



2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/784-012

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnad av Boo gårds skola årskurs F-9 samt nybyggnation av sporthall

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för projektering och framtagande av ny detaljplan om 5 000 000 kronor, projektnummer 90000346 för *Alternativ 2*, nybyggnationsinvestering av Boo gård skola samt nybyggnation av sporthall vid Boovallen.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för projektering och framtagande av ny detaljplan för nybyggnation av Boo gårds skola och nybyggnation av sporthall vid Boovallen.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar följande information till protokollet.

Enheten för fastighetsutveckling avser att inför tertial 2 år 2016 förslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen.

Sammanfattning

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun (*Dnr UBN 2011/86-610*) finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Södra Boo, framför allt lokaler för årskurs 7-9. Även utbyggnad av F-6

verksamhet kommer att behövas. Boo gård skola behöver byggas ut till en grundskola med årskurs F-9, vilket innebär en kapacitetsökning med 350-400 elevplatser till totalt cirka 950 elevplatser.

För att skapa plats för detta måste en ny detaljplan tas fram. Program för sydöstra Boo, som antogs 2012, ska ligga till grund för kommande planarbete. En ny detaljplan kan antas tidigast 2017.

Under de senaste åren har Boo gårds skola vuxit och fritidsverksamhet och förskoleklasser har tillkommit och paviljonger har byggts till under olika år som är placerade på skolgården. Skolverksamheten på Boo gårds skola är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Det är trångt och vissa lokalfunktioner saknas som hemkunskapsal och bildsal, grupprum, pedagogrum mm.

En förstudie har tagits fram gällande byggnation av Boo gårds skola med två alternativa lösningar; *Alternativ 1* Om- och tillbyggnad, rivning paviljonger och *Alternativ 2* Nybyggnad, etappvis rivning skola och rivning paviljonger, där styrgrupp fastighet slutligen rekommenderar *Alternativ 2* nybyggnad till en uppskattad kostnad av 341 600 000 kronor. Förslagen baseras i båda alternativen på en tre- till fyra parallelliga skolor med en utbyggnadskapacitet med 350-400 elevplatser till totalt 950 elevplatser. Till både *Alternativ 1* och *Alternativ 2* tillkommer kostnader för fullstor Sporthall på cirka 39 400 000 kronor.

En investering enligt *Alternativ 2* skulle vara den mest långsiktigt hållbara alternativet sett över tid. Denna bedömning baseras på: 1) En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö, 2) en större förbättring av driftsekonomin bland annat bättre energiprestanda, än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd. 3) Omvänt så innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation.

För att säkerställa framtida trafiksituationen har en separat trafikutredning tagits fram för respektive utbyggnadsförslag.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. Förskolan planeras flytta in i den nya byggnaden maj 2016 med inskolningsbarnen. I båda alternativen beräknas första inflyttning till skolan ske tidigast till vårterminen 2020.

En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC. Efter genomförd projektering tas ny kalkyl fram på systemhandlingarna. Enheten för fastighetsutveckling avser att inför tertial 2 år 2016 förslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen.



Ärendet

Bakgrund

Gällande detaljplan

Kommunen äger marken inom området där Boo gårds skola är belägen. Fastighetsbeteckningen för skoltomten är Bo 1:133 och parkeringen söder om skolan är en del av fastigheten Bo 1:608. Områdena ingår i stadsplan S308 som vann laga kraft 1980. I planen har skoltomten beteckningen allmänt område, en så kallad A-plan. Stadsplanen anger att högsta tillåtna våningsantal är en våning och att byggnadens maximala byggnadshöjd får vara 8,0 meter. För parkeringen är markanvändningen angiven till allmän plats gata/torg.

Området där "Boo Ladan-tomten" (som idag används för parkering) ligger är del av fastigheterna Bo 1:70 och Bo 1:1039. Området omfattas av detaljplan 411, som vann laga kraft 2007 och anger markanvändningen bostäder, föreningslokaler, café, hantverk, handel och dylikt.

Boovallen är idag planlös och vägområdena är planlagda som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, det vill säga att kommunen inte är huvudman för vägarna.

Program för sydöstra Boo, som antogs 2012, ska ligga till grund för kommande planarbete. Detaljplanarbetet har påbörjats på planenheten. Den nya detaljplanen föreslås omfatta befintlig skoltomt, Boovallen, parkeringsytorna söder om Boovägen inklusive "Boo-ladan-tomten" samt delar av Boovägen, Jungmansvägen och Galärvägen. Planområdet föreslås även omfatta förskoletomten vid Galärvägen. En ny detaljplan kan antas tidigast 2017. Överklaganden och oförutsedda omständigheter utgör risk för försening.

