

Handläggare
Sigrid Widén
Telefon: 08-508 33 875

Till
Utbildningsnämnden
2022-08-25

Nybyggnation huvudbyggnad Slättgårdsskolan

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag gällande nybyggnation av huvudbyggnad på Slättgårdsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 277 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 16,4 mnkr, i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag gällande nybyggnation på Slättgårdsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 277 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 16,4 mnkr.
3. Utbildningsnämnden godkänner förprojektering i väntan på beslut från kommunstyrelsens ekonomiutskott. Förprojekteringen ingår i den hyresgrundande projektkostnaden och uppskattas kosta cirka 2,2 mnkr de första två månaderna.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Lee Orberon
Grundskoledirektör

Sammanfattning

År 2016 påbörjades ett projekt vid Slättgårdsskolan med syfte att avveckla tillfälliga paviljonger och utöka kapaciteten. Slättgårdsskolans huvudbyggnad brann dock ner den 1 juni 2020. Detta medför att utbildningsnämnden behöver fatta ett nytt genomförandebeslut om återuppbyggnad av huvudbyggnaden och återskapande av 300 elevplatser av skolans totala elevkapacitet om 600 platser, samt av övriga funktioner såsom specialsalar, elevhälsa, administration och kök/matsal. Ny lågstadiebyggnad, kallad hus J, samt en ny idrottshall är redan färdigställda. I och med genomförandet av ny huvudbyggnad beräknas skolan vara helt färdigställd inför vårterminen 2026.

Bakgrund

År 2016 påbörjades ett projekt vid Slättgårdsskolan i Bredäng i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, som syftade till att avveckla tillfälliga paviljonger genom att uppföra en ny lågstadiebyggnad. Projektet syftade också till att genomföra verksamhetsanpassningar i den permanenta huvudbyggnaden för att tillsammans med nybyggnationen ge skolan en utökad kapacitet med cirka 40 elever och därmed säkerställa plats för 600 elever i 2 paralleller, åk F-9. Genomförandebeslut i detta ärende togs i utbildningsnämnden 2018-10-25. Den nya lågstadiebyggnaden, kallad hus J, stod klar för inflyttning i november 2021.

Ombyggnationen i huvudbyggnaden var tänkt att starta i mitten av 2021, men byggnaden utsattes för en brand och totalförstördes den 1 juni 2020. Verksamheten fick efter branden evakueras till tre olika platser, men från årsskiftet 2021/2022 stod nybyggnaden av hus J klar och de yngsta eleverna kunde återvända till skolan. Resterande elever är fortsatt evakuerade till Vårbergsskolan fram tills den nya huvudbyggnaden står klar.

Materialet som togs fram för det inledande projektet går inte att återanvända då förutsättningarna nu är ändrade på grund av branden. Utbildningsnämnden behöver därför fatta ett nytt genomförandebeslut för nybyggnation av huvudbyggnad på Slättgårdsskolan.

Behovsanalys

Vid analys av behovet för skolan vägs prognoserna och kapaciteten för Slättgårdsskolan och Bredängsskolan samman, då dessa skolor ligger på cirka 750 meters gångavstånd från varandra och därmed kan sökmönstren ses gemensamt. Enligt elevantalprognosen från

2021 blir det en ökning av antalet elever i skolorna fram till 2030 jämfört med idag. Därmed måste förvaltningen behålla den kapacitet som skolorna har i dag.

Om Slättgårdsskolans fulla kapacitet inte färdigställs enligt tidplan uppstår ett platsunderskott i området redan till höstterminen 2027. Detta eftersom Vårbergsskolan, dit delar av Slättgårdsskolan är evakuerad, behövs för kommande prognostiserade elevökningar i Skärholmens stadsdelsnämndsområde.

Ärendet

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram förslagshandlingar gällande en ny huvudbyggnad (hus K) på Slättgårdsskolan så att skolan blir utrustad för två paralleller åk F-9 med cirka 600 elever. Nybyggda hus J inrymmer åk F-4 (total kapacitet 300 elever) samt slöjdsalar.

Detta genomförandeärende innebär därmed en kapacitetsökning på 300 platser (åk 5–9, två paralleller) samt följande funktioner vilka säkerställer en komplett skola.

