



KS 2015/103

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
2015-10-05  
Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden  
Kommunstyrelsen

## Investering produktionsstartbeslut – ombyggnad av Björkängskolan till Björkängs förskola

Dnr: UN 15/000079 KS 15/315

### Sammanfattning av ärendet

Utbildningsnämnden har beslutat att ”Anpassning görs av Björkängskolan till lokal som möjliggör både förskole- och grundskoleverksamhet utifrån behov”. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat ett förslag på ombyggnad samt lämnat en hyresoffert för denna. Utbildningskontoret föreslår utbildningsnämnden att anta namn, *Björkängs förskola* samt tillstyrka kommunstyrelsen att ta produktionsstartbeslut.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2015-10-05 Investering produktionsstartbeslut – ombyggnad av Björkängskolan till Björkängs förskola.

PM Beskrivning av projektet ombyggnad av Björkängskolan till förskola och grundskola F-3.

Hyresoffert från TelgeFastigheter AB, daterad 2015-10-05

Protokoll 2015-02-17 utbildningsnämnden § 20,

<http://www.sodertalje.se/mainupload/dokument/Kommun%20o%20demokrati/Politik%20och%20p%20a5verkan/N%20a4mnder/UN/F%20b6redragninglistor%20och%20protokoll/2015/2015-02-17%20protokoll.pdf>

### Ärendet

I Mål och budget 2015-2017 bilaga 4c Sammanställning lokalinvesteringar Telge, finns rubrik ”Anpassningsåtgärder (prioriteras av utbildningsnämnden)”. Vid utbildningsnämndens sammanträde 2015-02-17 beslutades att ”Anpassning görs av Björkängskolan till lokal som möjliggör både förskole- och grundskoleverksamhet utifrån behov”. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat ett förslag till anpassning av före detta Björkängskolan som möjliggör att förskoleverksamhet eller grundskoleverksamhet årskurs F-3 kan bedrivas i byggnaden. Se även PM ”Beskrivning av projektet ombyggnad av Björkängskolan till förskola och grundskola F-3”. Investeringens storlek är bedömd till 22 650 000 SEK, enligt hyresoffert från TelgeFastigheter AB. Förslag, namn på nya förskolan: *Björkängs förskola*.

Förvaltningen föreslår utbildningsnämnden att anta namn "Björkängs förskola" samt tillstyrka kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB utföra Björkängs förskola enligt upprättade handlingar.

Förvaltningen föreslår kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB utföra Björkängs förskola enligt upprättade handlingar.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

TelgeFastigheter AB har lämnat en hyresoffert baserad på ett investeringsbelopp 22 650 000 SEK. Detta innebär en ökad årshyra på 1 350 000 kr/år, totalt inklusive ursprunglig hyra blir det 2 610 000 kr/år. Beräknad driftstart är juli 2016. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas av utbildningsnämnden när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokal-kompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

### **Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:**

1. Utbildningsnämnden antar föreslaget namn på ny förskola, Björkängs förskola.
2. Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra Björkängs förskola enligt upprättade handlingar.

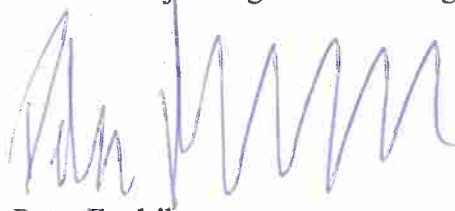
### **Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:**

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra Björkängs förskola enligt upprättade handlingar.



Martin Andreac

Stadsdirektör



Peter Fredriksson

Utbildningsdirektör

Handläggare: Johan Ljöstad  
Lokalstrateg  
Kommunstyrelsens kontor  
Telefon (direkt): 08-5230 1626  
E-post: johan.ljostad@sodertalje.se

Handläggare: Lille-Vie Eklind  
Lokalstrateg skola förskola  
utbildningskontoret  
Telefon (direkt): 08-5230 2601  
E-post: lille-vie.eklind@sodertalje.se

## **Beslutet skickas till**

Akten

Ksk/Lokalstrateg

TelgeFastigheter AB

Samhällsbyggnadskontoret

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

# Björkängs förskola

– Ombyggnad

Datum: 2015-10-05

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 15/000079, KS 15/315

## Vad ska göras?

En grundskola ska anpassas så att byggnaden kan användas både till förskole- och grundskoleverksamhet (F-3). Byggprojektets utgångsläge är ändamålsenliga verksamhetslokaler förskola och grundskola F-3 med så små ändringar av befintlig byggnad som möjligt.

