



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252

Handläggare
Miray Tüysüz
Miray.Tuysuz@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för Solfagraskolan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Godkänna start av projektering av en ny skola, en 11-spelsplan och anpassning av befintligt skyddsrum samt finplanering av mark.
2. Tilldela projektet en investeringsram på 497,5 mnkr för skola, 11-spelsplan, skyddsrum samt finplanering av mark.
3. Uppdra Huddinge Samhällsfastigheter AB att starta projektering enligt specifikationerna i kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 14 februari 2024, med tillhörande bilagor.

Sammanfattning

Solfagraskolans verksamhet har vuxit med åren i både elevantal och inriktning. Skolans inomhusmiljö har med åren försämrats, vilket har påverkat elever och personal negativt. Kommunen behöver därför vidta omfattande åtgärder för att erbjuda verksamheten ändamålsenliga och effektiva lokaler. Olika åtgärdsalternativ har studerats. Bedömningen är att den mest resurseffektiva lösningen är att ersätta befintliga skolbyggnader med en ny skolbyggnad, en ny friliggande idrottshall samt en 11-spels konstgräsplan. Med en enda skolbyggnad uppnås flexibilitet i utformning och anpassning av lokalerna utifrån verksamhetens behov samtidigt som kommunen får nya verksamhetslokaler som kan möta dagens energi- och miljökrav bättre än vad nuvarande skolbyggnader gör.

Kultur- och fritidsnämnden har under en tid påpekat behovet av en 11-spelsplan i mellersta Huddinge och det har startats utredningar för att lokalisera yta för ändamålet, men utredningarna har inte mynnat ut i någon lösning. En 11-spelsplan är ytkrävande vilket är anledningen till att utredningarna inte resulterat i en lämplig lokalisering. Den nu föreslagna omdisponering av ytorna på Handbollen 3 och 4 samt Kallan 7 och 8 till följd av Solfagraskolans ombyggnad, möjliggör för en 11-spelsplan i mellersta Huddinge, förutsatt att skolan har dispositionsrätt över planen under skoltid. Investeringskostnaden för ny skolbyggnad inklusive tillagningskök och skolmiljö samt 11-spelsplan uppskattas för närvarande till

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252

497,5 mnkr med en preliminär hyreskostnad på 34,9 mnkr per år. Investeringskostnad och hyresnivå för Solfagrahallen tillkommer utöver de kostnader som redovisas i detta ärende. Kostnadsberäkningen är baserad på framtaget lokal- och anläggningsprogram för skola respektive 11-spelsplan. En slutgiltig hyresoffert tas fram inför genomförandebeslutet baserat på en reviderad investeringsbedömning där systemhandlingar kommer ligga till grund för beräkningen.

Skolbyggnaden uppskattas ha ett restvärde på 612 tkr och kommer att belasta kommunens resultaträkning om projektet beviljas start av produktion.

Kostnader som finansieras av verksamheten utöver ett hyresavtal är evakueringskostnader, flyttkostnader, lösöre och investeringskostnader i enlighet med gränsdragningslistan för investeringsprojekt. Verksamheten erhåller full kompensation för lokalens hyreskostnad.

Skyddsrummet på Handbollen 4 behålls men anpassas för att naturligt smälta in i skolmiljön. Kostnaden för anpassningarna är inkluderade i den totala investeringskostnaden för projektet.

Omdisponering av utemiljön på fastigheten Handbollen 3 föranleder hyrespåverkande anpassningar/kompletteringar av Björkängshallen och hanteras i en egen ordning efter att åtgärderna är fastställda.

Ny idrottshall på fastigheterna Kallan 7 och 8 hanteras i ett eget inriktningsärende 2025. Solfagrahallens inriktningsärende hanteras separat med anledning av att lokalprogrammet för Solfagraskolans idrottshall är under framtagning och uppskattas vara färdig Q4 2024. För att inte försena projektet har förvaltningarna i samråd med Huddinge samhällsfastigheter AB beslutat att dela upp investeringsprojektet i två inriktningsärenden och ett genomförandebeslut, vilket innebär att verksamhetslokaler och -anläggningar lämnas över till verksamheten samtidigt.

Den nya skolan med idrottshall och konstgräsplan bedöms vara inflyttningsklara till sommaren 2028.