- Administration
- Kök och matsal
- Skolhälsa
- Vaktmästeri
- Specialsalar (musiksal, bildsal, no-labb/teknik)
- Hemkunskapssal
- Bibliotek/mediatek
- Klassrum med tillhörande hemvister för mellan- och högstadium
- Upprustning av skolgården. Underlaget ska utgöras av tidigare framtagna handlingar
- Tillkommande skolgård på den del av skolgården som frigjorts efter branden

I den nedbrunna huvudbyggnaden som låg i souterräng fanns två större skyddsrum, vilka var av äldre standard.

Skyddsrumsfunktionen ska återställas enligt uppgift från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). De nya skyddsrummen måste byggas i enlighet med de senaste byggreglerna om resten av byggnaden är en nybyggnad, därav måste helt nya skyddsrum byggas då man inte kan återanvända delar av de gamla skyddsrummen. Projektet har tagit höjd för den eventuella kostnaden som kan uppstå. I dagsläget saknar staden ett generellt beslut om kostnadsfördelning för byggnation av skyddsrum. Dialog pågår med stadsledningskontoret om hur kostnaden av skyddsrum ska fördelas mellan hyresgäst och

fastighetsägare, dialogen förväntas fortsätta under hösten. I följande genomförandeärende ingår kostnaden för nya skyddsrum i offert från SISAB för att möta den eventuella risken att kostnaden tillfaller utbildningsförvaltningen. De nya skyddsrummen är på 240 kvm och bedöms till en kostnad om 8 mnkr.

Skolan ska vara helt färdigställd och åter ha full verksamhet vårterminen 2026.

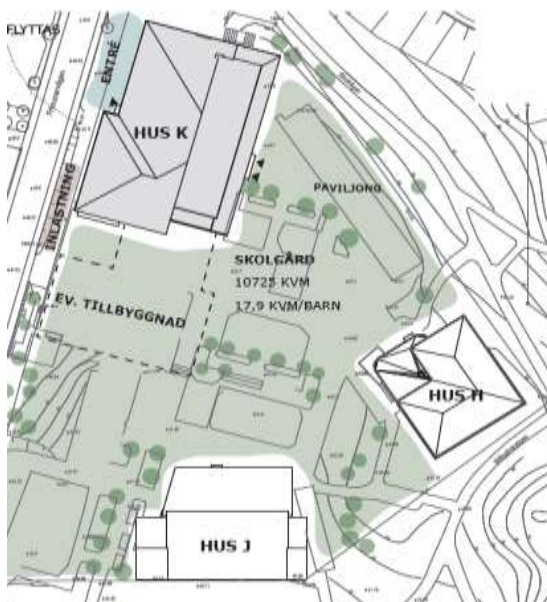


Bild 1: förslag på placering av ny huvudbyggnad, hus K. Hus J (lågstadiebyggnad) och hus H (gymnastiksal) är nyligen färdigställda



Bild 2: Den nya huvudbyggnaden, hus K. Vy från skolgården

Ekonomi

Ekonomi för Slättgårdsskolans lokaler i ett helhetsperspektiv

Uppdraget att säkerställa 600 permanenta elevplatser har under de senaste åren gått från att kosta cirka 132 mnkr till totalt cirka 367

mnkr. Den huvudsakliga orsaken till de mycket stora kostnadsökningarna är den brand som drabbade skolan 2020, vilket lett till att ett helhetsgrepp inte kunnat tas gällande den mest kostnadseffektiva lösningen. I och med att den nedbrunna huvudbyggnaden innehöll både hälften av elevplatserna och alla specialsalar samt administration, kök och matsal, är behovet av kostnadsdrivande nybyggnation betydligt större än i ursprungligt projekt.

Detta tjänsteutlåtande syftar till att säkerställa kapacitet och funktioner i den nedbrända huvudbyggnaden. Dock behöver kostnaden för projektet ses i en helhet där samtliga kostnader för de senaste årens byggprojekt vid skolan räknas in. Den sammanlagda hyran för ny huvudbyggnad, det sedan tidigare nybyggda Hus J samt den återuppbyggda idrottssalen innebär en ny årshyra per elev på drygt 37 000 kronor. Det är en mycket hög kostnad, som överskrider styrande nyckeltal för skolbyggnation.

