnden
2018-09-27

Genomförandebeslut för ombyggnation och verksamhetsanpassningar av Snösätraskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för ombyggnation och verksamhetsanpassningar av Snösätraskolan till en total hyresgenererande projektkostnad om cirka 126 mnkr med en tillkommande hyra första helåret om cirka 6,28 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att genomföra ombyggnation och verksamhetsanpassningar av Snösätraskolan till en total hyresgenererande projektkostnad om cirka 126 mnkr med en tillkommande hyra första helåret om cirka 6,28 mnkr.
3. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa ombyggnation och verksamhetsanpassningar av Snösätraskolan.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen arbetat fram förslagshandlingar inför genomförandebeslut för ombyggnation och verksamhetsanpassningar av Snösätraskolan. Projektet syftar till att säkerställa permanent kapacitet för 420 elever i F-6. Projektet innebär även att befintlig idrottssal rivs och ersätts med en ny byggnad.

Bakgrund

Vid en brand på Snösätraskolan 2013 skadades delar av skolans lokaler, vilka senare revs. Istället användes två externa lokaler för att möjliggöra fortsatt verksamhet. En paviljong med tidsbegränsat bygglov ställdes upp på skolgården under 2017 med bygglov beviljat till dess att skolan är permanent utbyggd.

Under 2016 påbörjades utredning för att säkerställa permanenta skollokaler eftersom paviljongen har tidsbegränsat bygglov. Skolan kan byggas ut inom befintlig detaljplan. Den befintliga gymnastiksalen har trots underhåll inte kunnat uppnå tillfredställande standard och bör därför rivas och en ny anpassad byggnad uppföras. Skolgården ska upprustas.

Skolan ska verksamhetsanpassas till två parallella F-6 vilket överensstämmer med behovet av elevplatser i området utifrån nedan behovsanalys.

Behovsanalys

I stadsdelen Rågsved finns två kommunala grundskolor; Rågsveds grundskola F-6 och Snösätraskolan F-6, samt den fristående skolan Elma School AB.

Ingen större förändring i antalet barn i grundskoleålder förväntas fram till år 2027 enligt befolkningsprognos 2018. Antalet 6-åringar som bor i Rågsved ligger på mellan 150-160 barn under prognosperioden. Elevantalsprognosen för de kommunala grundskolorna i området visar inte heller på någon elevökning, se tabell 1. Behovet av elevplatser till förskoleklass ligger runt 70 platser per år. Den överenskomna kapaciteten i området är cirka 120 elevplatser i förskoleklass, baserat på områdets socioekonomiska index.

Prognosen baseras dock på ett stort utflöde av elever. Cirka 30 procent av 6-åringarna som bor i Rågsved är inskrivna i fristående skolor och endast cirka 45 procent är inskrivna i Rågsveds grundskola eller Snösätraskolan. Cirka 15 procent är inskrivna i de kommunala grundskolorna Hagsätraskolan, Bandhagens skola och Bäckahagens skola belägna i Hagsätra och Bandhagen-Högdalen.

Elevprognos 2017											Överenskommen kapacitet		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Rågsveds grundskola	Snösätra-skolan	TOT
0	71	68	70	69	65	67	65	66	67	68	72	50	122
1	84	71	69	70	69	65	68	66	67	68	72	50	122
2	79	82	69	67	69	68	64	66	64	65	72	50	122
3	101	78	80	68	66	67	66	63	65	63	72	75	147
4	63	69	52	54	45	44	45	44	42	43	72	50	122
5	51	61	66	51	52	44	43	43	43	41	72	50	122
6	58	47	57	62	48	49	41	40	40	40	72	50	122
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
Totalt	507	476	464	441	415	404	391	388	387	387	504	375	879

Tabell 1. Förväntat elevantal 2017-2026 jämfört med överenskommen kapacitet på de kommunala grundskolorna i Rågsved. Källa: elevantalsprognos 2017.

Staden erbjuder ingen högstadieundervisning i de kommunala grundskolorna i Rågsved. Cirka 25 procent av barnen i högstadieålder är inskrivna i Bäckahagens skola. 31 procent är inskrivna i 38 olika fristående skolor. Den kommunala högstadiekapaciteten ska utökas på skolorna i Bandhagen i separata utbyggnadsprojekt.

På sikt förväntas en befolkningsökning i Rågsved med anledning av stadens stadsutvecklingsprojekt Fokus Hagsätra-Rågsved. De flesta av de nya bostäderna inom fokusprogrammet är ännu inte medräknade i stadens befolkningsprognos. En permanent utbyggnad av Snösätraskolan är därmed en långsiktig åtgärd i området.

