



Handläggare
Tina Lundin
Tina.Lundin@huddinge.se

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av offert för upprustning och nyanläggning av Ängsnässkolans skolgård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut

Hyresoffert daterad den 26 mars 2020 från Huddinge Samhällsfastigheter AB gällande upprustning och nyanläggning av Ängsnäs skolgård godkänns.

Sammanfattning

Huddinge Samhällsfastigheter AB har den 26 mars 2020, HS/2018:33, lämnat offert avseende skolgårdsuprustning på Ängsnässkolan.

För att möjliggöra uppförandet av den nya förskolan Ängen, fick Ängsnässkolan avstå en del av skolgården till förskolan.

Som kompensation fick skolan tillgång till andra ytor som nu omvandlas till skolgårdsyta med inriktning mot fysisk aktivitet. Samtidigt åtgärdas även den gamla skolgården avseende dagvattenproblematik och förbättrade pedagogiska och rekreativa åtgärder.

Investeringen finansieras med avsatta medel för Ängsnässkolans skolgård som ingick i beräkning i Mål och budget 2020 avseende ny- och ombyggnation av verksamhetslokaler som planeras att genomföras av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

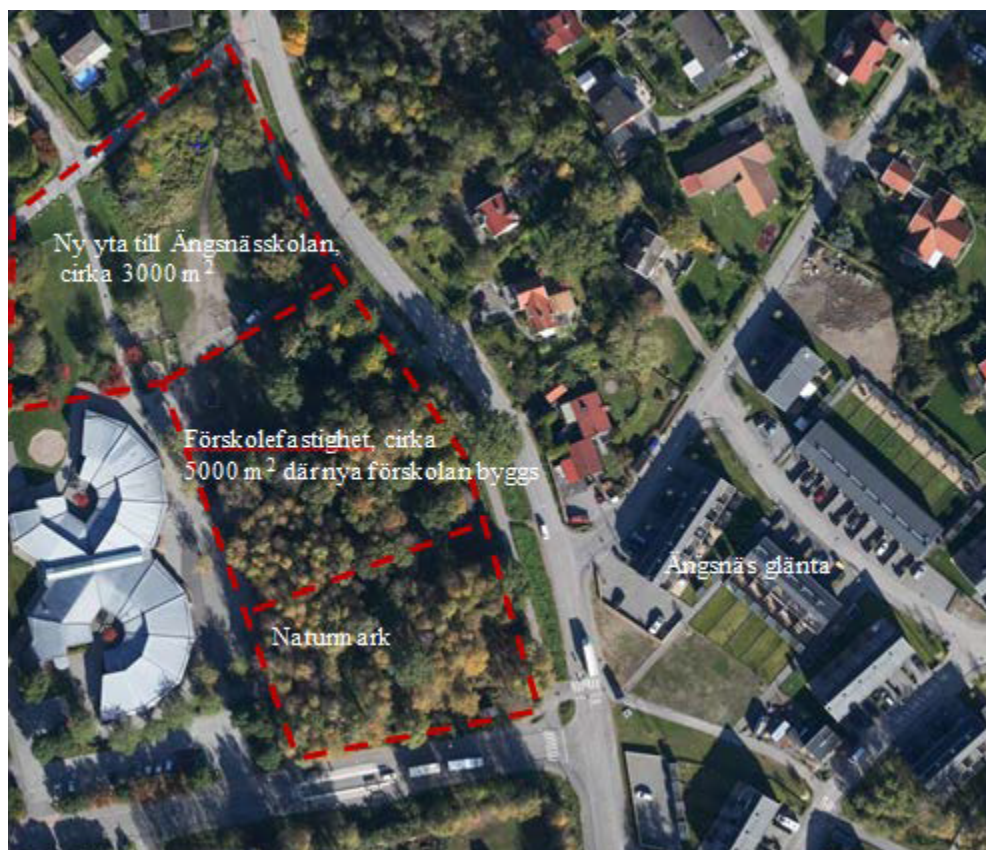
Tillkommande hyra finansieras med avsatta medel i kommunens medelsreserv i Mål och budget för 2020–2022.

Beskrivning av ärendet

Vid planeringen av förskolan Ängen konstaterades vid den geotekniska undersökningen att det tänkta området för den nya förskolan som tidigare varit sjöbotten inte kunde bebyggas. För att möjliggöra uppförandet av den nya förskolan beslutades att byggnaden skulle placeras på den del av fastigheten som var mest gynnsam för byggnation. Detta innebar att förskolan Ängen övertog en stor del av Ängsnässkolans friyta (skolgård).



För att möjliggöra dessa åtgärder genomfördes en fastighetsreglering på Björkudden 16 och den nordvästra delen av Hörningsnäs 1:1 som planlagts för kvartersmark för förskole- och skoländamål. Marken som är cirka 3000 m² har överlåtits till den befintliga skolfastigheten Aludden 6, Ängsnässkolan.



I och med uppförandet av förskolan har fler ytor än tidigare hårdgjorts vilket har påverkat dagvattensituationen på såväl förskolegården som skolgården. För att förbättra situationen har ytan som är markerad naturmark (se bilden ovan) omvandlats till ett översvämningssområde utan staket mot Lännavägen.