Byggnad Boo gårds skola och förskola

Skolan byggdes 1982 och planerades för 260 elever. Idag går 545 elever på skolan i årskurs F-6 skola och cirka 100 förskolebarn (*som planeras flytta in i nya förskolan våren 2016*) samt cirka 85 personal.

Under de senaste åren har Boo gårds skola vuxit och fritidsverksamhet och förskoleklasser har tillkommit och paviljonger har byggts till under olika år och är placerade på skolgården. Skolverksamheten på Boo gårds skola är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Det är mycket trångt och vissa lokalfunktioner som hemkunskapsal, bildsal, vissa grupp- och pedagogrum saknas.

Enligt Valfärd skola och utbildningsenheten ska Boo gårds skola inrymma ytterligare 350-400 elevplatser totalt cirka 950 elever.

Skolan har mycket eftersatt underhåll. Det krävs stora investeringar på skolan inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav. De underhållsåtgärder som krävs i framtiden är:

- Takomläggning med tilläggsisolering



- Ommålning av alla fasader.
- Nytt värmesystem och ventilation. Ventilation har bytts endast i byggnaden längst österut i befintligt kök och matsal och gymnastiksal.
- Ny akustisk dämpning i undertak samt nya belysningsarmaturer.
- Renovering av toaletter och inre ytskikt.
- Renovering utbyggnad tillagningsköket.
- Tillskapa uppställningsplatser för pallar/burar samt tillhörande skärmtak.
- Färdig värme köps av Statoil, avtal gäller fram till 181231. Uppvärmning sker med pelletspanna och olja som reserv. Pelletspanna ska ersättas med bergvärme. Politisk vilja är att alla fossila bränslen är avvecklade september -17.
- Byggnaden har mycket stora sätttningsproblem och fuktskador. Vid arbete med dränering av grund/mark östra delen upptäcktes att markisoleringen är helt genomfuktad. Dränering runt skolbyggnaden. Temporära och akuta åtgärder genomfördes vår/sommaren 2015.

Paviljonger

Paviljongerna på Boo gårds skola och förskola är av olika standard. De äldsta paviljongerna är från slutet 80-talet och har fyra klassrum och ägs av Nacka kommun och inrymmer skolverksamhet. Skolpaviljongen består av två sammanbyggda delar i två våningsplan där bottenplan har permanent bygglov medan andra våningsplanet saknar bygglov. Övriga paviljonger har tidsbegränsat bygglov som har löpt ut 2014 och dels löper ut 2017. Dessa ägs av Nacka kommun och inrymmer förskoleverksamhet.

Paviljonglösningar med tidsbegränsat bygglov är inte en långsiktigt hållbar lösning utan kostsamt för kommunen. Dessutom har reglerna i plan- och bygglagen skärpts avseende beviljande av tidsbegränsade bygglov. Är det tydligt att det inte föreligger en tillfällig lösning utan ett långsiktigt behov, kommer det vara mycket svårt att erhålla tidsbegränsade bygglov. Konsekvenser om investeringen inte genomförs är att de tidsbegränsade bygglov som finns idag sannolikt inte kommer att förlängas eftersom behovet av platser är bestående. Därmed kommer skolan även att tvingas tacka nej till nya elever på grund av platsbrist.

Idrottsverksamhet

Idag har Boo gårds skola idrottsverksamhet i en liten gammal gymnastiksal. När elevantalet på en skola överstiger 500 elever bör det byggas en fullstor sporthall i anslutning till skolan för att eleverna ska få tillräcklig skoltid för idrottsverksamhet. Ett bra samnyttjande av parkeringsplatser kan ske när behovet uppstår på olika delar av dygnet. Skolverksamheten garanteras idrottstid dagtid och samtidigt kan sporthallen sedan hyras ut såväl kvällstid som helger. Enligt kapacitetsutredning från fritidsnämnden (FRN 2013/161) råder stor brist på sporthallar i Nacka kommun.



Kök och matsal

Boo gårds skola har eget tillagningskök och matsal. Här serveras idag 720 portioner och kapaciteten är uppnådd. Köket behöver byggas om redan med dagens kapacitetsunderlag. Matsalen är idag tillräcklig stor men behöver byggas ut vid en kapacitetsökning.