Grundskolebyggnaden är uppförd av så kallade paviljonger som har begränsad livslängd. Det har inneburit avsteg i materialval och val av konstruktionslösningar jämfört med permanenta byggnader. För en framtida god byggnadsstandard genomförs en ombyggnad till permanent byggnad varav mer omfattande byggåtgärder genomförs så som utbyte av hela blindbotten, byte av innerväggar, tätning rör genomföringar och byte av ventilationskåpa på tak.

### *Sammanfattande lista över innehåll projekt*

Anpassning av inomhusmiljö till att passa förskoleverksamhet, viss ändring i planlösning

Anpassning av utemiljö till att passa förskoleverksamhet

Energibesparingsåtgärder

Installation av vattenburen värme

Installation brandförebyggande åtgärder

Nya skötrum och toaletter

Nytt tillagningskök

Renovering av hela golvbjälklaget samt vissa väggar

Tillgänglighetsanpassning

Ytskiktsrenovering i lektrum samt allmänna utrymmen

Vid samtliga byggprojekt, såväl nybyggnad som ombyggnad, behöver nuvarande myndighetskrav alltid tillgodoses oavsett vilka myndighetskrav som gällde när byggnaden upprättades. Det som planeras för att tillgodose myndighetskrav är att uppgradera storköket till godkänt tillagningskök (tillagningskök av två skäl, ett vi följer kommunens kostpolicy i möjligaste mån och två, det är en mindre skillnad i investering vilket gör att i drift kommer kommunen att totalt sett ha lägre kostnader med ett tillagningskök inom ett antal år) byte av värmesystem och ventilationssystem samt byte av ett antal dörrpartier.

## Bakgrund

Byggnaden har använts som grundskola, Björkängskolan, fram till HT14 då verksamheten blev evakuerad till Brunnsängskolan på grund av en plötslig fuktskada.

## Tidplan

Projektet kan tidigast starta i november 2015. Start beror på produktionsstartbesked i kommunstyrelsen, bygglov och godkänt tekniskt samråd. Produktion är beräknad till 6-7 månader. Det gör att förskoleverksamheten troligen kan börja till HT16.

## **Beslut**

2014-12-15

Kommunfullmäktige beslutar att rubriken "Anpassningsåtgärder" ska finnas med i lista över investeringsprojekt som ska uppföras av TelgeFastigheter AB. Projektrubriken finns med i Mål och budget 2015-2017, bilaga 4c.

2015-02-17

Utbildningsnämnden beslutar att de medel som finns för "Anpassningsåtgärder" först och främst ska användas till Björkängs förskola.

2015-10-20

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden, tillstyrk att kommunstyrelsen uppdrar till TelgeFastigheter AB att utföra "Investering produktionsstartbeslut – ombyggnad av Björkängskolan till Björkängs förskola" enligt de handlingar som ligger till grund för hyresoffert.

2015-11-03

Kommunstyrelsen väntas ge produktionsstartbeslut, uppdra TelgeFastigheter AB att utföra projektet " Investering produktionsstartbeslut – ombyggnad av Björkängskolan till Björkängs förskola" enligt de handlingar som ligger till grund för hyresoffert.

## **Byggprocessen**

Byggprocessen börjar med beslut i Mål och budget, efter det kan projekteringsavtal upprättas mellan kommunen och TelgeFastigheter AB. När projekteringsavtal finns kan projektgrupp bildas och projektarbetet starta. Först när beslut om produktionsstart finns kan TelgeFastigheter AB påbörja produktionsfasen, ombyggnaden av grundskolan Björkängskolan till en kombinerad lösning av byggnaden till förskola och grundskola F-3. Innan dess utförs planering, programarbete och projektering.

