

Sammanträdesdatum
2017-03-21

Dnr 2017/356 - 5

§ 76

Ombudgetering av investeringsmedel till nya Ransta skola, förskola och idrottshall

INLEDNING

Ransta skola och förskola har under flera år varit i byggnadstekniskt dåligt skick och skollokalerna är inte ändamålsenliga.

En ny detaljplan som väntas vinna laga kraft under våren 2017 har tagits fram. Detaljplanen anger möjlighet att bygga både skola, förskola och en fullstor idrottshall.

Beredning

Bilaga KS 2017/69/1, skrivelse från samhällsbyggnadskontoret, fastighetsenheten

Bilaga KS 2017/69/2, skissförslag Ransta skola

Bilaga KS 2017/69/3, skissförslag Ranstahallen

Bilaga KS 2017/69/4, situationsplan

Samhällsbyggnadschef Anders Almroth och kultur- och fritidschef Roger Nilsson föredrar ärendet.

Yrkanden

Carola Gunnarsson (C) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att bygga en ny skola F-6 för 130-160 elever och förskola för 80-100 elever,

att bygga en fristående fullstor 20 x 40 meter idrottshall, bibliotek och medborgarkontor, samt

att ombudgetera 39.000.000 kronor för 2017, 89.000.000 kronor för 2018 och 7.000.000 kronor för 2019, totalt 135.000.000, av beslutat anslag för investeringsprojektet "renovering/ombyggnation/nybyggnation skollokaler".

BESLUT

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att bygga en ny skola F-6 för 130-160 elever och förskola för 80-100 elever,

att bygga en fristående fullstor 20 x 40 meter idrottshall, bibliotek och medborgarkontor, samt

att ombudgetera 39.000.000 kronor för 2017, 89.000.000 kronor för 2018 och 7.000.000 kronor för 2019, totalt 135.000.000, av beslutat anslag för investeringsprojektet "renovering/ombyggnation/nybyggnation skollokaler".

Utdrag
Kommunstyrelsen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Kommunstyrelsen

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -03- 1 6	
Diarie nr 2017/356	Aktbilaga 1

BESLUT

Ombudgetering av investeringsmedel till nya Ransta skola, förskola och idrottshall

ÄRENDET

Ransta skola och förskola har under flera år varit i byggnadstekniskt dåligt skick och skollocalerna är inte ändamålsenliga. Ranstaskolans tomt har potential att utvecklas för att och tillgodose ett ökat behov inom förskola och grundskola, med en yteffektiv och modern, energieffektiv byggnad som inrymmer förskola och grundskola årskurs F-6 samt ett tillagningskök för 260 portioner.

En ny detaljplan håller på att tas fram för de nya behoven på tomten. Planen beräknas vinna laga kraft under våren 2017. Detaljplanen anger möjlighet att bygga både skola och förskola samt en fullstor idrottshall. Fastighetsenheten har arbetat tillsammans med Barn och utbildning samt Kultur och fritid för att tillgodose det behov som respektive verksamhet har och kan nu presentera en preliminär/indikativ hyresoffert för antagande. Vid antagande av denna skrivelse går projektet vidare till nästa fas, som är projektering. Efter projekteringen skrivs ett Fas 2 avtal och byggnationen möjliggörs.

Hyresindikeringen gäller en ny F-6 skola om ca 1 550 m² för 130-160 elever, en förskola om ca 1 050 m² BTA för 80-100 barn samt en fullstor idrottshall samt meröppet bibliotek om sammanlagt ca 1.550 m² BTA. Meröppet innebär att biblioteket är tillgängligt för besökare under vissa tider, även när det inte finns personal på plats. Kökskapaciteten är anpassad för att kunna hantera skolan och förskolans behov, med viss töjning. Skolnämnden behöver finansiera en bashyra om totalt ca 5 360 tkr och Kultur- och fritidsnämnden behöver finansiera en bashyra om ca 2 165 tkr. Målbilden för projektet är att utifrån denna preliminära hyresoffert, aktivt arbeta för att sänka kostnaderna ytterligare i det fortsatta arbetet. Den verkliga hyresgrundande kostnaden kommer fastställas när projekteringen är klar och projektet ska gå in i Fas 2.