- Flera kylutrymmen saknas
- Överbelastade ugnar

Trafik

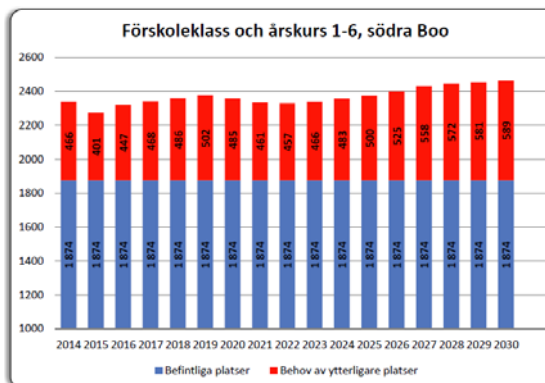
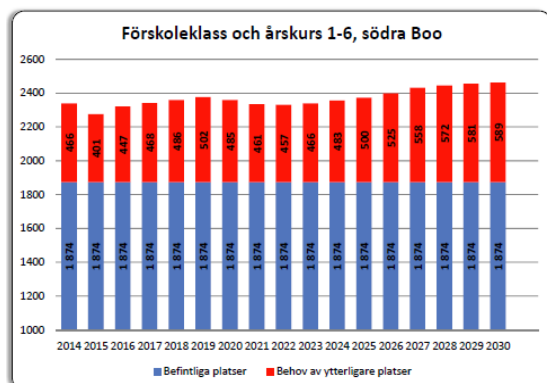
Trafiksituationen har under flera år varit besvärlig och farlig för barnen kring Boo gårds skola. En orsak har varit att både förskoleverksamhet och skola är förlagt till skoltomten. Backrörelser vid lastnings- och lossningsplats är i konflikt med hämtning- och lämningsplats av förskolebarn i och med förskolans placering på skolan. Flytten av förskoleverksamheten innebär att färre fordon kommer att stanna vid Boo gårds skolas parkering. För att förbättra situationen har ett åtgärdsprogram tagits fram i samband med lokalisering av den nya förskolan vid Lotsvägen/Galärvägen. Åtgärdsprogrammet består av tre delar:

- En provisorisk gång- och cykelväg avskild från bilvägen med belysning har anlagts mellan skolan och den nya förskolan.
- Breddning av Jungmansvägen/Galärvägen (5,5 m) fram till nya förskolan är genomförd.
- Provisorisk omstrukturering av skolans parkeringsplatser och intilliggande "Boo-ladan-tomtens" parkering, vilket innebär att parkeringsplatserna förbättras med tydligare markeringar och bättre logistik. Den gamla bussvändplanen har ersatts med fler parkeringsplatser samt med platser för hämtning och lämning. Antalet parkeringsplatser kommer att utökas totalt. Gallring av växtlighet för bättre sikt har genomförts under vecka 28-29 i år. Arbetet med omstrukturering av Boo ladans tomtens parkering påbörjas när fotbollssäsongen slutat i höst.

Behov

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun (*Dnr UBN 2011/86-610*) finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Södra Boo, framför allt lokaler för årskurs 7-9. Även utbyggnad av F-6 verksamhet kommer att behövas.

Boo gård skola behöver byggas ut till en grundskola med årskurs F-9, vilket innebär en kapacitetsökning med cirka 350-400 elevplatser till totalt cirka 950 elevplatser. För att skapa plats för detta måste en ny detaljplan tas fram. *Se utdrag ur graf nedan.*



Två alternativa förslag

Uppdraget var att för Boo gårds skola ta fram en förstudie och ett förslag på utbyggnadskapacitet med lokalprogram och volymstudier för maximalt 950 elever och cirka 100 personal. Förslagen påvisar en utbyggnation av Boo gårds skola och hur en sådan kan te sig. Den bygger i bägge alternativen på en skola som totalt har plats för minst 28 klassrum för årskurs F-6, 750 elever och nio klassrum för årskurs 7-9, 200 elever och 100 personal. Byggnaden ska ha en generell struktur som medger framtida enkla flexibla förändringar. Skolan planeras för 10 arbetslag med 3-4 klassrum i varje årskurs samt tillhörande gruppum som kan användas för halvklass/specialundervisning. Det ska även finnas no-sal, bildsal, bibliotek, fritidslokaler, stor matsal samt hemkunskapslokal. I möjligaste mån ska samnyttjande av lokalerna ske för maximal användning. Lokalprogram och volymskisserna visar förslag till planlösningar, gestaltning, samt förslag till lämplig placering av en bollhall (referens Tollare bollhall).

En trafikutredning har tagits fram av Sweco i förstudien tillsammans med trafik- och avfallsenheten på Nacka, se bilaga d.

