

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Byfors
Projektledare samhällsfastigheter
08-578 298 59
anna.byfors@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2024-04-23

Sida
1 (6)
Diarienummer
2023/BUN 0190

Mottagare
Barn- och utbildningsnämnden

Utökad budget för Njupkärrs skola och idrottshall

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kultur- och fritidsnämnden för beslut i kommunfullmäktige

1. Investeringsmedel avsatta för skola, idrottshall samt utemiljö får fritt omfördelas mellan objekten under projekttiden.
2. Utökad investeringsbudget för Njupkärrs skola och idrottshall enligt ”Bilaga 1 Kostnadsbilaga Investeringsansökan Njupkärrs skola och idrottshall” godkänns. Den utökade budgeten läggs till investeringsprogrammet och kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar.
3. Effekter på kommande driftsbudget för kultur- och fritidsnämnden enligt ”Bilaga 1 Kostnadsbilaga Investeringsansökan Njupkärrs skola och idrottshall” ska beaktas i kommunplansprocessen inför det budgetår då projektet färdigställs.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till barn- och utbildningsnämnden för beslut i kommunfullmäktige

1. Investeringsmedel avsatta för skola, idrottshall samt utemiljö får fritt omfördelas mellan objekten under projekttiden.
2. Utökad investeringsbudget för Njupkärrs skola och idrottshall enligt ”Bilaga 1 Kostnadsbilaga Investeringsansökan Njupkärrs skola och idrottshall” godkänns. Den utökade budgeten läggs till investeringsprogrammet och kommunstyrelsen plan för strategiska investeringar.
3. Effekter på kommande driftsbudget för barn- och utbildningsnämnden enligt ”Bilaga 1 Kostnadsbilaga Investeringsansökan Njupkärrs skola och idrottshall” ska beaktas i kommunplansprocessen inför det budgetår då projektet färdigställs.

Inger Lundin
Förvaltningschef kultur- och
fritidsförvaltningen

Elisabet Schultz
Förvaltningschef barn- och
utbildningsförvaltningen

Sammanfattning

Ändringar i projektomfattning, behov av skyddsrum, stigande inflation mm. har haft stor påverkan på projektet Njupkärrs skola och idrottshall. Trots ett omfattande arbete med kostnadsminskningar går det inte att undvika att projektet fördyrats och utökade medel behövs. För att projektet enklare ska kunna arbeta med kostnadsminskningar framgent är det önskvärt att fritt kunna omfördela investeringsmedel mellan projektets objekt (skola, idrottshall och utemiljö). På så sätt kan projektet på ett rationellt sätt arbeta för att hitta kostnadseffektiva lösningar som gynnar projektets totala budget trots att det kan medföra ökad kostnad för det enskilda objektet då den totala investeringskostnaden minskar.

Bakgrund

I *Centrumutredning grundskolor* (2020-09-09) konstaterades att behovet av skolplatser i Tyresö har ökat. Beslut fattades i barn och utbildningsnämnden 2021-12-15 § 126, i kommunstyrelsen 2022-01-11 § 11 och i kommunfullmäktige 2022-02-03 § 8 att Njupkärrs befintliga skola och idrottshall ska rivras och ny skola ska uppföras. I samband med upprättande av ny skola och idrottshall ska även en ny angöring till förskolan Galaxen, belägen söder om Njupkärrs skola, tillskapas från Njupkärrsvägen.

I samband med att genomförandebeslutet för Njupkärrs skola antogs, beslutades det även i kommunstyrelsen att en fördjupad förstudie för Njupkärrs idrottshalls ska tas fram, kommunstyrelsen 2022-12-06 § 192. I den fördjupade förstudien skulle idrottshallens geografiska placering säkerställas samt möjligheten till att placera en 11-spelsplan på fastigheten undersökas. Den fördjupade förstudien visade att i beaktning till platsens resiliens vid skyfall att endast en 7-spelsplan är möjlig.

