

**Handläggare**  
Zenja Ristic  
Telefon: 08-508 33 942

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2021-09-23

## Om- och tillbyggnation av Vällingbyskolan

Förslag till genomförandebeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att utöka Vällingbyskolans kapacitet genom en om- och tillbyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 155 mnkr, med en tillkommande hyra år 1 om cirka 7,3 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott godkännande att utöka Vällingbyskolans kapacitet genom en om- och tillbyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 155 mnkr, med en tillkommande hyra år 1 om cirka 7,3 mnkr.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

Lee Orberson  
Grundskoledirektör

### Sammanfattning

Vällingbyskolans kök och matsal är sedan tidigare prioriterat för ombyggnation. Flera av Vällingbyskolans lokaler är också tillfälliga byggnader eller av tillfällig karaktär. I samband med att kök, matsal och tillfälliga byggnader avvecklas och ersätts av permanenta byggnader föreslås en kapacitetsökning.

Utbildningsförvaltningen föreslår en kapacitetsökning från 900 till 1170 elever. Projektet omfattar ombyggnation av hus A samt byggnation av en ny skolbyggnad. Vid projektets färdigställande

kommer skolan då ha en organisation med 3 paralleller F-6 och 5-6 paralleller i årskurs 7-9. Givet grundsärskolans lokalbehov kommer skolan vid färdigställandet erbjuda 1080 elevplatser, varav cirka 25 elever i grundsärskola. Om behovet av grundsärskola i framtiden skulle upphöra så kan skolan nyttja sin maximala lokalkapacitet, totalt 1170 elevplatser. Idag bedrivs Vällingbyskolans verksamhet i ett flertal tillfälliga lokaler, vilka kommer avvecklas i samband med säkerställandet av permanenta elevplatser i projektet.

Det krävs även en evakueringslösning under projektets genomförande. Förvaltningen förordar en vidare utredning av en evakueringspaviljong för Vällingbyskolan.

Projektet innebär en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 155 mnkr, med en tillkommande hyra år 1 med en kostnad om cirka 7,3 mnkr. Projektkostnaden inkluderar inte kostnad för evakuering.

### **Bakgrund**

Vällingbyskolan är idag en F-9 skola med en lokalkapacitet för totalt 900 elever i grundskolan och 15 elever i grundsärskolan.

Inriktningsbeslut för projektet fattades 2019-08-29. Under förslagshandlingsskedet har elevplatsbehovet förändrats och förvaltningen föreslår således en förändring mot tidigare inriktningsbeslut. Förändringen från inriktningsbeslutet innebär en utökning av kapaciteten i årskurs 7-9 till fem paralleller (inriktningsbeslutet innebar rak 4-parallellitet). Beslutet om att utöka årskurs 7-9 beror på att det råder brist på permanenta högstadieplatser i området. Även kapaciteten i grundsärskolan behöver ökas då behovet av fler grundsärskoleplatser i stadsdelen är stort. Projektet innebär en utökning från dagens 15 grundsärskoleplatser till 25 platser. Detta möjliggör en ytterligare integrering av grundsärskoleverksamheten på Vällingbyskolan. Vidare är ett flertal av Vällingbyskolans lokaler idag av tillfällig karaktär, vilka delvis inte är ändamålsenliga för verksamheten. Mot bakgrund av det behöver fler permanenta elevplatser säkerställas på skolan.

Vällingbyskolans kök och matsal fanns sedan tidigare med i en prioriteringslista (redovisad i lokalförsörjningsplanen 2018-2020), som har tagits fram i samarbete mellan SISAB och utbildningsförvaltningen. I detta prioriteringsarbete utgick SISAB från ett underhållsperspektiv och utbildningsförvaltningen utgick från ett verksamhetsperspektiv (lokal- och funktionsprogram). Med detta som bedömningsgrund ansågs Vällingbyskolans kök och matsal då

att vara ett kök som skulle prioriteras för underhåll och anpassning. Denna bedömning kvarstår och utöver detta behöver kapaciteten i skolans kök och matsal öka för att klara det större planerade elevantalet på skolan. Bilden nedan visar samtliga byggnader som Vällingbyskolan nyttjar som verksamhetslokaler idag.

