

Sätoftaskolans lokalförsörjning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

Att uppdra åt Samhällsbyggnadssektorn i samarbete med HFAB fortsätta projektarbetet enligt alternativet 3 med intentionen att projektkostnaden inte ska överstiga 90 miljoner kronor och årshyresnivån inte överstiga 7,6 miljoner kronor.

Att godkänna BUNs hemställan, BUN 2018-06-18 § 113 punkt 1 gällande köksvolym samt avslå BUNs hemställan punkt 2 gällande separering och senareläggande av idrottshallens tillbyggnad.

Ärendebeskrivning

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2017-04-26, KF § 58 är intentionen för det fortsatta arbetet att projektkostnaden för Sätoftaskolans lokalförsörjning ska hållas inom beräknade 75 miljoner kronor exkl. kostnader allmän platsmark. Omfattning av och hur projektarbetet skall bedrivas framgår av beslut i kommunfullmäktige 2015-06-17, KF § 73. Beslut om exploateringsavtal för genomförande av detaljplan för Sätofta 18:54 fattades i kommunfullmäktige 2017-08-30, KF § 109.

Kostnadsbedömning för nybyggnation av åtta avdelningar förskola i ett plan, storkök, matsal, musikal mm. samt tillbyggnad för skolledning och tillbyggnad idrottshall uppgick i mars 2016 till cirka 75 miljoner exkl. kostnader för allmän platsmark.

Under hösten 2017 formerades en styr- och projektgrupp i syfte att leda projektet i enlighet med beslut i kommunfullmäktige 2015-06-17, KF § 73. Beslutet innebär bland annat att ett nära samarbete med av barn- och utbildningssektorns utvalda representanter är av stor vikt. Projektgrupp bestående av representanter från Barn- och utbildningssektorns ledning, skolverksamhet, förskoleverksamhet och måltidsverksamhet tillsammans med Samhällsbyggnadssektorns strategiska enhet och HFAB har träffats en gång i månaden och tillsammans med anlitad arkitektfirma tagit fram planlösning för lokalbehovet.

Styrgruppen, bestående av Barn- och utbildningsnämndens ordförande och 1:e vice ordförande, kommundirektör, Barn- och utbildningschef, Samhällsbyggnadschef, HFAB's fastighetschef och föredragande från projektgruppen har träffats kvartalsvis, senast i

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR
Strategiska enheten

augusti månad, för återkoppling om projektets framskridande och beslutsfattande.

Arbetet i projektgruppen, där skol-, förskole-, och måltidsverksamheten varit synnerligen delaktiga, har mynnat ut i ett totalt lokalbehov på cirka 3900 m² varav cirka 450 m² är ombyggnation i befintlig skolbyggnad. Tillbyggnad av idrottshall är ur verksamhetssynpunkt idealisk på långsidan, men kostnadseffektivast på den södra gaveln. Enligt tidigare bedömning var ytbehovet cirka 2800 m². Ökningen i ytbehov beror till största del på barn- och utbildningsverksamhetsens krav och önskemål.

Produktionskostnaden är beräknad till cirka 35 000 kronor i genomsnitt per m² utifrån rådande konjunktur, kvalitetsnivå och objektsspecifika omständigheter. Kostnaden innefattar utemiljö och oförutsedda kostnader men inte allmän platsmark. Enligt tidigare bedömning var kostnaden beräknad till 27 000 kronor per m².

Samantaget innebär detta efter ny kostnadsbedömning av HFAB att produktionskostnaden efter mindre justeringar uppgår till 122 miljoner kronor för ett konventionellt platsbyggt produktionsförfarande med tung fasad, alternativ 1 nedan.

Enligt beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 2018-06-19 § 190 (Dnr KSF 2018/20) att uppdra åt Samhällsbyggnadssektorn i samarbete med HFAB fortsätta projektarbetet enligt alternativet 2 med intentionen att projektkostnaden inte ska överstiga 103 miljoner kronor och årshyresnivån inte överstiga 8,6 miljoner kronor samt att uppdra åt Samhällsbyggnadssektorn i samarbete med HFAB utreda och presentera förslag på standardkoncept, alternativ 3 innehållande samtliga funktioner med översiktlig kostnadskalkyl och hyresindikation under september månad.

Alternativ 1 – Förskola, storkök, matsal, musiksalar med tung fasad.

Barn- och utbildningssektorn har genom sektorschef, skol-, förskole-, och måltidsverksamheten varit synnerligen delaktiga och aktiv i utformningen av funktioner, planlösningen och innehållet. Arkitektkontor Sesam Arkitekter har ritat upp förslaget och ändrat efterhand som arbetet i projektgruppen fortskridit. Förslaget innebär platsbyggd lösning med tung fasad. Robust konstruktion med 50 års avskrivningstid och låg underhållskostnad. HFAB har när ytor, användning och kvaliteter varit tillräckligt fastslagna gjort en kostnadsbedömning som uppgår till 122 miljoner kronor och en totalhyresindikation på 9,5 miljoner i årshyra.

Kostnaden och hyran inkluderar tillbyggnad av idrottshall på södra gaveln. Väljer man att godkänna BUNs hemställan, BUN 2018-06-18 § 113, om att separera idrottshallens behov av ombyggnation från beslutet och skjuta fram det två år för att hanteras som särskilt ärende minskar kostnadsbedömningen med 5 miljoner kronor och hyresindikationen med 400 000 kronor.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR
Strategiska enheten

Alternativ 2 – Konceptbyggnation av Förskola, storkök, matsal, musiksalar med volymelement.