Slutsatser behovsanalys

Snösätraskolan byggs ut permanent med följande motiv:

- Att kunna bibehålla antal elevplatser och organisation. Idag är skolan en attraktiv skola i Rågsved.
- Kunna avveckla tidsbegränsad paviljong och externa annex. Förvaltningen hade möjlighet att ställa upp paviljongen med motivet att skolan ska byggas ut permanent.
- Säkerställa kommunala grundskolelokaler vid minskat utflöde av elever boendes i Rågsved.
- Elevflödet från Rågsved till Hagsätra och Bandhagen-Högdalen kommer att begränsas eftersom antalet barn i skolålder ökar i dessa områden. Barn i Rågsved kommer inte

ha samma möjlighet att antas till skolorna i Hagsätra och Bandhagen-Högdalen.

- De kommunala grundskolorna i Rågsved har inte utrymme för att hantera samtliga 6-åringar som bor i området. Flödet till fristående skolor förutsätts fortsätta.
- Om skolan inte byggs ut skulle organisationen behöva minska, alternativt avvecklas. Permanenta lokaler skulle inte räckta till och skolenhetens ekonomi skulle inte bli hållbar. Risk finns då att fler barn lämnar Rågsved och behöver söka sig långt ifrån hemmet för en skolplacering.
- Säkerställa elevplatser i Rågsved på lång sikt med anledning av Fokus Hagsätra-Rågsved.

Snösätraskolans kapacitet behöver utifrån ovan inte utökas utan säkerställas i permanenta lokaler. 100 av skolans 380 elevplatser finns i dag i tillfälliga lokaler. Projektet innebär att ny permanent kapacitet om 140 elevplatser tillskapas.

Ärendet

På uppdrag av utbildningsförvaltningen har SISAB arbetat fram förslagshandlingar inför genomförandebeslut av om-, till- och nybyggnation av Snösätraskolan. Förslagshandlingen visar en utbyggnation (hus F) 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. Total yta för de två nya byggnaderna uppgår till 1 416 kvadratmeter bruksareal (BRA).

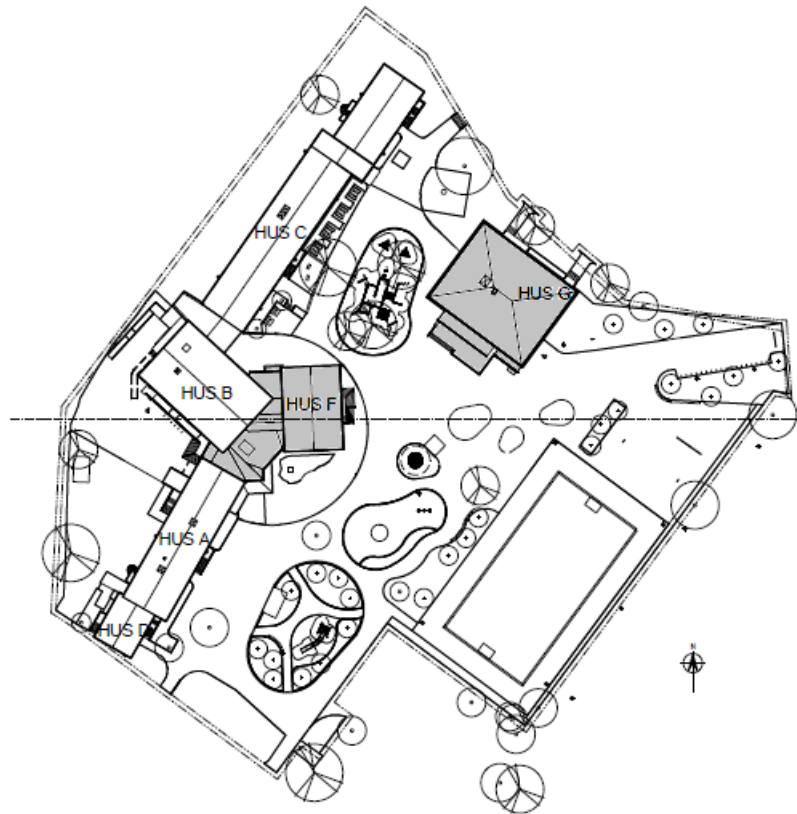
Befintliga lokaler i hus A, B och C kommer att ytskiktrenoveras i samband med mindre verksamhetsanpassningar inom projektet. Skolgården kommer att förnyas och rustas upp, handikapparkeringsplats uppföras, korrigering av angöring och nytt sophus inom projektet.