FÖREDRAGNING

Arbetsprocess

Utifrån skolnämndens beslut DNR 2016/373 startade Fastighetsenheten våren 2016 ett samverkansprojekt tillsammans med Barn och Utbildning, Kultur och Fritid, och upphandlad entreprenör. I samverkan med kommunen upphandlade entreprenören underentreprenörer och tekniska konsulter som också ingår i projektgruppen. Även Plan- och utvecklingsenheten, Samhällstekniska enheten (trafik), Ranstas skolelever och medborgare har varit deltagande i processen.

Kommunstyrelsens förvaltning

Deltagarna i projektet har under hösten 2016 arbetat fram det förslag som nu presenteras, som anses vara bäst ur samtliga intressenters perspektiv, och ge Sala kommun en kostnadseffektiv och kvalitativ skola, förskola och idrottshall.

Från början arbetade projektet parallellt med två olika huvudspår för utformning:

- Alternativ 1: Ett större rörelserum på 10 m x 20 m som är integrerad i skolbyggnaden likt dagens utformning. Detta rörelserum är tänkt att kunna utnyttjas av bl a föreningslivet på kvällarna.
- Alternativ 2: En skolbyggnad med en fristående fullstor 20 m x 40 m idrottshall. Idrottshallen uppförs utan läktare och med standardiserade materialval och stomkonstruktion. Den inkluderar erforderlig mängd ytor för grundläggande behov av t ex omklädning och förråd samt ett mindre personalutrymme i samband med biblioteket.

Båda alternativen inkluderar ett meröppet bibliotek. Då skolan har en pedagogisk inriktning med fysiskt lärande, ingår i båda alternativen en aktivitets slinga i skogen väster om skolan.

Efter att ha arbetat med dessa alternativ under hösten 2016, har projektet kommit fram till att alternativ 2 är det mest lämpade för kommunen.

Huvudanledningarna är:

- I dagsläget finns en 9 m x 13 m hall. Att endast bygga en 10 m x 20 m hall ger en marginell förbättring för byn. En separat 20 m x 40 m idrottshall blir också mer naturlig att nyttja för föreningar och andra personer utanför Ransta.
- Det ger en tryggare miljö för barnen att inte ha externa personer som besöker bibliotek och idrottshall i samma byggnad som de vistas i.
- Alternativ 1 är mer tekniskt komplext med avseende på t ex larm, lås, brandutrymning och tillgänglighet då två verksamheter ska samsas om ytan vid olika tidpunkter. Detta är också ett kostsammare alternativ, sett ur kostnad per kvadratmeter.

I det aktuella alternativet kan idrottshallen nyttjas av Ranstaborna för t ex större arrangemang eller sammankomster som inte ryms i andra lokaler i Ransta. För de här ändamålen kommer det finnas en möjlighet att skydda idrottshallens golv med en skyddsmatta. Det kommer även finnas möjlighet till en enklare hantering av mat till denna typ av sammankomster.

Utformningen av skolbyggnaden som ligger till grund för kalkylen är baserade på verksamhetsbeskrivningar från skola och förskola enligt bilaga *Verksamhetsbeskrivning nybyggd skola i Ransta* samt bilaga *Verksamhetsbeskrivning nybyggd förskola i Ransta*.

Målet för miljöklassningen av skolbyggnaden avseende miljöbyggnad är satt till nivå Silver.

Hysesgrundande kostnad, d v s total investeringskostnad, är beräknas till sammanlagt 135 000 tkr. Denna kostnad är framtagna för att med säkerhet klara det beskrivna projektet utan att överskrida budgeten. Om projektet fortskrider kommer

Kommunstyrelsens förvaltning

det arbetas vidare med att gör smarta ekonomiska val för att sänka investeringskostnaden och därmed också hyrorna för verksamheterna.

Ytor och kapacitet

Totalt uppgår objektet (skola, förskola och idrottshall) till ca 4 300 m² BTA (total byggnadsarea). Angivet med ytmåttet LOA (hyresgästens lokalarea inklusive kommunikationsytor) är för tidig att beräkna i detta skede. Idrottshallen är 1 550 m² BTA.

