

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-05-29

Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden

Förstudie kv. Braxen 2 (f.d. Mariekällskolan)

Dnr: UN 18/60

Sammanfattning av ärendet

Mål och budget 2018-2020 har två projekt (ombyggnad av f.d. Mariekällskolan till både en grundskola och en förskola) som ännu inte har en godkänd förstudie kopplad till sig. Ärende Förstudie kv. Braxen 2 (f.d. Mariekällskolan) redovisar en förstudie som inkluderar dessa två projekt samt även inkluderar planering av flytt av Resurscentrum och ReMida.

Utbildningskontoret tillstyrker utbildningsnämnden att godkänna förstudien och att även godkänna att äskande av omfördelning av medel görs i nuvarande budgetår för att kunna starta arbetet med att projektera ombyggnadsprojektet år 2018.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2018-05-29, Förstudie kv. Braxen 2 (f.d. Mariekällskolan)
- Förstudie kv. Braxen 2, 2018-05-28
- Bilaga 8.1 Förstudie kv. Braxen 2 Inplaceringsskiss 2018-05-07
- Bilaga 8.2 Kv. Palmen 2 förslag 2018-05-07

Ärende

Mål och budget 2018-2020 har i bilaga ”5.3.5 Projekt som bygger ram för verksamhetslokaler” två projekt ”Grundskola ombyggnad (f.d.) Mariekällskolan” och ”Förskola ombyggnad (f.d.) Mariekällskolan”. Dessa två projekt är båda planerade att inrymmas i den skolbyggnad som finns inom kvarteret Braxen 2. Båda projekten utgör undantag till rådande rutin. Rutinen anger att alla projekt som finns med i lokalinvesteringsbudgeten har en, av facknämnden, godkänd förstudie som är kopplad till projektet. Det har inte funnits någon förstudie tidigare, utbildningsnämnden har därför inte kunnat godkänna någon sådan. Utbildningskontoret har under våren 2018 utfört en förstudie gällande kv. Braxen 2. Förstudien har utökats till att inkludera fler verksamheter än grundskola och förskola. Förstudien innehåller grundskola, förskola, Resurscentrum, ReMida samt storkök och matsal med tillräcklig kapacitet för att försörja planerad grundskola och förskola. Rapport ”Förstudie kv. Braxen 2 2018-05-28” tillsammans med bilagor innehåller mer i detalj information om innehåll i förstudien, resultat av gjorda utredningar samt rekommendationer för fortsatta utredningar mm.

Utbildningskontoret tillstyrker utbildningsnämnden att godkänna förstudien och att även godkänna att äskande av omfördelning av medel görs i nuvarande budgetår för att kunna starta arbetet med att projektera ombyggnadsprojektet år 2018.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslut att godkänna förstudien innebär att projektering får starta i och med att projekten redan finns i Mål och budget 2018-2020. TelgeFastigheter har bedömt projekteringskostnaden till ca 12 miljoner kr. Denna kostnad kommer att räknas in i total hyreskostnad när projektet får produktionsstartbeslut och utförs.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden

1. Utbildningsnämnden godkänner att "Förstudie kv. Braxen 2" inklusive multiplan, alternativ 2, förs vidare för hantering i ordinarie Mål- och budgetprocess.
2. Utbildningsnämnden godkänner att äskande av omfördelning av medel i nuvarande Mål och budget görs under innevarande budgetår för att korta produktionstidplan för ombyggnadsprojektet.
3. Utbildningsnämnden godkänner att hyresavtal skrivs över så snart det är möjligt.



Monica Sonde

Utbildningsdirektör

Handläggare: Lille-Vie Eklind
Lokalstrateg skola förskola
Utbildningskontoret
Telefon: 08-5230 2601
E-post: lille-vie.eklund@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Ekonomi- och lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret/Samhällsbyggnadsstrateg

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola



Rapport | 2018-05-28 | Dnr UN 18/60

Förstudie

Kv. Braxen 2 (f.d. Mariekällskolan)

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

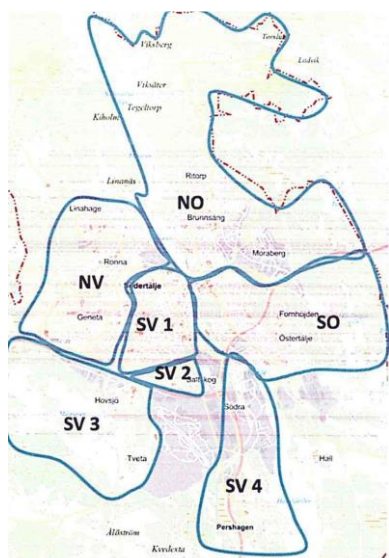
Innehållsförteckning

1.	Bakgrund.....	3
2.	Data.....	4
2.1	Kv. Braxen 2.....	5
3.	Syfte.....	5
3.1	Förstudien har genomförts för att belysa.....	5
4.	Intressenter.....	6
5.	Leverans.....	6
5.1	Projektet innehåller nödvändiga och tillräckliga lokalanpassningar till.....	6
5.2	Innehåll kalkyl.....	6
5.3	Underlag till bilaga 8.1 Inplaceringsskiss.....	7
6.	Preliminär tidplan och resurser.....	8
6.1	Tidplan.....	8
6.2	Ekonomiska konsekvenser.....	9
7.	Förutsättningar, risker och beroenden.....	11
7.1	Planförutsättningar.....	11
7.2	Risker.....	11
7.3	Utemiljö.....	11
7.4	Koppling till andra verksamheter.....	11
7.5	Trafik.....	12
7.6	Planerade utredningar.....	12
7.7	Lokalisering.....	12
7.8	Verksamhetens behov.....	12
7.9	Verksamhetsmässiga konsekvenser.....	12
8.	Bilagor till Förstudie.....	13
8.1	Förstudie kv. Braxen 2 Inplaceringsskiss 2018-05-07.....	13
8.2	Kv. Palmen 2 förslag 2018-05-07.....	13

1. Bakgrund

Utbildningskontoret upprättar varje år (sedan 2012) en sammanställning över prognosticerat lokalförsörjningsbehov utgående från årlig uppdaterad befolkningsprognos, beslutad i kommunstyrelsen.

Ärendet "Lokalförsörjningsbehov skola förskola 2018-2022" har godkänts av utbildningsnämnden och samtliga kommunalnämnder. Kommunen i stort är indelat i tätort samt de olika kommundelarna. Södertälje tätort är i sin tur indelad i geografiska närliggande områden för att tydliggöra behov av platser i ett större perspektiv.



Hösten 2014 gjorde utbildningskontoret (i samarbete med samhällsbyggnadskontoret och Telge Fastigheter AB) en utredning för utbyggnation av kapacitet inom Södertälje tätort. Rapporten syftade till att ge förslag på lösning för möjliga placeringar av nya förskolor och skolor.

Rapporten har utrett flertalet platser inom det aktuella området som också bedömts utifrån de planmässiga förhållanden som råder och de platsspecifika förutsättningarna. Med dessa beskrivningar som grund har en samhällstrategisk vägning gjorts av möjliga alternativ användningar för platsen, en bedömning av förslaget bidrag till god samhällsutveckling samt konsekvenser för drift- och byggekonomin har analyserats.

I rapporten har 27 platser värderats och där återfinns bland annat kvarteret Braxen 2 (f.d. Mariekällskolan) som en möjlig lösning för en kombination av både grundskola och förskola. Vid denna genomgång av befintliga förskolor i centrala staden samt potentiella platser som skulle kunna fungera för ny förskola eller ny skola kan det konstateras att det enbart finns ett fåtal platser i den centrala staden att tillgå där kvarteret Braxen 2 är en av dessa fåtal.

Detta ärende kommer att fokusera på område SV1 och kapaciteten inom det området då det idag finns planer på förtätning av centrala statskärna samt att vissa enheter i det befintliga beståndet är i behov åtgärder.

Kommentar [HL1]: Var det inte rapportens syfte? I så fall flytta upp dessa två tycken till min förra kommentar.

Södertälje har i Sverigeförhandlingen om ostlänken signerat avtal som reglerar bland annat medfinansiering och bostadsbyggande. Kommunen har åtagit sig att möjliggöra 15 300 nya bostäder inom Södertälje tätort fram till 2036. Kommunen håller på att ta fram en utbyggnadsstrategi. Satsningar på stadskärna med nya bostäder har mycket hög prioritet. Flera områden i centrala Södertälje är redan föremål för pågående planering. Nya bostäder tillkommer successivt. Att koncentrera ny bostadsbebyggelse centralt i staden är resurseffektivt och hållbart. I Södertäljes stadskärna finns redan infrastruktur, offentlig service och handel. Nya bostäder i stadskärnan och i stadskärnans närhet ställer krav på nya förskolor och skolor.

I årets lokalförsörjningsrapport finns ett antal övergripande slutsatser. Det finns mer kapacitet än prognosticerat behov i det större området för år 2019. Men, för Oxbackskolan finns idag en temporär lösning för årskurs 6-9 (lokaliserad i f.d. Mariekällskolan) och tillfälliga paviljonger på skolgården till befintliga skolan. Dessa paviljonger och tillfällig lösning i f.d. Mariekällskolan räknas med i kapacitetsberäkning för skolan som trots detta visar på ett underskott från år 2019. Inom Telge Fastigheter AB pågår det idag en översyn gällande ändamålsenliga lokaler och dess byggtekniska status inom området för verksamhetslokaler. Bland annat har bolaget ett önskemål att Badparkens förskola ska utredas, då det finns problem med både angöring och parkering till fastigheten. Enheten är dessutom liten med maximal kapacitet 60 barn. Även Telge förskola bör ingå i utredningen på grund av att det är en tillfällig lösning och att utfall av den detaljplanprocess som pågår fortfarande är oklart. Ett möjligt utfall är att detaljplan inte kommer att erhållas vilket skulle innebära att Telge förskola behöver andra lokaler så snart som möjligt.

Resurscentrum inklusive ungdomsmottagningen är idag placerade i andra lokaler som infrastrukturellt inom en framtid inte är idealt placerade. Verksamheten behöver erbjudas nya lokaler på annan plats inom kommunen.

2. Data

Faktaruta	
Projektnamn	Kv. Braxen 2 (f.d. Mariekällskolan)
Ansvarig nämnd	Utbildningsnämnden
Typ av lokal (SCB)	Skola, förskola och kontorslokaler

2.1 Kv. Braxen 2

Byggnaden är en klassisk skolanläggning från 40-talet. Den ligger centralt placerad i Södertälje och ägs samt förvaltas av Telge Fastigheter AB.

Kv. Braxen 2 har fram till 1997 varit en byggnad för grundskoleverksamhet. Därefter ändrades funktionen, från grundskola till högskola och användes av Campus Telge och KTH fram till 2017, då båda flyttade sin verksamhet till nya lokaler och byggnaden friställdes. Mitt på gården ligger en mindre byggnad, en före detta vaktmästarbostad.