I och med förskolans placering behöver åtgärder nu vidtas för att återställa elevernas tillgång till friyta, idrottsplan, lekvärden, skuggförhållanden och naturlek.

Enligt detaljplanen ska kompensationsåtgärder genomföras. Det innebär i detta fall ett återställande av elevernas skolgårdsfunktioner inklusive återplantering av vegetation inom planområdet och en satsning på en hållbar dagvattenhantering vilket reglerats genom exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Den nya skolgården som nu ska iordningsställas ligger på gammal sjöbotten är sank och lerig. Det innebär att alla markåtgärder är svårgenomförbara och därmed kostsamma. Gården har haft stora dagvattenproblem vilka har åtgärdats i samarbete med Stockholm vatten och avfall (SVOA). Åtgärderna gynnar miljön



och ökar säkerheten för eleverna som tidigare haft ett öppet dagvattendike över skolgården som tidvis svämmat över.

I och med att den tidigare bollplanen inte finns kvar har elever spontant ägnat sig åt bollekar på gräsytan närmast bebyggelsen invid skolan. Detta har skapat störningar för den närmaste grannen i form av höga ljud och bollar som av misstag skjutits över till grannfastigheten. För att minimera störningar för närboende föreslås en femspels konstgräsplan anläggas på den plana ytan närmast Lännavägen. Idrottsplanen avgränsas mot vägen med bullerplank och bollnät. För att stimulera den fysiska aktiviteten planeras för en hinderbana och ytor för bandy, basket, pingis och annan lek. Den nya bollplanen och hinderbanan kan samnyttjas med såväl föreningslivet som för spontanidrott i området. Förutom fysisk aktivitet förstärks möjligheterna till utomhuspedagogik och lugnare miljöer för vila under skoldagen.

Utformningen har skett i samråd med elever och personal samt harmoniserar med grundskolenämndens tematiska strategier och Boverkets riktlinjer för skolgårdar.

Genomförandet av projektet var satt till sommaren 2020, vilket fördröjts i och med ett överklagande rörande SVOA:s dagvattenåtgärder. Så snart beslut om genomförande fattats kommer en ny tidplan att tas fram i samråd med skolan för att hitta en lämplig tidpunkt med hänsyn till elevernas säkerhet och eventuella störningar från arbetet.

Kostnaderna för projektet kan inte jämföras med de åtgärder som genomförts på andra skolor som endast fått skolgården upprustad inom ramen för det pågående projektet med att förbättra kvalitén på befintliga skolgårdar. Dessa projekt har normalt en investeringsbudget på cirka 3 mnkr. Beroende på vilka brister dessa gårdar haft har olika åtgärder genomförts för att förbättra miljön ur olika perspektiv så som:

- Tillgång till skugga
- Dagvattenåtgärder
- Bulleråtgärder
- Förbättrad grönytefaktor
- Förbättrade utepedagogiska möjligheter
- Förbättrade lekmöjligheter
- Förbättrade rekreationsmöjligheter
- Säkerhetsåtgärder

Den totala investeringskostnaden för åtgärderna bedöms uppgå till 11 mnkr inklusive kapitalkostnad under byggtiden. Investeringen beräknas på 20 år och motsvarar en hyreshöjning om 0,7 mnkr per år i 2020 års hyresnivå.

Kostnaderna är preliminärt angivna. Den slutliga kostnaden får avvika från den preliminära med högst +/-10 procent på ifrågavarande investering. Vidare har Huddinge Samhällsfastigheter AB rätt att indexreglera kostnaderna i enlighet med SCB nya entreprenadindex för husbyggnad och anläggning.



Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning ser att en upprustning av den kvarvarande skolgården är motiverad och kostnadseffektiv i samband med att den nya skolgården anläggs.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet bedöms inte ha några negativa juridiska konsekvenser.

Den totala investeringskostnaden för åtgärderna bedöms uppgå till 11 mnkr inklusive kapitalkostnad under byggtiden. Investeringen beräknas på 20 år och motsvarar en hyreshöjning om 0,7 mnkr per år i 2020 års hyresnivå. Ny hyra för Ängsnässkolan beräknas då till 3,6 mnkr. Beräkning utgår från överenskommen självkostnadshyra för perioden 2018–2020.

Huddinge Samhällsfastigheter AB äger fastigheten och genomför investeringen på 11 mnkr. Investeringen finansieras med avsatta medel för Ängsnässkolans skolgård som ingick i beräkning i Mål och budget 2020 avseende ny- och ombyggnation av verksamhetslokaler som planeras att genomföras av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Tillkommande hyra finansieras med avsatta medel i kommunens medelsreserv i Mål och budget för 2020–2022.

Camilla Broo
Kommundirektör

Ralph Strandqvist
Tf. ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Hyresoffert daterad den 26 mars 2020 från Huddinge Samhällsfastigheter AB HS/2018:33
- Bilaga 2. Illustrationsplan

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB
Grundskolenämnden