



**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-10-20

Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

## **Investering produktionsstart -**

### **Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad**

Dnr: UN 17/98 KS 17/342

#### **Sammanfattning av ärendet**

I Mål och budget 2017-2019 finns investeringsprojektet Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad med på listan över lokalinvesteringar. Investeringens storlek är bedömd till 50 miljoner kr. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet enligt upprättade systemhandlingar.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2017-10-20 "Investering produktionsstart Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad"

PM daterad 2017-10-18 "Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad, beskrivning av byggprojektet"

Hysesoffert från TelgeFastigheter AB daterad 2017-10-20

#### **Ärendet**

Mål och budget 2017-2019 har i bilaga 4c, Lokalinvesteringar, en rubrik "Rosenborgsskolan - sarskola". PM - Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad, beskrivning av byggprojektet - innehåller en mer detaljerad information om process och innehåll. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat systemhandlingar som beskriver byggprojektets innehåll, utformning, materialval och tekniska funktioner. Investeringens storlek är bedömd till 50 miljoner SEK enligt offert från TelgeFastigheter AB. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra tillbyggnadsprojektet "Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad" enligt upprättade systemhandlingar.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

TelgeFastigheter AB har lämnat en offert baserad på investeringsbelopp 50 000 000 kr. Detta innebär en ökad årshyra på 2 700 000 kr/år. Total hyra för Rosenborgskolan blir 12 250 000 kr/år. Beräknad driftstart är januari 2019. Kompensation för ökade hyreskostnader samt rivningskostnader och utranteringskostnader enligt gällande komponentavskrivningsregelverk (K3) får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Bedömning från TelgeFastigheter är rivning cirka 1 000 000 kr och utrantering cirka 2 000 000 kr. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

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

Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra byggnadsprojektet Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad enligt upprättade systemhandlingar.

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

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra byggnadsprojektet Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad enligt upprättade systemhandlingar.



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Monica Sonde

Utbildningsdirektör

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

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

## **Beslutet skickas till**

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Ekonomi- och lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

# Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad

– Beskrivning av byggprojektet

Datum: 2017-10-18

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 17/98 KS 17/342

## Investerings och byggprocessen

Det första politiska beslut som tas för ett investeringsprojekt i Södertälje kommun är i samband med att kommunfullmäktige antar Mål och budget för den kommande budgetperioden.

Projektering av byggprojektet får påbörjas av TelgeFastigheter AB och utbildningskontoret om det finns med i listan ”Lokalinvesteringar”. Det projektarbete som får göras innan nytt politiskt beslut krävs är programarbete samt projektering. När projektet är så pass genomarbetat att TelgeFastigheter AB kan upprätta en hyresoffert för nybyggnad (alternativt om- eller tillbyggnad) krävs nytt politiskt beslut i utbildningsnämnden samt kommunstyrelsen. Beslut om startproduktion sker då, **produktionsstartsbeslut**.

Medverkande i projektgruppen för detta investeringsprojekt är; projektledare TelgeFastigheter (leder projektet), lokalstrateg skola förskola utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), projektchef och projektledare från entreprenör (i det här projektet ByggDialog) samt rektor och utvecklingsledare Rosenborgskolans grundsärskola. Projektarbetet har även remitteras till verksamhetschef grundskola och utbildningsdirektör. Facklig samverkan har utförts på grundskolan i så kallad A-samverkan (arbetsplats samverkan). Samverkan tillsammans med kommunens huvudskyddsombud och representanter från KHR, kommunala handikapprådet, har skett vid två tillfällen.

Målsättningen med byggprojektet är; ändamålsenliga och kostnadseffektiva skollokaler samt utemiljö.

Arbetet med utformning och uppförandet av en byggnad och dess utemiljö 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 tillbyggnad med avseende på funktioner, rumssamband, areabehov, tekniska system, fysisk 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. Det brukar vara när systemhandlingar finns upprättade.
3. När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att hyresoffert finns, kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Ärende förs till utbildningsnämnden och kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. När produktionsstartbeslut finns. Byggprojektet utförs – produktionsfas.

## Tidplan

*Förutsatt produktionsstartbeslut i november 2017*

Rivning av den gamla skolbyggnaden kommer att ske under 2017. Produktion av den nya skolan planeras starta i januari 2018. Hela byggprojektet, skolbyggnaden och dess utemiljö, beräknas vara färdigställt för inflyttning till januari 2019.

## Beslut

*2016-11-28*

Kommunfullmäktige fastställer Mål och budget 2017-2019.

*2017-11-09*

Utbildningsnämnden väntas föreslå kommunstyrelsen att ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet ”Investering produktionsstartbeslut – Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad” enligt de systemhandlingar som ligger till grund för hyresoffert.

*2017-11-24*

Kommunstyrelsen väntas ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet ” Investering produktionsstartbeslut – Rosenborgskolans grundsärskola tillbyggnad” enligt de systemhandlingar som ligger till grund för hyresoffert.