Medverkande i projektgruppen under hela projektet är projektledare från TelgeFastigheter AB (leder projektet), lokalstrateg skola förskola från utbildningskontoret (ombud för utbildningskontorets ledningsgrupp) och projektchef från entreprenör (i det här projektet NCC). För upprättande av program för inne- och utemiljö har även verksamhetschef förskola, förskolechef, bitr förskolechef samt kostenhetens resultatenhetschef bjudits in att medverka. För att täcka upp facklig samverkan så bra som möjligt med hänsyn till att personal till verksamheten inte är anställd ännu har både samverkan med lokalt fackliga ombud, för de förskolor som ingår i aktuellt förskoleområde, samt huvudskyddsombud centralt utförts. Remiss utförs även till utbildningskontorets ledning, säkerhetsavdelningen samt kommunala handikapprådet.

Byggprocessen kan enklast beskrivas i faser som upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns. Det vill säga, en upprepande process under ordnade former.

1. Program upprättas. Ett byggnadsprogram beskriver krav på lokalerna med avseende på funktioner, samband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar mm.

2. Projektering av programmet görs. 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.
3. När TelgeFastigheter AB har lämnat en hyresoffert kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Ärende förs till utbildningsnämnden och kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. Utförande av planerade åtgärder, produktionsfas sker sedan efter beslut i nämnd och kommunstyrelsen.

## **Miljökrav hos TelgeFastigheter AB**

### SundaHus

Målet är att samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ingår i databasen "Sunda Hus". I de fallen så inte är skäligt, på grund av kvalitet eller kostnad ska valt material godkännas av projektledare och en avvikelserapport skrivas.

*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

Målsättning för TelgeFastigheter AB är att skicka in en ansökan om GreenBuilding certifikat för Björkängs förskola.

*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 vid ombyggnad är att sänka energiförbrukningen i fastigheten med 25 procent relativt den energiförbrukning som byggnaden hade innan ombyggnad.*

Johan Ljöstad  
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

### Offert – ombyggnad Björkängs förskola (Utbildningsnämnden)

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Blir investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid justeras hyresavtalet med det korrekta inflyttningsdatumet. I enlighet med pris- och avtalsmodellen för kommunens verksamhetslokaler kommer det preliminära hyresavtalet att justeras då slutavräkning på investeringsprojektet görs, ca 7 månader efter inflyttningsdatum.

Investeringen är budgeterad till 22 650 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående hyresökning.

Investeringsbelopp, exkl moms	22 650 000 kr
Ränta (fn 2,18%)	2,18 %
Avtals-/driftstart	2016-06-13
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	1 350 000 kr
Bashyra + drift*	1 260 000 kr

---

**Hyra/år** **2 610 000 kr**

\*Bashyran enligt ovan är preliminär och kan komma att justeras i samband med omräkning av hyror i verksamhetslokaler för kommande tre-års perioden.

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regelverk. Kostnad för utrangering kan tillkomma enligt K3-regelverk. 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 5 oktober 2015

Liselott Nilsson



## § 20 Beslut om lokalanpassningar, budget 2015

Dnr: UN 2014/0104

### Sammanfattning av ärendet

Enligt Södertälje kommuns riktlinjer tilldelas nämnderna en budgetram som bygger på kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges prioriteringar. Nämnden fördelar sedan budgeten vidare till respektive verksamhetsområde. Utbildningskontoret redovisar i bilaga 1 förslag till budgetram per verksamhetsområde för en budget i balans. Nämnden föreslås fastställa denna.

Inför 2015 har ramarna räknats upp med 2,5 % för löner och prisökningar. För att prioritera bl a förskollärare och lärare i 2015 års lönerörelse har sedan utbildningsnämnden tillförts ytterligare 2 462 tkr. Under 2014 har en ny modell för fördelning av schablonintäkterna från Migrationsverket införts. En del av schablonintäkterna redovisas som intäkter på utbildningsnämndens verksamheter. Samtidigt minskas nämndens kommunbidrag i budgeten. I budget 2015 finansieras 41 600 tkr av nämndens verksamhet med schablonintäkter.