Förvaltningen konstaterar att branden i skolan, då hela huvudbyggnaden förstördes, får extraordinära konsekvenser för lokalekonomin som inte kompenseras av försäkringar.

Stadens försäkringsbolag S:t Erik Försäkring har täckt extrakostnader i form av de evakueringsåtgärder som krävts i Vårbergsskolan till följd av branden, till en summa av 4,1 mnkr. Däremot täcker försäkringen inte den ökade kostnaden som på grund av branden gör det ursprungliga ombyggnadsprojektet betydligt mer omfattande och kostsamt. Inte heller kostnaden för den förgävesprojektering på 4,6 mnkr som uppstod i och med branden ersätts.

Ekonomi i projektet för ny huvudbyggnad

Det finns också ett antal fördyrande åtgärder i själva projektet med återuppbyggnaden av skolans huvudbyggnad, som förvaltningen har en mycket begränsad påverkan på.

Projektet fick vid inriktningsbeslutet i uppdrag av utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott (KSEKU) att aktivt arbeta med att hålla nere kostnaden för projektet. SISAB har arbetat med olika kalkyler i förslagshandlingskedet för att snabbt kunna ställa flera ekonomiska alternativ mot varandra. Arbetet med kalkylering ska vara vägledande till den mest ekonomiskt och tekniskt hållbara riktningen genom hela projektet. Projektet arbetar aktivt med besparingar för att hålla den redan höga kostnaden nere.

Dock kan det konstateras att den budgeterade hyresgenererande investeringskostnaden för nybyggnationen nu uppskattas till cirka 277 mnkr, vilket innebär en ökning med cirka 36 mnkr från inriktningsärendet som togs 2021-06-17. Detta medför en tillkommande hyra första året om cirka 16,4 mnkr. Dessa projektkostnader baseras på en kalkyl och är angivna i prisnivå maj 2022. Indexreglering ingår ej. De faktiska kostnaderna kommer motsvara den prisbild som finns när arbetet utförs. Sett till prisutvecklingen på byggmarknaden de senaste åren kommer kostnaderna sannolikt vara högre än vad som nu redovisas.

De ökade kostnaderna beror inte på några tillkommande beställningar från förvaltningens sida. SISAB redovisar att ökningarna av projektkostnaden till stor del beror på att index, på grund av världsläget, sedan inriktningsbeslutet ökat mellan 3 och 55% inom olika tekniska byggområden såsom mark, bygg, VVS och el. Denna indexökning resulterar i en tillkommande kostnad på cirka 22 mnkr, samtidigt som entreprenadriskerna i och med detta ökar med cirka 4,2 mnkr. I förslagshandlingsskedet har byggnaden och tomtens förhållanden kunnat detaljstuderas och vissa åtgärder har ökat i omfattning då det tidigare förslaget baserades på tomtförutsättningarna innan branden. Detta samtidigt som de grova kostnaderna, vilka i tidigare skede uppskattats med hjälp av schabloner, nu har blivit mer precisa. I detta fall handlar det om energibrunnar på skolgården för att klara av solvärmelasterna i byggnaden, samt tillkommande kostnader gällande dagvattenmagasin, eltomrör, större andel bergschakt vid ledningsarbeten samt mobiltelefon- och förstärkningssystem.

För att minska riskerna för försening sett till sammanträdestiderna föreslår förvaltningen att förprojektering startas innan beslut från KSEKU. Förprojekteringen ingår i hyresgrundande projektkostnaden och uppskattas kosta cirka 2,2 miljoner kronor de för första två månaderna, vilket är den tid som det som minst väntas ta innan beslutet kan tas i KSEKU. Detta behöver beslutas av utbildningsnämnden då denna summa inte ryms inom beloppsgränsen för avdelningschefs delegation, eftersom kostnaden behöver ses tillsammans med utrednings- och förslagshandlingskostnaderna som uppgår till totalt 4,8 mnkr.

