

KOMMUNLEDINGSKONTORET

Dnr BGN 2018/157-27

Barn- och grundskolenämnden
2019-02-21

Ny skolbyggnad inom stadsdelen Täby park. Beslut om framtagande av systemhandling.

Sammanfattning

Fastighetsavdelningen har tagit fram ett volymförslag för att möta behovet av skolplatser inom den nya stadsdelen Täby park. Volymförslaget rymmer en skola för 900 elever i F-9, en förskola för 100-150 barn och en idrottshall med läktare på del av fastigheten Hästen 4.

Utformningen av byggnaden följer Barn- och grundskolas verksamhetsprogram 2.0. Hemvisterna och byggnaden utformas så att skolan i framtiden kan vara flexibel i antalet paralleller över årskurserna och även ha större andel förskola resp. grundskola beroende av skiftningar i kapacitetsbehov mellan olika årskurser. Ett tillagningskök planeras. Den nya skolan väntas kunna starta sin verksamhet till höstterminen 2022.

Idrottshallen är placerad på övre plan och har en spelyta om 20x40 meter och utrymme för ca 200 åskådare. Som komplement till idrottshallen finns ett kombinerat rörelse- och musikrum. Handbollsverksamheten i Täby har uttryckt en önskan om att hyra hallen av kultur och fritid som sin hemvist.

Kostnaden för parkeringsplatser är högre jämfört med andra likvärdiga skolprojekt då dessa ytor är placerade i källarplan. Det är en förutsättning utifrån detaljplanen och även för att uppnå en skolgård om cirka 10.500 m².

De nya bostäderna i det omedelbara området Täby park (NYKO 722270) kommer innebära en kraftig tillväxt av barn i förskole- och grundskoleålder. Kommunens befolkningsprognos visar att drygt 1200 barn i förskoleålder och 2200 i grundskoleålder kommer att vara folkbokförda i Täby park om 15 år. Det innebär att ytterligare enheter kommer att behöva planeras inom området.

Fastighetsavdelningen kommer i systemhandlingsskedet arbeta vidare med verksamhetsytor samt material- och systemval.

Förslag till beslut

- Barn- och grundskolenämnden beslutar att anta inriktningsbeslut gällande uppförande av ny skolbyggnad för 900 elever och 100-150 förskolebarn på del av fastigheten Hästen 4.
- Barn- och grundskolenämnden beslutar att flytta Näsbydalsskolans verksamhet till ny skola inom Täby park.
- Barn- och grundskolenämnden beslutar att för det fall projektet inte genomförs, ska 80% av den hittills upparbetade kostnaden belasta Barn- och grundskolenämndens budget

Ärendet

Bakgrund

De första antagna detaljplanerna inom den nya stadsdelen Täby park bedöms kunna innehålla cirka 2.200 lägenheter. Detaljplanen ger utrymme för skola/förskola och idrott i den södra delen av området. Planen möjliggör även förskola i bottenvåningen inom vissa av bostadskvarter.

Marköverlåtelse avseende kvartersmark för skola, förskola och idrott är del av exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren till Hästen 3. Marköverlåtelsen till kommunen omfattar ca 18.000 m².

De nya bostäderna i det omedelbara området Täby park (NYKO 722270) kommer innebära en kraftig tillväxt av barn i förskole- och grundskoleålder. Kommunens befolkningsprognos visar att drygt 1.200 barn i förskoleålder och 2.200 i grundskoleålder kommer att vara folkbokförda i Täby park om 15 år.

Inkluderas även det kringliggande närhemmetområdet Viggby (NYKO 513210, 513230 och 513310), kommer ytterligare ett par hundra barn i respektive åldersgrupp vara folkbokförda i Täby parkskolans direkta upptagningsområde. Historisk statistik visar att det även finns det skäl att anta ett inflöde, dock begränsat, av barn från andra kommuner.

Fastighetsavdelningen har tidigare utrett huruvida Näsbydalsskolan är möjlig att renovera till god standard och ändamålsenliga lokaler. Fastighetsavdelningen bedömer dock att det varken är ekonomiskt försvarbart eller rimligt att renovera Näsbydalsskolan för att uppnå tillgängliga, effektiva och moderna skolbyggnader.

Nuläget

Investeringen innebär att den nya skolan kan ta emot 900 elever i årskurserna F-9 och en ny förskola för 100-150 barn samt en idrottshall.