Inriktningsbeslut beslutades i kultur- och fritidsnämnden 2022-11-21, § 84, att projektet ska arbeta vidare med 7-spelsplan som förutsättning.

Enligt kultur- och fritidsförvaltningens behovsanalys (kultur- och fritidsnämnden 2023-03-20, § 19) behövs följande i idrottshallen:

- Danssal ca 80 kvm
- Skyttelokal ca 200 kvm
- Fullstor idrottshall
- Fritidsbank 400 kvm

Behovsanalysen fastställs i kultur- och fritidsnämnden 2023-03-20, § 19 och i kommunstyrelsen, 2023-04-04 § 54

Beslut om godkännande av fördjupad förstudie samt beslut om genomförande av ny fullstor idrottshall med ovan nämnda funktioner, källarplan, skyddsrum samt 7-spelsplan antogs i barn- och utbildningsnämnden 2023-05-24 § 54, i kultur- och fritidsnämnden 2023-05-22 § 42 och kommunstyrelsen 2023-06-07 § 74.

Genomförandet av den nya skolan och idrottshallen innebär framtagande av ny detaljplan. Detaljplanens samråd genomfördes januari 2023 och stadsbyggnadsutskottet godkände granskningshandlingarna 2024-02-21 § 2.

Budget

Beslutad budget för skola respektive idrottshall behöver utökas trots omfattande arbete med kostnadsminskningar. För att projektet enklare ska kunna arbeta med kostnadsminskningar framgent är det önskvärt att fritt kunna omfördela investeringsmedel mellan projektets objekt (skola, idrottshall och utemiljö). På så sätt kan projektet på ett rationellt sätt arbeta för att hitta kostnadseffektiva lösningar som gynnar projektets totala budget trots att det kan medföra ökad kostnad för det enskilda objektet då den totala investeringskostnaden minskar. Exempel på en sådan lösning är utformningen av skyddsrum där nuvarande placering medför ökad kostnad för skolan men sänkt kostnad för projektet som helhet och därmed en kostnadsminskning för kommunen.

Flera faktorer som har påverkat projektets budget:

Inflation

Tidigare investeringsbeslut för Njupkärrs skola baseras på kalkyl framtagen sommaren 2021. Sedan dess har det skett en inflationsökning på ca 25%.

Ytor

Ursprunglig kalkyl från 2021 baserades på att skolans brutto total area (BTA) var 6000 kvm. Skolans yta har växt och har idag en BTA på 7106 kvm. Orsaken till detta är bland annat större entréer, passager och utrymningsvägar som inte fanns med i ursprunglig utformning, tillkommande bildsal som saknats i ursprunglig projektomfattning samt extra behov av grupprum sett till skolans sociodemografiska behov. Samtliga funktionsbehov är förankrade med barn- och utbildningsförvaltningen.

Utöver detta har ett källarplan med skyddsrum tillkommit på 1087 kvm. Ny BTA, inklusive skyddsrum och källarplan, är 8193 kvm.

Skyddsrum

Utredningen *Ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap* (SOU 2022:57), som beskriver hur det framtida fysiska skyddet av civilbefolkningen ska utformas, föreslår att kommuner ska bli skyldiga att anmäla nyexploateringar till MSB så att de kan ta ansvar för behovsprövningar. Det finns ännu ingen lagändring, men den förväntas komma. Sett till det samt till att det i dagsläget inte är möjligt att avveckla de befintliga skyddsrummen utan att ersätta dessa med nya har projektet nu planerat för fyra nya skyddsrum. Två av skyddsrummen har funnits med i projektomfattningen för idrottshallen medan två av skyddsrummen har saknats i projektet. De fyra skyddsrummen motsvarar samma personkapacitet som de befintliga skyddsrummen, hänsyn har alltså inte tagits till eventuella lagändringar för ökat kapacitetsbehov. Anledningen till att dagens två skyddsrum ersätts med fyra nya beror på att reglerna för utformning av skyddsrum har förändrats.