Oxbacksskolan bedriver skolverksamhet för årskurs 6-9 i byggnaden. Skolan har succesivt flyttat in fler årskurser i tillfälliga lösningar. Idag har Oxbacksskolan två parallell årskurser 6-9 i byggnaden.

Befintligt tillagningskök med kapacitet för 300 portioner samt med två mindre tillhörande matsalar.

Två klassrum används till NTA (naturvetenskap och teknik för alla).

3. Syfte

Utbildningskontoret ville genomföra en förstudie för att ta ett samlat grepp om kapacitet och användning av befintligt bestånd samt eventuellt en framtida utbyggnad i området som omgärdar kv. Braxen 2, SV1 (se karta sid 3).

3.1 Förstudien har genomförts för att belysa

- Möjlighet att bereda plats inom kv. Braxen 2 för förskoleverksamhet som idag bedrivs inom Badparken förskola och Telge förskola alternativ föreslå andra möjliga lösningar.
- Möjligheten att årskurs 4-9 av Oxbacksskolan, med en ökning till tre parallell, ska omlokaliseras till kv. Braxen 2.
- Lämplig utformning och placering av tillagningskök och matsal med tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose de behov som blir en följd av planerade skol- och förskoleverksamhet i byggnaden.
- Möjlighet att bereda plats för ReMidas verksamhet inom kv. Braxen 2.
- Möjlighet att bereda plats för ytterligare kontorsbaserade enheter inom utbildningskontoret inom fastigheten Braxen 2.

4. Intressenter

Utbildningskontoret har i samarbete med kommunstyrelsens kontor utfört en förstudie gällande kapacitetsförändring och fastighetsupprustning inom kv. Braxen 2. Utbildningskontorets ledningsgrupp har löpande hållits informerade om arbetet samt getts möjlighet att komma med inspel under arbetes gång.

5. Leverans

Resultat av förstudien redovisas under punkt 5.1. Det har inte funnits utrymme att införliva båda förskolorna Badparkens förskola och Telge förskola i kv. Braxen 2. Övriga önskemål har däremot fallit ut mycket väl, se bilaga 8.1 Förstudie kv. Braxen 2 Inplaceringsskiss daterad 180507.

5.1 Projektet innehåller nödvändiga och tillräckliga lokalanpassningar till

- Grundskola årskurs 4-9, kapacitet 540 elever.
- Förskola, kapacitet 100 barn
- Utomhusmiljö till grundskolan och förskolan.
- Storkök och matsal med tillräcklig kapacitet till grundskolan och förskolan.
- Kontorsverksamhet (Resurscentrum inklusive Ungdomsmottagningen)
- ReMidas verksamhet

5.2 Innehåll kalkyl

- Allmän uppgradering av inomhusmiljö på grund av högre myndighetskrav (kan t.ex. vara brandtekniska åtgärder, åtgärder på grund av energikrav, tillgänglighetsanpassning, åtgärder gällande ventilation och el).
- Installationsanpassning
- Komplettering av antal toaletter.
- Lekturstustning och anpassning av utemiljö för grundskola och förskola
- Lokalanpassning, ändrad planlösning
- Lås och larm, säkerhetsanpassning (kameraövervakning)
- Multiplan (som alternativt kan användas till fotbollsplan, baksetplan, volleybollplaner, utegym eller lekyta)
- Ny matsalsbyggnad samt anpassning av befintligt tillagningskök för nya personantal finns med i kalkyl. Matsalsbyggnaden har även särredovisats. En mer detaljerad utredning behöver utföras innan vi har tillräckligt underlag för att kunna bedöma om utbyggnad behövs eller inte.
- Parkering för bil och cykel samt angöring till och från byggnaden.
- Rivning
- Tillgänglighetsanpassning (b.la installation av hiss).
- Utrustningsanpassning
- Ytskiktsreovering

5.3 Underlag till bilaga 8.1 Inplaceringsskiss

Inplaceringsskiss är baserad på lokalprogram för grundskolan samt information från respektive berörd verksamhet inom utbildningskontoret;

- Resurscentrum inklusive ungdomsmottagning
- Förskoleverksamhet, här har enbart tillräckligt stora ytor säkerställts samt tillgänglighet till utemiljö på ett funktionellt sätt och fungerande mattransport
- Kostenheten, planering av kapacitet och logistik har utförts, ännu så länge i övergripande kontext.
- ReMida, planering av kapacitet och logistik har utförts, ännu så länge i övergripande kontext.

Lokalprogram för resurscentrum enligt information från respektive verksamhet inom utbildningskontoret, Resurscentrum UMO ungdomsmottagning, kostenheten, grundskola och förskola, ReMida.

Generellt gäller att vid eventuell detaljprojektering så bör konsulter kopplas in som tittar på: Tillgänglighet, konstruktion, brand, VVS, akustik, utemiljö och trafik.

Grundskolan

Grundskolan med 540 elever och 60 anställda inryms i Hus A, Hus B och Hus C.

Skolans 21st hemklassrum och 9st grupprum ligger i hus A och hus B. I hus A placeras även de praktiska ämnena som bild, träslöjd, musik, och textilslöjd. I hus C placeras NO-salarna, fritidsklubben och en föreläsningssal. Skolans administration ligger i hus B vid huvudentrén.

Lärarrum och personalrum placeras intill skolans övriga verksamhet på plan 4 i Hus B.

Skolverksamhet bedrivs i byggnaden idag och det fungerar bra så lokalerna är lämpliga för skolverksamhet.

Det finns 30st toaletter som är tillgängliga för elever idag. Det krävs en komplettering med 6st toaletter för att uppnå Arbetsmiljöverkets rekommendationer (1WC/ 15 elever).

För att få hela hus A tillgängligt så krävs det en ny hiss i byggnaden och eventuellt en trapplyft vid närmsta entré.

Förskolan

6 avdelningar 100 barn

Förskolan inryms i Hus C på plan 4. Lokalerna som består av många stora rum som har fönster och dörrar ut mot gården är lämpliga för förskoleverksamhet. Ytan till förskolan är jämförd med ytan för Viksbergs förskola och Björkängs förskola. I den jämförelsen är ytan för förskolan i förstudien väl tilltagen.

Tillagningskök och matsal

För att klara behovet av tillagning mat och antal sittplatser i matsalen så krävs ombyggnation med nytt tillagningskök i befintliga lokaler och troligen en utbyggnad av matsalen på 83 kvm enligt skissförslag från Cedervall Arkitekter

Ungdomsmottagningen

Ungdomsmottagningen inryms på plan 1 och plan 2 i Hus D. Lokalprogrammet ryms i byggnaden men det krävs ganska stora ombyggnationer för att nå en fullgod standard för verksamheten.

Resurscentrum

Resurscentrum inryms i Hus B på plan 5. Lokalerna är lämpliga för verksamheten som består av kontor, mötesrum samt behov av ett större personalrum. En ombyggnad av ett antal kontorsrum kommer att möjliggöra de behov som finns.

ReMida

ReMidas verksamhet är placerad på plan 2 i hus B där ReMida har upprättat en stadsateljé. Bedömning från verksamheten är att utvalda ytor även kommer att fungera både för stadsateljéverksamhet och för vardaglig verksamhet.

6. Preliminär tidplan och resurser

Byggprojektet kv. Braxen 2 befinner sig i förstudieskedet. Antas förstudien är nästa skede programarbete. I programskedet finns möjligheter att påverka utformningen, inplacering samt funktionsval.

6.1 Tidplan

Det finns flera orsaker till varför etappvis ombyggnad kommer att vara ett lämpligt förfarande för kv. Braxen 2.

- Det finns en pågående verksamhet som kan evakueras inom befintlig byggnad.
- Byggnaden är stor och består i princip av flera enskilda ihopbyggda huskroppar som var och en har egna ingångar och trapphus. Det gör att avskärmning är enkelt att få till utan stora åtgärder.
- En grundskola som är i stort behov av utökade antal platser inom så kort tid som möjligt.

En nackdel är att total tidplan blir längre vid etappvis produktion. Men fördelarna är fler och mer betydelsefulla, därför planeras ett etappvis utförande. En detaljerad utredning av logistik, etapper och tidplan kommer att utföras i samband med att beslut om fortsatt projektarbete erhållits. Förutsatt att föreslagen ombyggnad får nödvändiga politiska beslut kan avrop göras från utbildningskontoret till Telge Fastigheter AB.

Från och med att utbildningskontoret har gjort avrop till Telge Fastigheter AB kommer tidplan i grova drag att se ut enligt följande:

1. Upphandling entreprenör och konsulter för att utföra projektering, 3-4 månader (andra konkurrens behöver utföras enligt avtal)
2. Projektering, 6-8 månader
3. Produktion 12-24 månader

6.2 Ekonomiska konsekvenser

Med hjälp av inplaceringsskissen har kostnadsbedömning av total projektkostnad tagits fram. Projektkostnadskalkyl baseras på ”Inplaceringsskiss Förstudie dat. 2018-05-07”. Kostnadsbedömningen bygger på nyckeltal från ”ÅFs lilla prisbok 2017”.

Kalkyl för projektet uppgår till 169 miljoner kr.

Kalkyl innehåller: se rubrik **5.2 Innehåll kalkyl** sid 6 och 7.

Kalkyl innehåller inte:

- Detaljplaneprocess för Badparkens förskola (kv. Palmen 2)
- Detaljplaneprocess för Telge förskola (kv. Almen 10)
- Eventuell asbest- eller annan miljösanering
- Eventuella åtgärder som geoteknisk utredning påvisar som nödvändiga (avser yta för multiarena samt tillkommande matsal).
- Idrottshall (finns inte med i Förstudien)
- Utrangeringskostnad

Kalkyl är beräknad på bedömning i ett tidigt utredningsskede. I kalkylen ingår utbyggnad av matsal. Det är inte helt fastställt om det kommer att behövas en utbyggnad av matsal eller inte. Efter att projektering av storkök och matsal är klar finns underlag som visar om utbyggnad kommer att behövas. En utbyggnad beräknas kosta 4 miljoner kr, vilket då kan räknas av på totalt belopp 169 miljoner kr.

I bilaga 8.1 ”Förstudie kv. Braxen 2 Inplaceringsskiss 180507” redovisas två alternativ på utformning av utemiljö. Alternativ 1 redovisar att ingen multiplan uppförs, kalkyl för multiplan är 7 miljoner kr vilket då kan räknas av från 169 miljoner kr.

Tillkommande hyreskostnad i samband med planerad ombyggnad kv. Braxen 2

Totalt investeringsbelopp	168 273
Ränta	4 408
Avskrivning	8 888
Avskrivningstid (år)	33
Årlig driftskostnad inkl. städ	1 808
Årlig hyra (kr)	15 104

Förutsatt nödvändiga politiska beslut kommer hyresförändringar inom några års sikt att ske inom flera olika enheter. Hyreskostnader kommer att minska där verksamhet flyttar ut, såsom ev. flytt av Telge förskola, flytt av Resurscentrum, paviljonger bort från Oxbackskolan mm.