Fastighetsavdelningen har tagit fram ett volymförslag som innebär en ny skolbyggnad inklusive förskola och idrott med ljus-BTA¹ cirka 14.000 m² och mörk-BTA² ca 3.000 m² i källarplan vilket rymmer garage och teknikutrymmen. Skolan planeras i fyra plan ovan mark. På entréplan samlas ytor som är möjliga att hyra ut till andra aktörer utanför skoltid, exempelvis tillagningskök, skolrestaurang, slöjd- och bildsalar. Även delar av förskolan är placerad på entréplan med

¹ Ljus BTA omfattar alla areor ovanför mark, undantaget teknikutrymmen (utrymme för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme/kyla osv.)

² Mörk BTA omfattar alla areor under mark inklusive teknikutrymmen

direktaccess till den egna inhägnade förskolegården. Hemvisterna kommer utformas så att skolan i framtiden kan vara flexibel i antalet paralleller över årskurserna och även ha större andel förskola respektive grundskola beroende av skiftningar i kapacitetsbehov mellan olika årskurser och framtida didaktiska organisatoriska utvecklingsmöjligheter.

Skolans utformning kommer att följa barn och grundskolas verksamhetsprogram 2.0.

På övre plan är idrottshallen placerad med spelyta 20x40 meter och med utrymme för cirka 200 åskådare. Som komplement till idrottshallen finns ett kombinerat rörelse- och musikrum. Handbollsverksamheten i Täby har uttryckt en önskan om att hyra en hall som sin hemvist med liknande upplägg som Täby Basket i Byängshallen och Täby FC i Hägerneholmshallen.

Med garage i källarplan och besöksparkering på markplan intill förskolan uppfylls skolans parkeringsbehov, enligt Täby kommuns parkeringsstrategi version 1.0. Utöver skolans parkeringsplatser kommer garaget projekteras att inrymma bostadskvarterens gemensamma bilpool med 20 platser och personalparkering för vårdboendet med 10 platser. Vårdboendet kommer uppföras i angränsande fastighet.

Friytor utomhus bedöms i det tidiga skedet till ca 10.500 m² skolgård och 2.000 m² förskolegård. Skolgården ligger i direkt anslutning till naturområde i söder, och den skolfastigheten kommer även ha ett avstånd på ca 100 meter till den planerade stadsparken som kommer kunna fungera som utflyktsmål för den pedagogiska verksamheten.

Utformningen av den framtida parken presenteras och beslutas i en senare detaljplan. Inför det arbetet önskar Barn- och grundskolenämnden hänsyn tas till möjligheten att installera en lekplats och att inhägna delar av parken så förskolan lättare kan utnyttja densamma.

Näsbydalsskolans befintliga lokaler kommer framöver kunna användas som evakueringslokaler vid utbyggnaden av Tibble-Åvatriangeln. Samtliga fyra tävlingsförslag i arkitekttävlingen Tibble-Åvatriangeln har föreslagit att Näsbydals-skolan rivs för att skapa plats för ny exploatering inom området.

Den nya skolbyggnaden kommer att projekteras och kunna certifieras enligt Miljöbyggnad betyg silver.

Tider

Fastighetsavdelningen kommer i systemhandlingskedet arbeta vidare med optimering av verksamhetsytor samt material- och systemval. Tid för projektering, upphandling och produktion är begränsad och klarar inte omtag eller avbrott i projekteringen. Produktionstidplan kommer detaljeras och säkerställas inför genomförandebeslut.

Aktivitet	2019			2020				2021				2022		
	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3
Utredningar skola Täby park														
Inriktningsbeslut				◆ 2019 januari										
Systemhandling och kalkyl														
Genomförandebeslut														
Projektering, upphandling och produktion														
Skolstart ny skola inom Täby park														HT 2022 ◆

Entreprenadform

Projektet planeras att upphandlas som delad utförandeentreprenad. Detta innebär att fastighetsavdelningen kommer projektera färdiga bygghandlingar. Detta ger kommunen, som beställare, goda möjligheter att styra kvalitet, ekonomi och tid i projektet.

En delad utförandeentreprenad kräver en större platsorganisation men kan ge en tidigare produktionsstart, då markarbeten kan påbörjas parallellt med bygghandlingsprojektering. En delad utförandeentreprenad är en förutsättning för att skolan ska kunna vara färdigställt till höstterminen 2022.

Ekonomiska aspekter

Efter att systemhandlingar tagits fram kan en kalkyl upprättas som bygger på denna handling. I det tidiga skedet är den bedömda totala projektkostnaden gällande skola, förskola och idrott inom Täby park motsvarande 570 mnkr.

I verksamhetsplanen för 2018 finns en investeringsbudget för "Skola på Täby Park Utredning" om 8 mnkr. Enligt prognos är denna investering tillräcklig för utredningar och projektering till och med färdigställande av programhandlingar under februari.

