



HANDLÄGGARE
Tina Lundin
Tina.Lundin@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Godkännande av produktion avseende uppförande av nya Utsäljeskolan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Produktion av nya Utsäljeskolan godkänns. Investeringsramen för projektet är 492 mnkr i 2017 års prisläge.
2. Investeringsramen för evakuering är 80 mnkr inklusive idrottshall i 2017 års prisläge.

Sammanfattning

Ärendet återremitterades av Kommunstyrelsen den 7 februari 2018 § 13.

Barn- och utbildningsförvaltningen (BUF) har initierat arbetsmiljöåtgärder och kapacitetsökning på Utsäljeskolan. Grundskolenämnden beslutade den 17 juni 2016 att godkänna förvaltningens förslag till lokalprogramuppdrag som legat till grund för ett förnyat planuppdrag. Den nya skolan planeras för att rymma 940 elever inklusive grundsärskola, fullstor idrottshall och mötesplats som bekostas av Kultur- och fritidsförvaltningen (KUF). Förutsatt att erforderliga beslut fattas kan skolan stå klar till årsskiftet 2021/2022.

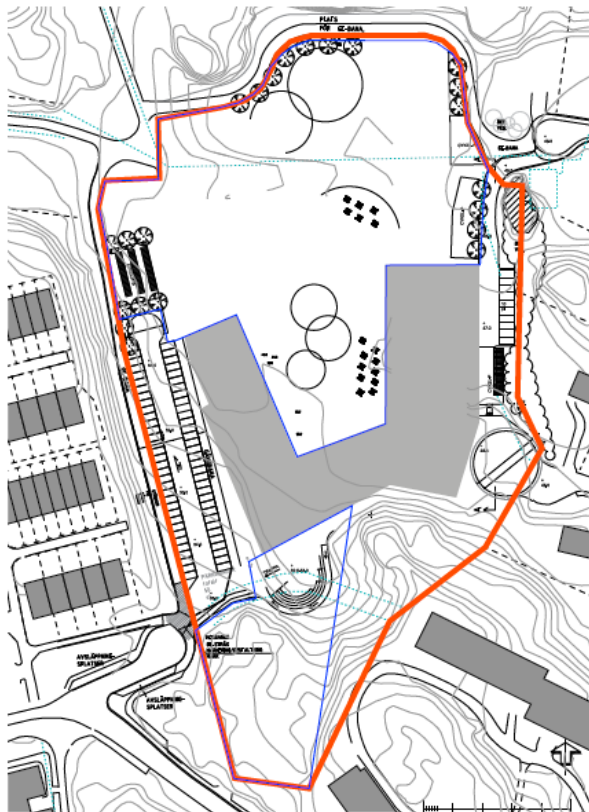
Beskrivning av ärendet

Ärendet återremitterades av Kommunstyrelsen den 7 februari 2018 § 13.

Barn- och utbildningsförvaltningen (BUF) har initierat arbetsmiljöåtgärder och kapacitetsökning på Utsäljeskolan. Grundskolenämnden beslutade den 17 juni 2016 att godkänna förvaltningens förslag till lokalprogramuppdrag. Den nya skolan planeras för att rymma 940 elever inklusive grundsärskola, fullstor idrottshall och mötesplats som bekostas av Kultur- och fritidsförvaltningen (KUF). Förutsatt att erforderliga beslut fattas kan skolan stå klar till årsskiftet 2021/2022.

Utsäljeskolan har stora renoveringsbehov vilka identifierades 2012. Vid översynen framkom att skolan saknar rum för bibliotek, fritidsverksamhet och specialsalar. För att tillfälligt lösa de mest akuta behoven till en låg kostnad