Verksamhet	Kapacitet	LOA	BTA	LOA/elev	BTA/elev
Idrottshall och bibliotek			1 550 m ²		
Skola	130-160 elever	1 450 m ²	1 550 m ²	9,0-11,1 m ²	9,7-11,9 m ²
Förskola	80-100 elever	975 m ²	1 040 m ²	9,7-12,2 m ²	10,4-13 m ²
Tillagningskök	260 måltider/dag	145 m ²	155 m ²		
Total skola, förskola och kök		2 570 m ²	2 745 m ²	9,9-12,2 m ²	10,6-13,1 m ²

Yta per elev i grundskolan uppgår till 10,3 m² BTA och för förskolan uppgår det till 10,4-13 m² BTA. I dessa nyckeltal är kökets yta fördelat procentuellt utifrån andelen yta för respektive enhet i förhållande till totalen.

Den flexibla utformningen av planlösningen i byggnaden gör att kapaciteten variera ändå från sammanlagt 210 till 260 elever och förskolebarn utan att förändra rummen. I både min- och maxutnyttjandet av byggnaden ligger kvadratmeter talen per barn på en bra nivå.

Behövs ytterligare utbyggnad är skolan placerad på ett sådant sätt på tomten att det är lätt att bygga ut en ny flygel för fler elever i framtiden.

Även tillagningsköket klarar en kapacitetsökning till 300 barn, och relativt enkla insatser i form av t ex större grytor kan kapaciteten ökas till upp emot 400 portioner.

Tidsplan

Projektets mål är att ha en elevklar skola och idrottshall till terminsstart vt 2019. Förutsättningarna är att detaljplanen antas senast april 2017 och att bygglovsprocessen inte överskrider de veckor som finns angivna i Plan- och Bygglagen, PBL (10 veckor). För att ha en chans att nå tidsmålet, behöver detta beslut vara antaget senast 4 april 2017.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Ekonomi
Hyressättningsprincip

I hyresberäkningen har schabloner legat till grund för beräkning av kostnader för drift och underhåll. Dessa utgår från lokalernas area BTA och annuitet baseras på projektkostnaden och dagens ränteläge.

Hyran fördelat per enhet

Enhet	Kapacitet	Bashyra	BTA	Hyra/elev
Skoilverksamhet	130-160 elever	3 200 000 kr	1 550 m ²	20 000-24 600 kr
Förskoleverksamhet	80-100 barn	2 160 000 kr	1 040 m ²	21 600-27 000kr
Kultur och fritid		2 165 000 kr	1 550 m ²	
Måltidsverksamhet		500 000 kr	155 m ²	
Totalt		8 025 000 kr	2 745 m²	

Indikativ hyreskostnad per kontor

Nämnd	Bashyra totalt	Yta totalt BTA
Barn och utbildning	5 360 000 kr	2 595 m ²
Kultur och fritid	2 165 000 kr	1 550 m ²
Måltidsenheten	500 000 kr	155 m ²
Totalt	8 025 000 kr	

Hyran som kommer att bekostas av Skolnämnden blir 5 360 tkr per år fördelad på för grundskolan 3 200 tkr per år, för förskolan 2 160 tkr per år. Tillagningsköket kommer att belasta måltidsenheten med 500 tkr per år.

Hyran som kommer att bekostas av Kultur- och fritidsnämnden blir 2 165 tkr per år.

För den idag befintliga förskolan och skolan i Ransta är hyran för Barn och Utbildning 2 235 tkr/år. Det medför att den totala hyreshöjningen blir 3 125 tkr/år.

Fastighetsenhetens utökade driftskostnader

Under byggperioden kommer Fastighetsenhetens att få utökade driftskostnader för bland annat evakuering och rivning. Dessa kostnader får inte längre och kommer därför inte heller att belasta investeringsprojektet. En annan kostnad som ska hanteras inom driften är det återstående bokförda värdet för fastigheten.

