



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2016 -05- 3 0	
Dnr	Rnr

KS 2016/0617

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-05-09
Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden
Kommunstyrelsen

Investering produktionsstart Viksbergskolan och Viksbergshallen

Dnr: UN 16/041 KS 16/135

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2016-2018 finns investeringsprojektet "Grundskola Viksberg". PM "Investering Viksbergskolan och Viksbergshallen, beskrivning av projektet" redovisar projektet mer i detalj. Investeringens storlek är bedömd till 209 miljoner SEK. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2016-05-09 Investering produktionsstart Viksbergskolan och Viksbergshallen. PM, beskrivning av byggprojekt "Viksbergskolan och Viksbergshallen" daterad 2016-05-09. Hyresoffert från TelgeFastigheter AB daterad 2016-04-21.

Ärendet

Mål och budget 2016-2018 har i bilaga 5c Lokalinvesteringar 2016-2018 en rubrik "Grundskola Viksberg". PM "Viksbergskolan och Viksbergshallen" beskriver investeringsprojektet mer i detalj. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat handlingar som beskriver utformningen av skolbyggnaden, idrottshallen samt utemiljön. Skolbyggnaden med kapacitet för 420 elever (åk F-6) är klassiskt utformad med klassrum, grupprum och lärararbetsrum gruppindelade till arbetslag. Storköket är ett tillagningskök med kapacitet för 500 portioner. Matsal kommer att kunna hyras ut externt. Investeringens storlek är bedömd till 209 miljoner SEK enligt offert från TelgeFastigheter AB. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet "Viksbergskolan och Viksbergshallen" enligt upprättade handlingar.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

TelgeFastigheter AB har lämnat en offert baserad på ett investeringsbelopp 209 000 000 SEK. Detta innebär en årshyra på 13 500 000 kr/år. Beräknad driftstart är augusti 2018. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:

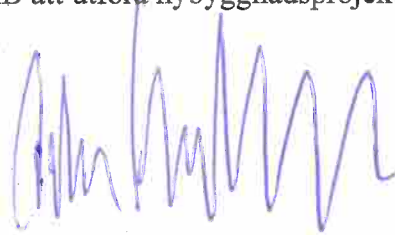
Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet Viksbergskolan och Viksbergshallen.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet Viksbergskolan och Viksbergshallen.



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.eklind@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten
Kommunstyrelsens kontor/Lokalstrateg
Kultur- och fritidskontoret
Samhällsbyggnadskontoret
TelgeFastigheter AB
Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

Viksbergskolan och Viksbergshallen

– Nybyggnad grundskola åk F-6 och idrottshall

Datum: 2016-05-09

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 16/041, KS 16/135

Byggprocessen

Det första politiska beslut som tas för ett investeringsprojekt i Södertälje kommun är vid årliga uppdateringen av Mål och budget. Investeringsprojektet får, enligt kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, i och med detta påbörjas av TelgeFastigheter AB och utbildningskontoret. Det som får göras innan nytt politiskt beslut krävs är programarbete samt projektering. När projektet är så pass väl planerat att TelgeFastigheter AB kan upprätta en hyresoffert för ny byggnad (alternativt om- eller tillbyggnad) krävs nytt politiskt beslut, då i respektive nämnd samt kommunstyrelsen. Beslut om start produktion sker då, **produktionsstartsbeslut**.

Medverkande i projektgruppen för investeringsprojektet är; projektledare TelgeFastigheter (leder projektet), lokalstrateg skola förskola utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), resultatenhetschef kostenheten och projektchef entreprenör (i det här projektet NCC). I andra investeringsprojekt ingår även skolans eller förskolans ledning. I det här fallet finns inte personal för skolan ännu. Under projektarbetets gång har istället byggnadens utformning remitterats ett antal extragångar än brukligt till utbildningsdirektör, verksamhetschef grundskola, samt även till några förstelärare (gällande programkrav för karaktärsämnen). Facklig samverkan har utförts tillsammans med kommunens huvudskyddsombud.

Arbetet med utformning och uppförandet av byggnaden 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. De olika faserna kan delas upp enligt följande:

1. Program upprättas. Ett byggnadsprogram beskriver övergripande planerad byggnad med avseende på funktioner, rumssamband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar.
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 programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att TelgeFastigheter kan lämna en hyresoffert, kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Ärende förs till utbildningsnämnden och kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. När produktionsstartbeslut finns. Byggprojektet utförs – produktionsfas.

Vad ska göras?