Beskrivning av ärendet

Solfagraskolan är byggd på 1970-talet och var vid uppförandet planerad för skolundervisning upp till årskurs 6. Skolan är byggd för 378 elever uppdelat på 14 klassrum. Skolan har idag ett mottagningskök och en gymnastiksal. För att kunna tillhandahålla fler skolplatser och möta elevökningen hyrde kommunen år 2011 in paviljonger för 110 elever. Paviljongerna har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut 2026. På tomten intill skolan, fastigheterna Kallan 7 och 8, finns ytterligare två paviljonger med ett permanent bygglov, där en av dessa nyttjas av den anpassade skolverksamheten som finns på Solfagraskolan. Införandet av anpassad grundskola i kombination med utökat elevantal har lett till att befintliga skollokaler inte möter de behov som finns. Solfagraskolan samt paviljongerna på fastigheterna Kallan 7 och 8 separeras av en gång- och cykelväg (GC-väg), vilket inte tillåter att fastigheterna slås ihop till en skolfastighet.



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252



Bild 1: Rödmarkerade ytor är fastigheterna Handbollen 2, 4 och delar av Handbollen 3 (Solfagraskolan) samt Kallan 7 och 8.

Solfagraskolan har de senaste åren haft problem med inomhusmiljön vilket bekräftas i en inomhusmiljöutredning utförd 2019. I grundskolenämndens lokalförsörjningsplan för 2015–2019, GSN-2014/1546, beskrivs behovet av att ersätta den tillfälliga paviljongen som finns på skolgården samt att skollokalerna är i behov av arbetsmiljöåtgärder, verksamhetsanpassningar och tillskapandet av ett tillagningskök.

Utöver problem med inomhusmiljön har skolbyggnaden ett omfattande underhållsbehov som kräver byte av byggnadsdelar och invändiga och utvändiga installationer. Det förekommer sprickbildning i fasad och byggnadens värmeisolering samt tätskikt är undermåliga. Skolbyggnaden har en golvkonstruktion av skumbetong innehållande kasein som ruttar vid kontakt med vatten.

Det har gjorts olika åtgärder för att skolan ska kunna vara kvar i sina nuvarande lokaler såsom komplettering av städåtgärder, ökad luftomsättning och invändigt övertryck för att motverka fuktens och mögelskadornas påverkan på personal och



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252

elever. Dessa åtgärder avhjälpas problemen som finns på skolan tillfälligt, men på sikt krävs mer omfattande ingrepp.

En volymstudie genomfördes 2021 för att studera olika lösningsalternativ och har under 2023 kompletterats med ett standardiserat funktionsprogram för grundskolan, en verksamhetsbeskrivning för Solfagraskolan och ett lokalprogram. Volymstudien ligger till grund för föreslagen hantering av Solfagraskolan och funktionsprogrammet tillsammans med verksamhetsbeskrivning samt anläggnings- och lokalprogram kommer att ligga till grund för fortsatt arbete med Solfagraskolan. Både funktionsprogrammet, GSN-2023/34.602, och verksamhetsbeskrivningen, GSN-2023/33.602, är beslutade i grundskolenämnden 2023-02-21. Anläggnings- och lokalprogrammen, KFN-2023/160.69 respektive GSN-2023/533, beslutas i respektive nämnd 2024-02-13 och 2024-03-26.

Volymstudien som genomfördes 2021 studerade tre olika alternativ vilka redovisas i bilaga 3. Kriterierna som har legat till grund för jämförelsen mellan de olika utredningsalternativen återges i rapporten. Kontentan av studien är att om skolan ska ha en kapacitet på minst 510 grundskoleelever samt kapacitet för 30 elever i anpassad grundskola och ett tillagningskök samt en idrottshall med rätt dimensioner kan det tillgodoses bara om befintliga skolbyggnader rivs och slås ihop till en enda skolbyggnad och en friliggande idrottshall. För att uppfylla kravet för friyta/ elev måste hela ytan för spelplanen räknas in i den totala friytan oberoende av om kommunen väljer att bygga nytt eller underhålla befintliga skolbyggnader.

I bilaga 4. Lokalprogram Solfagraskolan respektive bilaga 5. Anläggningsprogram för 11-spelsplan redovisas disponering av ytor på Handbollen 3 och 4. Programmen redogör för det totala ytbehovet för respektive verksamhetslokal/ -anläggning. Enligt verksamhetsbeskrivningen ska den nya Solfagraskolan planeras för 540 elever för att ersätta befintligt behov. Just nu ser elevantalet ut att sjunka. Samtidigt behöver en ny skola byggas för mer långsiktiga behov än vad som går att överblicka idag. I ett retrospektiv kan konstateras fluktuationer i elevantal men en sammantagen succesiv ökning över tid. Dessutom pågår ett arbete med strukturprogram vilka pekar ut behoven i ett geografiskt perspektiv. I en sammantagen bedömning har skolans program baserats på en kapacitet om 630 elever varav 30 elever i anpassad grundskola. Konstgräsplanen är dimensionerad för att möta behovet på fotbollsträningar för barn och unga i åldrarna 7-20 år. Konstgräsplanen kommer att ha dimensionerna 90x45 meter i enlighet med Svenska Fotbollsförbundets rekommendationer för avsedd målgrupp, inklusive kringytor och funktioner.