Detta sammantaget kommer att påverka fastighetsenhetens drift med 1 308 tkr 2017, 90 tkr 2018 och 6 472 tkr 2019.

Kommunstyrelsens förvaltning

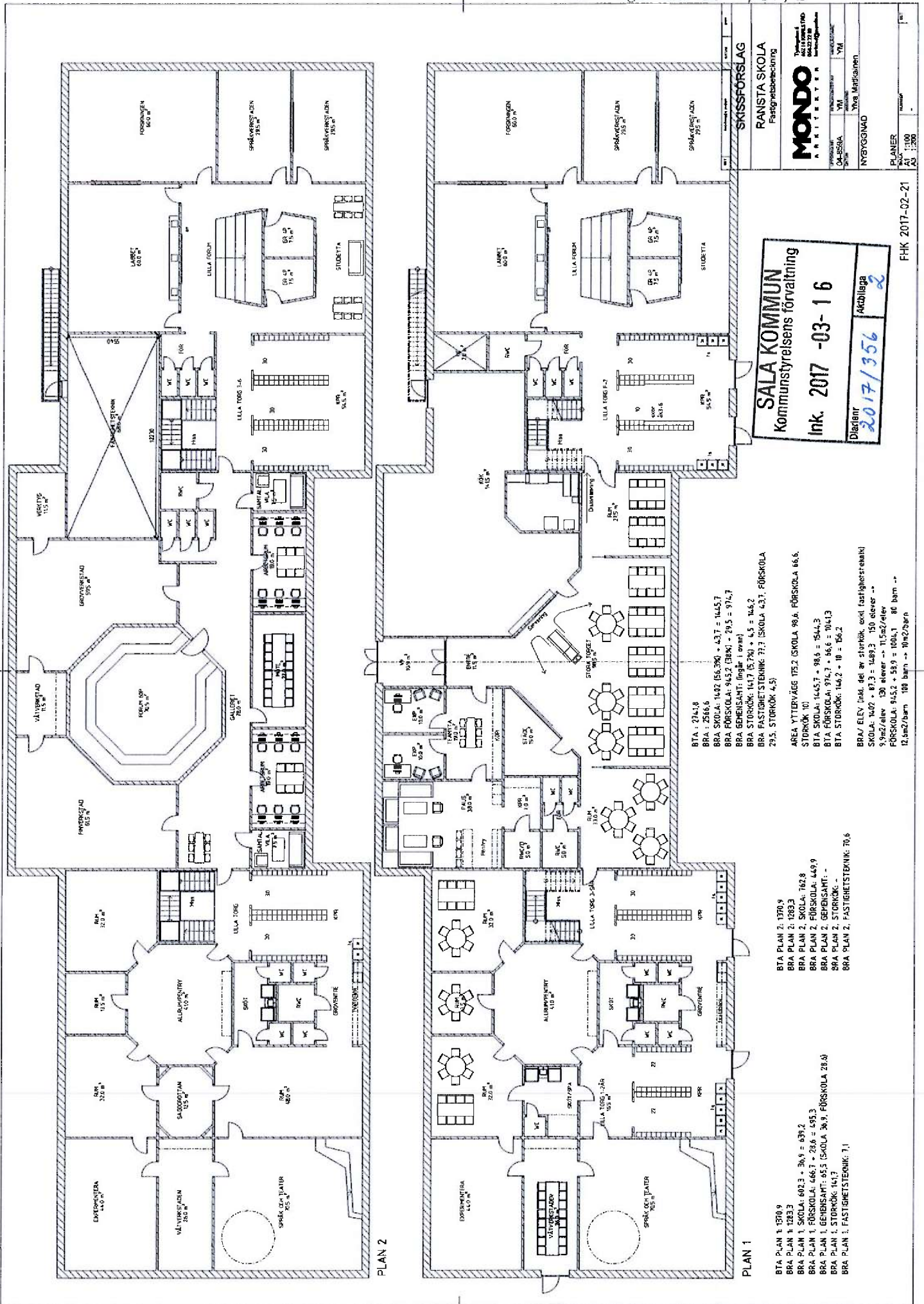
Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

att bygga en ny skola F-6 för 130-160 elever och förskola för 80-100 elever,

att bygga en fristående fullstor 20 m x 40 m idrottshall, bibliotek och medborgarkontor,

att ombudgetera 39 000 tkr för 2017, 89 000 tkr för 2018 och 7 000 tkr för 2019 - totalt 135 000 tkr, av beslutat anslag från investeringsprojektet "renovering/ ombyggnation/nybyggnation skollokaler"