Dagens hyreskostnad för ovan nämnda verksamheter är kr/år

Telge förskola	2 073 585
Resurscentrum (inkl. ungdomsmottagningen)	929 869
Oxbackskolan, paviljonger	1 966 937
ReMida	(ca) 500 000
Summa	5 470 391

Beroende på resultat i projektering samt val med underlag från projektering, utranteringskostnader o dyl. kommer tidplan och hyresförändringar att ge utfall därefter. Om tillkommande hyreskostnad ska bedömas blir det en uppskattning med hjälp av de ingångsvärden som är kända i nuläget samt gjorda antaganden. Kända ingångsvärden är antal kvadratmeter och hyreskostnad per kvadrat i dagsläget. Gjorda antaganden är kostnad per kvadratmeter för planerad ombyggnad vilket har lett till en bedömd investering och tillkommande hyreskostnad med hänsyn till denna. Dessa ingångsvärden ger tillsammans: En bedömd hyreskostnad för att hyra hela byggnaden i nuläget (jämfört med nuvarande hyreskostnad av delar av byggnaden) ca 21 miljoner/år. Nuvarande hyreskostnad (för delar av byggnaden) är 15 miljoner/år. Minskad hyreskostnad när verksamheter flyttar från lokaler är ca 5,5 miljoner/år. Den ökade hyreskostnad som kommer att genereras om planerad bygginvestering 169 miljoner kr utförs är 15,1 miljoner/år. En grov uppskattning av totalt tillkommande hyreskostnad jämfört med nuläget blir med ovanstående bedömningar 15,6 miljoner/år. Ovanstående uppskattning är utförd med hänsyn till rådande hyresnivåer och innehåll i hyreskostnad. Bedömningen är gjord för att kunna få en uppfattning om storlek i hyresökning i relation till innehåll byggprojekt.

7. Förutsättningar, risker och beroenden

7.1 Planförutsättningar

Detaljplan är från 1948 och anger ”allmänt ändamål”. Byggrätten är mycket stor, prickepunkt finns endast mot gata. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 30m, ca 8 våningar.

7.2 Risker

- Byggnaden har kulturhistoriskt värde vilket gör att bygglov till en eventuell utbyggnad av matsal kan försvåras.
- Myndighetstillstånd; erhålla, tidplan
- Ombyggnation kommer att pågå samtidigt med grundskoleverksamhet, störningar kan uppstå. *Dialog med verksamheten är inledd.*
- Specifika risker för ombyggnadsprojekt, såsom risk för förekomst av asbest eller annat ämne, annan konstruktion än förväntat mm.
- Utfall av budget och tidplan.
- Utfall av geoteknisk undersökning.
- Utfall av statusbesiktning.

7.3 Utemiljö

Utemiljön har planerats med utgångsläge från dokumentet ”Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering och utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö.” skriven av Boverket och Movium och publicerad i maj 2015. En bidragande orsak till Alternativ 2 där multiplan finns med som ett komplement till utemiljön är just att i möjligaste mån kunna erbjuda elever och förskolebarn en bra funktionell och tillräckligt stor utemiljö. Trots multiplan är ytorna enbart nästan i nivå med, från Boverket, lägsta rekommenderade yta. Multiplan kommer, om den uppförs, att komma till nytta och glädje inte enbart för grundskolan och förskolan utan kommer även att vara en tillgång för idrottsverksamhet efter skoltid. En multiplan med den storlek som är planerad (24x45m) kan användas till flera olika alternativ. Lekyta, en fotbollsplan (5 manna) en fullstor basketplan, 5 volleybollplaner, eller ett fullstort utegym.

7.4 Koppling till andra verksamheter

Telge förskola

Telge förskola har sin verksamhet i en lokal med tillfälligt bygglov. I samband med pågående detaljplanprocess har framkommit flera försvårande faktorer som kan medföra att detaljplan inte kommer att kunna erhållas. Ett möjligt utfall är därför att de permanenta förskoleplatser som planeras på kv. Braxen 2 kommer att bli ersättning för de tillfälliga platser som idag finns på Telge förskola.

Badparkens förskola

Badparkens förskola har sin verksamhet i äldre inte funktionella förskolelokaler. Enheten är dessutom liten, enbart 60 barn. I arbetet med Förstudien har ett förslag att behålla förskoleverksamhet kvar på tomtmarken utarbetats.

Se bilaga 8.2 kv. Palmen 2 Förslag 180507. Förslaget innebär att ärendet behöver inkluderas till Mål och budget processen i och med att det innebär både ändrad detaljplan samt en ny investering mm.

7.5 Trafik

Antalet parkeringsplatser för bil och cykel är dimensionerade enligt ”Parkeringsstrategi Södertälje stadskärna” version 1.2.

7.6 Planerade utredningar

- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Statusbesiktning för hela byggnaden samt Hus D.
- Trafiklösningar; parkering, hämta och lämna platser till förskola mm.

7.7 Lokalisering

Kv. Braxen 2 ägs av Telge Fastigheter AB, byggnaden är placerad centralt i Södertälje tätort. Byggnaden går att anpassa till grundskola utan större planlösningsförändringar i och med att den tidigare har varit skola.

Storlek på utemiljö är (med alternativ 2 inklusive multiplan vilket ger en större skolgård) är i närhet att Boverkets rekommendationer. Med hänsyn till närområde med allmän parkmark (”ravinen”) kan lösningen ses som optimal för grundskola och förskola i centralt läge.

7.8 Verksamhetens behov

Det finns behov av förskoleplatser i centrala Södertälje. Kv. Braxen 2 är en av ett fåtal platser där en förskola och grundskola kan inrymmas.

7.9 Verksamhetsmässiga konsekvenser

Syftet med planerad ombyggnad är att öka antalet permanenta och fullgoda förskole- och grundskoleplatser. Det finns behov av fler förskole- och grundskoleplatser. Om ombyggnaden inte utförs behöver annan lösning planeras och utföras.

8. Bilagor till Förstudie

8.1 Förstudie kv. Braxen 2 Inplaceringsskiss 2018-05-07

8.2 Kv. Palmen 2 förslag 2018-05-07



Platsen

Fastigheten Kv Braxen 2 gränsar mot Nyköpingsvägen, Mariekällgatan och parkmark med ett gångstråk som förbinder de två gatorna.

Utemiljö

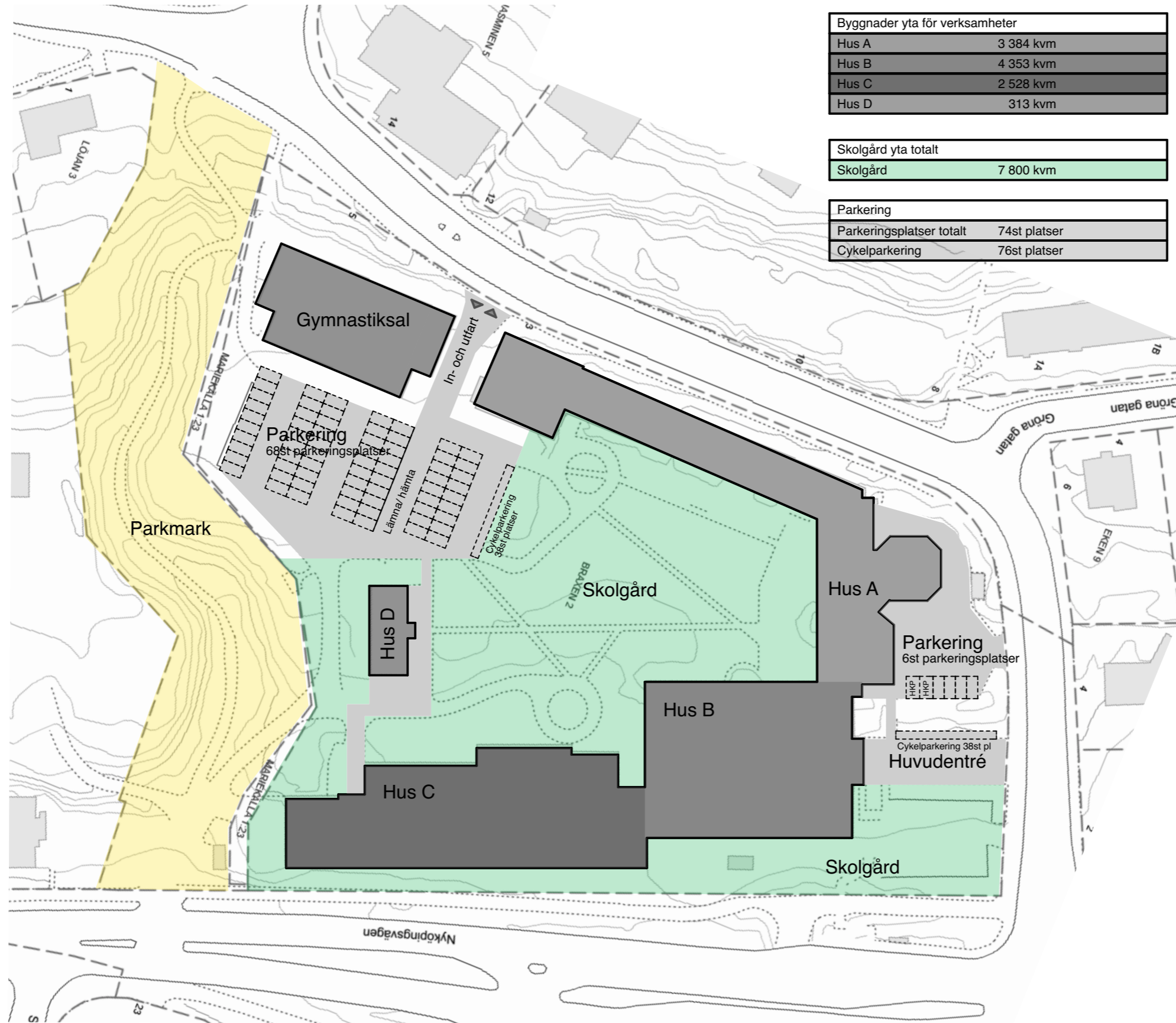
Skolgården omgärdas av en hästskeformad byggnad och består av parkmiljö med hårdgjorda ytor samt gångstråk. Intill skolgården finns en parkmark ("ravinen").

Byggnaden

Byggnaden är en klassisk skolanläggning från 40-talet. Huvudbyggnaden har en inre ljusgård med klassrum och kontor som nås från balkonger. Huvudbyggnaden är till stor del ombyggd för administration med små kontorsrum. Från huvudbyggnaden går två "ben", smala korridorer med klassrum på ena sidan. Gymnastiksalen ligger i en separat byggnad. Mitt på gården ligger en f.d. vaktmästarbostad.