Alternativ 1; om- och tillbyggnad

En byggnation av Boo gårds skola enligt *Alternativ 1* innebär följande:

Skolans östra huvudbyggnad behålls och byggs om och renoveras, kök och matsal byggs ut. Övriga byggnader rivs och man bygger etappvis till i två respektive tre våningsplan. De nya tillbyggnaderna ersätter skolverksamheten som bedrivs i paviljongerna samt de lokalfunktioner man idag saknar samt möjliggör erforderliga utrymmen för de elever som idag utgör överkapacitet. Byggnaden ska även inrymma de lokaler såsom bildsal, fritidsverksamhet, fler klassrum, arbetsrum för pedagoger, vilorum, wc, förråd, utbyggt kök/ matsal, samt specialundervisning.

Alternativ 2; nybyggnad

En byggnation av Boo gårds skola enligt *Alternativ 2* innebär följande:



Nybyggnation sker i syfte att ersätta skolans huvudbyggnad och dess paviljonger. Byggnationen sker i etapper med gradvis rivning. En ny sporthall innefattas i förslaget och är samordnad. Samtliga lokalfunktioner enligt *Alternativ 1* såsom fler klassrum m.m. innefattas även i *Alternativ 2* men kan optimalt planeras på bästa sätt genom en nybyggnation. En mer areaeffektiv lösning med lägre nyckeltal per elev kan tillskapas.

Förslag till lösning

Det alternativ som föreslås ska vidtas är *Alternativ 2* till en uppskattad kostnad av 341 600 000 kronor samt ytterligare 39 400 000 kronor till en ny sporthall. Vidare grundar sig bedömning på att en investering enligt *Alternativ 2* skulle vara den mest långsiktigt hållbara alternativet sett över tid, baserat på

- 1) En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö,
- 2) En större förbättring av driftsekonomi bland annat bättre energiprestanda, än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd.
- 3) Omvänt så innebär en ombyggnation en kortare ekonomisk och faktisk livslängd alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation. Dessutom uppskattas ombyggnationen vara dyrare investering.

Tidplan

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. Förskolan planeras flytta in i den nya byggnaden maj 2016 med inskolningsbarnen. I båda alternativen beräknas första inflyttning till skolan ske tidigast till vårterminen 2020, *se bilaga f*.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringskalkyl

En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC, *se bilaga e*.

Alternativ 1 innebär en investering på 407 000 000 kronor samt 39 400 000 kronor för en sporthall.

Alternativ 2 innebär en investering på 341 600 000 kronor samt 39 400 000 kronor för en sporthall.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Prioritering av investeringen är mycket angeläget eftersom det finns ett akut behov av nya skolplatser i Sydöstra Boo.

Om investeringsmedel inte beviljas enligt förslag till beslut ska följande risker belysas i sammanhanget:



- Arbetsmiljökraven uppfylls inte i dagens lokaler eftersom antalet elever idag överstiger skolans kapacitet.
- Avsaknad av flera lokalfunktioner som grupprum, pedagogrum, klassrum för högstadieverksamhet, klassrum som ersätter paviljongerna, vilorum, specialsalar, bildrum och musikrum.
- Minskat antal elever som kan tas emot, inga högstadieelever kan tas emot.
- Ingen långsiktigt hållbar ekonomisk lösning, dyrt med paviljonger
- Högre driftkostnader i ombyggda lokaler.
- Svårare att tillämpa dagens pedagogik i ombyggda gamla lokaler.

Konsekvenser för barn

En investering enligt förevarande förslag skulle skapa upp till cirka 400 fler elevplatser i Boo. Detta innebär att man tillskapar ändamålsenliga lokaler och förser skolverksamheten med en inre och yttre lärmiljö som kan bidra till att göra samtliga elevers skoldag mer stimulerande, oavsett förutsättningar. Investeringen och därmed uppförandet av en nybyggnation bidrar även till en kreativ läromiljö med en positiv inverkan på den pedagogik som används. Elevernas perspektiv ska vara en naturlig del i planering och byggnation av samhället och eleverna ska kunna ges möjlighet till inflytande vid planering av den nya skolan och dess utemiljö. I det fortsatta arbetet kommer elevrepresentation att kunna delta vid detaljprojekteringen av skolan.

Bilagor

- strategiskt lokalprogram
- förstudie volymsskisser
- trafikutredning
- kostnadsbedömning
- huvudtidplan
- behovsprognos för förskolor och skolplatser 2016-2030

Jenny Asmundsson
Tf enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling