



1 (2)
KS20140403

2014-03-10

Tjänsteskrivelse

Dnr

UN 14/00034 KS 14/59

Kontor

Utbildningskontoret

Handläggare

Lille-Vie Eklind

08-5230 2601

lille-vie.ekind@sodertalje.se

Kontor

Kommunstyrelsens kontor

Handläggare

Johan Ljöstad

08-5230 1626

johan.ljostad@sodertalje.se

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

Investering Mariekäll etapp 1

- tillfällig lösning för årskurs 7-9 Oxbacksskolan

Sammanfattning av ärendet

Projektet "Mariekäll" finns i Mål och budget 2014-2016 med markeringsbelopp 4 miljoner SEK för år 2014. Etapp 1 innebär flytt av Oxbacksskolan årskurs 7-9 till en tillfällig lösning i kvarteret Braxen (det som tidigare var Mariekällskolan och vars byggnad nu inhyser bland annat CampusTelge och KTH).

PM "Beskrivning av projektet" innehåller mer detaljerad information.

Kommunförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att uppdra till TelgeFastigheter AB att utföra projekt "Investering Mariekäll etapp 1 tillfällig lösning för årskurs 7-9 Oxbacksskolan".

Beslutsunderlag

- Utbildningskontorets tjänsteskrivelse daterad 2014-03-10
- PM Beskrivning projektet daterad 2014-03-10
- Hyresoffert från TelgeFastigheter AB daterad 2014-03-10
- Barnchecklistan daterad 2014-03-07

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

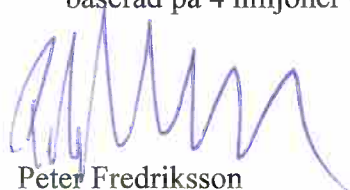
TelgeFastigheter AB har lämnat en hyresoffert baserat på ett investeringsbelopp om 4 miljoner SEK, detta innebär en ökad årshyra om 342 000 SEK med driftsstart höstterminen 2014. Kompensation för ökade hyreskostnader äskas av utbildningsnämnden när slutavräkning för investeringsprojektet är genomfört. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen tar beslut enligt förvaltningens förslag.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen uppdrar till TelgeFastigheter AB att utföra projektet "Investering Mariekäll etapp 1 tillfällig lösning för årskurs 7-9 Oxbacksskolan" enligt hyresoffert baserad på 4 miljoner SEK.



Peter Fredriksson
Utbildningsdirektör



Martin Andreæ
Stadsdirektör

Beslutet expedieras till:

Akten

Ksk – Redovisning

Ksk – Lokalstrateg

Telge AB

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret

Investering

Mariekäll etapp 1

– tillfällig lösning för årskurs 7-9
Oxbacksskolan

Datum: 2014-03-10

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 14/00034, KS 14/59

Beskrivning av byggprocessen

2013-11-25,

Kommunfullmäktige beslutar att projektet "Mariekäll" ska finnas med i listan över investeringsprojekt som ska uppföras av TelgeFastigheter. Projektet finns med i Mål och budget 2014-2016, med markeringsbelopp 4 miljoner SEK för år 2014, 44 miljoner SEK för år 2015 och 32 miljoner SEK för år 2016.

Allmänt kan byggprocessen beskrivas som olika faser vilka upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns för varje fas innan projektet arbete kan ske med nästa fas. Det vill säga, en upprepande process under ordnade former.

1. Program upprättas. Ett byggnadsprogram beskriver krav på byggnaden med avseende på funktioner, samband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar.
2. Inventering, identifiering och kontroll av möjlig fastighet. Kan vara den byggnaden där pågående verksamhet sker, en helt annan byggnad eller en nybyggd byggnad.
3. Projektering av programmet utförs. Projektering är det skede då alla tekniska frågor bestäms. Projekteringen pågår fram till att information om projektet är så pass detaljerad att en hyresoffert kan upprättas.
4. Ärendet förs till utbildningsnämnden samt kommunstyrelsen för beslut produktionsstart.
5. Utförande av planerade åtgärder, produktion (efter beslut i nämnd och kommunstyrelsen) sker.

Beslut av byggprocessen i Södertälje kommun börjar med kommunfullmäktiges beslut i Mål och budget, efter det kan projekteringsavtal upprättas mellan kommunen och TelgeFastigheter. När projekteringsavtal finns kan projektgrupp bildas och projektarbetet starta. Medverkande i projektgruppen under hela projektet är projektledare från TelgeFastigheter, byggprojektledare från utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), representant från verksamheten (oftast rektor och av rektor utsedd person) samt representant från entreprenör. Under programskedet kan även, i vissa projekt, föräldrarepresentanter medverka. När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att TelgeFastigheter kan lämna en hyresoffert kan projektet tas till kommunstyrelsen för beslut produktionsstart.

Byggprocess för

"Investering Mariekäll etapp 1 - tillfällig lösning för årskurs 7-9 Oxbacksskolan"

Vad gäller Oxbacksskolans utökning finns från start en planerad placering, kvarteret Braxen, före detta Mariekällskolan, nu håller bland annat CampusTelge och KTH till i lokalerna. Av flera skäl är det inte möjligt med en permanent lösning från höstterminen 2014, därför har en etappindelning av projektet utförts. Etapp 1 innebär mindre anpassningar i kvarteret Braxen till start HT14 för att kunna inrymma årskurs 7-9 i tillfälliga lokaler. För att få till ett lokalekonomiskt alternativ har TelgeFastigheter AB hittat en lösning som innebär att

befintliga hyresgäster flyttar inom byggnaden. Det i sin tur gör att årskurs 7-9 kan ha sin verksamhet på ett våningsplan inom byggnaden och inte uppdelat som annars hade varit fallet.

