

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-05-05  
Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden  
Kommunstyrelsen

## **Investering produktionsstart uppgradering utemiljö 2017 – Ronnaskolan**

Dnr KS 17/115 UN 17/038

### **Dnr UN 17/038 Sammanfattning av ärendet**

I Mål och budget 2017-2019 finns medel för anpassningsåtgärder som prioriteras av utbildningsnämnden. För år 2017 har utbildningsnämnden prioriterat ett projekt gällande investering i en uppgradering av utemiljön Ronnaskolan. *PM "Uppgradering av utemiljö 2017 – "Ronnaskolan" beskriver investeringsprojektet mer i detalj.* Investeringens storlek är bedömd till 5 miljoner SEK. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra åt Telge Fastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-05-05 Investering produktionsstart uppgradering utemiljö 2017 - Ronnaskolan

PM, beskrivning av byggprojekt *"Uppgradering utemiljö 2017 – "Ronnaskolan"*

Offert- Ronnaskolan uppgradering utemiljö, TelgeFastigheter AB *daterad 2017-04-28.*

### **Ärendet**

Mål och budget 2017-2019 har i bilaga 5c Lokalinvesteringar en rubrik "Anpassningsåtgärder (prioriteras av utbildningsnämnden) för budgetperiodens samtliga år. För år 2017 har utbildningsnämnden prioriterat uppgradering utemiljö enligt beslut vid sammanträde 2017-04-25. *PM "Uppgradering av utemiljö 2017 – Ronnaskolan"* beskriver investeringsprojektet mer i detalj.

TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat ett förslag till uppgradering av utemiljön. Investeringens storlek är bedömd till 5 miljoner SEK, enligt offert från TelgeFastigheter AB. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet *"Uppgradering av utemiljö 2017 – "Ronnaskolan"* enligt upprättade handlingar.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

TelgeFastigheter AB har lämnat en offert baserad på ett investeringsbelopp 5 000 000 SEK. Detta innebär en ökad årshyra på 375 500 kr/år. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

**Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:**

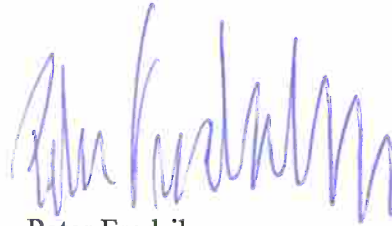
Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet för att uppgradera utemiljö Ronnaskolan under 2017

**Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:**

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet för att uppgradera utemiljö Ronnaskolan under 2017



Rickard Sundbom  
Stadsdirektör



Peter Fredriksson  
Utbildningsdirektör

Handläggare: Linda Hillner  
Ekonomi- och lokalstrateg  
Kommunstyrelsens kontor  
Telefon (direkt): 08-5230 4410  
E-post: linda.hillner@sodertalje.se

Handläggare: Jukka Reuterswärd  
Arbetsmiljö, lokaler och säkerhet  
Utbildningskontoret  
Telefon (direkt): 08-5230 2278  
E-post: jukka.reutersward@sodertalje.se

**Beslutet skickas till**

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

# Uppgradering av utemiljö 2017

Ronnaskolan

Datum: 2017-05-08

Handläggare: Jukka Reuterswärd, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 17/038, KS 17/115

## Nuläge program "uppgradering av utemiljö" april 2017

Inventering av samtliga förskole- och skolgårdar resulterade i bedömningen, 12 st gårdar uppfyller inte minimistandard. Den andra gården på listan är Ronnaskolan. Utredningen av Ronnaskolans utemiljö har utförts av TelgeFastigheter AB i nära samarbete med verksamheten.

### Vad ska göras?

Utemiljön vid Ronnaskolans skolgård ska uppgraderas. Målsättning är en skolgård som är funktionell och ändamålsenlig enligt beslutad manual *utemiljö förskola och skola* (2014-05-12).