Situationsplan

Kv Braxen 2



Byggnader yta för verksamheter	
Hus A	3 384 kvm
Hus B	4 353 kvm
Hus C	2 528 kvm
Hus D	313 kvm

Skolgård yta totalt	
Skolgård	7 800 kvm

Parkering	
Parkeringsplatser totalt	74st platser
Cykelparkering	76st platser

Fastigheten Kv Braxen 2
Total tomtarea ca 20 000 kvm

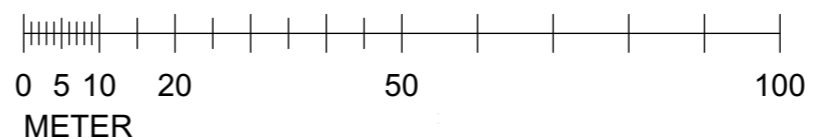
Angöring
Huvudentrén nås från Mariekällgatan. Inlastning till storkök från parkeringen vid huvudentrén. In- och utfart till parkering mellan huvudbyggnad och gymnastiksal.

Parkering
Vid gymnastiksalen finns en parkering med 68st parkeringsplatser och en cykelparkering. Vid huvudentrén finns 6st parkeringsplatser och en cykelparkering.

Utemiljö gård
Skolgården har en yta på 7 800 kvm.

Situationsplan
Skala 1:1000 (A3)

SKALA 1:1000



Alternativ 1

Utemiljö grundskola + förskola med 100st barn

Kv Braxen 2

Fastigheten Kv Braxen 2

Total tomtarea ca 20 000 kvm

Angöring

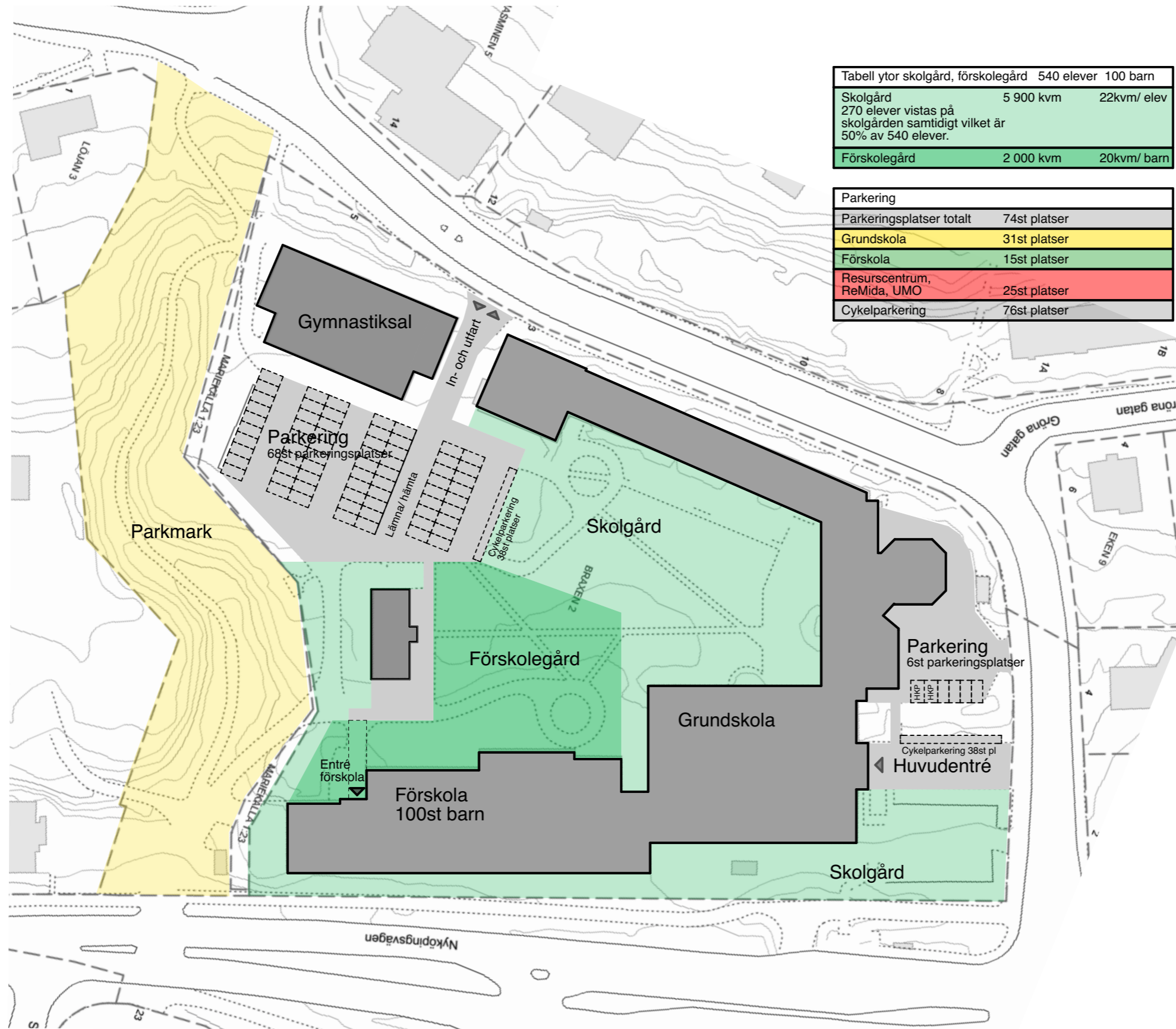
Huvudentrén nås från Mariekällgatan. Inlastning till storkök från parkeringen vid huvudentrén. In- och utfart till parkering mellan huvudbyggnad och gymnastiksal.

Parkering

Vid gymnastiksalen finns en parkering med 68st parkeringsplatser och en cykelparkering. Vid huvudentrén finns 6st parkeringsplatser och en cykelparkering.

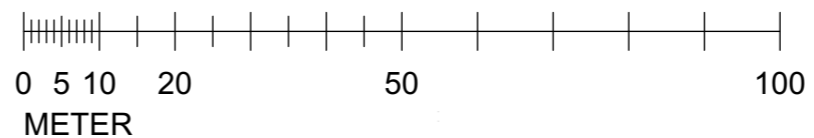
Utemiljö gård

Gården delas upp mellan grundskola och förskola. Skolgården för grundskolan är 5 900 kvm och den inhägnade förskolegården är 2 000 kvm.



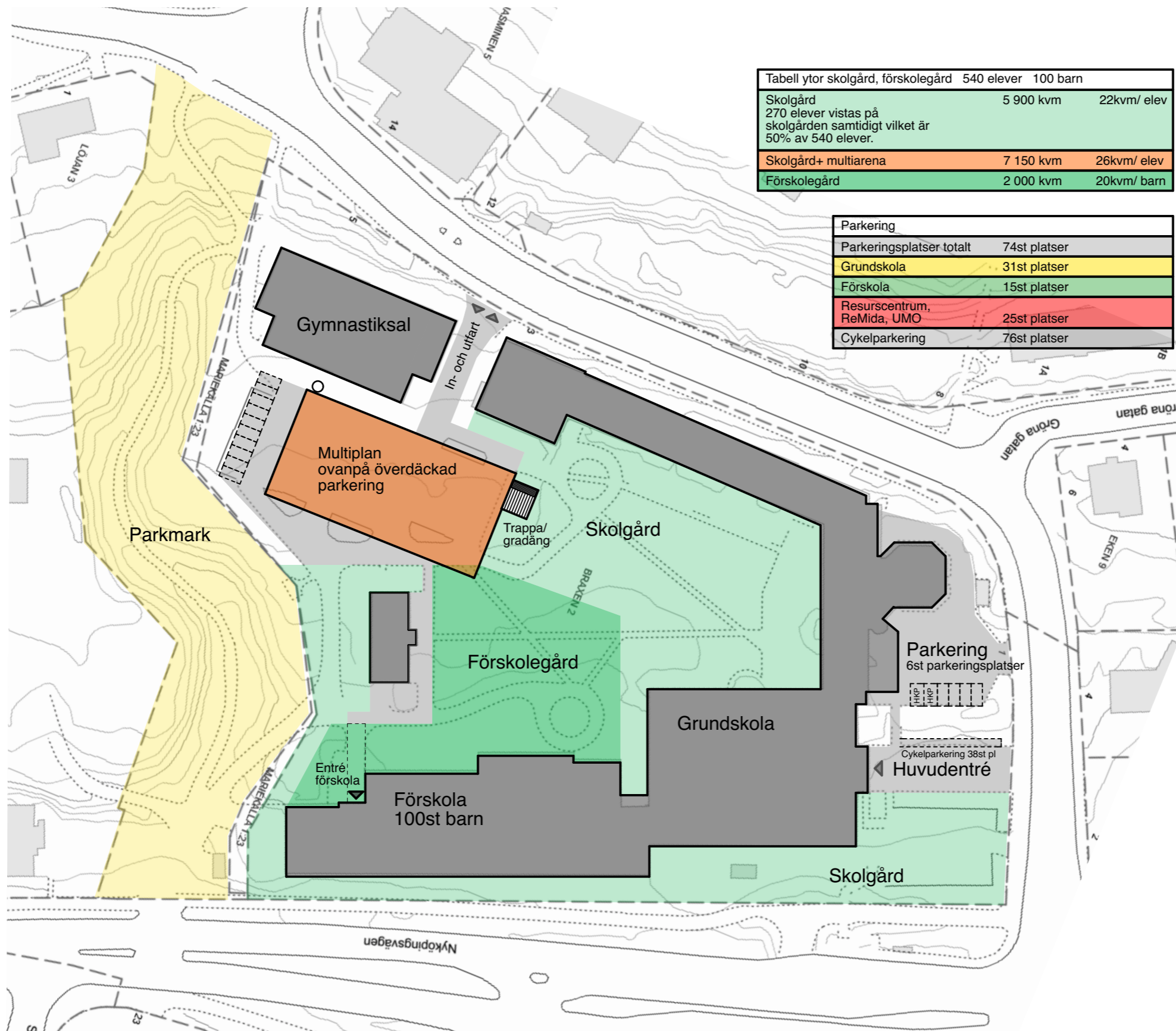
Situationsplan
Skala 1:1000 (A3)

SKALA 1:1000



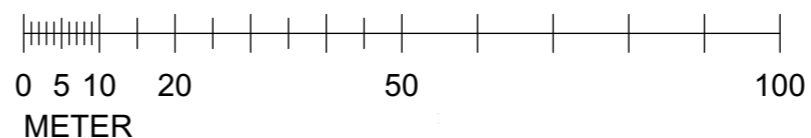
Alternativ 2

Utemiljö grundskola + förskola + multiplan



Situationsplan
Skala 1:1000 (A3)

SKALA 1:1000



Kv Braxen 2

Fastigheten Kv Braxen 2
Total tomtarea ca 20 000 kvm

Angöring

Huvudentrén nås från Mariekällgatan. Inlastning till storkök från parkeringen vid huvudentrén. In- och utfart till parkering mellan huvudbyggnad och gymnastiksal.

Parkering

Vid gymnastiksalen finns en parkering med 68st parkeringsplatser och en cykelparkering. Vid huvudentrén finns 6st parkeringsplatser och en cykelparkering.

