

**Handläggare**  
Zenja Ristic  
Telefon: 08-50833942

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2019-08-29

## Inriktningsbeslut för ny- och ombyggnation vid Vällingbyskolan

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa förslagshandling med en beräknad kostnad om 3,9 mnkr.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Vällingbyskolan till en beräknad hyresgenererande kostnad 115,5 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 6,3 mnkr.
3. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen föreslår en utökning av elevkapaciteten på Vällingbyskolan från en 3-parallelig till en 4-parallelig F-9 skola. I dagsläget går det 900 elever på skolan och projektet tillskapar 300 nya elevplatser. Utbildningsförvaltningens ser även ett behov av att utöka elevkapaciteten på grundsärskolan samt integrera grundsärskolans elever i övriga verksamhetens undervisningslokaler. Ombyggnationen innebär en kapacitetsökning vilket resulterar i att befintligt kök och matsal inte räcker ytmässigt men inte heller i antal portioner. I dagsläget är inte en ombyggnation i befintlig byggnad möjlig, därmed behöver kök och matsal ny placering.

I dagsläget planeras avveckling av 5 byggnader av 9 sammanlagt som skolan brukar till skolverksamhet. Orsakerna till dessa åtgärder är bland annat dåligt skick, att bygglov löpt ut samt särskolans placering. För att kunna möta kapacitetsökningen samt det integrerande målet för särskolan har därför möjligheten att bygga en ny skolbyggnad på skolgården utretts.

Vällingbyskolan har byggnadsprojekt som är uppdelat i två etapper. Projektet har delats upp av SISAB då etapp 1 främst handlar om underhållsåtgärder. För utbildningsförvaltningen innebär etapp 1 åtgärder i hus D med HIN- anpassningar, förnyelse av idrottsredskap samt en evakuering till paviljong vid Nälstaskolan. Etapp 1 startar vid årsskiftet 2019/2020 och avslutas hösten 2021.

Etapp 2 är ett mer omfattat projekt för utbildningsförvaltningen då det rör verksamhetsanpassningar i hus A samt nybyggnation av hus X. I hus X behöver det nya köket och matsalen ingå för att möta den nya kapacitetsökningen. Projektet lägger stor vikt vid det nya huset för att skapa goda förutsättningar för grundsärskolans behov men även vid att skapa en god arbetsmiljö för personal och elever. Det har gällt hygienutrymmen, kapprum men också ytor för den pedagogiska verksamheten och svårigheter för grundsärskolan att integrera lokalerna saknat anpassningar.

## **Bakgrund**

SISAB har identifierat omfattande underhållsbehov i Vällingbyskolan, vilka man redan startat upp planering för. I de byggnader där SISAB börjar sitt underhållsarbete planerar inte UtbF några anpassningar.

Det finns flera syften med de anpassningar som planeras i Vällingbyskolan. Under kommande prognosperiod (t.o.m. 2027) antas befolkning 6-15 år i och omkring Vällingby och Råcksta att öka. Då kapaciteten är relativt ansträngd i skolan idag kommer kapacitetsökande åtgärder vara nödvändiga för att tillgodose behovet av elevplatser. Redan i dagsläget är kapaciteten i Hässelby-Vällingby begränsad och beroende av viss elevpendling till Spånga.

Vällingbyskolan har pekats ut som lämplig för utbyggnad av grundsärskolan i samband med en tidigare inventering av grundsärskolan västerut. Utbyggnad bör ske i samband med att grundsärskolan integreras i verksamhetens övriga lokaler.

Ambitionen är att det ska finnas utbildningsplatser för 20-30 elever inom autismspektrumtillståndet inom hela åldersspannet F-9 på skolan. Utbyggnaden ingår i nämndens lokalförsörjningsplan.

Skolan har flera tillfälliga lokaler, varav två är paviljonger med utgånget bygglov där kapaciteten behöver ersättas och sedan avvecklas i projektet. Även annexet på Nordingrågatan är tänkt att skolan ska lämna. Detta möjliggörs genom att skolan, i projektet, ökar sin permanenta kapacitet.

Matsalen räcker inte till för en mycket större organisation än den som finns på skolan idag. Ytan är uppdelad i två matsalar med köket emellan vilket gör det ineffektivt och svårt att få lämpliga flöden. Kapaciteten på köket måste ökas för att motsvara den nya organisationen samt att säkerställa en bättre matsalsfunktion än den som finns idag.

### **Ärendets beredning**

Ärandet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, SISAB, representanter för skolledningen, samt ett samordnande huvudskyddsombud.

### **Ärendet**

#### *Befintliga byggnader*

Skolan består idag av fyra permanenta byggnader samt extra byggnader (2 paviljonger+ 2 kompletterande hus) av varierande typ. Byggnaderna A, B, C och D är ursprungliga byggnader som byggdes på 1950-talet. Skolan brukar även en lokal som kallas för Nordingrå och är placerad en bit bort från skolan.

Vällingbyskolan är kulturklassad till nivå grön av Stadsmuseet vilket innebär att fastigheten omfattas av bygglagens krav på varsamhet och förbud mot förvanskning. Hus F och K är paviljonger och G och H är kompletterande byggnader som idag används som resursrum. Utredningen på Vällingbyskolan har fokuserat på flera aspekter och lösningar. Ett av målen är att kunna gå från en 3-parallell till en 4-parallell F-9 skola. Utöver detta så har möjligheten att utöka grundskolan varit aktuellt samt möjliga åtgärder som behöver göras för att öka integrering av dessa elever i verksamhetens övriga lokaler. Ett konkret exempel är de förslag till tillgänglighetsanpassningar som behöver göras i Hus A. Köket och matsalen har utretts och projektet har kommit fram till att dagens placering inte kan möta kapacitetsökningen och kräver därför att man flyttar kök och matsal till hus X, nya byggnaden.

### *Hus A*

Hus A är skolans huvudbyggnad och samtliga specialsalar (bibliotek, expedition, skolhälsa, personalrum) är placerade i byggnaden. Byggnaden inrymmer även kök och matsal.

Utmaningen med Hus A är att köket inte klarar av kapacitetsökningen i nuvarande skick och logistik och arbetsmiljön är dåligt. Byggnaden saknar arbetsrum och klassrum. De åtgärder som planeras att göras i Hus A är tillgänglighetsanpassningar med hissinstallation, lyftbord och ramper. Den största förändringen för hus A är att matsalen kommer att flyttas till byggnad X och på så vis möjliggöra byggnationen av nya klassrum och hemvister.

### *Hus B*

Hus B är en tvåvåningsbyggnad med klassrum, teknikrum och ett skyddsrum i källaren. Byggnaden planeras byggas om med ny VVS och hanteras i etapp 1, det vill säga det första underhållsprojektet som SISAB ansvarar för.

### *Hus C*

Hus C är ursprungligen en lärobostad och används idag av grundsärskolans verksamheter. Lokalerna är inte anpassade efter grundsärskolans elevers behov och brister därmed vad gäller tillgänglighet, hygienrum, kapprum samt för den dagliga pedagogiska verksamheten. Byggnadens placering försvårar integrerande och samverkande arbete med resterande skolverksamhet. Huset ska avvecklas.

### *Hus D*

Byggnaden har två våningar och inrymmer tre idrottssalar med sex omklädningsrum. I byggnaden finns även två hemkunskapsalar. Hus D hanteras i etapp 1, dvs det första underhållsprojektet som SISAB främst ansvarar för. Utbildningsförvaltningen verksamhetsanpassade utifrån HIN-projektet i byggnaden.

### *Hus F*

Hus F är en av två paviljonger som innehåller lärosalar och övriga rum för heldagsomsorg. Paviljongen är uttjänad och i mycket dåligt skick och kommer att avvecklas.

### *Hus G*

Hus G innehåller lärosalar och övriga rum för heldagsomsorg. I dagsläget brukas huset av grundsärskolan. Byggnaden är i mycket dåligt skick och föreslås att rivas för att ge plats åt nybyggnaden.

*Hus H*

Hus H är ett tidigare separat barnhus i enlighet med kommunens typbarnstugor från 1980talet. I dagsläget används huset som ett resurs-grupprum.

*Hus K*

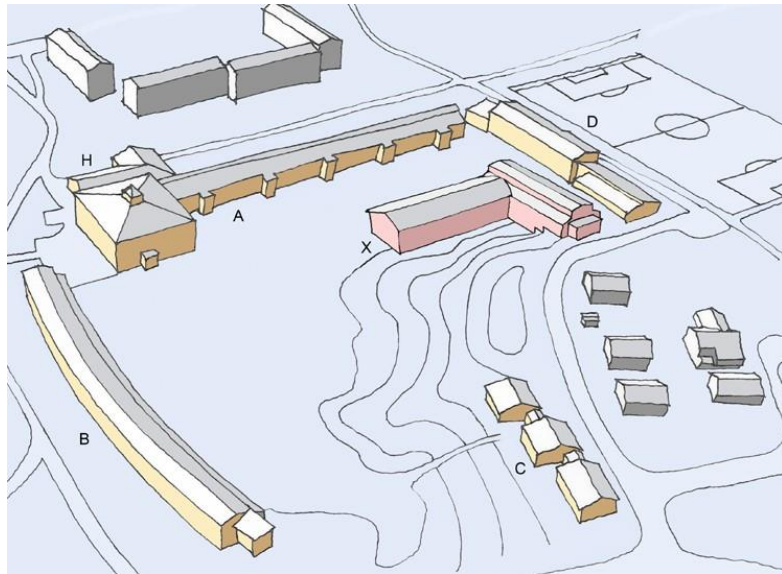
Hus K är en av två paviljonger som innehåller lärosalar och övriga rum för heldagsomsorg. Paviljongen är uttjänad och i mycket dåligt skick och kommer att avvecklas.

*Nordingrå*

Huset befinner sig utanför skolans område och används idag av verksamheten till fritids. Huset ska avvecklas på grund av dåligt skick.

*Ny byggnad- Hus X*

Hus X blir ett nytt hus som får placering på skolgården där hus K & G står placerade i dagsläget. Båda är i mycket dåligt skick och ska avvecklas. Hus X blir ett tvåvåningshus. SISAB har i sin utredning planerat följande i den här byggnaden: kök, matsal, skolhälsan, elevcafé, flexibla och likvärdiga hemvister, toalett med dusch samt en egen entré-gård anpassat för grundsärskolans behov. Hus X kommer dessutom att få ett fläktrum som placeras på taket. Byggnationen av hus X skapar ett naturligt integrerande arbetssätt för samtliga elever på skolan. Hus X är dessutom ett sätt att verkställa elevkapaciteten då Hus C, paviljong F, G och K samt Nordingrågatan inte kommer att vara en del av Vällingbyskolan efter ombyggnad.



Översiktlig bild av byggnaderna på skoltomten.

### Byggåtgärder

- Paviljongerna, Hus F och K, är uttjänta och ska demonteras.
- Hus C och lokalen på Nordingrågatan kommer att avvecklas som undervisningslokaler och inte vara del av Vällingbyskolan efter ombyggnad.
- Hus G är i dåligt skick samt är placerad på den enda möjliga platsen för nyproduktion och föreslår därför rivnas.
- Det nuvarande köket/matsalen är för litet för en kapacitetsökning och har fått anmärkningar för arbetsmiljöfrågor Lastkajen har även utmaningar då den gränsar till parkmark och det är inte optimalt att nyttja parkmark för leveranser. Utbyggnad av befintligt kök rekommenderas inte utan kök och matsal föreslås få en ny placering i en ny byggnad.
- Grundsärskolan föreslås få en ny placering i den nya byggnaden, vilket underlättar integrering i övrig verksamhet. Ytan utformas som en ordinär hemvist för framtida flexibilitet.
- Hus A anpassas för att rymma mellanstadiet, högstadiet samt estetiska/praktiska ämnen.
- Efter omdisponering av ytorna har identifierats att lokaler för en ny hemvist, grundsärskola samt administration behöver placeras i en ny byggnadskropp (hus X).
- Lärosalar dimensioneras för 30 st. elever i Hus A och nybyggnaden. Totalt kommer skolan efter ombyggnad ha en kapacitet för 1176 elever i grundskolan och 24 elever i grundsärskolan.

### Underhåll:

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat. I dagsläget beräknar SISAB en underhållskostnad på 63 mnkr i detta projekt (hus A).

### Evakuering

I dagsläget har projektet diskuterat potentiella lösningar för evakuering och en konkret evakueringslösning kommer att beslutas kring under förslagshandlingsskedet. Under etapp 1 nyttjas Nälstapaviljongen för evakuering då ombyggnation av hus B och D pågår. I dagsläget diskuteras en paviljonguppställning med 10 klassrum för ca 2 år med en kostnad på ca 8 mnkr/ år. Ännu en lösning som Lokalenheten undersöker är nyttjandet av planerad evakueringskola, paviljonguppställningen vid Råckstarondellen. Eventuellt kommer byggnationen av det nya huset, hus X, görs först för att underlätta intern evakuering.

### Kostnader

SISAB har lämnat underlag för inriktningsbeslut gällande om- och nybyggnation av skolbyggnad vid Vällingbyskolan till en beräknad hyresgenererande kostnad 115,5 mnkr med en tillkommande hyra första året om ca 6,3 mnkr.

### Tidplan

Förslagshandlingen beräknas ta ca 7 månader efter att beställningen är lagd och genomförandetiden beräknas ta 36 månader från att beställningen på genomförande är gjord. Båda skeden är exklusive semester och helger. SISAB önskar att återkomma med tidplan efter besked gällande inriktningsbeslutet.

### Risker

Inga extraordinära tekniska risker har identifierats, men normala utmaningar finns. Ingen geoteknisk utredning är utförd. Inget bygglov har sökts.

I dagsläget finns ingen komplett lösning för evakuering.

**Fakta om projektet**

Åtgärd	<b>Om- eller tillbyggnation</b>	
Organisation	<i>F-9 tre paralleller samt grundsärskola</i>	
Färdigställd	<i>HT-2025</i>	
Ekonomi (kr)	Total projektkostnad (investeringsutgift) med avdrag för ev. direktfinansiering	<i>178,5 mnkr</i>
	varav SISAB:s underhåll Hus A	<i>63 mnkr</i>
	Total hyresgenererande projektkostnad	<i>115, 5 mnkr</i>
	Dagens årshyra	<i>12,3 mnkr</i>
	Total årshyra efter färdigställande (kvarvarande befintlig och tillkommande hyra med rabatt avdragen)	<i>17,4 mnkr</i>
	Tillkommande hyreskostnad (år 1) med ev. rabatt avdragen	<i>6,3mnkr</i>
	Tillkommande hyreskostnad (år 1) utan rabatt	<i>6,9 mnkr</i>
	Avgående hyreskostnad för ev. avvecklad area	<i>1, 2 mnkr</i>
	Evakueringskostnad (hyra)	<i>0**</i>
	Direktfinansiering vid utredningsskedet	<i>2,9 mnkr</i>
	Restvärde	<i>1,1mnkr</i>
Barn/elever (antal)	Totala möjliga elevkapacitet	<i>900 elever</i>
	Elevkapacitet i dagsläget	<i>800 elever</i>
	Slutlig total kapacitet	<i>1 200 elever</i>
	Kapacitetsförändring	<i>300 elever</i>
Area (kvm)	Total area (befintliga lokaler)	<i>12 023 kvm</i>
	varav area berörd av ombyggnation	<i>6365 kvm</i>
	Avvecklas (ange objekt)	<i>1117 kvm (Hus F, K,C,G + Nordingrå)</i>
	Tillkommande area (tillbyggnad)	<i>2 890 kvm</i>
	Eventuell andrahandsuthyrning	<i>0</i>
	Slutlig total area (efter samtliga åtgärder)	<i>13 800 kvm</i>
Nyckeltal	Total hyreskostnad per barn/elev, slutlig kapacitet (utan rabatt avdragen)	<i>15 000 kr/elev/år</i>
	Total hyresgenererande projektkostnad per slutlig total kapacitet	<i>96 500 kr/elev</i>
	Total hyresgenererad projektkostnad per kapacitetstillskott	<i>385 000 kr/ elev/år</i>
	Kvm per barn/elev (slutlig total kapacitet)	<i>11,5 kvm/elev</i>



## **Förvaltningens synpunkter och förslag**

### **Konsekvenser för barn och barnens rättigheter**

Ett aktuellt mål för projektet är att tillgodose de verksamhetsanpassningar som behövs för samtliga elever på Vällingbyskolan och för att underlätta elevers möjlighet att ta del av stora delar av skolbyggnaden. I dagsläget har grundsärskolan inte haft möjlighet att bedriva undervisning i gemensamma lokaler utan varit separerade från skolbyggnationen. För en jämlik skolgång görs detta projekt för att alla elever ska känna sig inkluderade.

I utredningsfasen har barnkonsekvensanalysen inte diskuterats utförligt men har beaktats i vissa avseenden så som evakueringsfasen. Dialog kring konsekvenser för eleverna har gjorts och åtgärder kommer vidtas från verksamhetens håll under byggtiden för att försöka åtgärda effekterna för eleverna. Ett exempel på åtgärder som kommer att vidtas gällande evakueringen är att evakueringen planeras att göras i etapper samt inom verksamheten där undervisningen kommer att fortlöpa i andra befintliga skollokaler. Denna åtgärd tror projektet kan ge goda förutsättningar för personal och elever när projektet startar.

### **Förvaltningens förslag**

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa förslagshandling med en beräknad kostnad om 3,9 mnkr samt att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Vällingbyskolan till en beräknad hyresgenererande kostnad 115,5 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 6,3 mnkr.

Därtill föreslås att utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.

## **Bilagor**

1. Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut från SISAB
2. Verksamhetsbeskrivning