SISAB kommer att utföra underhållsarbeten av ytskikt i lokaler som ej berörs av ombyggnaden. SISAB kommer även att utföra uppdatering av vvs och elsystem som ej berörs av tillbyggnaden.

Kostnadsfördelning UtbF/SISAB	86 % 14%	Av entreprenörskostnaden
Energimål tillbyggnad hus F	Enl. BBR	Byggs ihop med befintligt hus
Energimål hus E	Miljöbyggnad Silver	Enl. Miljöbyggnad
Berörd yta totalt	5 119 m ²	Hus A,B,C,E,F
Nyproduktion	1 416 m ²	Hus F, G
Ombyggnation/ Underhåll	3 703 m ²	Hus A , C
Projektkostnad	146 228 tkr UTBF: 126 228 tkr SISAB: 20 000 tkr	UTBF: 86% SISAB: 14%
Kronor per m ² totalt UtbF	24 656/m ²	Beräknat på UtbF del av projektkostnaden på berörd totalyta
Kapacitet: max antal personer efter ombyggnation	480 personer	Elever och personal
Ventilation i lektionssalar	34 personer	

	Innan om-, till- och nybyggnation	Efter om-, till- och nybyggnation
Fastighetsägare	SISAB	SISAB
Total yta (kvm)	3703	5119 m
Kapacitet (antal elever)	380*	420
Årshyra skolhus	4,4 mnkr	10,7 mkr
Årshyra tf lokaler	2,5 mnkr	0 mkr
Årshyra kr/person (barn/elev)	18 157 kr/elev (6,9 mnkr/380 elever)	25 448 kr/elev (10,7 mnkr/420 elever)
Kvm/elev	10 kvm/elev	12,29 kvm/elev

*) Inklusive 100 elever i lokaler med tillfälligt bygglov



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

Huskropparna hus A och hus B byggs samman med nybyggnationen hus F. Nytt fristående hus för gymnastik och musik, hus G.

Kostnaden mellan inriktningsärende och genomförandeärende har ökat med cirka 50 mnkr. SISAB har utrett möjliga besparingar och minskat kostnaden med cirka 1 mnkr. Cirka 25 mnkr av kostnadsökningarna beror på konstruktions- och installationsfördyringar. Resterande fördyringar beror på ökning av risken som nu är 15 mnkr, vidare en ökning för provisorier som nu är cirka 10 mnkr. Kostnadsökningen beror huvudsakligen på tillkommande fläktrum som projektet tidigare beräknade att man skulle kunna placera på befintlig byggnads tak, tillgänglighetsåtgärder som innebär ökad area på cirka 95 kvm, förstärkning av befintliga bjälklaget och nytt passersystem.

Risker

En eventuell överklagandeprocess skulle medföra förseningar av projektet. Utmaningarna som finns i att bedriva verksamheten i nära anslutning till ombyggnationen kan störa verksamheten samt förhålla byggprocessen.

Kostnader

SISAB har inkommit med en budgetoffert som kommer justeras till verkligt utfall efter genomfört projekt. I budgetofferten uppgår den totala hyresgenererande projektkostnaden till cirka 126 mnkr och medför ett hyrestillägg om cirka 6,28 mnkr första helåret,

Tidplan

Projektering förfrågningsunderlag planeras bli utförd december 2018 till november 2019. Upphandling entreprenör planeras bli utförd december 2019 till apr 2020. Om- till och nybyggnationen planeras bli utförd i 6 etapper. Produktionsstart 2020 och färdigställande hösten 2024.

Förslag på etappindelning:

Produktion etapp 1, hus A och (D), påbörjas sommaren 2020 och slutförs årsskiftet 2020/2021

Produktion etapp 2, hus B och F, påbörjas årsskiftet 2020/2021 och slutförs våren 2022

Produktion etapp 3, hus C, påbörjas sommaren 2022 och slutförs årsskiftet 2022/2023

Produktion etapp 4, hus G from, påbörjas sommaren 2023 och slutförs sommaren 2024

Produktion etapp 5, hus E, påbörjas och slutförs sommaren 2024

Produktion etapp 6, återställning skolgården, påbörjas sommaren 2024 och slutförs hösten 2024.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, samordnande huvudskyddsombud samt representanter från skolledningen.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag av om-, till- och nybyggnation av Snösåtraskolan, till en hyresgenererande projektkostnad om cirka 126 mnkr, med ett hyrestillägg första helåret om cirka 6,28 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott och att utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnationen av den nya idrottshallen.

Beslutet föreslås bli justerat omedelbart då ärendet ska till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bilaga

Budgetoffert, SISAB 2018-07-09