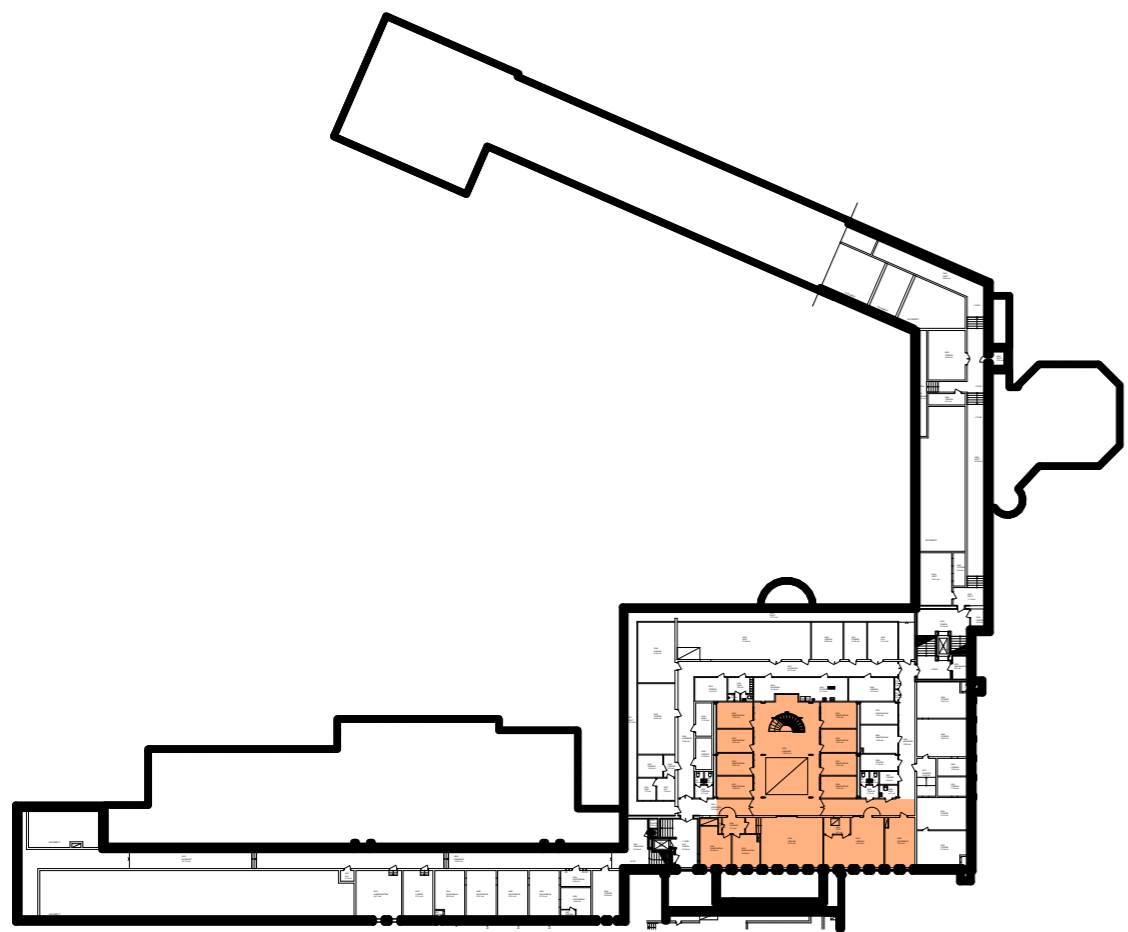
Utemiljö gård

Gården delas upp mellan grundskola och förskola. Skolgården för grundskolan är 5 900 kvm men det finns möjlighet att använda ytan ovanpå parkeringen som multiplan och då blir skolgården 7 150kvm. Den inhägnade förskolegården är 2 000 kvm.

En multiplan på 24x 45m kan man nyttja till fotbollsplan (5 manna), fullstor basketplan, 5st volleybollplaner eller utegym samt lektyta.

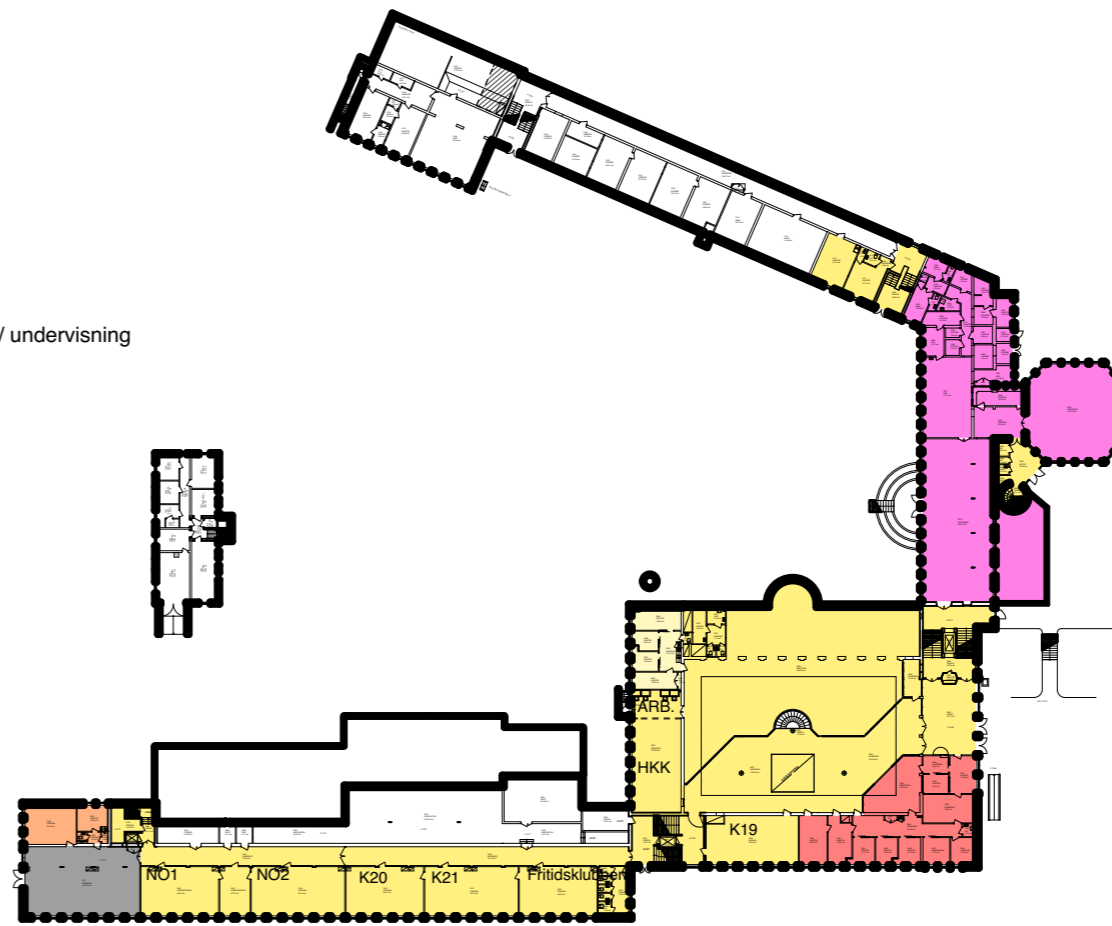


Exempel på överdäckning med basketplan



Plan 2
skala 1:1000

ReMida 493 kvm
Utställning/ temarum/ undervisning



Plan 3
skala 1:1000

Grundskola 1992 kvm
2st hemklassrum (30st elever, 2st lärare)
1st hemklassrum/ datasal (30st elever, 2st lärare)

2st NO-salar
1st labb
1st Hkk (15st elever, 1st lärare)

8st WC tillgängliga för elever
1st HWC tillgänglig för elever

1st arbetsrum lärare (4 pers)

Entré
Bibliotek
Elevhälsa
Fritidsklubben

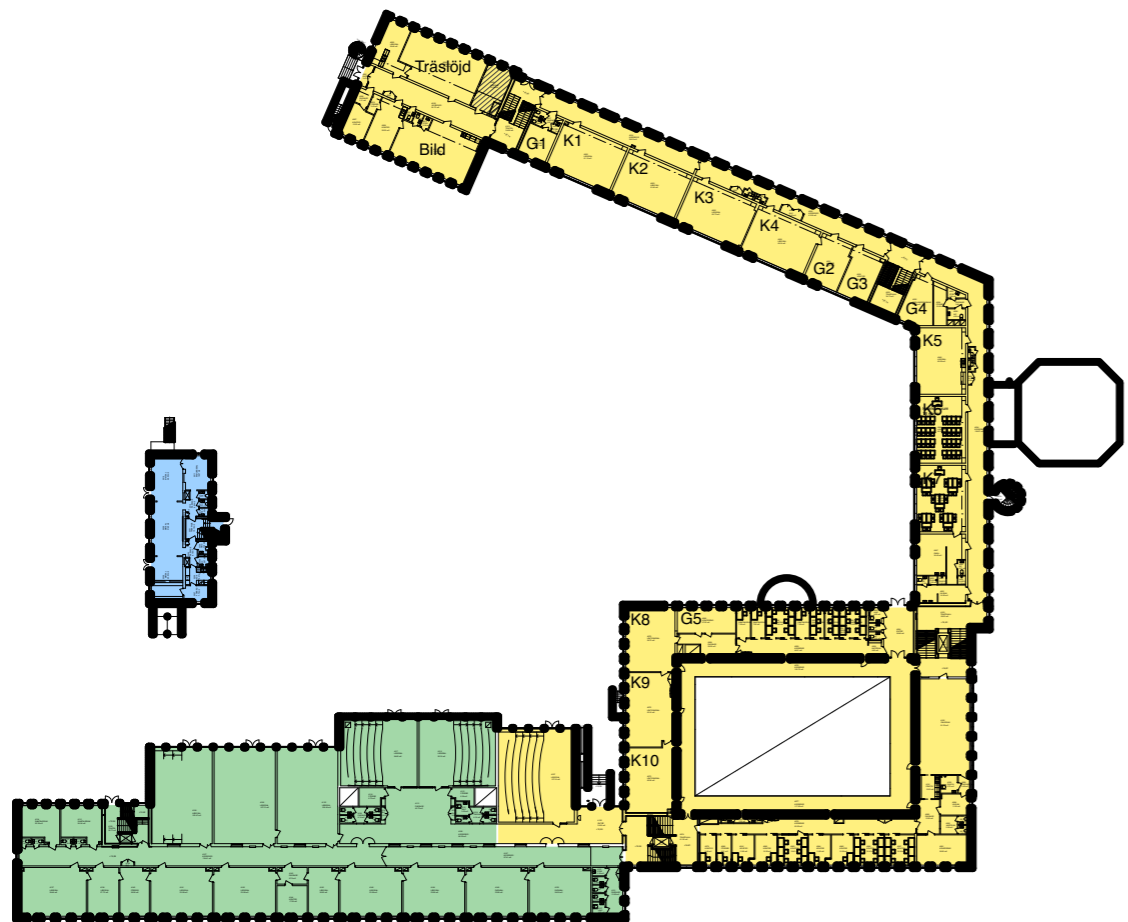
Matsal/ storkök 711 kvm
Matsal 378,7 kvm
Matsal utbyggnad 82,5 kvm
Storkök 249,7 kvm

Ledning/ admin Grundskola 255 kvm
Reception
Vaktmästeri
Kopiering
7st kontor
1st personalrum

ReMida 56 kvm
Materiallager

Gemensam yta 139 kvm
Varumottagning

Yta för ny hiss



Plan 4
skala 1:1000

Grundskola 2586 kvm
10st hemklassrum (30st elever, 2st lärare)
5st grupprum
1st föreläsningssal

1st bildsal (30st elever, 2st lärare)
1st träslöjd (15st elever, 1st lärare)

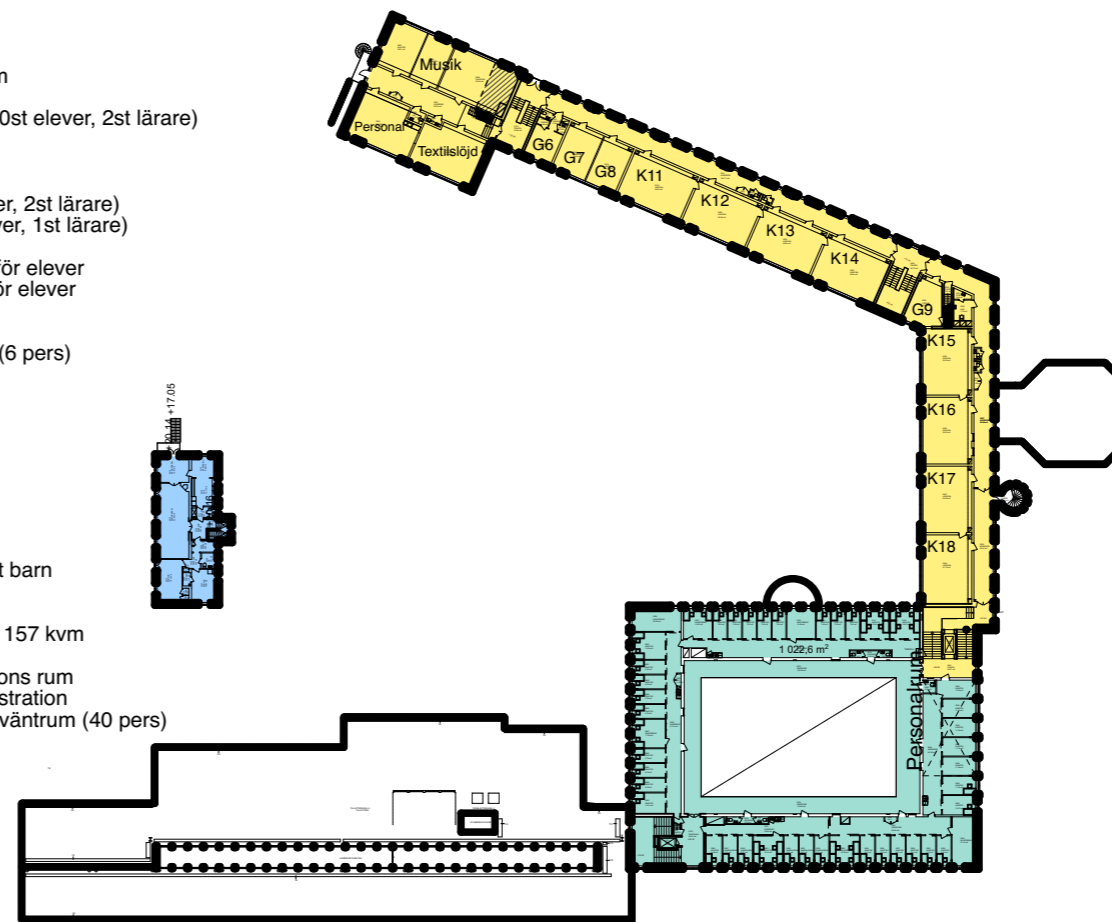
12st WC tillgängliga för elever
1st HWC tillgänglig för elever

45st arbetsplatser
6st arbetsrum lärare (6 pers)
9st enkelkontor
1st personalrum/ kök
1st mötesrum
2st omklädningsrum
1st vilrum

Förskola 1492 kvm
5st avdelningar 100st barn

Ungdomsmottagning 157 kvm
1st chef/ administrations rum
1st reception/ administration
1st föreläsningssal/ väntrum (40 pers)
Toaletter
Personalrum

Yta för ny hiss



Plan 5
skala 1:1000

Grundskola 1347 kvm
8st hemklassrum (30st elever, 2st lärare)
4st grupprum

Textilslöjd (15st elever, 1st lärare)
Musik (30st elever, 2st lärare)

1st personalrum

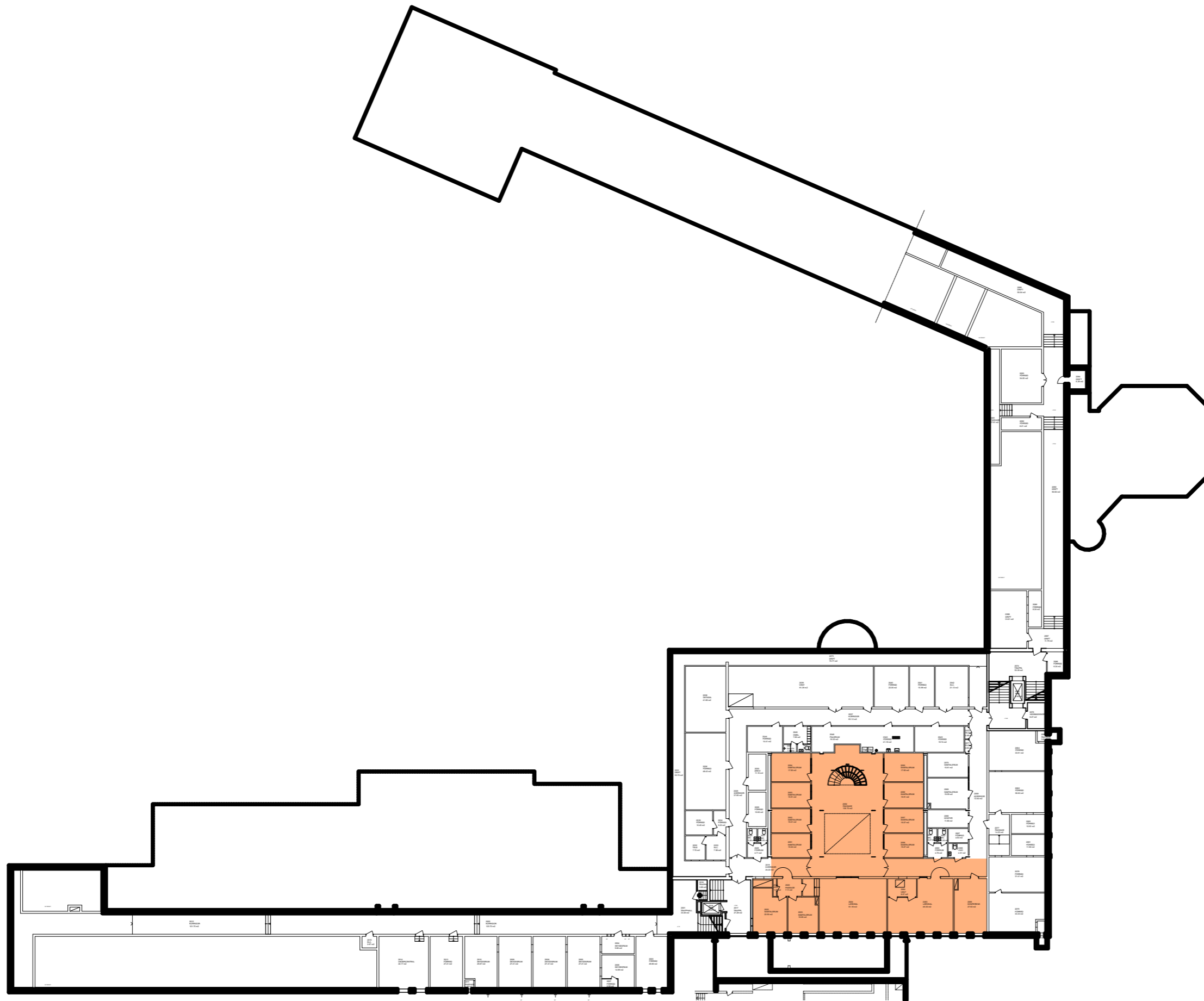
7st WC tillgängliga för elever
1st HWC tillgänglig för elever

Resurscentrum 1023 kvm
52st arbetsplatser
29st enkelkontor
3st kontor (2 pers)
4st kontor (4 pers)
3st mötesrum
1st personalrum

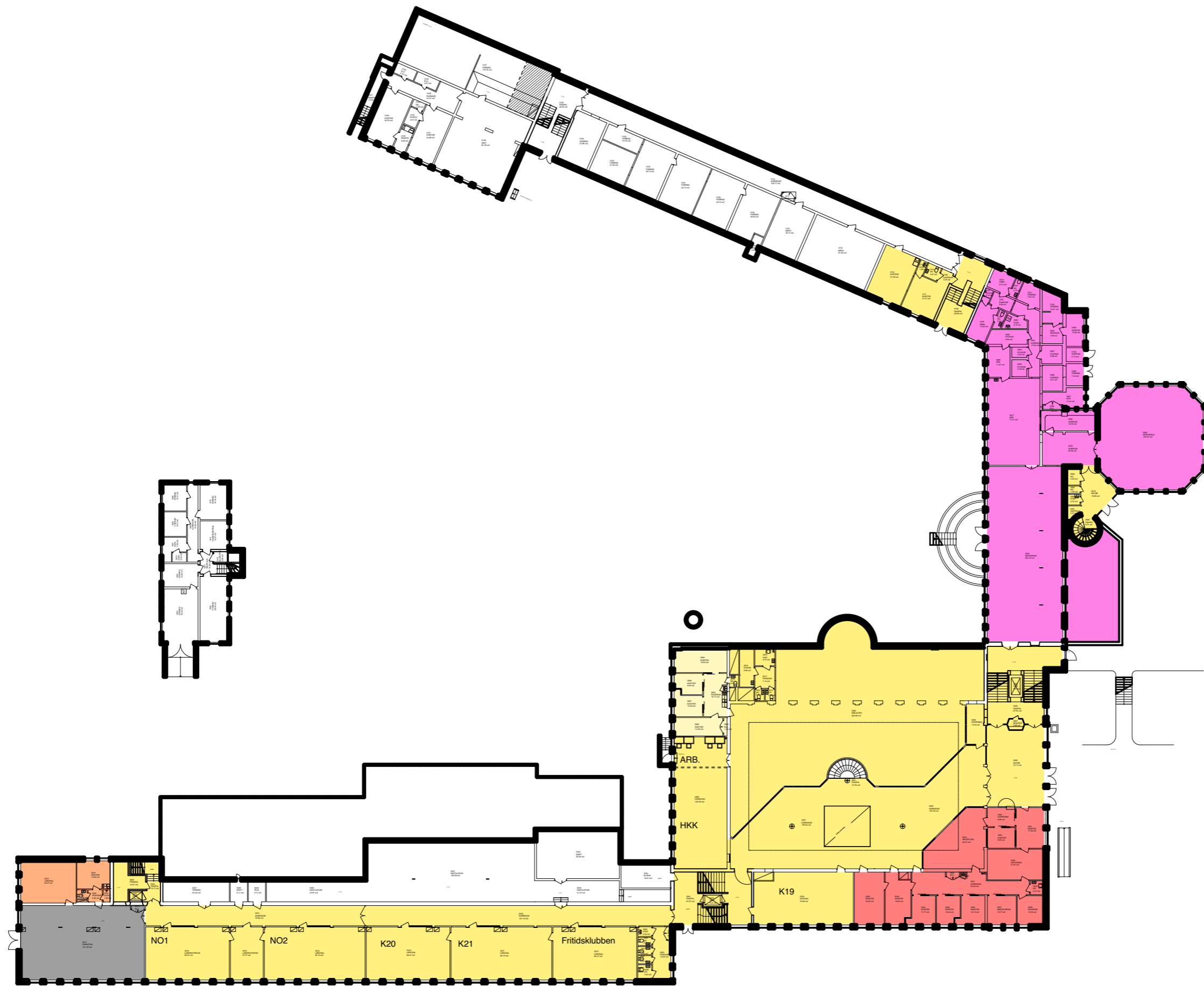
Ungdomsmottagning 157 kvm
5st barnmorska/ läkare/ undersökningsrum
4st kuratorsrum/ samtalsrum
1st föreläsningssal/ väntrum (40 pers)
Toaletter
Hygienrum
Förråd

