

**Handläggare**

Märta Larsson  
Telefon: 076-1233796  
Camilla Thunmarker  
Telefon: 070-587 70 61

**Till**

Utbildningsnämnden  
2018-10-25

## Genomförandebeslut för ombyggnad i del av Campus Konradsberg.

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om anpassning av campus Konradsberg, hus A, B, F, G, K, O och Z. Detta för en hyresgenererande projektkostnad om cirka 41,4 mnkr, motsvarande en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 3,2 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandebeslutet.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Campus Konradsberg har sedan SISAB:s förvärv 2014 genomgått en rad ombyggnationer i syfte att bättre anpassa lokalerna för grundskole- och gymnasieverksamhet. Detta ärende syftar till att åtgärda de återstående behoven i en rad olika byggnader. I och med genomförandet är ombyggnationen av Campus Konradsberg att betrakta som genomförd, med undantag för den planerade Konradsberghallen för idrott.

### Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände i september 2014 SISAB:s förvärv av Konradsberg (kv. Ormbäraren 3). Konradsberg har tidigare fungerat som studieplats för lärarhögskolans studenter. Lokalerna behöver anpassas för undervisning för grundskola och gymnasium samt för att kunna öka kapaciteten och ta emot fler elever.

I dagsläget går cirka 835 elever på gymnasiet och 250 elever på grundskolan. Gymnasiet ökar succesivt sin intagning för varje år framöver. När samtliga ombyggnationer är genomförda och maximerad kapacitet på Campus Konradsberg är uppnådd är planen att gymnasiet ska inrymma cirka 1400 elever och grundskolan cirka 800 elever.

Under uppbyggnaden av grundskolan kommer lokalerna även till viss del användas för evakuering av elever på andra skolor med ombyggnationsprojekt. Dessa skolor är beroende av att Campus Konradsbergs ombyggnation färdigställs i tid så att de kan evakueras och påbörja sin ombyggnation.

I ett informationsärende till nämnden 2016-10-20, diarienummer 2.6.3-8101/2016, redogjorde förvaltningen för kommande behov av ombyggnation i resterande hus, F, G, Z, O, B, A och möjligen S och M, som skulle komma upp som egna genomförandebeslut. Det är dessa ombyggnationer som tas upp i detta genomförandeärende.

### **Ärendet**

Förslaget bygger på de handlingar som har tagits fram under 2017–2018 i samverkan mellan SISAB, lokalenheten och grundskola och gymnasiet. Utredningshandlingar för A, B, F, G, O och Z finns daterade 21–23 mars 2018. Handlingar för Café Konradsberg och administrativ enhet i hus K finns daterade 2018-04-10.

Lokalerna ska uppfylla aktuell bygglagstiftning och installationer ska anpassas efter ny beräknad personbelastning i lokalerna. Antalet toaletter ska utökas så att de uppfyller kraven per antal elever och personal som ska kunna vistas på Campus Konradsberg. Café och lokaler för en administrativ enhet ska tillskapas i hus K.

Ombyggnationen behöver ske i etapper för att internevakuerings ska vara möjlig. Tidplanen är pressad, samtliga skeden och evakuering behöver planeras noggrant och i samverkan mellan SISAB och utbildningsförvaltningen. Hus F, G och Z behöver vara klart till HT-19 för att en intern evakuering ska vara möjlig.