En grundskola för 420 elever åk F-6 (med möjlighet att utöva ämnet NO) och idrottshall ska byggas. Skolans storkök kommer att vara ett tillagningskök med kapacitet 500 portioner. Matsal och entréhall kommer att kunna hyras ut externt. Byggprojektets utgångsläge är generellt; ändamålsenlig skolbyggnad samt ändamålsenlig utemiljö. Skolbyggnaden är klassiskt utformad med klassrum, grupperum och lärararbetsrum gruppindelade till arbetslag.

Skolbyggnaden, ca.3500 m² innehåller bland annat;

Plan 1: huvudentré, kök och matsal, elevvård, slöjdlokaler, bibliotek, musik och teknikutrymmen samt undervisningslokaler, kapprum och toaletter.

Plan 2: undervisningslokaler, fläktrum, NO-sal och toaletter. Här finns också administration med kontorsrum och möjlighet till rekreation för personal.

Ny skolidrottshall i stort samma idrottshall som Pershagenhallen, ca.1600 m². Vissa förbättringar är gjorda från Pershagenhallen till Viksbergshallen (mindre ändringar, dörrarnas placering och slagning, dörrhandtag, låscylindrar mm). Skolidrottshallen är en fullstor idrottshall med omklädningsrum och utrymmen för lärare och domare. Hallen kan delas i 2 delar med ridåvägg. I anslutning till entrén finns ett caféutrymme och hallen kan användas för samlingar för upp till 750 personer.

Tillagningsköket dimensioneras för 500 portioner. Matsal kan hyras ut separat.

Utemiljö är ca 32000 m² skolgård. Utformning är inspirerad av lantlig känsla av åkermark och åkerholmar. Dessutom finns en konstgräsplan, storlek 7 mannaplan.

Bakgrund

Bostäderna i de geografiska områdena Viksberg och Ritorp har ökat i antal och fortsätter att öka. Befolkningsprognosen visar tydligt att området nordost om Kanalen; Grusåsen, Brunnsäng, Ritorp och Viksberg har behov av fler grundskoleplatser. I samband med att ny grundskola byggs har även en fullstor idrottshall samt konstgräsplan planerats.

Tidplan

Viksbergskolan är planerad att starta HT18.

Start beror på ett antal faktorer; produktionsstartbeslut i kommunstyrelsen, bygglov och godkänt tekniskt samråd, köp av fastighet, godkännande av föreslagen hantering av området där fridlysta Salamandrar finns, lagakraftvunnen detaljplan samt genomförande av byggprojektet Viksbergskolan och Viksbergshallen.

Beslut

2015-11-03

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Mål och budget 2016-2018.

2015-11-30

Kommunfullmäktige godkänner Investeringsbudgeten i Mål och budget 2016-2018.

2016-05-26

Utbildningsnämnden väntas ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet "Investering produktionsstartbeslut – Viksbergskolan och Viksbergshallen" enligt de handlingar som ligger till grund för hyresoffert.

2016-06-17

Kommunstyrelsen väntas ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet "Investering produktionsstartbeslut – Viksbergskolan och Viksbergshallen" enligt de handlingar som ligger till grund för hyresoffert.

Miljökrav hos TelgeFastigheter AB

SundaHus

Samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ska ingå i databasen "Sunda Hus". I de fallen så inte är skäligt på grund av kvalitet, tillgång till byggmaterial med det specifika funktionskrav som behövs eller kostnad ska valt material godkännas av TelgeFastigheter ABs 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 Viksbergskolan och Viksbergshallen.

GreenBuilding är ett system som lanserades år 2004 av EU-kommissionen med målsättning att kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Ägare till andra fastigheter än bostäder uppmanas att, på frivillig basis, effektivisera energianvändningen i sina byggnader inom en eller flera tekniska discipliner. Kriterierna för GreenBuilding är bland annat att kunna visa att energianvändningen är 25 procent mindre jämfört med energikraven i BBR (Boverkets Byggregler).

Johan Ljöstad
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Viksbergs grundskola inkl. idrottshall (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 209 000 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående preliminär hyresnivå.

Investeringsbelopp, exkl moms	209 000 000 kr
Ränta (fn 2,18%)	2,18 %
Avtals-/driftstart	2018-06-30
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning*	10 750 000 kr
Bashyra + drift	2 750 000 kr
<hr/>	
Hyra/år	13 500 000 kr

*Kostnad för markköp har exkluderats från avskrivningsbart belopp.

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regelverk. Kostnad för utrangering kan tillkomma enligt K3-regelverk och faktureras vid inflyttning. 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 21 april 2016



Fredrik Nordblad
Ekonomichef