byggdes de trånga kapprummen om, detta ledde till en minskad gruppumsyta vilket påverkade det pedagogiska arbetet negativt. För att finna en mer långsiktig lösning undersöktes och kostnadsberäknades ett flertal alternativa lösningar. I och med att den planerade högstadieskolan i området inte kunde förläggas till fastigheten Bildhuggaren (korsningen Häradsvägen – Utsäljeleden) som istället kommer att inrymma förskola och äldreboende fick barn- och utbildningsförvaltningen i uppdrag att utreda en utbyggnad av Utsäljeskolan till en modern F-9 skola med tre paralleller och grundsärskola. Utgångspunkten var att bygga om och till den befintliga skolan. De åtgärder som prövades visade sig inte vara framgångsrika då en fullstor idrottshall inte kunde inrymmas. Skolgårdsytan skulle behöva delas upp i flera små och svåröverblickade områden med risk för mobbning och otrygghet. Övriga problem som identifierades var bland annat att: befintlig stomme inte tål påbyggnad, grunden behöver förstärkas, behov av stora akustiska- och tillgänglighetsåtgärder, bristfälligt dagsljus som inte uppfyller dagens arbetsmiljökrav. Ett nytt alternativ togs därför fram som innebär uppförandet av en helt ny skolbyggnad inom fastigheten.



Placering av ny skola

Projektet finns med i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt för 2015-2017. Kommunstyrelsen gav den 1 april 2015 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för utbyggnad av Utsäljeskolan. Ett förnyat planuppdrag gavs av kommunfullmäktige 5 september 2016. Enligt plansektionens tidplan kan planen antas under andra kvartalet 2018. Under åren har ett antal alternativa förslag för placering av skolan utretts, förutom placeringen på Bildhuggaren har platsen för Långsjöskolan, Källbrink 1:164 och ett antal andra möjligheter utretts. Utredningarna har visat att det ur ett flertal perspektiv så som tid, ekonomi, markförutsättningar, behov av ytterligare nya skolor samt närhetsprincipen bedömts som den mest ändamålsenliga lösningen att riva den befintliga skolan och ersätta den med en ny byggnad som tillförsäkrar elever och personal en god arbetsmiljö i lokaler som motsvarar skollagens krav på ändamålsenliga lokaler.

De befolkningsprognoser som redovisades i 2017 års lokalförsörjningsplan (LOK) visar ett underskott på elevplatser i området. Vid en jämförelse mot den prognos som redovisas i april 2018 kan man se en ytterligare ökning av befarat underskott på elevplatser.

Segeltorp

År	Elev/klass	Antal klasser F-9	Elevplatser	Folkbokförda elever	Uppdaterad prognos april -18	Tidigare prognos LOK -17
2016	27	61	1647	2040	-393	(-276)
2019	27	61	1647	2138	-491	(-462)
2027	27	61	1647	2426	-779	(-686)

Stuvsta/Snättringe

År	Elev/klass	Antal klasser F-9	Elevplatser	Folkbokförda elever	Uppdaterad prognos april -18	Tidigare prognos LOK -17
2016	27	86	2322	2601	-279	(-279)
2019	27	86	2322	2784	-462	(-400)
2027	27	86	2322	2920	-598	(-542)

Den användbara friytan beräknas till 14 250 kvm vilket ger en yta om cirka 15 kvm per elev. Den framtida skolgården har förutsättningar att bli väsentligt bättre än idag då den kan bli väl sammanhängande och överblickbar samt angränsar till kommunens parkmark, som kommer att upprustas i samband

med nybyggnationen. Gården planeras såväl för utomhuspedagogik som för rörelse och rekreation, stor hänsyn tas till grundsärskolans behov.

Under planarbetet har ett antal intressekonflikter identifierats bland annat avseende den befintliga gång- och cykelbanan som idag ligger på parkmark. En gång- och cykelbana som skär tvärs över skolgården skulle innebära minskad friyta och rörelsefrihet på en redan liten skolgårdsyta.



För att hålla kostnaderna nere har stora ansträngningar gjorts för att hitta en evakueringslösning där eleverna kan vara kvar i befintlig byggnad under tiden för uppförandet av den nya skolan. Då elever och personal inte kan garanteras en godtagbar arbetsmiljö om denna lösning väljs rekommenderas vidare utredningar för att hitta en mer ändamålsenlig evakuering. Kostnaden för evakuering av cirka 575

elever samt personal beräknas till mellan 60-80 mnkr beroende på markförhållanden samt möjligheten att hålla kostnaderna nere genom att nyttja befintliga lokaler. Grundskolenämnden har i sitt underlag inför Mål och budget 2019 beräknat en kostnad för evakuering på 75 mnkr.