Tilltänkt placering av konstgräsplanen är Björkängens IP, vilken inte har använts till fotboll under senaste åren. På samma fastighet, Handbollen 3, finns Björkängshallen med två ispister.

Konstgräsplanen ska förutom att tillgodose det lokala föreningslivets behov av fotbollsplaner, även fungera som spontanidrottsyta. Solfagraskolan på grannfastigheten får en naturlig rast- och idrottsyta. Kultur- och fritidsförvaltningen bedömer att det även finns förutsättningar för samnyttjande



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252

mellan föreningsverksamhet på nya konstgräsplanen och intilliggande Björkängshallen:

- Fotbollsföreningarna behöver ha tillgång till omklädningsrum och WC/dusch.
- Det finns behov av fler vinterplaner i kommunen. Konstgräsplaner som ligger i anslutning till ishallar/konstfrusna isbanor kan ansluta sitt markvärmesystem så att överskottsvärme från dessa anläggningar tas hand om för att värma upp konstgräsplanen. Kultur- och fritidsförvaltningen vill att möjligheten att nyttja ishallens överskottsvärme till vinteruppvärmning av konstgräsplanen ska utredas under projekteringsfasen.

Under planering och genomförande av projektet kommer verksamheten på Solfagraskolan att flyttas till provisoriska skollokaler. Flera alternativ till evakueringslösning har studerats och barn- och utbildnings-, kultur- och fritids- samt kommunstyrelsens förvaltning är ense om att paviljongerna på Källbrink IP, som för närvarande används av Utsäljeskolan, är det bästa alternativet bland utredda lösningsförslag. En fullständig redogörelse av utredda evakueringsalternativ och resultat återges i bilaga 6. Evakueringsplan Solfagraskolan. Vald inriktning för evakuering medför inga ökade hyreskostnader, möjligen mindre hyresjusteringar, då lokalerna är en del av befintligt lokal innehav. Hyreskostnad för evakueringslokaler faktureras grundskolenämnden och en eventuell justering av nämndens ram hanteras i budgetarbetet/ budgetrevideringarna. Ingen hyresfakturerings kommer att ske av befintliga skollokaler när verksamheten lämnar, däremot uppstår ett restvärde som resultatförs det året lokalerna rivs. Flyttkostnader finansieras av grundskolenämnden.

Befintligt skyddsrum på skolfastigheten behålls men anpassas för att naturligt smälta in i skolmiljön.

Enligt verksamhetsbeskrivningen ska den nya Solfagraskolan vara inflyttningsklar under 2027, men samberedningsprocessen har tagit längre tid än bedömt i tidig planering vilket har förskjutit inflyttsdatumet till 2028.

Ärendets sammansättning

Till detta tjänsteutlåtande finns flera bilagor som tillsammans anger det framtida investeringsprojektets helhet och inriktning, bortsett från Solfagrahallen som hanteras i ett särskilt ärende 2025 och Björkängshallen som också hanteras i en särskild ordning beroende på åtgärdernas omfattning. Det som redovisas härnäst är baserat på att riva befintliga verksamhetslokaler och bygga nya skollokaler och en 11-spelsplan.

1. Verksamhetsbeskrivning Solfagraskolan.
2. Funktionsprogram grundskola.
3. Volymstudie Solfagraskolan.
4. Lokalprogram Solfagraskolan
5. Anläggningsprogram 11-spelsplan.
6. Evakueringsplan Solfagraskolan.



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252

7. 5754 Preliminär offert Huddinge Samhällsfastigheter AB 2024-02-09.

Investeringskalkyl

Investeringskalkylen syftar till att ge kommunstyrelsen och kommunfullmäktige en uppskattning om projektets totala behov av investeringsram för det alternativ som förordas.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har tagit fram en investeringskalkyl baserat på lokalprogrammet för Solfagraskolan och anläggningsprogrammet för konstgräsplanen. Det ska beaktas att beräkningarna görs i ett tidigt skede och att föreliggande handlingar inte är kalkylerbara i detalj. Nyckeltal och referensobjekt används som stöd i kalkylerna.

Kalkylen utgörs av investeringskostnader och inkluderar bland annat material, byggherrekostnader, etablering och övriga kostnader. Investeringskalkylen gäller för kostnadsläget 2024.

Den sammanvägda investeringskostnaden är uppskattad till 497,5 mnkr eller 58,5 tkr per kvadratmeter, räknat på en total bruttoarea (BTA) om 8 505 kvm. I kostnadsuppskattningen ingår yta för skyddsrum och teknikutrymmen.

Kostnadsuppskattningen är i linje med gränsdragningslistan för investeringar som finns avtalat mellan Kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Kostnadsuppskattningen innehåller inte kostnad för lös egendom och verksamhetstillbehör, exempelvis:

- Skolmöbler.
- Flyttkostnader.
- IT-, säkerhet- och teknislösningar.

Det åligger grundskole- respektive kultur- och fritidsnämnden att inventera behovet och äska medel för inventarier samt IT- säkerhet- och teknislösningar. Övriga kostnader tas inom nämndernas beviljade driframar.



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252

Tabell 1 Preliminär investeringskostnad baserat på lokal- och anläggningsprogram för grundskola och konstgräsplaner, samt anpassningar av skyddsrummet.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Skolbyggnad inkl. skolgård	416 156 000
11-spelsplan, parkeringsplats norr om Björkängshallen och parkeringsplats norr om 11-spelsplanen	55 589 000
Finplanering av mark runt Solfagrahallen	22 263 000
Anpassning av skyddsrum	3 500 000
Totalt	497,5 mnkr

Driftkalkyl

Driftkalkylen syftar till att ge en preliminär uppskattning om den kommande verksamhetens driftsekonomi, lokalhyra samt andra driftkostnader som uppstår i samband med byggprojektet. En slutgiltigt hyresoffert tas fram inför genomförandebeslutet baserat på systemhandlingarna som tas fram under projekteringen. I tabell 2 nedan redovisas nuvarande och preliminär ny hyra för Solfagraskolan och konstgräsplanen.

Tabell 2 Nuvarande och kommande årshyra för Solfagraskolan.

Nuvarande årshyra (mnkr)	Ny årshyra (mnkr)
6,9	34,9

Huddinge Samhällsfastigheter AB har, i enlighet med ramavtalet med diarienummer KS-2017/1706.183 från 2018, justerat hyresnivån för den befintliga Solfagraskolan för att skriva av tillgången under en kortare period och på så vis minimera storleken på restvärdet som ska resultatföras vid utrangering. För närvarande uppskattas ett restvärde på ca 612 tkr som faktureras kommunen vid rivning.

Solfagraskolans verksamhet prognostiseras ha en budget på ca 75 mnkr per år exklusive hyreskostnader. Prognosen är baserad på 630 elever varav 30 elever i anpassad grundskola. Kostnaden är schablonmässigt framräknad och utgår ifrån 2024 års budgeterade ram. Eventuella ramjusteringar hanteras i budgetarbetet inför skolstarten augusti 2028.

I tabell 3 redovisas konstgräsplanens uppskattade budget exklusive hyreskostnad. Eventuella ramjusteringar hanteras i budgetarbetet inför skolstarten augusti 2028

Projektet kommer, i enlighet med kommunfullmäktiges mål om hållbar naturkommun, återbruka material och inventarier som inte är utjänta.

Flyttkostnader kopplat till projektet tas inom nämndens ram och redovisas inte i detta ärende. Hyreskostnad för evakueringslokaler är en befintlig kostnad som faktureras grundskolenämnden. Justering av ändrad hyresnivå för tillfälliga skollokaler hanteras i budgetarbetet eller i budgetrevideringarna. Ingen hyreskostnad faktureras kommunen för befintliga skollokaler.



Utrangeringskostnader fakturerar kommunen vid rivning av befintliga verksamhetslokaler.

Tabell 3 Uppskattad årsbudget för 11-spelsplan exklusive hyra.

Intäkt/ kostnadspost	Tkr
Bidrag	-
Övriga intäkter	160
Intäkter totalt	160
Personal	82
Lokaler	15
Varor och tjänster	34
Kapitalkostnad	102
Kostnader totalt	233
Budget	73

Investeringsprojektets process och nämndens roll

Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut tas baserat på volymstudie, funktionsprogram, lokal- och anläggningsprogram, verksamhetsbeskrivning samt en uppskattad drift- och investeringskalkyl.

Genom inriktningsbeslutet från kommunfullmäktige går projektet över till nästa fas i både investering- och byggprocess. Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut syftar till att starta projekteringsarbetet och ger projektet finansiering, både gällande drift och investering. Inriktningsbeslutet utgör kommunens beställning till Huddinge Samhällsfastigheter AB för att påbörja arbete inför systemhandlingsprojektering.