Fakta Slättgårdsskolan		
	2022	Efter färdigställande
<i>Basfakta</i>		
Tidplan för färdigställande		2026 (vårterminen)
Skolans organisation	F-9, 2 paralleller	F-9, 2 paralleller
Elevkapacitet	560 elever (innan brand)	600 elever
Beräknad årshyra innan brand baserat på genomförandeoffert dat. 2018-09-04 för om- och nybyggnation	13,8 mnkr	
<i>Ekonomiska nyckeltal ny huvudbyggnad</i>		
Total projektkostnad (exkl. direktfinansiering)		Ca 277 mnkr
Direktfinansiering (utredningskostnad samt grundskoleavdelningens kostnader enligt krysslistan)		3,7 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1)		Ca 16,4 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1) inkl. kalkylberäkningsprocent		19,5 mnkr
Total hyreskostnad ny huvudbyggnad, hus J & gymnastik*		Ca 22,3 mnkr
Årshyra per elev ny huvudbyggnad, hus J & gymnastik*		Ca 37,2 tkr
Area BRA ny huvudbyggnad		6050 kvm
Total BRA hus J, nybyggnad & gymnastik		9317 kvm
BRA/elev		15,5 kvm

Tabell 3 Fakta Bredängsskolan

*Årshyra för hus J och hus H är i dagsläget preliminär då slutgiltig hyra för hus J ej inkommit samt att hyresavtal för återuppbyggd gymnastiksal (hus H) ej är upprättat. Hyran för hus H baseras på hyreskostnaden innan byggnaden brann ned.

Tidplan

- Beställning genomförande: 2022-10-01 (senast)
- Projektering inklusive upphandling 2022-10-01
- Produktion 2024-02-02
- Slutbesiktning 2025-11-01
- Inflytt av verksamhet 2025-11-15

För att få skolan klar till planerat behov är tidplanen pressad och behöver hållas för att hinna med upphandling samt utföra kvalitetsmässig projektering.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet har ett flertal risker som är kopplade till tid och kostnad, exempelvis:

- Ett eventuellt överklagande av bygglov och vid tilldelning av entreprenör, samt det osäkra läget i omvärlden som kan försena leveranser och innebära brist på material och arbetskraft. Eventuella förseningar kommer belasta projektet negativt ekonomiskt.
- Vissa frågeställningar kvarstår i projektet, såsom bästa byggnadsmetod för skyddsrummen. Till dessa behövs tjockare väggar och tak och projektet ser över om arbetet kan utföras som en insprängd totalentreprenad i form av modulbygge för att korta ner tork- och installationstider. Kostnaden för skyddsrum är inkluderad i offerten från SISAB.
- Gällande brandsäkerhet förordar projektet sprinkler i hela huset då dessa gör det lättare att släcka en brand snabbt innan den har fått fäste och blivit svårsläckt. Innebörden av denna installation behöver utredas vidare.

Ärendets beredning

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

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 16 augusti 2022. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 17 augusti 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

I och med återuppbyggnaden av skolan får barnen möjlighet till stabil skolgång med en fungerande organisation över tid, efter att ha varit utspridda på tre olika platser efter branden.

Genom att tillmötesgå elevers möjlighet till en närliggande skola samtidigt som staden uppfyller sitt uppdrag att säkra behovet av elevplatser, bidrar projektet till uppfyllelsen av barnkonventionens artikel 28 (Barn har rätt till utbildning).

Under förslagshandlingsskedet har projektet tillvaratagit åsikter från Slättgårdsskolans elever och lärare i form av dialogmöten vilka syftade till att ge en bild av önskemål och utmaningar, samt

inkludering av barnen i utformningen av skolan. Detta för att bidra till en bättre tillhörighetskänsla för platsen och därmed till minskad skadegörelse. Denna intention tar hänsyn till barnkonventionens artikel 12, ”Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet”.

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande.

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag gällande nybyggnation av huvudbyggnad på Slättgårdsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 277 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 16,4 mnkr, i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag gällande nybyggnation på Slättgårdsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 277 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 16,4 mnkr.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förprojektering i väntan på beslut från kommunstyrelsens ekonomiutskott. Förprojekteringen ingår i hyresgrundande projektkostnaden och uppskattas kosta cirka 2,2 mnkr de för första två månaderna.

Beslutet föreslås bli omedelbart justerat med anledning av tidsplanen för ekonomiutskottets sammanträdestider.

Bilaga

Budgetoffert från SISAB