Den nya skolan utformas för att möta verksamhetens krav och optimera skolbyggnaden så att den får en sund utformning när det gäller arbetsmiljö, tillgänglighet, ekonomi, energieffektivitet, livslängd, underhåll, säkerhet, flexibilitet mm. Under arbetet med att utforma skolan har en viktig faktor varit att ge känslan av en småskalig skolmiljö där flera mindre enheter knyts samman för att undvika anonymitet och skapa trygghet för eleverna. Utgångspunkten har varit att varje klass i de lägre åldrarna ska ha ett eget hemrum beläget i en hemvist. En tydlig tanke i arbetet har varit att samla gemensamma funktioner för att sedan dela in skolan i lugnare avskilda lägen där eleverna har sin tillhörighet.



Investeringen beräknas till ca 492 mnkr inklusive marklösen om drygt 3 mnkr som också beräknas i hyran. Kalkylräntan (7,61 %) baseras på direktavkastningskravet plus bedömd inflation (riksbankens inflationsmål är 2 %). Under förutsättning att ett hyresavtal om 20 år tecknas behöver hyran utifrån investeringen vara 33 mnkr/år (2 585 kr/m² LOA) exklusive moms. Kostnad för drift och underhåll ingår och är beräknad med 300 kr/m² och år.

Följande ingår ej i den preliminära hyresberäkningen:

- Hyresgästinstallationer såsom datanät, larm/passagekontrollanläggning invändigt och inredning. Se gränsdragningslista investering.

- Projektet förutsätter rivning av nuvarande byggnad samt produktion av nya Utsäljeskolan i en etapp.
- Evakueringskostnader ingår inte.
- Restvärde: 46,6 mnkr (2016-12-31). Hanteras separat.

Hyresnivån kan komma att förändras beroende på de överenskommelser som träffas mellan Huddinge kommun och det nya bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Den uppskattade projektinvesteringen för skolan är i dagsläget större än den uppskattning som tidigare gjorts. Detta beror på att byggnadsytan ökat från 12 000 kvm till 14 250 kvm (BTA) vilket förklaras av att idrottshallen och mötesplatsen enligt tidigare organisation hanterades separat via Kultur- och fritidsnämnden samt att de nödvändiga extraytorna för grundskolans behov inte räknats in. Nedan redovisas kostnaderna för Glömstaskolan som referensobjekt. Kostnader för rivning, utrantering och evakuering ingår inte i jämförelsen.

	Utsäljeskolan	Glömsta (4-9)	Glömsta (F-3)	Glömstahallen	Glömsta totalt
Projektinvestering (kr)	Ca 484 000 000	Ca 303 000 000	Ca 129 000 000	Ca 81 000 000	Ca 513 000 000
Antal barn	Ca 940	Ca 660	Ca 360	0	Ca 1 020
BTA	Ca 14 250	Ca 9 400	Ca 3 800	Ca 2 000	Ca 15 200
Investering (kr) / barn	Ca 515 000	Ca 460 000	Ca 360 000	0	Ca 503 000
Investering (kr) / BTA	Ca 34 000	Ca 32 000	Ca 34 000	Ca 41 000	Ca 33 800

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning ser positivt på tillskapandet av nya elevplatser och en förbättrad arbetsmiljö för såväl elever som personal.

Då barn- och utbildningsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen kommer att bedriva verksamhet i gemensamma lokaler är det av yttersta vikt att hela projektet hanteras samtidigt så att alla funktioner finns på plats när verksamheten startar. Hyresfördelningen mellan barn- och utbildningsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen hanteras av berörda förvaltningar.

Magdalena Bosson
Kommundirektör

Ralph Strandqvist
Tf. Ekonomidirektör

Tina Lundin
Lokalstrateg

Bilagor

Prel. offert

Kalkyl

Gränsdragningslista (grund för hyresberäkning)

Projekttidplan

Yttrande från Huvudskyddsombuden

Beslut fattat vid extra sammanträde med grundskolenämnden 17 juni 2016

Tjänsteutlåtande ställt till grundskolenämndens sammanträde

Möjlig exploatering för en skola inom del av fastigheten Källbrink 1.164

Förslag från (S), (V) och (MP), lagt vid extra sammanträde med
grundskolenämnden 17 juni 2016

Beslut KS 7 februari 2017 § 13

Beslutet delges

Barn- och utbildningsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen

Huddinge samhällsfastigheter AB