



KS 2016/0525

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-04-11

Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

Investering produktionsstart uppgradering utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter

Dnr: UN 16/040 KS 16/134

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2016-2018 finns ”Anpassningsåtgärder prioriteras av utbildningsnämnden”. För år 2016 finns projektet investering uppgradering utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter. PM ”Uppgradering av utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter” beskriver investeringsprojektet mer i detalj. Investeringens storlek är bedömd till närmare 5 miljoner SEK. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2016-04-11 Investering produktionsstart uppgradering utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter.

PM, beskrivning av byggprojekt ”Uppgradering utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter”

Hyresoffert från TelgeFastigheter AB daterad 2016-04-01.

Ärendet

Mål och budget 2016-2018 har i bilaga 5c Lokalinvesteringar 2016-2018 en rubrik ”Anpassningsåtgärder (prioriteras av utbildningsnämnden) för år 2016 och 2017. För år 2016 har utbildningsnämnden prioriterat uppgradering utemiljö enligt beslut vid sammanträde 2015-12-15. PM ”Uppgradering av utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter” beskriver investeringsprojektet mer i detalj. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat ett förslag till uppgradering av utemiljön. Investeringens storlek är bedömd till 4,95 miljoner SEK, enligt offert från TelgeFastigheter AB. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet ”Uppgradering av utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter” enligt upprättade handlingar.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

TelgeFastigheter AB har lämnat en offert baserad på ett investeringsbelopp 4 950 000 SEK. Detta innebär en ökad årshyra på 355 000 kr/år, totalt inklusive ursprunglig hyra blir det 3 180 000 kr/år. Beräknad driftstart är augusti 2016. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:

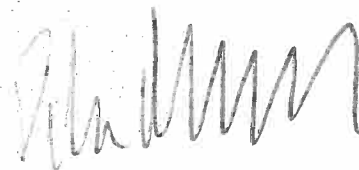
Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet Uppgradering av utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet Uppgradering av utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter.



Camilla Broo
Tf 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.eklund@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten
Kommunstyrelsens kontor/Lokalstrateg
Samhällsbyggnadskontoret
TelgeFastigheter AB
Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

Uppgradering av utemiljö 2016

- Rösberga förskolecenter

Datum: 2016-04-11

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 16/040, KS 16/134

Nuläge projekt "uppgradering av utemiljö" april 2016

Inventering av samtliga förskole- och skolgårdar resulterade i bedömningen, 12 st gårdar uppfyller inte ministandard. Den första gården på listan är **Rösberga förskolecenters**. Utredning av Rösberga förskolecenter har utförts av TelgeFastigheter AB i nära samarbete med verksamheten. Resultat är ett förslag på uppgradering enligt rubrik, "Vad ska göras?".

Vad ska göras?

Utemiljön gården till Rösberga förskolecenter ska uppgraderas. Målsättning är en förskolegård som är funktionell och ändamålsenlig enligt beslutad Utemiljömanual.

Innehåll projekt

Förskolegården

- Avskild mindre gård för exempelvis barn med autism att få en mer avgränsad yta. Ny brandbil/lekutrustning med möjlighet för flera barn att leka tillsammans i redskapet.
- Barnvagnsförråd
- Bygglek kommer finnas i anslutning till det ena förrådet
- Fem picknickbord med platser för rullstolar på kortsidorna och ett picknickbord med plats för fyra rullstolar.
- Flytt av viss lekutrustning
- Förbättring av gräsytor som är av dålig kvalitet
- Handikappanpassad sandlåda med bakkbord och möjlighet att rulla ut rullstol i sandlådan på trall.
- Lekutrustning på gården för mindre barn: uppbyggda sjöbodar och båt som även är handikappanpassad med trätrall.
- Miniförråd i anslutning till handikappanpassad sandlåda med förvaring av hinkar, spadar etc.
- Motoriklek med stylvor, gångbro och kryprör
- Ny "amfiteater" för samling av barn.
- Ny gummiasfalt under kompisgunga samt ny gunga
- Ny gummiasfalt vid rutschkanans landningsområde
- Ny gummimatta under befintlig gungställning samt nya tillgängliga gungsitsar (gäller gård för mindre barn).
- Ny läggning av betongplattor kring sittplatser och vattenlek.
- Ny sandlåda samt lekstuga i sandlåda för solskydd och lek
- Nya belysningsstolpar på gården/förbättrad belysning
- Nya gräsytor
- Pilkojor på båda gårdarna
- Plantering av nya träd
- Plantering av växter, häckar och andra planteringsbäddar
- Riva två gamla förråd och ersättning med två nya
- Rivning av befintlig lekutrustning som är av dålig kvalitet
- Rivning och schaktning av mark/asfalt där ny lekutrustning och planteringsbäddar ska anläggas
- Rullstolsgunga med gummiasfalt under
- Ta bort gummiplattor under befintlig gungställning och ny sand läggs ut som underlag istället. Gäller gård för äldre barn.