Resursfördelningen för förskola och grundskola har tillförts 4 240 tkr som förstärkning förskolan, 17 037 tkr förstärkning grundskolan samt 2 134 tkr för satsning på mer ekologiska råvaror i förskole- och skolmaten. Samtidigt har resursfördelningen minskats med 4 238 tkr då satsningen på kompetensutveckling avslutas 2014. Netto förändras således resursfördelningen till grundskolan med 12 799 tkr. I övrigt påverkas resursfördelningen av demografin, således förändringar av antalet barn och elever samt förändringar i indexeringen baserad på resursfördelningens bakgrundsvariabler. Vidare har nämnden tillförts 17 000 tkr för att finansiera gymnasieverksamheten. Det innebär att gymnasieverksamheten är finansierad med i Mål och budget gällande förutsättningar.

Utbildningsnämndens totala ram inför 2015 uppgår till 1 931 116 tkr inklusive schablonersättning.

### Platsbidrag förskola

Resursfördelningsmodellen förslås i stort vara oförändrad jämfört med 2014. Det föreslagna budgetalternativet för förskolan innebär att platsbidragen för kommunala förskolor ökar med 4,1 % jämfört med Mål och budget 2014. Platsbidrag för enskilda förskolor ökar med 6 % jämfört med 2014.

### Platsbidrag grundskola

Resursfördelningsmodellen förslås vara i stort sett oförändrad jämfört med 2014. Det föreslagna budgetalternativet för grundskolan innebär att platsbidraget för skolor med annan huvudman, främst fristående grundskolor, ökar med 8 %. Platsbidragen för nämndens skolor ökar med ca

Justerandes signum



M.S.

Anslagsdatum

2015-02-24

Utdragsbestyrkande





## § 20 forts

2,6 % jämfört med 2014. För de kommunala skolorna finns centrala resurser avsatta för olika riktade satsningar om ca 27 000 tkr. De riktade satsningarna avser insatser för årskurserna F-3 samt insatser för att införa tvåläraresystem i våra skolor.

Modellen för finansiering av särskilt omfattande stöd föreslås förändras jämfört med föregående år. Medel för att finansiera omfattande särskilt stöd för elever där socialtjänsten placerat elever i annan kommun föreslås överföras från skolornas tilldelade belopp till Resurscentrum anslag.

Programpeng Gymnasieskola

För nationella program gäller den nya prislistan för samverkansregionen Stockholms län. För program som inte omfattas av prislistan ovan har programpengen räknats upp med 2,5 % i enlighet med Mål och budget.

Grundsärskola och gymnasiesärskola

Resursfördelningsmodellen förslås vara oförändrad jämfört med 2014.

Övrig verksamhet

I övrig verksamhet ingår bl a Resurscentrums verksamhet och IKT-kostnader.

Administration och verksamhetsövergripande kostnader

I ramen ingår utbildningskontorets centrala ledning och administration. Vidare finns här vissa verksamhetsövergripande kostnader som förändring av semesterlöneskuld, tillfälligt tomställda lokaler samt vissa strategiska omställningskostnader.

**Priser för skolmåltider**

I enlighet med beslutad prismodell för skolmåltider i Södertälje kommun fastställs följande priser för 2015:

Måltid	Pris, kr
Förskolan	43,00
Lunch grundskolan	30,25
Lunch lov grundskolan	9,50
Lunch gymnasiet	29,50
Frukost	6,50
Mellanmål	6,50
Riktpris pedagogisk lunch	17,00

Justerandes signum 	Anslagsdatum 2015-02-24	Utdragsbestyrkande 
---	----------------------------	---

## § 20 forts

I Mål och budget 2015 genomförs en satsning på förskole- och skolmaten med totalt 2 500 tkr. Medlen har ökat förskolans och grundskolans resursfördelning. Måltidspriserna ökar därför med ca 4,3 % för förskolan och grundskolan. I ökningen ovan ingår satsning samt kompensaton för pris- och löneökningar.

