

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Ny skolbyggnad, Borgvalla skola

*Medel i tidigt skede*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger startbesked till fördjupad förstudie och framtagande av program för fastighetsprojekt Ny skolbyggnad Borgvalla skola om 2 miljoner kronor, projekt nummer 93103389. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 16 november 2020, § 343, beviljad ram för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Projektet med att bygga en ny skolbyggnad för Borgvalla skola, projektnummer 93103389, föreslås tilldelas 2 miljoner kronor för förstudie samt programarbete ur den beslutade ramen för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2021 inom enheten för fastighetsförvaltning, projektnummer 93103404.

Borgvallaskolan är i tekniskt dåligt skick och kostnaden för renovering motsvarar kostnaden för nyproduktion. Inom fastigheten låg tidigare Utskogens förskola som är riven. Fastigheten medger därmed möjlighet att bygga en ny ändamålsenlig skolbyggnad samtidigt som verksamheten kan pågå. Den del av fastigheten som nuvarande skolbyggnad ligger på kan sen delvis användas för en god utomhusmiljö men även för exempelvis byggnation av bostäder. Medel om 2 miljoner kronor i tidigt skede avses användas för en förstudie på platsen samt, om förutsättningarna finns, gå vidare med framtagande av program för att senare kunna gå vidare i projektering och genomförande efter investeringsbeslut.

## Ärendet

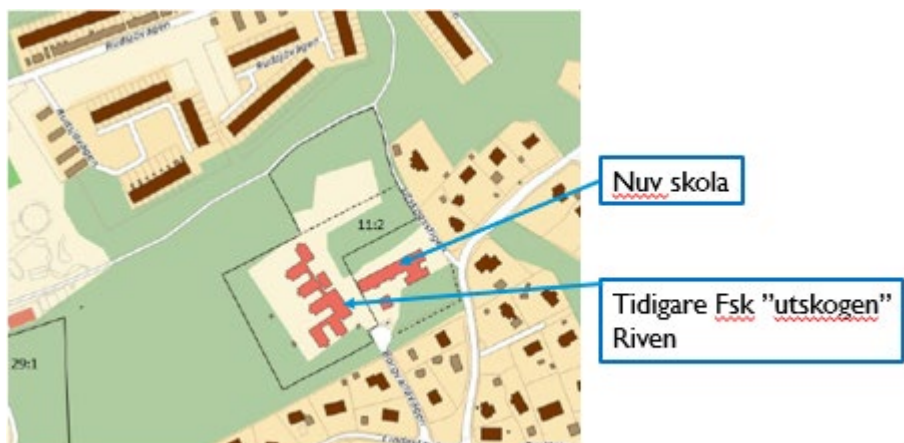
Borgvallaskolan är belägen i norra Skuru, inom fastigheten Sicklaön 11:2. Nuvarande verksamhet drivs av Valfärd skola och består av drygt 160 barn åk F-3. Det är den enda skolbyggnad på östra Sicklaön som kommunen fortfarande äger. Skolbyggnaden består av en permanent byggnad samt en paviljong med tillfälligt bygglov.



*Huvudbyggnad samt paviljong med tillfälligt bygglov.*

Bygglovets för den tillfälliga paviljongen kan förlängas till 2024-06-30 med en eventuell ytterligare förlängning om 5 år. Bygglovets kan dock inte förlängas efter 2029-02-04. Huvudbyggnaden har uppnått sin tekniska livslängd. För att bevara byggnaden skulle omfattande renovering krävas och kostnaden uppgå till motsvarande kostnaden för en ny skolbyggnad, dessutom skulle tillbyggnation krävas för att ersätta paviljongen.

Borgvallaskolans tomt gränsar till den tomt där tidigare Utskogens förskola låg. Den gamla förskolebyggnaden är riven och en ny förskola har byggts på en annan fastighet i området.



*Nuvarande skola samt tidigare förskolebyggnad som nu är riven.*

Fastigheten (Sicklaön 11:2) har en detaljplan i form av äldre A-plan, denna medger byggnation för skoländamål.



*Detaljplan för Borgvallaskolan*

Förslaget är att utreda möjligheten att förlägga en ny skolbyggnad på den tidigare förskoletomten. Ambitionen är att kunna fortsätta driva skolan i mindre format även om nybyggnationen planeras med något större kapacitet än dagens skola (planerad ny kapacitet preliminärt ca 240 barn, 2-parallellig åk F-3). En ny skolbyggnad ska uppföras med hög energiprestanda. Möjligheten till solceller ska undersökas.

Medel i tidigt skede avses användas för en förstudie på platsen samt, om förutsättningarna finns, gå vidare med framtagande av program för att senare kunna gå vidare i projektering och genomförande efter investeringsbeslut.

Målet med förstudien är ta fram förutsättningarna för projektet. I förstudien analyseras nuläge, verksamhetens behov och krav, och omfattningen av projektet klarläggs liksom risker och affärsnytta. Lösningförslag tas sedan fram i programskedet.

Total fastighetsyta är 17 968 kvm, efter uppförande av ny skolbyggnad kan den fastighet som nuvarande skolbyggnad ligger på delvis användas för en god utomhusmiljö men även för exempelvis kompletterande byggnation av bostäder. Detta förutsätter ny detaljplan och kan då göras i ett senare skede efter beslut.

## Tidplan

Förstudien kan startas när medel beviljats och beräknas ta ca ett halvår. Programarbete kan påbörjas efter det under förutsättning att förstudien visar på genomförbarhet.

Programarbetet kan troligen vara klart senast till sommaren 2022. Borgvallaskolan är möjlig att driva inom ramen för nuvarande partneringavtal med NCC vilket gör att tiden för projektering kan kortas samt att ingen tid för upphandling krävs. Förutsatt att bygglov beviljas samt investeringsbeslut tas kan en ny skolbyggnad stå klar till skolstart 2024.

## Risker

Befintlig detaljplan medger en byggnadshöjd om 7meter. Studier bör göras för att undersöka 2-våningsbyggnad för att optimera nyttjande av marken. Angöring till fastigheten görs idag genom ett villaområde. Genom att skolverksamheten inte utökas i någon större omfattning torde nuvarande angöring kunna fungera med justeringar för förbättrad trafiksäkerhet. Marken är delvis uppfylld och dess beskaffenhet beträffande grundläggning och saneringsbehov är okänt. Byggnaders disposition och kostnadsnivåer utreds i tidigt skede för att säkerställa god genomförbarhet till en kostnadsnivå som verksamheten kan bära. Riskanalys genomförs i förstudien. Eventuella saneringsbehov behöver utredas.

## Alternativa utföranden

Alternativ till den föreslagna platsen är att leta andra platser i norra Skuru alternativt lägga ner verksamheten i Borgvalla och flytta elever till annan skola på östra Sicklaön.

## Påverkan på annan nämnd

Hyresgäst idag är välfärd skola som ligger inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Någon påverkan på annan nämnd får projektet därmed inte.

## Ekonomiska konsekvenser

En ny skola kommer att kräva en investeringsram om uppskattningsvis totalt 85-95 miljoner kronor. Arbetet kommer inriktas på att skapa en så kostnadseffektiv byggnation som möjligt för att säkerställa att verksamheten inom Välfärd skola klarar av hyran för den nya byggnaden. Om platsen kan kompletteras med byggrätt för bostäder genererar det en intäkt till kommunen vid en markförsäljning.

## Konsekvenser för barn

En ny skolbyggnad innebär att skolverksamheten i norra Skuru säkras för framtiden och ger möjlighet att skapa en bra lärandemiljö inomhus och utomhus. En barnkonsekvensanalys föreslås genomföras för att undersöka konsekvenser för barn.

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten för Bygg och anläggning