

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnad av Sigfridsborgs skola årskurs F-6 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 om 15 000 000 kronor, projektnummer 90000347 för *Alternativ 2*, nybyggnationsinvestering av Sigfridsborgs skola samt nybyggnation av sporthall på skolfastigheten.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för projektering för nybyggnation av Sigfridsborgs skola och nybyggnation av sporthall på skolfastigheten

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

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar följande information till protokollet.

Enheten för fastighetsutveckling avser att inför tertiäl 1 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 Älta. Sigfridsborgs skola behöver bygga ut årskurs F-6, vilket innebär en kapacitetsökning med cirka 120 elevplatser till totalt cirka 650 elevplatser.



Under de senaste åren har Sigfridsborgs skola vuxit och fritidsverksamhet och förskoleklasser har tillkommit och paviljonger har byggts till under olika år som är placerade på skolgården.

Det är mycket trångt och vissa lokalfunktioner saknas. Utöver fler klassrum, saknas exempelvis hem- och konsumentkunskapssal, bildsal, grupprum och pedagogrum. Skolverksamheten är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Förskolan planeras flytta till en nybyggd förskola med plats för åtta avdelningar vid Ältadalen.

Byggnaden har eftersatt underhåll och det krävs stora investeringar inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav.

En förstudie har tagits fram gällande byggnation av Sigfridsborgs skola med två alternativa lösningar;

Alternativ 1 Om-och tillbyggnad av skolan

Alternativ 2 Nybyggnad, etappvis rivning förskolans byggnad samt skolbyggnad.

Förslagen baseras i båda alternativen med en utbyggnadskapacitet med 120 elevplatser till totalt 650 elevplatser, där styrgrupp fastighet slutligen rekommenderar *Alternativ 2* nybyggnad till en uppskattad kostnad av cirka 275 000 000 kronor.

Till både *Alternativ 1* och *Alternativ 2* tillkommer kostnader för fullstor Sporthall på cirka 43 000 000 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 nybyggda förskolan i Ältadalen. I båda alternativen beräknas första inflyttning i 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 1 år 2016 föreslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen.



Ärendet

Bakgrund

Gällande detaljplan

Kommunen äger markområdet där Sigfridsborgs skola är belägen. Fastighetsbeteckningen för skoltomten är Älta 30:14-15. Skoltomten ingår i stadsplan S236, som vann laga kraft 1971. I planen har skoltomten beteckningen allmänt område, en så kallad A-plan. Stadsplanen anger att högsta byggnadshöjd är 8 meter, det vill säga upp till taknocken. Utfartsförbud gäller mot Lovisedalsvägen, vilket begränsar lastnings- och lossningsfunktionen till att ske där den är idag.

Byggnad Sigfridsborgs skola och förskola

Skolan byggdes 1974 och planerades för cirka 375 elever. Under de senaste åren har Sigfridsborgs skola vuxit och fritidsverksamhet och förskoleklasser har tillkommit och paviljonger har byggts till under olika år och är placerade på skolgården. Skolan är idag en F-6 skola med cirka 545 elever och en förskoleverksamhet med cirka 80 barn.

Det är mycket trångt och vissa lokalfunktioner saknas. Utöver fler klassrum, saknas exempelvis hem- och konsumentkunskapslokal, bildsal, grupprum och pedagogrum. Verksamheten är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler.

Förskolan planeras flytta till en nybyggd förskola med plats för åtta avdelningar vid Ältadalen, på andra sidan Lovisedalsvägen nordost om skolan. Beslut gällande Ältadalens detaljplan har överklagats och behandlas nu i Länsstyrelsen.

Byggnaden har eftersatt underhåll och det krävs stora investeringar inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav. De underhållsåtgärder som krävs i framtiden är:

- Takomläggning med tilläggsisolering vissa delar av byggnad
- Ommålning fasader
- Nya belysningsarmaturer
- Ny akustisk dämpning i undertak
- Renovering av inre ytskikt
- Renovering av toaletter
- Utbyggnad tillagningsköket (matsalen byggdes ut 2014)

Paviljonger

För att klara av bristen på skolplatser finns det idag två paviljonger i två våningsplan, för totalt tio skolklasser placerade på skolgården. Den ena paviljongen hyr vi och är uppställd med tidsbegränsat bygglov som löper ut 2017-07-30. Den andra paviljongen ägs av Nacka kommun.

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 Sigfridsborgs 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.

Enligt kapacitetsutredning från fritidsnämnden (Dnr FRN 2013/161) råder stor brist på sporthallar i Nacka kommun.

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. Skollokaler och klassrum är normalt inte utformade för övernattnig. Det är viktigt att dessa kan samnyttjas helger/lov. Sigfridsborgs skola med sin närhet till ny sporthall samt fotbollsplan, har stort behov av tillfällig förläggning vid större idrottsarrangemang.