Hyresofferten är i det här fallet osäker, troligt utfall är dock lägre än 4 miljoner SEK. Enligt nya hyresmodellen, som gäller från och med 1 januari 2013, kommer slutligt hyresavtal att baseras på självkostnadsprincipen för projektet.

Varför planeras flytten?

Oxbacksskolan är idag mycket trångbodd. För att lösa lokalsituationen till HT14 behöver ett antal elever ha sin undervisning i andra lokaler. För att få till en pedagogiskt bra lösning kommer samtliga elever i årskurs 7-9 att flytta till kvarteret Braxen.

Vad ska göras?

Ett antal rum inom byggnaden på kvarteret Braxen kommer att anpassas för att möjliggöra flytt av årskurs 7-9 från Oxbacksskolan. Några rum kommer enbart att få nya ytskikt medan andra rum behöver justeras med borttagande av innervägg, ändring av belysning och ventilation. De paviljonger som finns på Oxbacksskolans skolgård idag kommer att behöva stå kvar och användas av verksamheten. Skolan är i behov av utökning av lokaler från HT14 trots paviljonglösning på skolgården. Mathållning till elever och personal på kvarteret Braxen kommer att lösas med hjälp av befintlig restaurang.

Tidplan

Start produktion planeras så snart som möjligt. Ett bästa möjliga scenario är start i mitten på april, detta för att hinna med färdigställande av lokalerna till skolstart höstterminen 2014. Allt förutsatt beslut i kommunstyrelsen, vid sammanträde 2014-04-03, om produktionsstart.

Miljökrav hos TelgeFastigheter AB

SundaHus

Samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ingår i databasen "Sunda Hus". *SundaHus Miljödata är ett system för hälso- och miljöbedömning av produkter i bygg- och fastighetsbranschen. Kärnan i systemet är en databas med ämnen, material och produkter <http://www.sundahus.se/home.aspx>. Sunda hus är ett oberoende företag, vars affärsidé är att sälja systematiserad databaslagrad information och konsulttjänster för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn.*

GreenBuilding

GreenBuilding är ett system som lanserades år 2004 av EU-kommissionen för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Programmet uppmanar ägare till andra fastigheter än bostäder att, på frivillig basis, effektivisera energianvändningen i sina byggnader inom en eller flera tekniska discipliner. Kriterierna för GreenBuilding är att sänka energiförbrukningen i fastigheten med 25 procent vid ombyggnad mot kraven i BBR (Boverkets byggregler). Vid ombyggnader sker detta i möjligaste mån.

Johan Ljöstad
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Oxbackskolan åk 7-9, lokalanpassning i kv Braxen

Hysesoffert avseende utredning, projektering och ombyggnad av lokaler på kv. Braxen (Mariekällskolan). Arbetena omfattar även anpassning av lokaler som inte skall användas av Oxbacksskolan för att möjliggöra friställandet av klassrum på önskad yta. Åtgärder i bef kök för att klara utökat antal portioner.

Investeringen är budgeterad till 4 000 000 kr. Södertälje kommun betalar hyra på slutlig faktisk självkostnad för investeringen (enligt ny pris- och avtalsmodell för hyror).

Årlig tillkommande hyra efter ombyggnaden blir enligt nedan;

Investering	4 000 000 kr
Ränta (enl självkostnad fn 3,2% + 1r)	3,55 %
Avskrivningstid enligt K3 komponentavskrivning	10 - 50 år (snitt 20 år)
Ränta på Investeringen	142 000 kr
Avskrivning	200 000 kr
Tillkommande hyra år 1, exkl moms	342 000 kr

Tilläggshyran ovan läggs tillsammans med ordinarie hyra i för den tillkommande ytan i ett nytt hyresavtal. Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 10 mars 2014



LiseLott Nilsson

Cc: Lille-Vie Eklind Utbildningskontoret

BARNCHECKLISTA för Södertälje kommun

Ärende: Investering Oxbacksskolan etapp 1 flytt av åk 7-9 till tillfällig lösning
Dnr UN14/00034, KS14/59
Handläggare: Lille-Vie Eklind, Johan Ljöstad

BARNCHECKLISTA som ska användas under beredningen av ärenden och därmed klargöra vilka beslut som kan beröra barn och ungdomar och därför behöver få en särskild barnkonsekvensanalys Den är avsedd att användas som ett redskap i Södertälje kommuns strävan att tillämpa principerna i FN:s barnkonvention.

Kommer beslutet att beröra barn och ungdomar, nu eller i framtiden?

Ja

Nej

På vilket sätt?/Varför inte?

Tillfälliga lokaler att bedriva grundskoleverksamhet i planeras.

Vid –JA- ska denna barnkonsekvensanalys fyllas i:

1. Innebär beslutet att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rummet?

Ja

Nej

På vilket sätt?/Varför inte?

Projektets mål är att utforma lokalerna så att dessa blir ett bra redskap till grundskolans verksamhet, en tillgång som underlättar bra pedagogisk verksamhet för alla barn, oavsett vilket.

2. Är beslutet belyst ur barnets perspektiv?

Ja

Nej

På vilket sätt?/Varför inte?

Se punkt 1.

3. Innebär beslutet att barnets rätt till likvärdiga villkor beaktas med tanke på bl a kön, etniskt ursprung, hälsa, funktionshinder, tro eller social ställning?

Ja

Nej

På vilket sätt?/Varför inte?

Ja, se punkt 1.

4. Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

Ja

Nej

På vilket sätt?/Varför inte?

Lösningen är tillfällig.

Övrigt som bör tas hänsyn till?

Nej.