Skyddsrummens placering har utretts och det har konstaterats att det är mest lämpligt att placera samtliga skyddsrum i skolbyggnaden. Detta då placering av skyddsrum i idrottshallen gör att skyddsrummen hamnar under grundvattennivå vilket är kostnadsdrivande. I handboken *Skyddsrum SR 24*, framtagen av MSB, framgår att skyddsrum inte får placeras lägre än en meter under grundvattennivån. Att placera skyddsrummen i idrottshallen medför därför en stor projektrisk. Av dessa anledningar har samtliga fyra skyddsrum placerats i skolbyggnaden vilket medför ett tillkommande källarplan för skolbyggnaden. Samtidigt har källarplanet för idrottshallen med två skyddsrum kunnat undvikas.

Trots att viss kostnadsminskning kan göras för projektet som helhet då projektet kan undvika att bygga skyddsrum under grundvattennivån går det inte att undgå att de två skyddsrummen som saknats medför ytterligare kostnader för projektet.

Det är orsaker som dessa som gör att det är önskvärt att kunna omfördela investeringsmedel mellan projektets objekt. På så sätt kan projektet arbeta in kostnadseffektiviseringar som gynnar projektet i sin helhet.

Mark

Sett till platsen och dess lägg finns risk för översvämning både inom fastigheten och nedströms inom avrinningsområdet. Enligt lag är kommunen skyldig att hantera detta i samband med uppförandet av den nya skolan och idrottshallen.

Fastigheten är belägen i en lågpunkt samtidigt som befintlig fjärrvärmeledning påverkar markens höjdsättning. Det medför att lösning för att hantera dagvatten och skyfall på området blir komplex och omfattande. Stora

schaktarbeten behöver utföras och ett flertal underjordiska magasin behöver tillskapas. Projektet är fortfarande i ett tidigt skede i projekteringen och det finns fortfarande ett flertal risker kopplade till markarbetena och hantering av skyfall vilket projektet tagit viss höjd för i kalkylen.

Faktorer som inte är med i kalkylen

Kalkylen är beräknad utifrån att detaljplan antas inom planerad förfarande. Skulle detaljplanen inte antas enligt planerad förfarande kan projektet bli tidsförlängt, vilket kan påverka budgeten. Inte heller tidsförlängningar på grund av andra faktorer finns med i kalkylen.

I nuvarande kalkyl ingår endast normal inflation på ca 2%.

Kostnadsminskningar

Skola

I projektet har ett arbete för kostnadsminskningar utförts sett till stomlösning, effektivare planlösning och skyddsrumspacering. Detta har bidragit till stora kostnadsminskningar då byggnadens volym minskats utan att funktioner behövs ta bort. Den ändrade formen genererar även kostnadsminskningar i utförandeskedet då nuvarande stomme är enklare att producera.

I arbetet med kostnadsminskningar har en klimatkalkyl legat till grund för beslut. På så sätt har projektet enklare kunnat ta beslut sett till både kvalitet och ekonomi.

Idrottshall

För att tillskapa de funktioner som efterfrågas har idrottshallen utformats i tre våningsplan. Efter dialog med kultur- och fritidsförvaltningen har behovet för skyttelokal utgått vilket har möjliggjort att det tredje våningsplanet kan utgå.

Projektet har även sett över och förenklat byggnadens takutformning, gestaltning och fasadsättning.

Invändigt har projektet sett över utformning och behov och konstaterat att det är möjligt att minska antalet toaletter och minska mängden glaspartier i brandcellsgräns då detta medför fördyrande lösningar. Antalet toaletter följer fortfarande angett behov.

Skolgård

En förutsättning för nuvarande budget är att besparing på lekplatsutrustning genomförs. Detta i samråd med barn- och utbildningsförvaltningen.

Bilagor

Bilaga 1 Kostnadsbilaga Investeringsansökan Njupkärrs skola och idrottshall

Bilaga 2 Kostnadsminskningar Njupkärrs skola och idrottshall

Bilaga 3 Formell prövning av barnets bästa Njupkärrs nya skola