Förslag från alternativ 1 har varit förutsättning för förslag och kostnadsbedömning. Smärre justeringar för att anpassa planlösningarna i alternativ 1 till produktionsteknik med prefabricerade volymelement. Innebär lösning med lätt fasad och lätt konstruktion. Kortare produktionstid. Något kortare avskrivningstid än alternativ 1 och något högre underhållskostnad. HFAB har gjort en kostnadsbedömning som uppgår till 103 miljoner kronor och en totalhyresindikation på 8,6 miljoner i årshyra.

Kostnaden och hyran inkluderar tillbyggnad av idrottshall på södra gaveln. Väljer man att godkänna BUNs hemställan, BUN 2018-06-18 § 113, om att separera idrottshallens behov av ombyggnation från beslutet och skjuta fram det två år för att hanteras som särskilt ärende minskar kostnadsbedömningen med 5 miljoner kronor och hyresindikationen med 400 000 kronor.

Alternativ 3 – Kompakterad Konceptbyggnation av Förskola, storkök, matsal, musiksalar med volymelement.

Utifrån alternativ 2 har diskussioner med verksamheten förts om möjligheten att reducera totalytan genom minskning och/eller samutnyttjande av specifika ytor utan att ta bort några funktioner. Därefter togs förslag med kompakterad planlösning anpassad för produktionsteknik med prefabricerade volymelement fram. Det kompakterade förslaget innebär en total lokalyta på ca 3300 m² (mot tidigare 3900 m²) innehållande samtliga funktioner i ovanstående alternativ men i huvudsak med mindre torgyta, upplevelserum och korridorsyta samt något mindre avdelningsyta. Detta innebär således en något mindre yta inomhus per barn. Verksamheten har granskat förslaget och kommit fram till att det går att bedriva kvalitativ pedagogisk verksamhet utan att öka totalytan. Dock krävs det viss omdisponering i planlösningen och smärre anpassningar, se bilaga 1 och 2.

Samtliga tre förslag innefattar en ny separat bergvärmeanläggning för värmeförsörjningen.

Samhällsbyggnads- och Barn- och Utbildningssektorn föreslås, med anledning av det ekonomiska läget och den lokalspecifika situationen med fina naturområde i direkt anslutning till förskolan, att ytan för utemiljö vid behov anpassas så att nedanstående kostnadsbedömning och hyresindikation kan säkerställas.

Ur det omfattande certifieringssystemet för miljöbyggnadsklass kommer byggnationen att uppfylla silverklass för ett av tre område - energiområdet, dock kommer inte silvernivå i sin helhet att uppnås. I projektet ingår inte en certifieringsprocess. Att byggnationen inte fullt ut uppnår miljöbyggnadsklass silver bedöms inte påverka verksamheten, förvaltningen eller ekonomin negativt.

HFAB har gjort en kostnadsbedömning som uppgår till 90 miljoner kronor och en totalhyresindikation på 7,6 miljoner per år. Kortare produktionstid än alternativ 1. Något kortare avskrivningstid än alternativ 1 och något högre underhållskostnad (inräknad i totalhyresindikationen ovan).

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

HFAB har beslutat att anlägga en ny bergvärmeanläggning som ska ersätta befintlig pelletsanläggning med spetsenergi från olja. Detta möjliggör nu tillbyggnad av omklädningsrum, handikaptoaletter med ombytesmöjlighet och förråd på idrottshallens norra gavel. I alternativ 3 är därför en lösning med tillbyggnad på båda gavlarna inräknad. Detta skapar en symmetrisk fördelning av samtliga efterfrågade funktioner så att varje halva av idrottshallen kan nyttjas helt separat. Då upphävs samtliga av de i risk-/barnkonsekvensanalys identifierade risker och negativa effekter, därav bifogas inte dessa dokument. Den nu uppkomna möjligheten innebär att verksamhetens önskemål kan tillgodoses fullt ut och genomföras kostnadseffektivt varför BUNs hemställd gällande tillbyggnad idrottshall föreslås avslås. Idrottshallens behov av tillbyggnad utgör cirka 5 miljoner kronor av den totala kostnadsbedömningen på 90 miljoner och cirka 400 000 kronor av de 7,6 miljonerna i årshyra.

Alternativ 3 är baserat på en utformning av storkök och dimensionering som inte tillåter överkapacitet med externa utskick. Storköket sörjer dock för hela Sätoftaskolans verksamhets behov av måltidsservice även i framtiden. Överkapacitet och externa utskick till andra skolområde föreslås av BUN tillskapas i närmast kommande storköksbyggnation.

Under förutsättning att nytt beslut om budgetram för projektet tas under oktober ser den översiktliga tidplanen ut som följer:

- Oktober 2018- mars 2019: Projektering och upphandling
- April 2019- juli 2019: Förberedande arbete
- Augusti 2019- december 2020: Anläggningsarbete och produktion av ny-, om och tillbyggnad samt energisystem.
- Jan 2021: Inflyttning.

Upphandlingsöverprövning, försenade beslut och övriga oförutsedda händelser försenar projektets tidplan.

Jesper Sundbärg
Projektsamordnare, Samhällsbyggnadssektor