När systemhandlingar upprättats och slutgiltig projektkalkyl för såväl investering som framtida drift finns, tas ett genomförandebeslut i kommunstyrelsen. I ärendet för genomförande ska en uppdaterad tidplan samt en uppdaterad hyresoffert redovisas.

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan Solfagraskolan inkl. idrottshall och konstgräsplan	2024	2025	2026	2027	2028
KF inriktningsbeslut Solfagraskolan inklusive fullstor konstgräsplan	■				
KF inriktningsbeslut Idrottshall		■			
Projektering	■	■			
KS genomförandebeslut		■			
Produktion			■	■	■
Inflytt					■



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252

Förvaltningens synpunkter

Kommunfullmäktige föreslås besluta att gå vidare med att ersätta samtliga Solfagraskolans byggnader med en ny skolbyggnad och en 11-spelsplan på Handbollen 3 och 4. Det kompletta lösningsförslaget för Solfagraskolan innehåller en idrottshall som hanteras i ett eget inriktningsärende 2025.

Föreslagen lösning möjliggör att hela skolverksamheten hålls ihop i en byggnad vilket ger en möjlighet till ett varierande arbetsätt samt stödjer verksamheten som är organiserad i arbetslag. Det kommer att bidra till en lugn, trygg och överblickbar studiemiljö med en förbättrad arbetsmiljö för pedagoger och barn.

Utemiljön blir en sammanhållen överblickbar skolgård för såväl pedagogisk verksamhet som spontanidrott och rörelse.

Skolan får ett tillagningskök som kommer att kunna samutnyttjas av andra än skolan på kvällstid, likaså idrottshall och konstgräsplan.

Förslaget med en 11-spelsplan på Handbollen 3 möter upp behovet som Kultur- och fritidsnämnden har haft på konstgräsplaner i mellersta Huddinge. Det har pågått lokaliseringstudier för ändamålet, men utan framgång på grund av ytbrist. Nu uppstår en möjlighet för att uppfylla behovet på 11-spelsplan i mellersta Huddinge i samband med att Solfagraskolan görs om.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Inköp av lösöre eller andra verksamhetskostnader som uppkommer i samband med projektering och genomförande belastar grundskole- respektive kultur- och fritidsnämnderna och är tillkommande utöver redovisad drift- och investeringskostnad.

Skolverksamheten kommer att sitta i tillfälliga skollokaler under projektets gång. Lokallösningen som rekommenderas under evakueringen ingår i kommunens lokalinnehav och därav tillkommer ingen utökad hyreskostnad för lösningsförslaget. Det kan eventuellt tillkomma utökade underhållskostnader men dessa inarbetas i hyran och eventuella ramjusteringar hanteras i första hand i mål- och budgetarbetet och i andra hand i budgetrevideringarna. Lösningsförslaget medför utökade driftkostnader för grundskolenämnden för bussning av elever till och från skolan.

Inför genomförandebeslutet ska en hyresoffert upprättas mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB samt Kommunen. Om hyreskostnaden behöver fördelas över flera nämnder regleras detta i ett senare skede.

Kommunkoncernen är med i Klimatarena Stockholm som jobbar för klimatneutrala bygg- och anläggningsprojekt, vilket är i linje med kommunens miljöprogram 2022-2025. I kostnadsbedömningen för projektet har utgångspunkten varit att bygga skolan på en trästomme för att uppnå miljömålet om minskat koldioxidavtryck. Trästommen har en fördyrande effekt på projektet och i den vidare projekteringen kommer projektgruppen att se över materialvalet för stommen och om möjligt byta ut trästommen mot ett ekvivalent klimat neutralt material. Återrapportering sker i genomförandebeslutet.



Datum
2024-03-13

Diarienummer
KS-2022/2744.252

Ärendet är ett inriktningsbeslut och medför i sig inga direkta juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Eva Ellenfors
Chef strategisk fastighets- och lokalsektion

Bilagor

Bilaga 1. Verksamhetsbeskrivning Solfagraskolan

Bilaga 2. Funktionsprogram grundskola

Bilaga 3. Volymstudie Solfagraskolan

Bilaga 4. Lokalprogram Solfagraskolan

Bilaga 5. Anläggningsprogram 11-spelsplan

Bilaga 6. Evakueringsplan Solfagraskolan

Bilaga 7. 5754 Preliminär offert Huddinge Samhällsfastigheter AB 2024-02-09

Beslutet ska skickas till

Grundskolenämnden

Kommunstyrelsen

Kultur- och fritidsnämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Kultur- och fritidsförvaltningen

Avdelning för budget och verksamhetsstyrning

Strategisk fastighets- och lokalsektion