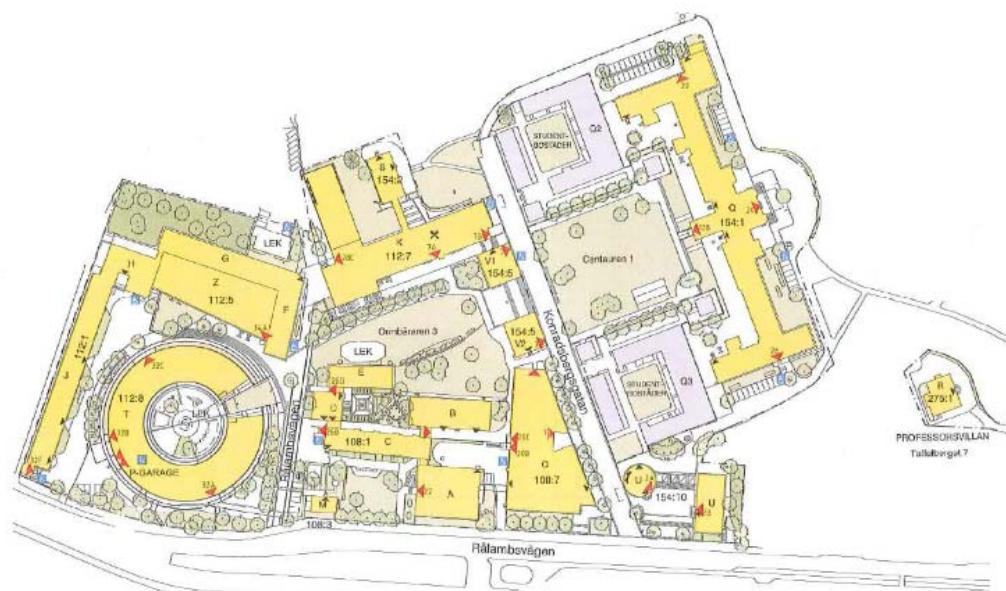
Utöver anpassningen i befintliga salar tillskapas 9 stycken nya lärosalar och 11 stycken gruppum. Antalet toaletter utökas med 15 stycken och en elevhälsa för grundskola och gymnasiet skapas i hus F och i hus A. 8 rum skapas för personal och studie- och yrkesvägledare. Efter ombyggnationen kommer det att finnas totalt 68 stycken lärosalar, 137 stycken toaletter, 24 stycken HWC och specialsalar för textilslöjd, trä- och metallslöjd & bild, hemkunskap, musik/drama, elevhälsa, arkivpersonal, NO-salar, café och aula vilket ger en lokalkapacitet för 2200 elever.

## Fakta om ombyggnationen

### Lokaler och ekonomi

Ägare:	SISAB
Nuvarande elevantal:	1085 elever
Framtida elevantal:	cirka 2 200 elever
Tillkommande årshyra (mnkr):	3,2 mnkr
Total årshyra efter ombyggnation (mnkr):	65,3 mnkr
Framtida Årshyra/elev (kr):	cirka 29 700 kr (65,3mnkr/2 200elever)

### Omfattning av ombyggnation i respektive byggnad



*Bild 1: Orienteringskarta över Campus Konradsberg*

### Hus A

I hus A ska samtliga dörrar bytas för att klara dagens ljudisoleringskrav. 3 nya lärosalar tillskapas, 5 stycken grupprum och 3 stycken nya WC. En ny elevhälsa tillskapas på plan 5. Där kommer finnas rum för skolsköterska, läkare, kurator, vilrum och ett rum för tre specialpedagoger. Samtliga rum för elevhälsan ska anpassas utifrån gällande krav för skolhälsovård.

#### Hus B

I hus B tillskapas ett nytt vindfång (förrum mellan ytterdörr och sal) som möjliggör åtkomst till bild, trä-, metall-, och textilslöjd utvändigt och uthyrning kan därför ske till andra parter. Samtliga dörrar ska bytas och ljudisolering mellan slöjdsalar förbättras.

#### Hus F

Samtliga dörrar ska bytas ut och ljudmiljön förbättras i delar av huset. Ventilation behöver åtgärdas och nya ytor för elevhälsa tillskapas. Där kommer det finnas 2 rum för kurator och tre rum för sjuksköterska/läkare och ett vilrum och RWC. Dessa rum ska anpassas efter krav för skolhälsovård.

#### Hus G

Samtliga dörrar ska bytas ut och ljudmiljön förbättras i delar av huset. Ventilation behöver åtgärdas. En del klassrum kommer få utökad el- och datauttag för att uppfylla riktlinjerna för IT i skolan.

#### Hus K

Projektering är färdigställd av Café Konradsberg samt lokaler till en administrativ enhet i hus K. Café Konradsberg kommer finnas i en central plats på Campus Konradsberg och ska kunna nyttjas av både gymnasiet och grundskola. Cafédelen kommer även kunna nyttjas som extra matsal för de skolor som behöver evakueras under deras ombyggnationer. Cafédelen ska även kunna hyras ut tillsammans med aulan som är placerad intill.

#### Hus O

I hus O tillskapas 6 stycken lärosalar, 6 stycken grupprum, 5 stycken WC, 6 stycken rum för personal/syo och 2 rum för kansli och ljudmiljön förbättras i delar av huset. På plan 3 kommer även finnas studieyta.

#### Hus Z

Samtliga dörrar ska bytas ut och ljudmiljön förbättras i delar av huset. I hus Z skapas 3 stycken nya duschrumbadrum samt 4 stycken WC. En del klassrum kommer få utökad el- och datauttag för att uppfylla riktlinjerna för IT i skolan.

#### Evakuering

Under ombyggnationen kommer främst gymnasiet att behöva flytta till nya lokaler. Evakueringen planeras ske i befintliga lokaler inom Campus Konradsberg. Planen är att låta gymnasiet flytta in i hus F, G och Z när ombyggnationen är färdigställd. Några klassrum kommer

att behållas i hus O när ombyggnation pågår i andra delar av huset. Grundskolan bedöms kunna rymmas i nuvarande lokaler.

### Risikanalyt

Om projektet inte klarar av utsatta tider enligt tidplanen kan det innebära att evakuering måste ske externt.

### Ekonomi

Från SISAB har erhållits en budgetoffert inför genomförandebeslut med en hyresgenererande kostnad om cirka 36,4 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 2,85 mnkr.

Från SISAB har även erhållits budgetoffert inför genomförande för ombyggnation av Café Konradsberg samt administrativ enhet för Campus Konradsberg, till en hyresgenererande kostnad om cirka 5 mnkr och med en tillkommande hyra år 1 om cirka 348 tkr (se bilaga 7).

Totalt tillkommande hyra år 1 för samtliga ombyggnationer i ärendet är cirka 3,2 mnkr. Den totala årshyran kommer succesivt att öka till cirka 65,3 mnkr per år när samtliga projekt är färdigställda, enligt tidplanen år 2020. Tabellen nedan redovisar hyreseffekten av redan beslutade projekt samt de projekt som ärendet omfattar.

År	Projekt	Tillkommande hyra	Ny hyra (mnkr/år)
2018	Nuvarande hyra		<b>58,3</b>
2018	Hyrestillägg pga tidigare beslutade projekt i hus K och C	3,5 mnkr/år	<b>61,8</b>
2019	Hus F, G och Z Café+ admin-enhet Hemkunsksalar	1,7 mnkr/år	<b>63,5</b>
2020	Hus O Hus A Hus B	1,8 mnkr/år	<b>65,3</b>

*Tabell 2 Redovisning av etappvis hyreshöjning*

Hyran för Campus Konradsberg är hög vilket delvis beror på resurser som kräver större ytor och resurser som är flexibla och ska kunna nyttjas av både grundskola och gymnasiet, och ibland även av externa verksamheter. Dessa ytor är bland annat ett större tillagningskök med flera matsalar, aula och lokaler för CSI-verksamhet.

Efter att samtliga ombyggnationer är klara kommer den totala årshyran bli cirka 65,3 mnkr. Årshyran per elev är cirka 29 700 kr.

Det är viktigt med ekonomistyrning under genomförande och kontinuerlig uppföljning av kostnader från både SISAB och utbildningsförvaltningen.

### Tidplan

Förvaltningen har i samråd med SISAB planerat att dela upp ombyggnationen i etapper som delvis löper parallellt för att kunna få flera lokaler klara samtidigt. Ombyggnationen är i dagsläget planerat att påbörjas i F, G, Z för att sedan gå vidare i hus O och sedan A och B. Ombyggnation av Café Konrad och administrativ enhet kan påbörjas så snart genomförandebeställning är godkänd och bedöms ta cirka sex månader.

Ombyggnationer i F,G och Z bedöms tidigast kunna börja i mars 2019. Enligt SISAB beräknas ombyggnationen i respektive hus att ta cirka 6 månader. Efterföljande hus A, B och O kommer att påbörjas så snart entreprenörer finns upphandlade.

För att klara intern evakuering måste hus F och G färdigställas till HT-19. Tidplanen behöver följas upp kontinuerligt och alternativa lösningar som påskyndar processen i alla skeden kommer att beaktas av SISAB och utbildningsförvaltningen. Planen är att allt ska vara klart kring år 2020.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen och gymnasieavdelningen samt huvudskyddsombud. Arbetet har skett i samverkan med SISAB.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande anpassning av Campus Konradsberg hus A, B, F, G, K, O och Z. Detta genom att befintliga klassrum byggs om så att de klarar kapaciteten för 32 elever samt 2 personal. Det innebär en hyresgenererande projektkostnad om 41,4 mnkr, vilket motsvarar en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 3,2 mnkr.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandebeslutet.

Beslutet föreslås bli justerats omedelbart då ärendet behöver tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott så snart som möjligt.

**Bilagor**

1. Budgetoffert avseende ombyggnad av Konradberg, daterad 2018-05-04
2. Ritningar Konradsberg GrGy, nya salar, daterad 2018-03-31
3. Ritningar Konradsberg GrGy, totalt antal salar, daterad 2018-03-31
4. Sammanställning verksamhet och byggnad
5. Utredningshandling A, daterad 2018-03-23
6. A-ritningar på ny elevhälsa i hus A och F
7. Budgetoffert Konradsberg Cafékonrad och administration
8. Ritningar Konradsberg Cafékonrad och administration