Projektkostnad

Preliminär kapitalkostnad och driftkostnad för Barn- och grundskola efter investering är 27 mnkr per år, exklusive kostnader för garage i källarplan³. Internhyra till Kultur och fritid för nyttjande av idrottshall och rörelserum tillkommer.

Motsvarande preliminär årskostnad för Kultur och fritid efter investering är 7 mnkr per år, inklusive kostnader för garage i källarplan

	Skol- och förskolebyggnad samt gårdsytor	Idrottshall, rörelserum och tillhörande ytor	Garage i källarplan (hyresgäst BoG och KoF)	Garage i källarplan (extern hyresgäst)	Totalt
Yta, BTA	11.800 m ²	3.000 m ²	1.300 m ²	1.000 m ²	17.100 m ²
Projekt- kostnad	425 mnkr motsvarande 36.000 kr/m ²	95 mnkr motsvarande 31.000 kr/m ²	26 mnkr motsvarande 20.000 kr/m ²	24 mnkr motsvarande 24.000 kr/m ²	570 mnkr motsvarande 33.500 kr/m ²

På projektkostnaden och årskostnad tillkommer lös inredning och AV-utrustning. Investeringen för inventarier behöver justeras i likviditetsplanen 2022 och avse nya inventarier till skola, förskola och idrottshall inom Täby park. Totalt bedöms Barn och grundskolas kostnad för verksamhetsinventarier till 30 mnkr. Motsvarande kostnad för Kultur och fritid bedöms till 2 mnkr.

För del av garage till extern hyresgäst kommer separata avtal att tecknas med stadsdelens föreningar samt vårdboendet.

Den nya skolbyggnadens utformning skall främja möjligheten att kunna hyra ut delar av lokalerna under kvälls- och helgtid.

³ Årskostnad för garage i källarplan beräknas till cirka en mnkr

Jämförelsesiffror nyproducerade skolor och idrottshallar 2015-2020

Som underlag för att jämföra kostnaden att bygga ny skola inom den nya stadsdelen Täby park redovisas i tabell nedan ett antal projekt. Jämförelsen ska enbart tas som en indikation. Investeringskostnaden för garage i källarplan har inte inkluderats.

Kommun	Skola	Typ	År	Antal Elever	Yta BTA	Projektkostnad i mnkr	Projektkostnad /kvm BTA	Projektkostnad /elev
Täby	Hägerneholmsskolan	F-6 + förskola	2019	710	9 500	336 mnkr	35 368 kr	473 239 kr
Vallentuna	Hagaskolan*	F-9 + förskola	2019	915	11 800	370 mnkr	31 356 kr	404 372 kr
Stockholm	Sjöviksskolan*	F-6	2019	1 200	12 000	415 mnkr	34 583 kr	345 833 kr
Sollentuna	Töjnaskolan	F-6 + förskola	2020	770	8 000	280 mnkr	35 000 kr	363 636 kr
Sollentuna	Gärdesskolan*	F-9 + förskola	2020	730	7 800	280 mnkr	35 897 kr	383 562 kr
Täby	Täby park-skolan	F-9 + förskola	2022	1 050	11 800	425 mnkr	36 017 kr	404 762 kr
							(exklusive kostnader för garage)	

*Projektkostnaden och yta avser endast Barn och grundskolas delar. Avdrag på projektkostnaden för idrott är baserad på lika kvadratmeterkostnad för idrott och skola. Total projektkostnad har redovisats av byggherrar.

Kommun	Idrottshall	År	Yta BTA	Projektkostnad i mnkr	Projektkostnad /kvm BTA
Täby	Hägerneholmshallen	2019	3000	87 mnkr	29 000 kr
Vallentuna	Hagaskolan*	2019	2200	70 mnkr	31 838 kr
Sollentuna	Töjnaskolan	2020	2200	60 mnkr	27 273 kr
Täby	Täby park-idrott	2022	3100	95 mnkr	30 645 kr
					(exklusive kostnader för garage)

*Projektkostnaden och yta avser endast Kultur och fritids delar. Avdrag på projektkostnaden för idrott är baserad på lika kvadratmeterkostnad för idrott och skola. Total projektkostnad har redovisats av byggherrar.

Upparbetat efter systemhandlingsprojektering

Kostnaden för framtagande av systemhandling och arbete fram till beslut om genomförande bedöms fastighetsavdelningen till totalt 25 mnkr inklusive tidigare utredning.

Patrik Forshage
 Utbildningschef