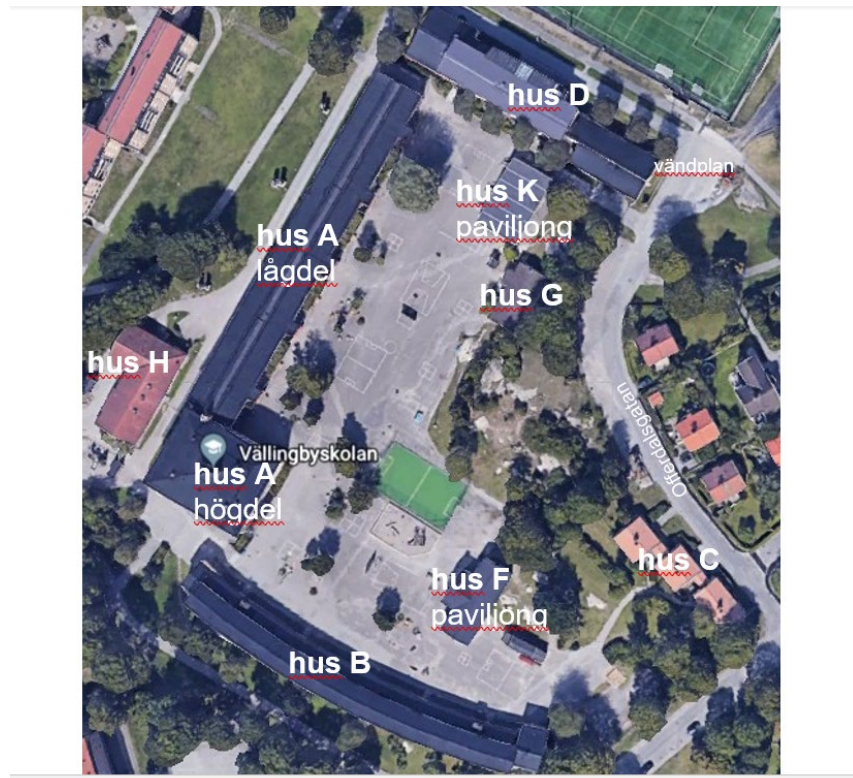


Bild 1: Befintlig översiktsplan för Vällingbyskolan.

### Behov

Det råder en generell brist på elevplatser i årskurserna 7-9 i Hässelby-Vällingby. Under de senaste åren har skolorna i området haft allt svårare att erbjuda skolplats för elever som söker skola till årskurs 7, då majoriteten av områdets skolor inte har ett högstadium. Denna platsbrist har inneburit att man på de befintliga högstadieskolorna behövt ta in extraklasser, vilket inte är hållbart på lång sikt. Även Spånga grundskola har tagit in högstadieelever från Hässelby-Vällingby, och har därför behövt ta in extraklasser. Närhetsprincipen medför dock att dessa högstadieplatser på längre sikt kommer att fyllas av elever från Spånga, varför Spånga grundskola inte innebär en hållbar avlastning för behovet av högstadieplatser i Hässelby-Vällingby. Förvaltningen har undersökt möjligheten att utöka högstadiet på Spånga grundskola. Vid en analys av elevströmmar i området är det dock tydligt att en sådan

åtgärd inte skulle vara tillräcklig för behovet i Hässelby-Vällingby; främst då platserna skulle fyllas av elever från Spånga men även elever från Järvaområdet. Dessa skulle då ha företräde till elevplatserna givet närhetsprincipen. Detta innebär att behovet av ytterligare högstadieplatser i Hässelby-Vällingby kvarstår om inga kapacitetshöjande åtgärder vidtas i närområdet.