Lokalinvesteringar

I bilaga 4 C i Mål och budget 2015 har avsatts medel till anpassningsåtgärder lokaler. Utbildningsnämnden har att prioritera vilka åtgärder som ska genomföras under 2015. Nedan förslås följande prioritering under 2015.

1. Anpassning av Björkängskolan till förskola 100 platser.
2. Tillgänglighetsanpassning Täljegymnasiet idrottshall
3. Utemiljöåtgärder enligt prioriteringslista
4. Åtgärder i Brunnsängskolans äldre byggnader

Åtgärderna utreds och prioriteras i ovan ordning. En anpassning av Björkängskolan till förskola är nödvändig då det är brist på förskoleplatser i Brunnsäng-Grusåsen samtidigt som det genomförs nybyggnation av bostäder inom områdena. Täljegymnasiets idrottshall är inte tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. I skolan finns särgymnasiet som har ett flertal elever med funktionsnedsättning. Samtliga skollokaler ska vara tillgänglighetsanpassade. Åtgärder i Brunnsängskolans äldre byggnader är planerade till 2016. Om investeringsutrymmet tillåter kan dock vissa insatser genomföras redan under 2015.

KF/KS investeringar

Inför 2015 års budget har kommunfullmäktige tilldelat Utbildningsnämnden en investeringsram för inventarier m m på 5 500 tkr. Nämnden ska besluta om fördelning av dessa investeringsmedel. Nedan framgår en fördelning av ramen på följande projekt:

Projekt	Investeringsbudget
	(tkr)
Kök och matsal	2 000
Björkängs förskola	1 500
Remidacenter	500
Ej prioriterade projekt	1 000
<b>Summa investeringar</b>	<b>5 500</b>

Justerandes signum



Anslagsdatum

2015-02-24

Utdragsbestyrkande



## § 20 forts

Utbildningsnämnden beslutade 2015-01-13, § 10, punkt 4, att bordlägga prioritering av lokalinvesteringar/anpassningar.

Vid dagens sammanträde utdelas förslag daterat 2015-02-17 från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet.

**Beslutsunderlag**

Förslag från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet daterat 2015-02-17

Tjänsteskrivelse från utbildningskontoret daterad 2015-01-07

PM från utbildningskontoret daterad 2015-01-07

**Yrkande**

Ordförande Elof Hansjons (S) yrkar enligt förslag från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet att:

1. Anpassning görs av Björkängskolan till lokal som möjliggör både förskole- och grundskoleverksamhet utifrån behov
2. Täljegymnasiets idrottshall tillgänglighetsanpassas
3. Utemiljöåtgärder enligt prioriteringslista

Veronica Westergård (KD) yrkar bifall till ordförandens förslag och meddelar att alliansen avser att inkomma med ett särskilt yttrande.

Mats Siljebrand (FP) yrkar att punkt 3, prioriteringslistan för utemiljöåtgärder, biläggs protokollet.

Ordförande Elof Hansjons (S) bifaller Mats Siljebrands (FP) yrkande att prioriteringslistan för utemiljöåtgärder biläggs protokollet.

**Utbildningsnämndens beslut**

1. Anpassning görs av Björkängskolan till lokal som möjliggör både förskole- och grundskoleverksamhet utifrån behov
2. Täljegymnasiets idrottshall tillgänglighetsanpassas
3. Utemiljöåtgärder enligt prioriteringslista
4. Prioriteringslista för utemiljöåtgärder biläggs protokollet

**Särskilt yttrande**

Veronica Westergård (KD), Christoffer Johansson (M), Mats Siljebrand (FP) och Johanna Lundgren Gestlöf (C) anmäler och inkommer med ett särskilt yttrande, se bilaga.

Justerandes signum 	Anslagsdatum 2015-02-24	Utdragsbestyrkande 
--	----------------------------	---

§ 20 forts

Beslutet skickas till  
Akten

Kommunstyrelsens kontor/Camilla Broo

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande



M.S.

2015-02-24