### Innehåll i projektet

- Ny ytbeläggning över hela gården
- Stort klätternät "Giant Dome" på stora gården
- Utökad sandlåda för lek
- Hängyta med soffor och bord i betong och trä på stora gården
- Område med Parkour inspirerade hinder och nät.
- Lång sittbänk i soligt läge, önskemål från äldre elever.
- Ny scen för uppträdande och samling av barn.
- Utegyms
- Ytor för streetbasket.
- Studsmatta i marknivå för flera barn.
- Skolgården kommer att kompletteras med grindar, staket och insprängningsskydd.
- Plantering av nya träd
- Plantering av växter, häckar och andra planteringsbäddar
- Lekytebuskage på lilla gården
- Balanslek av sten.
- Klätterlek för mindre barn
- Rivning av befintlig lekutrustning som är av dålig kvalitet
- Ny kompisgunga
- Rivning av mark och asfalt där ny lekutrustning och planteringsbäddar ska anläggas.
- Nya gräsytor
- Förbättring av gräsytor som är av dålig kvalitet
- Flytt av befintligt förråd.
- Nya belysningsstolpar på gården och allmänt förbättrad belysning
- Anläggning av uteklassrum.
- Anläggning av ny asfalt på parkering för att förbättra trafiksituationen.
- Ny kantsten

## Tidplan

Projektet kan tidigast starta under juni 2017. Start beror på produktionsstartbesked i kommunstyrelsen, och godkänt tekniskt samråd. Produktion är beräknad att utföras under sommarlov 2017 samt delar av hösten.

## Byggprocessen

Efter att projekteringsavtal finns upprättat mellan kommun och TelgeFastigheter AB (för ett projekt som finns i Mål och budget enligt bilaga 4c) ska en projektgrupp bildas och projektarbetet starta. Först när beslut om produktionsstart finns kan TelgeFastigheter AB påbörja produktionsfasen.

Medverkande i projektgruppen under hela projektet är projektledare från TelgeFastigheter (leder projektet), representant från utbildningskontoret (ombud för utbildningskontorets ledningsgrupp), och rektor. Samverkan har också skett med Elevrådet som kommit med synpunkter och önskemål, samt Kommunala handikapprådet och huvudskyddsombud.

## 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.

## **Bakgrund till program "uppgradering utemiljö" och manual "Utemiljö Förskola och skola"**

### ***Beslut i oktober och november 2011***

*Ärenderubrik: Skolgårdar – underhåll – standard - ansvar*

Samtliga kommundelsnämnder 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 TelgeFastigheter AB 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 friskolor och skolor.

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*

Utemiljömanual – Förskola och skola [daterad 2014-05-12]

Manual daterad 2014-05-12 finns som bilaga till tjänsteskrivelse för godkännande. Efter godkännande av samtliga nämnder implementerades reviderad utemiljömanual i TelgeFastigheter ABs arbete med förskole och skolgårdar. Utemiljömanualen finns på kommunens hemsida.

### 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

minimistandard, 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 skolgårdar 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 har genomgått uppgradering för att nå ändamålsenlig nivå**

<i>Klart 2014</i>	<i>Rubinens förskola</i>		
<i>Klart 2014</i>	<i>Pärlans förskola</i>		
<i>Klart 2016</i>	<i>Rösberga förskolecenter</i>		

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

<b>Tidplan</b>	<b>Verksamhet</b>	<b>Beskrivning av behov</b>	<b>Investering</b>
2017	Ronnaskolan	Uppgradering av ytor och ny utrustning, för att klara gällande standard, utförs 2017	5 miljoner
2018	Blombäckaskolan	Genomgripande utredning behövs. Alla ytor och all utrustning behöver ses över.	> 2 miljoner
2019	Brolunda förskola	Genomgripande utredning behövs. Alla ytor och all utrustning behöver ses över.	< 2 miljoner
2019	Fasadens förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 1 miljon
2020	Burspråkets förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner
2020	Lärkans förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 1 miljon
2021	Urbergets förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner
2021	Lina förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner
2022	Blommans förskola	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner
2022	Stålhamraskolan	Sammankoppling av ytor behöver ses över. Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 1 miljon
2023	Fornbackaskolan	Viss komplettering av utrustning och grönstruktur rekommenderas.	< 2 miljoner

- Inventering utförd HT12 och VT13, godkänd av utbildningsnämnden och kommundelsnämnderna maj, juni 2014.
- Kostnadsbedömd prioriteringslista, godkänd i utbildningsnämnden maj 2014.

Linda Hillner  
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

### Offert – Ronnaskolan uppgradering utemiljö

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 5 000 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (i enlighet med pris- och avtalsmodellen).

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

Investeringsbelopp, exkl moms	5 000 000 kr
Ränta (fn 2,51%)	2,51 %
Avtals-/driftstart	2017-10-01
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	375 500 kr
Bashyra* + drift	11 083 649 kr

---

**Hyra/år** **11 460 000 kr**

\*Bashyran är nuvarande hyra för Ronnaskolan

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 28 april 2017



Fredrik Nordblad  
Ekonomi- och marknadschef