SALA KOMMUN
 Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -03-16
 Diarién
 2017/356
 Arkbilaga 2

SKISSFÖRSLAG	
RANISTA SKOLA Fastighetsbeteckning	
Projektledare	Y.M.
Arkitekt	Y.M.
Yrkestitel	Yrkestiteln
NTBYGGNAD	
Planer	1:100
Skala	1:200

BTA : 274,8
 BRA : 2546,6
 BRA SKOLA: 1402 (56,3%) + 437 = 1445,7
 BRA FÖRSKOLA: 45,2 (38%) = 29,5 = 974,7
 BRA GEMENSAMT: (inga i plan)
 BRA STÖRKÖK: 14,7 (5,7%) + 4,5 = 146,2
 BRA FASTIGHETSTEKNIK 7:1 SKOLA 43,7, FÖRSKOLA 29,5, STÖRKÖK 4,5

AREA YTTERVÄGGE 175,2 SKOLA 98,6, FÖRSKOLA 66,6, STÖRKÖK 10

BTA SKOLA: 1445,7 + 98,5 = 1544,3
 BTA FÖRSKOLA: 974,7 + 66,6 = 1041,3
 BTA STÖRKÖK: 146,2 + 10 = 156,2

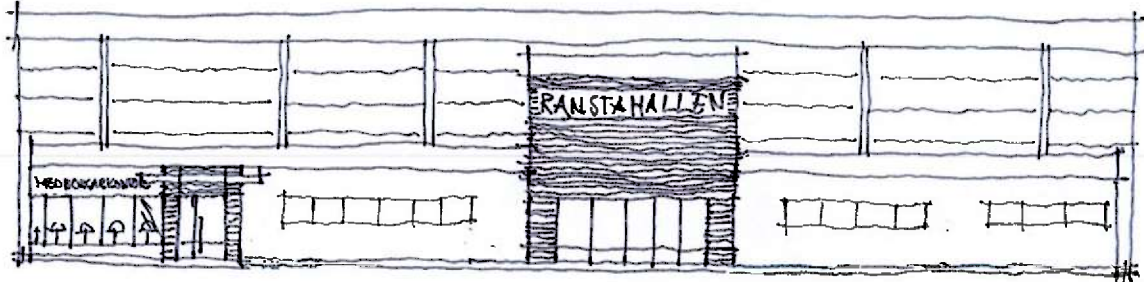
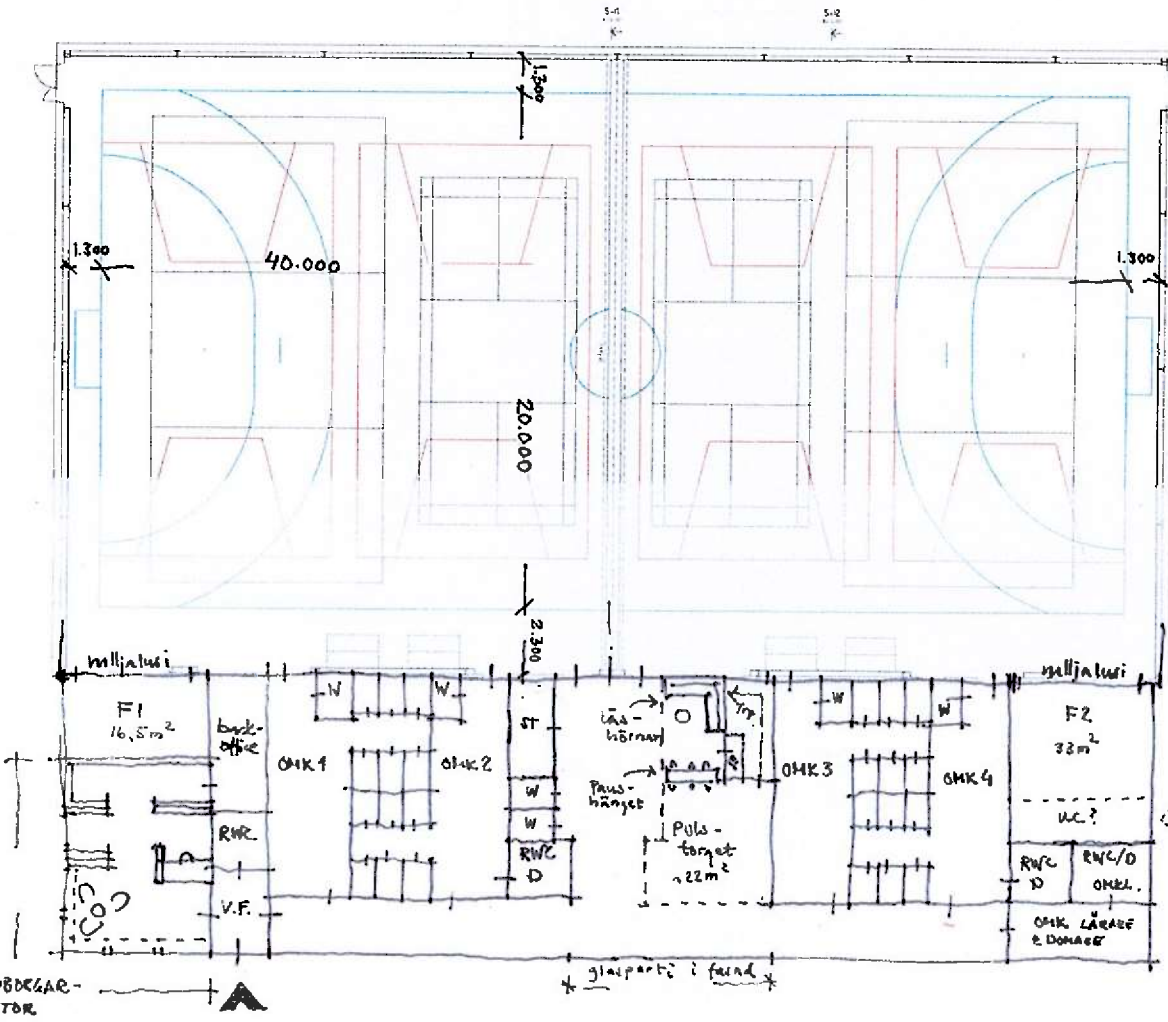
BRA/ ELEV inkl. del av storkök, exkl fastighetsteknik