Ungefär hälften av grundsärskolans elever boende i stadsdelen går i grundsärskola utanför stadsdelen då det inte finns tillräckligt med platser i den egna stadsdelen. Grundskoleavdelningen har kommunicerat att detta är ohållbart då behovet av grundsärskoleplatser har ökat och ökar även i närliggande stadsdelar. Utbildningsförvaltningen behöver således tillgodose fler grundsärskoleplatser i Hässelby-Vällingby. I förvaltningens lokalstrategiska plan för grundsärskola har Vällingbyskolan pekats ut som lämplig för utbyggnad av grundsärskolan i västerort. Vidare ska elever i grundsärskola inte gå i externa lokaler, vilket de gör i Vällingbyskolan idag. Förvaltningen föreslår därför både flytt från externa lokaler som en verksamhetsförbättring och en kapacitetsökning för att möjliggöra en ökning av elevantalet inom grundsärskolan. I detta projekt planeras det för att Vällingbyskolan ska kunna ta emot cirka 25 grundsärskoleelever, samt för att grundsärskolan kommer att vara integrerad och gå tillsammans med övriga elever i skolan.

Skolan har i dagsläget paviljonger på skolgården med tillfälligt bygglov. Skolan har även mindre byggnader med undermålig miljö. Dessa byggnader behöver tas bort och kapaciteten måste ersättas. Detta är något som bedöms vara möjligt på Vällingbyskolan utan att frytan per elev påverkas avsevärt.

Mot bakgrund av faktorerna angivna ovan, samt det faktum att SISAB har stora underhållsbehov på skolan, har förvaltningen bedömt att Vällingbyskolan är lämplig för ombyggnation.

### **Ärendet**

Projektet har initierats med anledning av ett stort underhållsbehov på Vällingbyskolan samt avveckling av lokaler av tillfällig karaktär. I samband med dessa åtgärder, och ersättningen av de tillfälliga lokalerna, föreslås även en kapacitetsökning av skolan.

Projektet innebär nybyggnation av ett hus på skolgården som inrymmer ett nytt tillagningskök, matsal och två hemvister. Utredningarna som gjorts visar att befintlig matsal inte går att tillgänglighetsanpassa. Grundsärskolan (25 elever) kommer att

nyttja en av de nybyggda hemvisterna. Vidare kommer en tillgänglighetsanpassad musiksals att tillskapas, vilken kommer att nyttjas av samtliga elever på skolan.

Projektet omfattar även ombyggnation av Hus A. Ombyggnationen utgörs till stor del av tillgänglighetsanpassningar, men även andra verksamhetsanpassningar med anledning av aktuella myndighetskrav. SISAB kommer i samband med projektet att utföra omfattande underhåll i Hus A, bland annat vad gäller ventilation, rör och el.

Kostnaden för projektets genomförande har ökat i relation till de kostnader som presenterades i inriktningsärendet. SISAB uppskattar att den totala projektkostnaden för SISAB och utbildningsförvaltningen har ökat med 40% sedan inriktningsbeslutet togs. I tabell 1 nedan redovisas exempel på de poster som har inneburit att projektet har kostnadsökningar. Kostnaderna är differensen i relation till underlaget för inriktningsärendet.

Tabell 1: Kostnadsposter som inneburit fördyringar i relation till inriktningsbeslut

Ökad riskbedömning pga. ett annat kunskapsläge	25 mnkr
Mer omfattande projektering	15 mnkr
Ändrad omfattning underhållsarbeten (SISAB)	10 mnkr
Anpassningar till utbildningsförvaltningens funktionsprogram för skollokaler	5 mnkr
Index projektkostnad 201902- 202012	4 mnkr
Extra kostnader projektering pga. omtag ändrat behov sedan inriktningsbeslut (se bilaga 1)	4 mnkr
Funktionsförbättring/ Omprojektering Hus L	3 mnkr
Tillkommande tillgänglighetsåtgärder Hus A	1,5 mnkr
Tillkommande åtgärder kopplat till Miljöbyggnad	0,8 mnkr
Ökad kostnad grundläggning/ sprängning Hus L	3 mnkr

Andra kostnadspåverkande faktorer har varit tillgänglighetsanpassningar samt utmaningar som finns i hus A. Huset är en grönklassad byggnad med nivåskillnader. Vid inriktningsärendet var preliminär projektkostnad för om- och nybyggnationen 115 mnkr. Framtagen offert inför genomförande visar att projektkostnaden är cirka 150 mnkr. Det ger en skillnad på cirka 40 mnkr (inklusive administrativa påslag samt kreditiv).