Yta för ny hiss

ReMida 493 kvm
Utställning/ temarum/ undervisning



Plan 2
Skala 1:500



- Grundskola 1992 kvm
 2st hemklassrum (30st elever, 2st lärare)
 1st hemklassrum/ datasal (30st elever, 2st lärare)

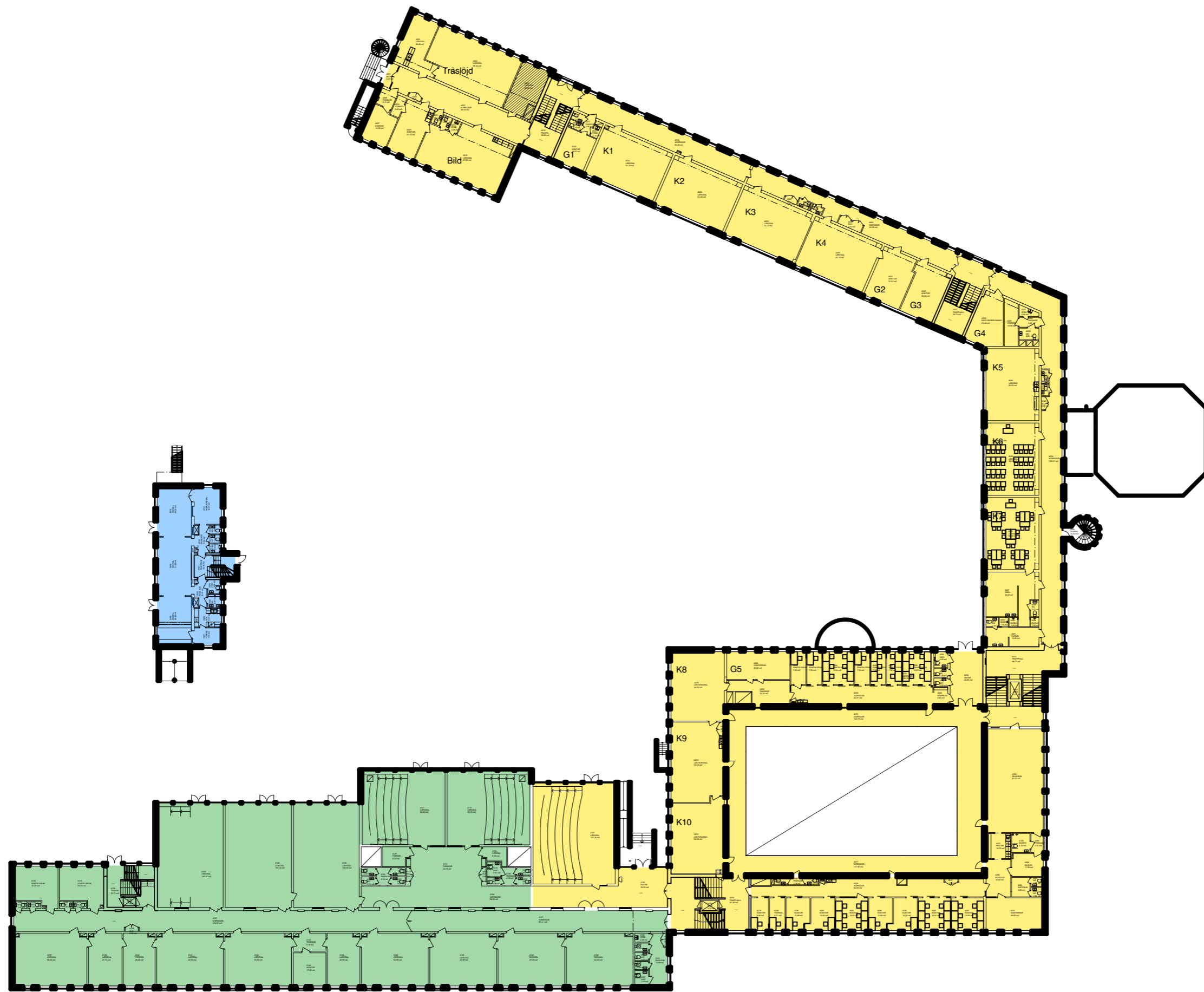
 2st NO-salar
 1st labb
 1st Hkk (15st elever, 1st lärare)

 8st WC tillgängliga för elever
 1st HWC tillgänglig för elever

 1st arbetsrum lärare (4 pers)

 Entré
 Bibliotek
 Elevhälsa
 Fritidsklubben
- Matsal/ storkök 711 kvm
 Matsal 378,7 kvm
 Matsal utbyggnad 82,5 kvm
 Storkök 249,7 kvm
- Ledning/ admin Grundskola 255 kvm
 Reception
 Vaktmästeri
 Kopiering
 7st kontor
 1st personalrum
- ReMida 56 kvm
 Materiallager
- Gemensam yta 139 kvm
 Varumottagning
- Yta för ny hiss

Plan 3
Skala 1:500



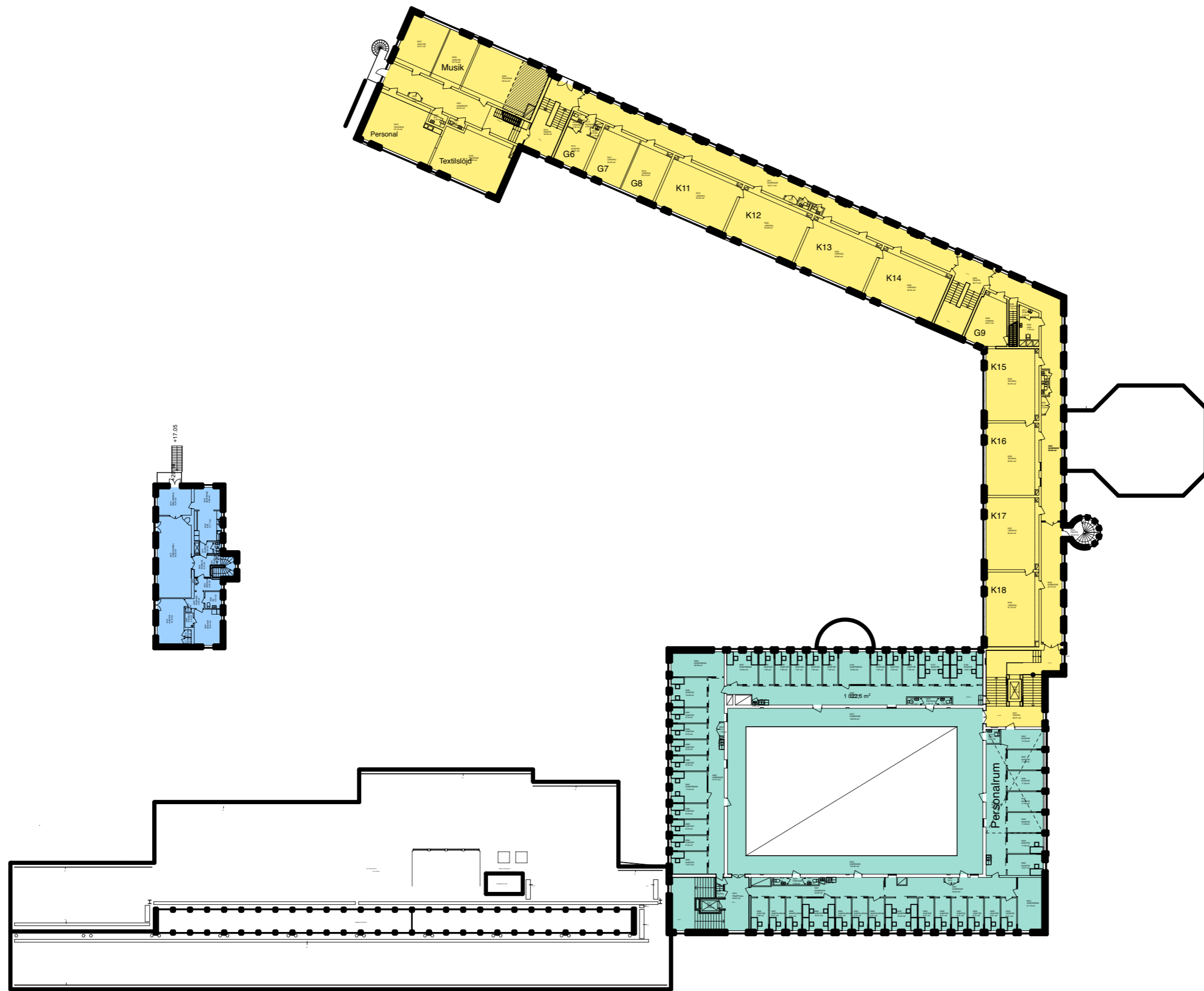
- Grundskola 2586 kvm
 - 10st hemklassrum (30st elever, 2st lärare)
 - 5st grupprum
 - 1st föreläsningssal
 - 1st bildsal (30st elever, 2st lärare)
 - 1st träslöjd (15st elever, 1st lärare)
 - 12st WC tillgängliga för elever
 - 1st HWC tillgänglig för elever
 - 45st arbetsplatser
 - 6st arbetsrum lärare (6 pers)
 - 9st enkelkontor
 - 1st personalrum/ kök
 - 1st mötesrum
 - 2st omklädningsrum
 - 1st vilrum