- Två odlingslådor som finns inom område med staket.
- Två pergolas över picknickbord. En på gården för mindre barn och en på gården för äldre barn.
- Två vattenlekar: en för mindre barn och en för större barn
- Utöver detta kommer grindar, staket och insprängningsskydd sättas upp på gården
- Växtbädd i samband med vattenlek där vattnet kan släppas ut i växtbädd för vattenväxter.

Hämta och lämna sida

- Flytt av två befintliga förråd från gården till parkeringen
- Ny kantsten
- Nya belysningsstolpar på parkeringen/förbättrad belysning
- Rivning av mark och anläggning av ny asfalt på parkering för att förbättra trafiksituationen.
- Uppmärkning av taxiplatser och handikapplatser, samt parkeringsplatser

Allmänt

Projektet innebär omfattande markarbeten vilket är kostsamt. Utöver detta är en förbättrad belysning nödvändig men innebär också stor påverkan på budget. Byggnation av amfiteater är också en stor kostnad.

Tidplan

Projektet kan tidigast starta i juni 2016. Start beror på produktionsstartbesked i kommunstyrelsen, samt godkänt tekniskt samråd. Produktion är beräknad att utföras under sommarlov 2016. Det gör att förskolegården kan användas igen vid start HT16.

Byggprocessen

Efter att projekteringsavtal finns upprättat mellan kommun och TelgeFastigheter AB (för ett projekt som finns beslutat i Mål och budget) kan projektgrupp bildas och projektarbetet starta. Först när beslut om produktionsstart finns kan TelgeFastigheter AB påbörja produktionsfasen. Innan produktionen kan starta utförs planering; programarbete och projektering.

Byggprocessen kan enklast beskrivas i faser som upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns för varje fas. 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 så att en offert kan upprättas.
3. När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att TelgeFastigheter kan lämna en offert kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbesked.
4. Ärende förs till utbildningsnämnden, samt kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. Utförande av planerade åtgärder, produktion (efter beslut i nämnd och kommunstyrelsen).

Medverkande i projektgruppen under hela projektet är projektledare från TelgeFastigheter (leder projektet), lokalstrateg skola förskola från utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), från Rösberga förskolecenter har förskolechef och arbetslagsledare funnits med. Samverkan har också skett, dels med lokalt fackliga ombud (vi ett flertal tillfällen) och dels via dialog med huvudskyddsombud, dialog har även skett med KHR (via arbetsgrupp för lokaler skola förskola).

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 skrivs.

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

Det kommer inte att vara aktuellt för TelgeFastigheter AB är att skicka in en ansökan om GreenBuilding certifikat för detta projekt som enbart gäller utemiljö.

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.

Beslut

Beslut i oktober och november 2011

Ärenderubrik: Skolgårdar – underhåll – standard - ansvar

Samtliga kommunalnämnder och utbildningsnämnden tog i månaderna oktober och november 2011 beslut:

1. Utbildningskontoret tar fram ett förslag över önskad minimistandard på förskole- och skolgårdar.
2. Utbildningskontoret uppdrar TFAB att uppskatta kostnad för att nå önskad minimistandard på samtliga förskole- och skolgårdar.
3. Den uppskattade kostnaden beaktas i nämndens budgetdialog.
4. Utbildningskontoret tar fram en rutin/mall som ska användas av verksamheten i de fall de väljer att ordna utrustning genom egen försorg.
5. Ansvaret för den utrustning som finns för förskole- och skolgårdar idag och som inte anordnats av hyresvärden regleras med hjälp av mallen. Möjlighet att kunna säkerställa utrustningen trots att ansvarsfrågan inte är reglerad ska ses över. I de fall ingen ansvarig kan utses tas utrustningen bort.

Utbildningsnämnden tog förutom punkt 1-5 även beslut:

6. Skolgårdarna ska kunna utnyttjas i det pedagogiska arbetet.
7. Friskolorna i kommunen rekommenderas att använda sig av samma minimistandard på förskole- och skolgårdar som de kommunala förskole- och skolgårdarna.

Beslut i december 2011

Utbildningskontoret redovisar:

Översiktligt program utemiljö grundskola och förskola

Ärenderubrik: Standard och utformning på förskole- och skolgårdar

Utbildningsnämnden tog även beslut:

Utbildningsnämnden besluta att avsätta 5 mkr av nämndens reinvesteringsutrymme för att påbörja arbetet.

Sammanträdesdatum

Utbildningsnämnden, 2011-12-05.

Ärende i maj 2014

Utbildningskontoret redovisar:

- a) Kompletterad och uppdaterad "Manual utemiljö – Förskola skola"
- b) "Minimistandard"
- c) Säkerställa lekutrustning på förskole- och skolgårdar
- d) Friskolor

Ärenderubrik: Standard och utformning på förskole- och skolgårdar, maj 2014

Sammanträdesdatum

Utbildningsnämnden, 2014-05-27.

a) Kompletterad och uppdaterad Manual utemiljö – Förskola skola

Bakgrund

Utbildningsnämnden och kommunalnämnderna har beslutat att frågan om standarden på Södertäljes förskole- och grundskolegårdar behöver fastställas. Utbildningskontoret har upprättat en utemiljömanual, "Översiktligt program utemiljö grundskola och förskola, Södertälje kommun" daterat 2011-11-25. Utemiljömanualen ska användas som ett projekteringsunderlag av TelgeFastigheter AB vid om-, ny-, och tillbyggnad av förskolor och skolor.

Dock, Utemiljömanualen som redovisades i december 2011 återremitterades av Hölö- Mörkö kommunalnämnd. "Nämnden återremitterar ärendet till utbildningskontoret med uppdrag att se över trygghets- och säkerhetsaspekten och tillgänglighetens aspekt samt att de skrivs in i dokumentet."

Utförande vid komplettering och uppdatering

Delar av projektgruppen, landskapsarkitekt och byggprojektledare från utbildningskontoret har träffat representanter från kommunala handikapprådet; Olle Ericsson, Lennart Andersson och Debora Josefsson Liljebrink för konsultation kring tillgänglighetsaspekten. Björn Lundstedt, säkerhetssamordnare för konsultation kring säkerhetsaspekten samt miljöinspektör Ana Camargo för konsultation kring solskydd samt miljö och hälsoskydd.

Vid uppdateringsprocessen har även en total översyn av manualen utförts i samarbete med Naturskolan, Marlene Ness.

Resultat

Utemiljö manual – Förskola och skola [daterad 2014-05-12]

Manual daterad 2014-05-12 finns som bilaga till tjänsteskrivelse för godkännande. Efter godkännande av samtliga nämnder kommer reviderad utemiljömanual att implementeras i TelgeFastigheter ABs arbete med förskole och skolegårdar. Utemiljömanualen kommer även att placeras på kommunens hemsida samt presenteras till rektorer och förskolechefer.

b) "Minimistandard"

Bakgrund

Utbildningsnämnden och kommunalnämnderna har beslutat att frågan om standarden på Södertäljes förskole- och grundskolegårdar behöver fastställas. Det ska utföras genom att en ministandard beslutas och en uppskattad kostnad redovisas för de gårdar som inte uppfyller ministandard, det vill säga - en standard som är bra. Den uppskattade kostnaden kan sedan beaktas i nämndens budgetarbete.

Utförande

Utbildningskontoret har upprättat en utemiljömanual. En inventering av samtliga förskole- och skolegårdar är utförd. Vid inventeringen har en checklista använts där krav har hämtats från utemiljömanualen. Efter inventeringen är en analys utförd. För de gårdar som inte har en tillräckligt bra standard för att bedömas "bra utemiljö" har också en grov kostnadsbedömning utförts.

Inventering

Samtliga gårdar har besökts av en och samma person under hösten 2012 och våren 2013, landskapsarkitekt Anna Wennberg/ AQ Arkitekter. Uppdraget är i sin natur subjektivt, genom att låta en och samma person utföra samtliga inventeringar har risken för att olika bedömningar görs minimerats. För att öka graden av objektivitet har inventering grundat sig på en checklista med kravspecifikationer hämtade från Utemiljömanualen.

Samtliga gårdar har fotograferats, dokumenterats och utvärderats genom vissa kontrollpunkter från Utemiljömanualen. Punkter som relaterar direkt till hur verksamheten använder gården (ex odling, pedagogisk idé) har uteslutits eftersom det i det första översiktliga skedet inte har ingått samtal och utvärdering med personal. Solskydd ingick inte heller i utvärderingen då miljökontoret har utfört en särskild inventering av dem. Vid analysarbetet har istället jämförelse med resultat som miljökontoret har med de gårdar som med resultat från inventeringen var bedömda som "inte tillräckligt bra". Utfallet var slående lika, ingen ändring i listan behövde göras.