## Vad ska uppföras?

Entreprenaden omfattar rivning av befintlig skolbyggnad samt nybyggnation av uppdaterad skolbyggnad (som uppfyller samtliga aktuella myndighetskrav) på samma tomtyta som den tidigare skolan var placerad på.

Skolbyggnaden är anpassad och dimensionerad för 3 klasser rörelsehindrade elever med upp till 7 elever per klass samt 2 klasser autistiska elever med upp till 7 elever per klass. Totalt 35 elever. Personalantalet är ungefär lika med elevantalet, det vill säga ca 35 personer. Det beror på att de flesta elever är i behov av en elevassistent. En rörelsehindrad elev behöver ungefär fyra gånger större yta som en icke rullstolsburen elev.

Byggnaden kommer att uppföras i ett och ett halvt plan med all skolverksamhet på markplan och personalutrymmen samt fläktrum på övervåning. Byggnadens bottenvåning har area 960 m<sup>2</sup>, övervåningen har area 175 m<sup>2</sup>, total area är 1135 m<sup>2</sup>.

Gavelfasaderna består av rött tegel, för att fånga upp den omkringliggande gestaltningen. Övriga fasader består av obrännbara fibercementbaserade skivor. Takytan kommer att utnyttjas maximalt för solceller.

Utemiljön kommer att anpassas för grundsärskolans krav genom att bland annat omfatta en kompisgunga, rullstolsgunga och upphöjda aktivitetslådor (sandlådor med mera) som blir

tillgängliga för rullstolsburna. Ett delvis förlängt taksprång samt pergola mot gårdssidan innebär att uteaktiviteter kommer att kunna genomföras även vid sämre väderlek. Ett bullerplank mot Erik Dalbergs väg, bestående av kokosfibrer som ljudabsorbent på båda sidorna, kommer att säkerställa att en bra ljudnivå på skolgården uppnås. Dessutom planeras att någon form av Ekosystemtjänster ska installeras.

## Projektspecifika förutsättningar

De elever som hade sin skolverksamhet i den gamla skolbyggnaden har evakuerats och kommer att vara evakuerade under hela byggprojektet fram till januari 2019.

## Miljökrav hos TelgeFastigheter AB

Byggprojektet kommer att följa Telge Fastigheters Miljöprogram vilket bland annat innebär att så långt som möjligt välja material som är fria från ämnen som är skadliga för människors hälsa och miljön. Miljövärderingsverktyget Sunda Hus används för bedömningen. Dessutom kommer byggnaden att miljöcertifieras till nivå Silver enligt Miljöbyggnad 3.0. Certifieringen omfattar 15 indikatorer inom energi, innemiljö och material.

### SundaHus

Målsättning är att samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ska ingå i databasen ”Sunda Hus”. I de fallen så inte är skäligen 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.*

### Miljöbyggnad

Målsättning för TelgeFastigheter AB är att certifiera Rosenborgskolans grundsärskola enligt Miljöbyggnad och uppnå nivå silver.

*Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering för hållbara byggnader som ger bra miljöer att leva, arbeta och leka i. Genom noggrann kontroll av sexton olika indikatorer för energianvändning, innemiljö och material säkerställer Miljöbyggnad att byggnaden är bra för dem som vistas i den och även bra för miljön. Alla Miljöbyggnadscertifieringar granskas och godkänns av en tredje part. Detta innebär att varje ansökan granskas av oberoende specialister som säkerställer att byggnaden uppfyller Miljöbyggnads krav.*

### Ekosystemtjänster

Telge Fastigheter AB har som mål att genomföra inventering av ekosystemtjänster på samtliga Mål och budget projekt som omfattar utemiljö.

*Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster från naturens ekosystem som bidrar till människans välbefinnande. Det handlar om vanliga produkter som livsmedel, dricksvatten och träråvara samt tjänster som att rena vatten, reglera klimat och pollinera växter. Genom en inventering vill Telge Fastigheter se över möjligheterna med att arbeta aktivt med att stärka, implementera eller bevara ekosystemtjänster på fastigheten. Det kan exempelvis vara genom plantering av träd eller växter, bevarande av naturmark eller utplacering av fågelholkar.*

Linda Hillner  
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

## Offert – Tillbyggnad – Rosenborgsskolans grundsärskola (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 50 000 000 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	50 000 000 kr
Ränta	2,31 %
Avtals-/driftstart	2019-01-01
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning + drift tillkommande yta	2 700 000 kr
Bashyra + drift *	9 550 000 kr
<hr/>	
<b>Hyra/år</b>	<b>12 250 000 kr</b>

\* Avser bashyra för befintliga lokaler

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regelverk. Kostnad för utrangering och rivning tillkommer 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 20 oktober 2017



Fredrik Nordblad  
Ekonomi- och marknadschef