 SKOLA: 1409 + 87,3 = 1496,3 150 elever +-
 9,942/elever +- 11,542/elever
 FÖRSKOLA: 45,2 + 35,3 = 100,5 80 barn +-
 12,042/barn +- 106/2barn

BTA PLAN 1: 1370,9
 BRA PLAN 1: 1283,3
 BRA PLAN 1 SKOLA: 602,3 + 36,8 = 639,2
 BRA PLAN 1 FÖRSKOLA: 466,7 + 23,6 = 490,3
 BRA PLAN 1 STÖRKÖK: 95,5 (SKOLA 36,9, FÖRSKOLA 29,5)
 BRA PLAN 1 FASTIGHETSTEKNIK 7:1

BTA PLAN 2: 1370,9
 BRA PLAN 2: 1283,3
 BRA PLAN 2 SKOLA: 162,8
 BRA PLAN 2 FÖRSKOLA: 449,9
 BRA PLAN 2 GEMENSAMT: -
 BRA PLAN 2 STÖRKÖK: -
 BRA PLAN 2 FASTIGHETSTEKNIK: 70,6

FHK 2017-02-21

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -03- 16
Dokument 2017 / 356 Arkbilaga 3



[Signature]
MOMEDS
2017-02-23

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -03- 16	
Diarienumr 2017/356	Aktbilaga 4