Följande kontrollpunkter har beaktats:

1. utformning
2. sittplatser
3. uteklassrum
4. belysning gård
5. utrustning
6. tillgänglighet
7. lastintag

Analys och kostnadsbedömning

Sammanställningen har legat till grund för att utföra analys av utfall samt att beskriva föreslagna åtgärder. Hänsyn har vägts in mellan antal åtgärder som rekommenderas samt vilken kategori av åtgärd som rekommenderas, även verksamhetens närområde har påverkat resultatet.

Sammanställningen och ovan nämnda faktorer visar tydligt vilka gårdar som "inte är tillräckligt bra". Att beakta i sammanhanget, nivån benämns i ärendet som "minimistandard" ett mer adekvat uttryck är "ändamålsenlig nivå".

Gårdar som bedöms vara i behov av uppgradering för att nå ändamålsenlig nivå

Prioritering	Verksamhet	Beskrivning av behov	Investerings storlek
1.	Rösberga förskolecenter	Multifunktionshandikappade barn. Förbättrad möjlighet att komma ut genom markmaterial och utrustningar som är tillgänglighetsanpassade behövs. Gummiytor på alla platser där fallskydd behövs. Ytor behöver även struktureras för att anpassas till barn med psykiska funktionshinder. Genomgripande utredning behövs. Alla ytor och all utrustning behöver ses över.	> 2 miljoner
2.	Ronnaskolan	Genomgripande utredning behövs. Alla ytor och all utrustning behöver ses över.	> 2 miljoner
3.	Rubinens förskola	Genomgripande utredning behövs. Alla ytor och all utrustning behöver ses över.	< 2 miljoner
3.	Pärlans förskola	Genomgripande utredning behövs. Alla ytor och all utrustning behöver ses över.	< 2 miljoner
4.	Blombackaskolan	Genomgripande utredning behövs. Alla ytor och all utrustning behöver ses över.	> 2 miljoner
5.	Brolunda förskola	Genomgripande utredning behövs. Alla ytor och all utrustning behöver ses över.	< 2 miljoner
6.	Fasadens förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 1 miljon
6.	Burspråkets förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner
7.	Lärkans förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 1 miljon
8.	Urbergets förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner
9.	Lina förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner
10.	Blommans förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner
11.	Stålhamraskolan	Sammankoppling av ytor behöver ses över. Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 1 miljon
12.	Fornbackaskolan	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner

Beslut i maj 2014

- Inventering utförd HT12 och VT13, godkänd av utbildningsnämnden i maj 2014.
- Kostnadsbedömd prioriteringslista, godkänd i utbildningsnämnden maj 2014.
- Investeringar i Mål och budget 4c, projekt ”Anpassningsåtgärder (prioriteras av utbildningsnämnden)” innehåller, enligt beslut i utbildningsnämnden 2015-12-15, **Utemiljöåtgärder enligt prioriteringslista.**

Johan Ljöstad
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Utemiljö Rösberga Förskolecenter (Utbildningsnämnden)

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Bli 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 4 950 000 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	4 950 000 kr
Ränta (fn 2,18%)	2,18 %
Avtals-/driftstart	2016-08-22
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	355 000 kr
Bashyra + drift	2 825 000 kr
<hr/>	
Hyra/år	3 180 000 kr

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 1 april 2016


Fredrik Nordblad
Ekonomichef

§ 49 Investering produktionsstart uppgradering utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter

Dnr: UN 16/040

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2016-2018 finns ”Anpassningsåtgärder prioriteras av utbildningsnämnden”. För år 2016 finns projektet investering uppgradering utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter. PM ”Uppgradering av utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter” beskriver investeringsprojektet mer i detalj. Investeringens storlek är bedömd till närmare 5 miljoner SEK. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra åt Telge Fastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från utbildningskontoret daterad 2016-04-11

Utbildningskontoret, PM daterad 2016-04-11, Uppgradering av utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter

Telge Fastigheter, Hyresoffert daterad 2016-04-01

Utbildningsnämndens beslut

Utbildningsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen uppdrar åt Telge Fastigheter att AB att utföra ombyggnadsprojektet Uppgradering av utemiljö 2016 – Rösberga förskolecenter.

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

Telge Fastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

KS

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2016 -04- 29	
Dnr	Rnr

Justerandes signum

Anslagsdatum

2016-04-29

Utdragsbestyrkande