### Evakuering och tidplan

Vid genomförandet av projektet föreligger ett evakueringsbehov av delar av verksamheten. Projektet har utrett möjligheterna att göra ombyggnation i etapper för att minska evakueringsbehovet, men detta har SISAB avrått från då det både påverkar tidplan och kostnad.

Eftersom Vällingbyskolan har elever som tillhör grundsärskolan har projektet bedömt att det är viktigt att ta hänsyn till en samlad organisation. I dagsläget nyttjas en paviljong som finns på Nälstaskolans skolgård, vilken har fått förlängt bygglov till 2025-11-30. Paviljongen är idag tomställd och förvaltningen betalar tomgångshyra. Möjlighet för RSU-verksamhet (regional särskild undervisningsgrupp) i denna paviljong undersöks. När hus A (befintligt hus) ska renoveras behöver cirka 450 elever evakuering. Förutom Nälstaskolans befintliga paviljong behövs ytterligare 12 klassrum, inklusive specialsalar. I dagsläget finns ett förslag för att lösa detta behov genom uppställning av en tvåvåningspaviljong på Vällingbyskolans skolgård. Denna lösning behöver utredas vidare. Projektets målsättning är att ge utbildningsnämnden ett inriktningsärende avseende tvåvåningspaviljongen för beslut under vårterminen 2022. Beställning på utredning av paviljong gjordes under vårterminen 2021 och ambitionen är att kunna få ett underlag innan årets slut.

Förvaltningen är medveten om problematiken med att ta ett genomförandebeslut utan att ha kunskap om kostnaden för evakueringen. Även om det är en hantering som förvaltningen inte ser som fördelaktig görs bedömningen att det är nödvändigt för att inte behöva skriva ner den permanenta kapaciteten på skolan och för att inte verksamhetsanpassa och investera i lokaler som ska rivas.

Ett genomförandebeslut kommer att innebära att två paviljonger avvecklas skyndsamt och delar av organisation kommer då flyttas till paviljongen på Nälstaskolan. Paviljongerna som står på

skolgården idag har tillfälligt bygglov. Husen som också presenteras i ekonomitabell 2 som avgående hyra är lokaler som bland annat grundsärskolan nyttjar idag. Lokalerna är inte anpassade för grundsärskolans behov och har stort behov av underhåll och verksamhetsanpassning. Lokalerna har tidigare varit vaktmästarbostad och barnhus; bristerna i lokalerna rör såväl tillgänglighet, hygienrum och kapprum. Byggnadens läge försvårar samverkan och integrering med övriga skolan. Hus K behöver rivras för att möjliggöra att ett nytt hus kan byggas på skolgården.

Förvaltningen har utrett möjligheten för Vällingbyskolan att nyttja den planerade evakueringskolan i västerort som evakueringslösning. För de skolor som planeras att evakueras dit har en turordning tagits fram genom att bedöma status för skolmiljön i dagsläget samt hur långt man kommit med förberedelse och projektering i respektive projekt. Då Vällingbyskolan behöver underhållas samt kapacitetsökas kan projektet på Vällingbyskolan inte vänta på en ledig tid i evakueringskolan. Den/de skolor som är inplanerade i evakueringskolan (vid samma tidpunkt som Vällingbyskolan behöver evakueras) har inte samma förutsättningar för en egen evakueringslösning som Vällingbyskolan har. Utifrån underhållsbehov är det inte rimligt att planera för att senarelägga något av projekten. Därför förordar förvaltningen att utreda en evakueringspaviljong för Vällingbyskolan.

Det ska dock tilläggas att det i dagsläget inte finns genomförandebeslut för de skolor som planeras evakueras till evakueringskolan och ett reviderat genomförandebeslut förbereds för närvarande för densamma. Det pågår även ett arbete med prioriteringen av de skolor som är tilltänkta för evakueringskolan. Givet detta föreslår förvaltningen att evakueringsalternativet gällande paviljong på Vällingbyskolan utreds vidare. Detta för att se om det kan finnas möjliga ekonomiska fördelar med att ta Vällingbyskolans evakuering i beaktan vid översyn av evakueringskolan.

### Ekonomi

Inriktningsärendet som behandlades i utbildningsnämnden den 29 augusti 2019 baserades på underlag som tagits fram under utredningsskedet. Under det skedet utfördes inte vissa djupgående utredningar, vilka utreddes närmare under förslagshandlingsskedet efter inriktningsbeslutet. Dessa utredningar har påvisat högre kostnader för projektets genomförande än vad som presenterades i inriktningsärendet. Kostnadsökningen kan förstås utifrån att det har konstaterats att det finns större utmaningar än vad som tidigare kunnat påvisas, se tabell 1 samt bilaga 2. Projektkostnaden har ökat

med 40 mnkr för utbildningsförvaltningen sedan inriktningsärendet togs fram. I tabell 2 nedan redovisas aktuellt underlag för genomförande av projektet, exklusive evakueringslösningen.

Tabell 2: Fakta om projektet

Åtgärd	Om- och tillbyggnation	
Organisation	Idag: 3-parallellig F-9 med grundsärskola.	Vid färdigställande: 3-parallellig F-6 och 5-6 parallellig 7-9 med grundsärskola.
Färdigställd	Sommar 2026	
Ekonomi (kr)	Totalkostnad för projektet (inklusive kreditiv och administrativt påslag)	cirka 257 mnkr
	varav SISAB:s underhåll Hus A	cirka 102 mnkr
	Total hyresgenererande investeringskostnad (inklusive kreditiv och administrativt påslag)	cirka 155 mnkr
	Dagens årshyra för samtliga hus & tillfälliga lokaler	cirka 12 mnkr
	Tillkommande hyreskostnad för hus L & A (år 1) inklusive nyproduktionsrabatt	cirka 7,3 mnkr
	Tillkommande hyreskostnad för hus L & A (år 1) exklusive nyproduktionsrabatt	cirka 7,9 mnkr
	Avgående hyra Avetablering paviljonger 1 & 2 samt hus G, C	cirka 1 mnkr
	Slutlig hyra år 1 för samtliga byggnader, inkl. nybyggnadsrabatt	cirka 18,3 mnkr
	Slutlig hyra år 1 för samtliga byggnader exkl. nybyggnadsrabatt	cirka 18,9 mnkr
Övriga kostnader	Direktfinansiering vid utredningskedet	ca 2,8 mnkr
	Restvärde ventilation hus A samt restvärde hus G	1,6 mnkr
	Rivning hus G	600 000 kr
Antal elevplatser	Lokalkapacitet vid färdigställande exklusive grundsärskola	1200 elevplatser*



	Lokalkapacitet vid färdigställande inklusive grundskola om 25 elever	1080 elevplatser
	Elevantal i dagsläget/kapacitet	832/900 elever
Area (kvm)	Total area samtliga hus och tillfälliga lokaler	12 023 kvm
	Total area hus A	6365 kvm
	varav area i hus A berörd av ombyggnation	6365 kvm
	Tillkommande area hus A (hiss)	11 kvm
	Nybyggd area	3025 kvm
	Slutlig total om- och tillbyggnadsarea (samtliga åtgärder)	9390 kvm
	Utgående area Paviljong F Paviljong K Hus G Hus C	864 kvm
	Slutlig total area	14 195 kvm
Nyckeltal	Total hyreskostnad per barn/elev, slutlig kapacitet (exkl. nybyggnadsrabatt)	cirka 15 750 kr
	Total hyresgenererande projektkostnad per slutlig total kapacitet	cirka 129 000 kr
	Kvm per barn/elev (slutlig total kapacitet)	11,8 kvm

\*Uträkningarna avseende ekonomi och area som dividerats med antal elevplatser utgår från denna lokalkapacitet

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskpåslag för nybyggnation av hus L är cirka 15% och för ombyggnation av hus A cirka 18%. Nivån på riskbudgeten grundar sig på de osäkerheter som kvarstår i projektet, givet att detaljprojektering görs i kommande skede. Exempel på delar som inte funnits med i förslagshandlingen, vilken är underlag för detta ärende, är Arbetsmiljöverkets nya författningssamling (AFS), dagvattnet, gestaltning samt outredda omständigheter i hus A då dessa endast kan utredas genom rivning. Utöver de kalkylerade och specificerade riskerna har SISAB även riskpåslag för entreprenadkostnader på 10%.

Vid en geoteknisk undersökning, vilken genomfördes under förslagshandlingsskedet, har det framkommit att grundvattennivån i området är hög. Med anledning av detta har man i projektet tagit

höjd för högre betongkvalitet (vattentålig) samt 500 tkr i miljösaneringskostnader. Vid riskanalyser gör SISAB sannolikhetsbedömningar och att detta blir en utmaning i projektet har SISAB bedömt till 30% sannolikhet.

Trafiksituationen vid Offerdalsgatan är komplicerad då huvudentré och varuintag behöver ligga intill varandra för att klara angöringen. Utmaningarna som det här eventuellt medför ingår i nuvarande skede inte i kalkylen då det är högst oklart om det kommer att behöva vidtas åtgärder. Vidare diskuterar SISAB och trafikkontoret om den befintliga vändzonen är tillräcklig. Det är en förekommande utmaning i skolprojekt och åtgärderna kan emellanåt åtgärdas av trafikkontoret eller projektet. Dialog kommer föras under bygglovsprocessen i nästa skede.

En betydande risk för projektet är den pressade tidplanen. En eventuell försening av projektet innebär att paviljongen på Nälstaskolan inte kan nyttjas som en del av den lösning för evakuering som projektet förutsätter. Vidare riskerar evakueringslösningen att bli dyr, givet att det utöver Nälstaskolans paviljong inte finns lediga lokaler inom befintligt lokalbestånd i närområdet. Som tidigare nämnts så kommer kostnaden för en evakueringslösning presenteras i ett separat ärende, då denna fortsatt utreds. En försening av projektet, oavsett anledning, kan även innebära att delar av projektet måste pausas, vilket kan leda till ett behov av omtag i exempelvis projekteringen och genomförandet. Detta leder ofta till kostnadsökningar i projekt.

Kostnaderna som presenteras i detta ärende är baserade på en budgetoffert (se bilaga 3), vilket innebär en risk för att det faktiska utfallet avviker från de presenterade kostnaderna.

Förvaltningen konstaterar med hänsyn till projektets risker att det är angeläget att säkerställa de ekonomiska ramarna för projektet i sin helhet, det vill säga såväl fastighetsägarens underhåll som förvaltningens verksamhetsanpassningar.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, personal på Vällingbyskolan och fackligt huvudskyddsombud samt SISAB.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 14 september 2021. Funktionshinderrådet

kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 15 september 2021.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

#### **Konsekvenser för barn och barns rättigheter**

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning (artikel 28) har varit styrande när det gäller ombyggnationen och barns rätt till en god skolmiljö har prioriterats. Målet med lokaler som integrerar samtliga elever på skolan har varit styrande i projektet. Projektet innebär att Vällingbyskolan får en bättre arbetsmiljö samt god planering av flöden för att kunna bedriva verksamheten. Detta påverkar i sin tur barnen då barnens säkerhet förbättras, vilket bedöms ge positiva effekter för barnets bästa.

I det fall projektet inte genomförs finns en betydande risk för underkapacitet av elevplatser i området, vilket i sin tur skulle innebära att elever boende i området riskerar att inte kunna erbjudas skolplats nära hemmet. Vidare skulle det innebära att grundskolorna fortsatt bedrivs i en extern lokal, vilket inte är fördelaktigt ur ett integrations- och verksamhetsperspektiv.

#### **Jämställdhetsanalys**

Ärendet bedöms inte leda till negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

#### **Förslag till beslut**

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att utöka Vällingbyskolans kapacitet genom en om- och tillbyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 155 mnkr, med en tillkommande hyra år 1 med en kostnad om cirka 7,3 mnkr. Vidare föreslås att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att utöka Vällingbyskolans kapacitet genom en om- och tillbyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 155 mnkr, med en tillkommande hyra år 1 med en kostnad om cirka 7,3 mnkr.

#### **Bilagor**

1. Resultat från omtag efter nya direktiv daterad 200406
2. Kommentar kring kostnadsökning Vällingbyskolan
3. Budgetoffert inför genomförandebeslut daterad 20210518