- Förskola 1492 kvm
 - 100st barn, 6st avdelningar

- Ungdomsmottagning 157 kvm
 - 1st chef/ administrations rum
 - 1st reception/ administration
 - 1st föreläsningssal/ väntrum (40 pers)
 - Toaletter
 - Personalrum

- Yta för ny hiss

Plan 4
Skala 1:500



- Grundskola 1347 kvm**
 8st hemklassrum (30st elever, 2st lärare)
 4st grupprum
 Textilslöjd (15st elever, 1st lärare)
 Musik (30st elever, 2st lärare)
 1st personalrum
 7st WC tillgängliga för elever
 1st HWC tillgänglig för elever

- Resurscentrum 1023 kvm**
 52st arbetsplatser
 29st enkelkontor
 3st kontor (2 pers)
 4st kontor (4 pers)
 3st mötesrum
 1st personalrum

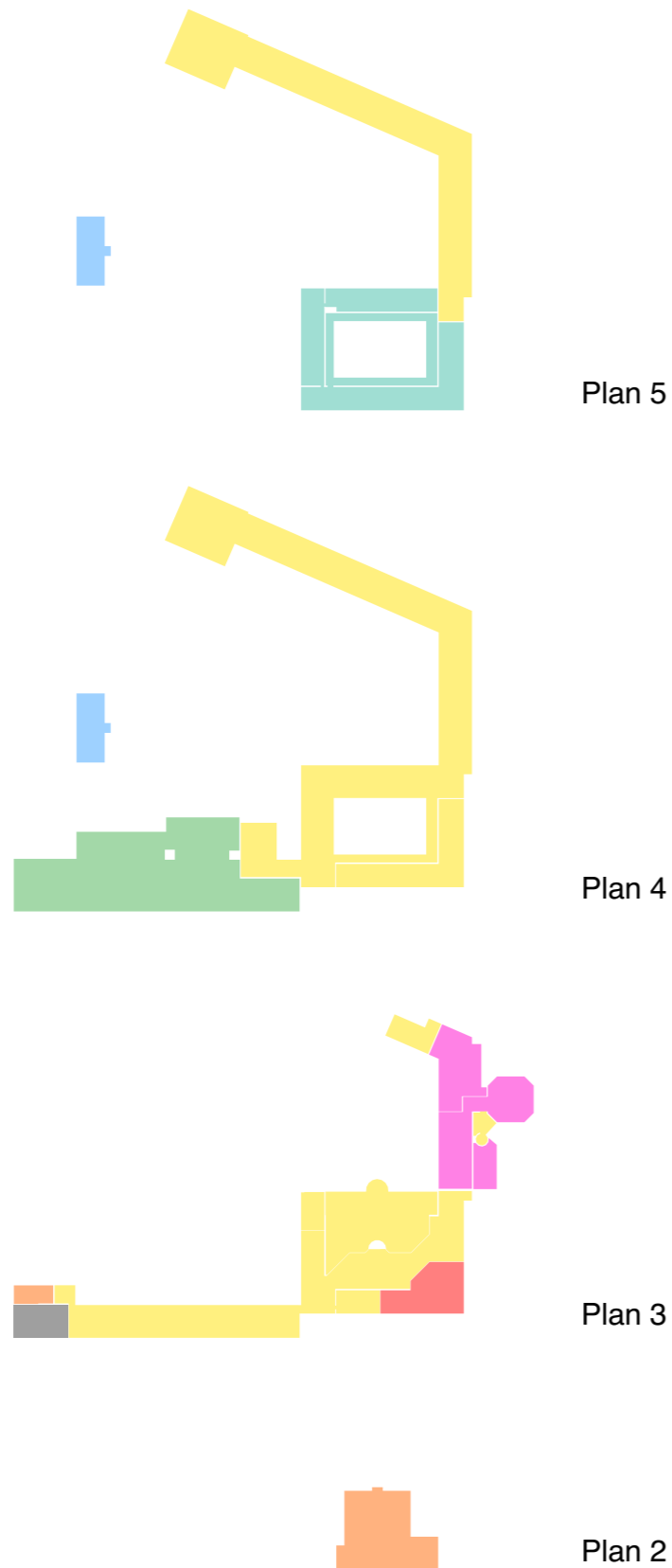
- Ungdomsmottagning 157 kvm**
 5st barnmorska/ läkare/ undersökningsrum
 4st kuratorsrum/ samtalsrum
 1st föreläsningssal/ väntrum (40 pers)
 Toaletter
 Hygienrum
 Förråd

- Yta för ny hiss

Plan 5
Skala 1:500

Sammanställning

Verksamheter ytor och funktioner



Grundskola total yta 5964 kvm
21st hemklassrum (30st elever, 2st lärare) varav 2st fungerar som datasalar
9st grupprum
1st föreläsningssal
1st textilslöjd (15st elever, 1st lärare)
1st musik (30st elever, 2st lärare)
1st träslöjd (15st elever, 1st lärare)
1st bildsal (30st elever, 2st lärare)
1st Hkk (15st elever, 1st lärare)
4st NO-salar
1st labb
27st WC tillgängliga för elever
3st HWC tillgängliga för elever
Entré
Bibliotek
Elevhälsa
49st arbetsplatser lärare
6st arbetsrum lärare (6 pers)
1st arbetsrum (4 pers)
9st enkelkontor
1st personalrum/ kök
1st mötesrum
2st omklädningsrum
1st vilrum
Matsal/ storkök total yta 711 kvm
Matsal
Matsal utbyggnad
Storkök
Grundskola ledning/ admin total yta 255 kvm
Reception
Vaktmästeri
Kopiering
7st kontor

Förskola total yta 1492 kvm
100st barn, 6st avdelningar

Resurscentrum (enl kravspecifikation 52st arbetsp.) total yta 1023 kvm
52st arbetsplatser
29st enkelkontor
3st kontor (2 pers)
3st kontor (4 pers)
3st mötesrum
1st personalrum

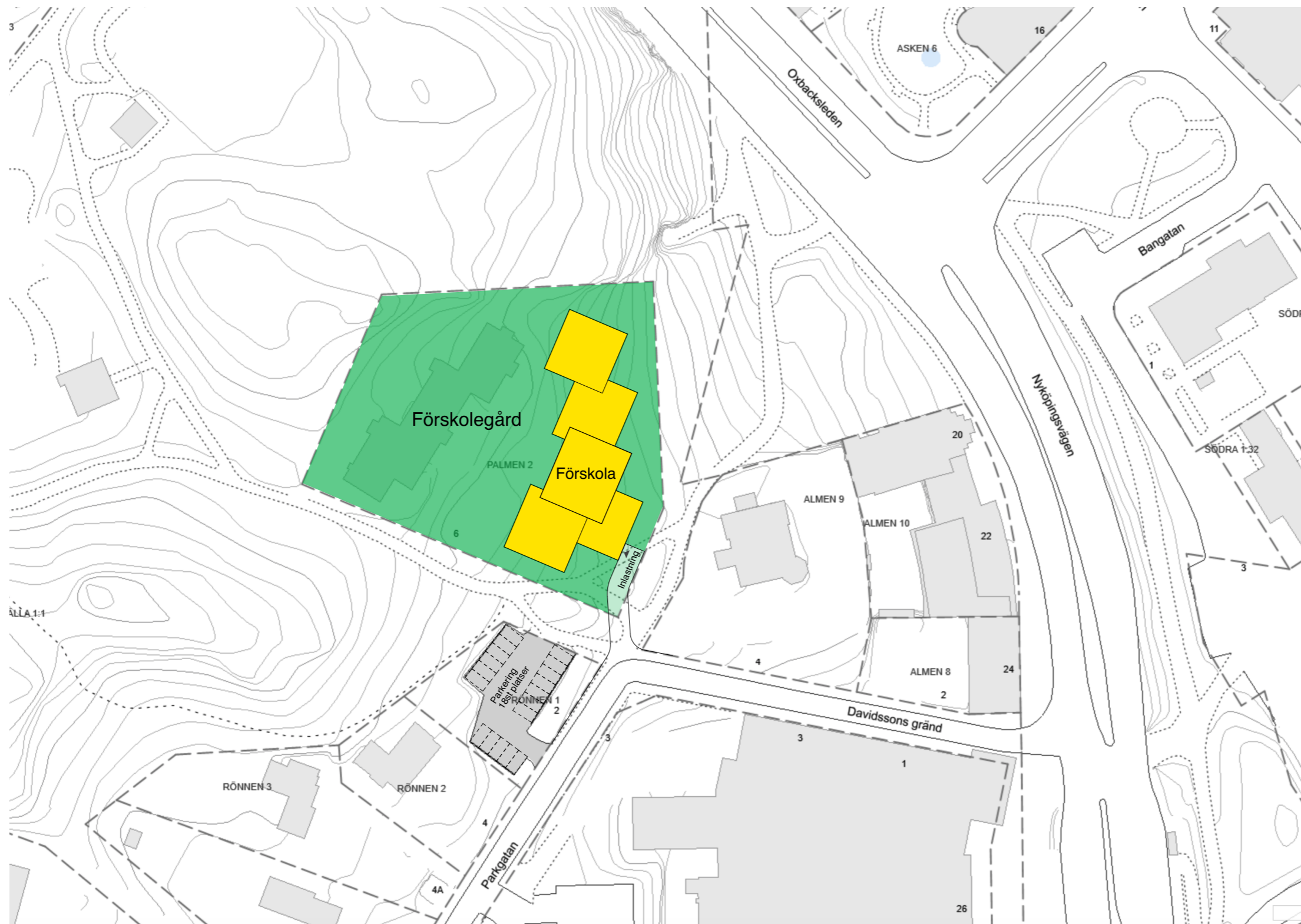
ReMida total yta 549 kvm	
utställning/ temarum/ undervisning	493 kvm
materiallager	56 kvm

Ungdomsmottagning total yta 314 kvm
5st barnmorska/ läkare/ undersökningsrum
4st kuratorsrum/ samtalsrum
1st chef/ administrations rum
1st reception/ administration
1st föreläsningssal/ väntrum (40 pers)
Toaletter
Hygienrum
Personalrum
Förråd

Gemensam yta 139 kvm
Varumottagning

Kv. Palmen 2 förslag 2018-05-07

Ny förskola 6st avdelningar 100st barn



Fastigheten Kv Palmen 2
Total tomtarea ca 4 300 kvm

Förskola
Förskola ca 1400kvm
6st avdelningar med 100st barn
med tillagingskök och matsal

Utemiljö gård
Förskolegården är ca 3200 kvm 32kvm/ barn

Parkering och angöring
Dagens förskola har ingen fungerande lösning för hämtning/lämning, parkering för anställda samt för varutransporter till förskolan. Om den parkeringsyta som finns i anslutning till förskolefastigheten detaljplanläggs som del av förskolan kan dessa funktioner lösas på ett bra och trafiksäkert sätt. En markreglering behöver då göras för att föra över denna fastighet. Detta innebär att en ny dragning av den gång- och cykelväg som idag passerar mellan parkering och förskolefastigheten behöver tas fram.

Förslaget behöver utredas vidare och ny detaljplan krävs