Kök/matsal

Sigfridsborgs skola har eget tillagningskök och matsal och kapaciteten är uppnådd. Tillagningsköket behöver byggas ut. Matsalen byggdes ut 2014 för att uppfylla dagens kapacitetsunderlag men behöver byggas ut vid en kapacitetsökning.

- Flera kylutrymmen saknas
- Överbelastade ugnar

Trafik

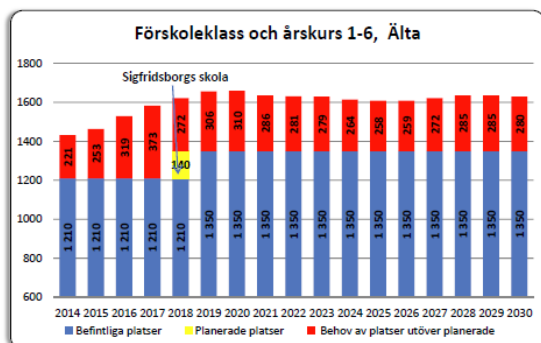
Trafiksituationen idag är mycket komplicerad med flera olika trafikströmmar som måste samsas på samma ytor. Det gäller parkering för personal, hämtnings- och lämningsplatser samt varutransporter. I anslutning till köket sker lastning och lossning som har flera brister. Backande varutransporter över samma ytor som barn går till förskolan är mycket farligt.

- Lastnings-lossningsplats saknar barnsäker angöringsplats och har en för stark lutning från Evalundsvägen.

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 Älta.).

Sigfridsborgs skola behöver bygga ut årskurs F-6, vilket innebär en kapacitetsökning med cirka 120 elevplatser till totalt cirka 650 elevplatser och cirka 80-90 personal. Skolan ska fortsätta vara en F-6 skola. Se utdrag i graf nedan.



Två alternativa förslag

Uppdraget från välfärd skola var att ta fram en förstudie och ett förslag på utbyggnadskapacitet med lokalprogram och volymstudier för maximalt 650 elever och cirka 90 personal. Förslagen utgörs av en utbyggnation av Sigfridsborgs skola och hur en sådan kan te sig. Den bygger på en skola som totalt har plats för minst 26-28 klassrum för årskurs F-6, 650 elever. Byggnaden ska ha en generell struktur som medger framtida enkla flexibla förändringar. Det ska även finnas no-sal, bildsal, bibliotek, fritidslokaler, stor matsal samt hem- och konsumentkunskapslokal. 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 också tagits fram av Ramböll i förstudien tillsammans med trafik- och avfallsenheten, se bilaga d.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ, se bilaga f. I båda alternativen beräknas inflyttning ske tidigast till vårterminen 2020.

Alternativ 1; om- och tillbyggnad

En byggnation av Sigfridsborgs skola enligt *Alternativ 1* innebär följande:

Ny- och tillbyggnad norra delen av tomten. Den nya tillbyggnaderna ersätter skolverksamheten som bedrivs i paviljongerna samt de lokalfunktioner som idag saknas. Man bygger etappvis till i två våningsplan. Skolbyggnad längs Lovisedalsvägen behålls och byggs om och totalrenoveras gradvis i etapper. Nytt kök och matsal byggs i den nya delen för att klara lastningskraven. Förskolebyggnad rivs, nybyggnad sporthall, paviljonger rivs.

Alternativ 2; nybyggnad

En byggnation av Sigfridsborgs skola enligt *Alternativ 2* innebär följande:

Nybyggnad norra delen av tomten. Skolbyggnad längs Lovisedalsvägen rivs. Byggnationen sker i etapper med gradvis rivning. Nybyggnad sporthall, paviljonger rivs. Samtliga lokalfunktioner enligt *Alternativ 1* 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 genomföras är *Alternativ 2* till en uppskattad kostnad av 275 000 000 kronor samt ytterligare 43 100 000 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 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.

Tidplan

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. Förskolan planeras flytta in i den nybyggda förskolan i Ältadalen. I båda alternativen beräknas första inflyttning i skolan ske till höstterminen 2020, se bilaga g.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringskalkyl

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

Tillkommande medel

Alternativ 1 innebär en investering på 320 000 000 kronor samt 43 100 000 kronor för en sporthall.

Alternativ 2 innebär en investering på 275 000 000 kronor samt 43 100 000 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 Älta.

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.
- Minskat antal elever som 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 120 fler elevplatser i Älta. 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

- b. strategiskt lokalprogram
- c. förstudie volymkisser
- d. trafikutredning
- e. kostnadsbedömning
- f. huvudtidplan
- g. behovsprognos för förskolor och skolplatser 2016-2030

Jenny Asmundsson
Tf enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling