



2017-03-14

## **5**

### **Nybyggnation av Falkbergsskolan (UF/2017:88)**

#### **Förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden beslutar om nybyggnation av Falkbergsskolan.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att revidera beställningen i enlighet med avsatt budget om 197 mkr.

Utbildningsnämndens förslag till kommunstyrelsen

3. Kommunstyrelsen beslutar enligt utbildningsnämndens förslag om nybyggnation av Falkbergsskolan.

#### **Sammanfattning**

Falkbergsskolan är i stort behov av omfattande och kostsamma renoveringsåtgärder. Därav har en kostnadsjämförelse tagits fram som syftar till att jämföra kostnaden för ombyggnation/renovering av befintlig skolbyggnad med nybyggnation av Falkbergsskolan. Framtagen kostnadsjämförelse påvisar att kostnaden för nybyggnation är lägre än kostnaden för ombyggnation av befintlig skolbyggnad. Andra aspekter, förutom de ekonomiska, har tagits i beaktning vid jämförelsen. Överlag påvisas fler fördelar med nybyggnation än ombyggnation. Både Tekniska förvaltningen och utbildningsförvaltningen förordar nybyggnationsalternativet framför ombyggnation. Avsatt budget för om- och/eller nybyggnation uppgår till 197 mkr. Beräknad kostnad för projektet uppgår till 300 mkr. Förvaltningen finner att beställningsunderlaget går att revidera, så att kostnaden för nybyggnationen ryms inom beslutad budget om 197 mkr.



Referens  
Dejan Smiljanic

Mottagare  
Utbildningsnämnden

## Nybyggnation av Falkbergsskolan (UF/2017:88)

### Förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden beslutar om nybyggnation av Falkbergsskolan.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att revidera beställningen i enlighet med avsatt budget om 197 mkr.

Utbildningsnämndens förslag till kommunstyrelsen

3. Kommunstyrelsen beslutar enligt utbildningsnämndens förslag om nybyggnation av Falkbergsskolan.

### Sammanfattning

Falkbergsskolan är i stort behov av omfattande och kostsamma renoveringsåtgärder. Därav har en kostnadsjämförelse tagits fram som syftar till att jämföra kostnaden för ombyggnation/renovering av befintlig skolbyggnad med nybyggnation av Falkbergsskolan. Framtagen kostnadsjämförelse påvisar att kostnaden för nybyggnation är lägre än kostnaden för ombyggnation av befintlig skolbyggnad. Andra aspekter, förutom de ekonomiska, har tagits i beaktning vid jämförelsen. Överlag påvisas fler fördelar med nybyggnation än ombyggnation. Både Tekniska förvaltningen och utbildningsförvaltningen förordar nybyggnationsalternativet framför ombyggnation. Avsatt budget för om- och/eller nybyggnation uppgår till 197 mkr. Beräknad kostnad för projektet uppgår till 300 mkr. Förvaltningen finner att beställningsunderlaget går att revidera, så att kostnaden för nybyggnationen ryms inom beslutad budget om 197 mkr.

## Ärendet

Falkbergsskolan är i stort behov av omfattande renovering. Detta framgår exempelvis av det stora antalet felanmälningar som rapporteras in (24 stycken) mellan augusti 2015 och april 2016. Flertalet om- och tillbyggnationer av Falkbergsskolan har genomförts, totalt består skolan av tolv olika byggnader som är uppförda vid olika tidpunkter. Dessa om- och tillbyggnationer har medfört att olika tekniska funktioner, såsom ventilation, är undermålig samt att ventilationen inte håller en jämn standard i byggnaden. Tillika är lokalerna inte särskilt användarvänliga. Utbildningsförvaltningen anser att befintliga lokaler inte är anpassade till dagens pedagogik och att de inte utgör en trygg och säker arbetsmiljö för de anställda.

Eftersom skolbyggnaden är byggd i flera plan samt att omfattande tillbyggnationer gjorts, har detta medfört att byggnaden inte är tillräckligt tillgänglighetsanpassad. Ur ett lokaleffektivitets perspektiv så används inte byggnaden på ett optimalt sätt, detta eftersom skolbyggnaden består av olika outnyttjade utrymmen, såsom källargångar, förråd, korridorer.

### Jämförelsekalkyl av kostnader för ombyggnation och/eller renovering

För att uppfylla såväl lag- och myndighetskrav (plan- och bygglagen, Boverkets byggregler, m.fl.) krävs omfattande ombyggnation och/eller renovering. På grund av byggnadernas nuvarande skick/utformning samt tekniska krav avseende dagens byggnader, beställde utbildningsförvaltningen en jämförelsekalkyl för ombyggnation och nyproduktion av tekniska förvaltningen.

Jämförelsekalkylen utgår ifrån en beställning från 2014. Beställningen avser en fyrparallellig 6-9 skola för 500 elever, Falkbergsggruppen (cirka 5 elever i årskurserna 6-9) samt språklig specialisering (10-15 elever i årskurs 6-9).

En nyligen utförd kostandjämförelse (2017-02) av om- och/eller nybyggnation sammanfattas genom nedanstående tabell.

## Ombyggnation

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800
Renovering ljus	6016	22500	135 360 000
Renovering mörk	2556	10000	25 560 000
Rivning	1028	3000	3 084 000
Ny fasad	397	6000	2 382 000
Renovering fasad, ljus	3401	1500	5 101 500
Renovering fasad, mörk	1043	2500	2 607 500
Rivning fasad	1254	800	1 003 200
Nytt tak	283	4500	1 273 500
Renovering tak	3573	1500	5 359 500
Rivning tak	342	800	273 600
Finplanering	10771	1000	10 771 000
Livslängd antagen till 45 år ger en merkostnad på (10%)		20 700 000	
Driftskostnader uppvärmning (41 kr/ kvm BTA och år för nybyggnad, 122 kr/ kvm BTA och år för ombyggnad) motsvarande ett lån med en ränta om 5%		21 286 320	
Underhåll (120 kr/ kvm BTA och år) motsvarande ett lån med en ränta om 5%		21 657 600	
Städning, El (180 kr/ kvm BTA och år) motsvarande ett lån med en ränta om 5%		32 486 400	
Evakueringskostnader		10 000 000	
<b>Summa jämförelsekostnad</b> (entreprenadkostnad + byggherrekostnader + brukande och förvaltning)		<b>313 000 000 kr</b>	

## Nybyggnation

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000
Renovering ljus	764	22500	17 190 000
Renovering mörk	378	10000	3 780 000
Rivning	9288	3000	27 864 000
Ny fasad	1711	6000	10 266 000
Renovering fasad, ljus	410	1500	615 000
Renovering fasad, mörk	118	2500	295 000
Rivning fasad		800	Ingår i rivning
Nytt tak	2798	4500	12 591 000
Renovering tak	652	1500	978 000
Rivning tak		800	Ingår i rivning
Finplanering	11140	2000	22 280 000
Livslängd antagen till 50 år		0	
Driftskostnader uppvärmning (41 kr/ kvm BTA och år för nybyggnad, 122 kr/ kvm BTA och år för ombyggnad) motsvarande ett lån med en ränta om 5%		7 042 280	
Underhåll (120 kr/ kvm BTA och år) motsvarande ett lån med en ränta om 5%		15 196 800	
Städning, El (180 kr/ kvm BTA och år) motsvarande ett lån med en ränta om 5%		22 795 200	
Evakueringskostnader		15 000 000	
<b>Summa jämförelsekostnad</b> (entreprenadkostnad + byggherrekostnader + brukande och förvaltning)		<b>301 000 000 kr</b>	

Framtagen kostnadsjämförelse mellan om- och/eller nybyggnation påvisar att kostnaden för nybyggnation är lägre än kostnaden för ombyggnation av befintlig skolbyggnad.

Andra värden att beakta vid om- och/eller nybyggnation

I den framtagna rapporten har även andra aspekter, förutom de ekonomiska, tagits i beaktning vid jämförelsen mellan om- och/eller nybyggnation. Bland annat har hänsyn tagits till pedagogiska-, energiförbruknings-, arbets- och elevmiljö aspekter. Överlag påvisas fler fördelar med nybyggnation än ombyggnation av befintlig skolbyggnad (se bilaga för utförligare information).

### **Nuläge och förslag för fortsatt tillvägagångssätt**

Avsatt budget för om- och/eller nybyggnation uppgår till 197 mkr. Den kostnadsbedömning som gjorts är baserad på dagsaktuella priset på marknaden. Prisbilden kan komma att justeras beroende på när upphandling sker, eftersom det råder högkonjunktur i byggbranschen.

Utifrån ett investerings- och driftsperspektiv av fastigheten så förordrar tekniska förvaltningen nybyggnation framför ombyggnation/renovering. Ur ett pedagogiskt perspektiv förordrar även utbildningsförvaltningen nybyggnation framför ombyggnation/renovering av befintlig skolbyggnad.

Vid beslut om eventuell nybyggnation avser utbildningsförvaltningen att lämna en ny beställning till tekniska förvaltningen, avseende nybyggnation av Falkbergsskolan. Beställningen revideras från att omfatta skola för totalt 450 elever till en fyrparallellig 6-9 skola för 432 elever. Genom att revidera beställningen kommer fastighetens yta, finplanering av utegård samt ambitionerna att anpassas till projektets budget på 197 mkr. Projektet återupptas efter fattat beslut av kommunfullmäktige.

Mikael Caiman Larsson  
Förvaltningschef

Karl-Henrik Lindström  
Ekonomichef

### **Bilagor**

Bilaga 1 - Jämförelsekalkyl Falkbergsskolan

---

Expedieras till  
Kommunstyrelsen

# Falkbergsskolan

Budgetkalkyl



# NULÄGET



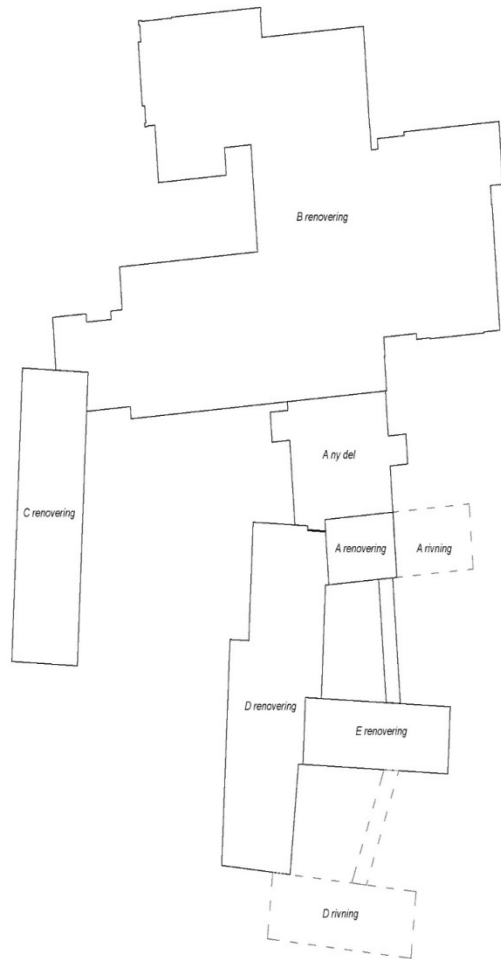
# ALTERNATIV FÖR FRAMTIDEN



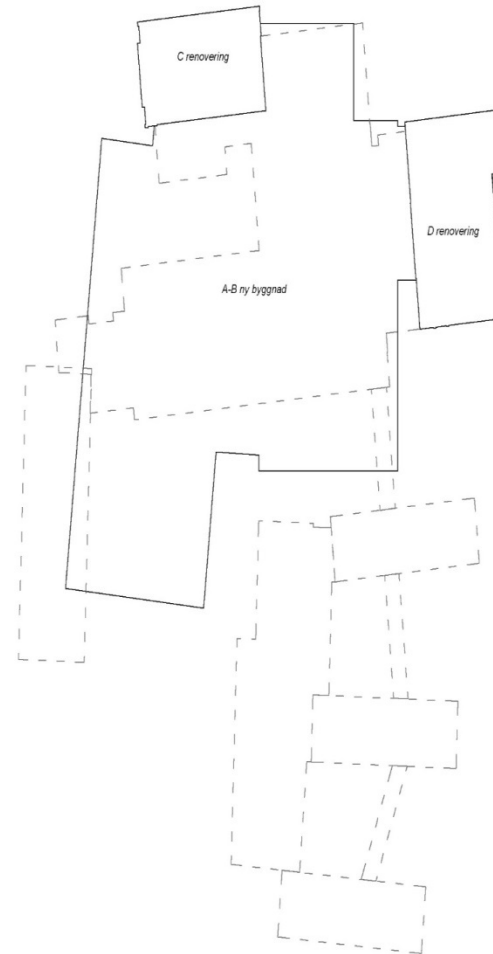
En ny skola blir mer kompakt och sammanhängande. Mark frigörs för en kreativ skolgård i form av en kunskapspark. Den befintliga paviljongens grundplan används för en multisportplan. Skolgården blir även en attraktiv park för de boende i området.



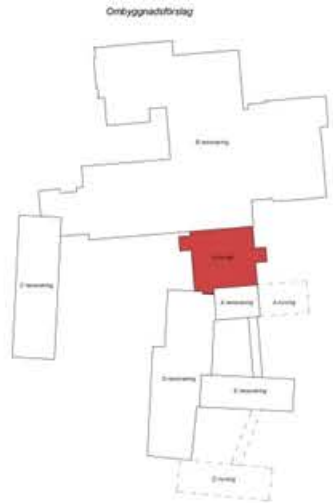
Ombyggnadsförslag



Nybyggnadsförslag

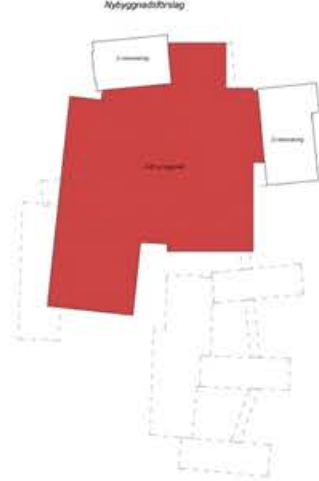






# Falkbergsskolan

Grov budgetkalkyl

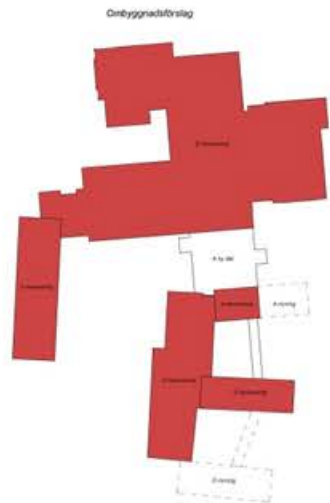


## ombyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800

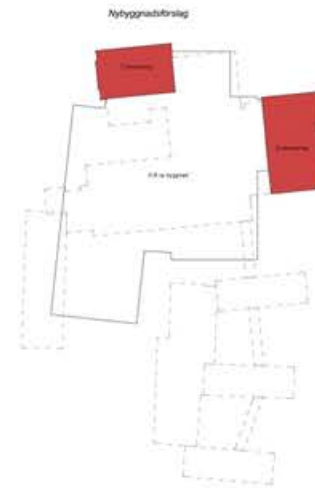
## nybyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000



# Falkbergsskolan

Grov budgetkalkyl



## ombyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800
Renovering ljus	6016	22500	135 360 000
Renovering mörk	2556	10000	25 560 000

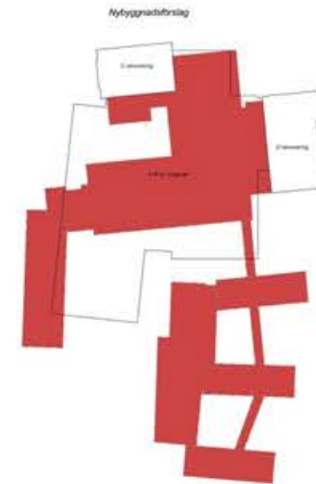
## nybyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000
Renovering ljus	764	22500	17 190 000
Renovering mörk	378	10000	3 780 000



# Falkbergsskolan

Grov budgetkalkyl



## ombyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800
Renovering ljus	6016	22500	135 360 000
Renovering mörk	2556	10000	25 560 000
Rivning	1028	3000	3 084 000

## nybyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000
Renovering ljus	764	22500	17 190 000
Renovering mörk	378	10000	3 780 000
Rivning	9288	3000	27 864 000



# Falkbergsskolan

## Grov budgetkalkyl

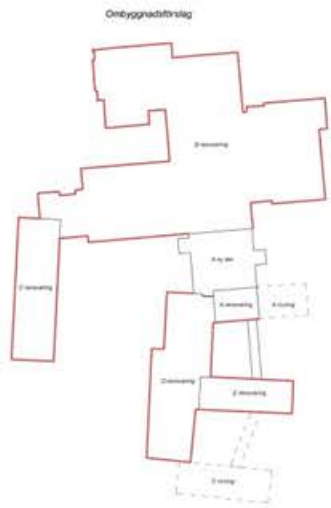


### ombyggnad

### nybyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800
Renovering ljus	6016	22500	135 360 000
Renovering mörk	2556	10000	25 560 000
Rivning	1028	3000	3 084 000
Ny fasad	397	6000	2 382 000

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000
Renovering ljus	764	22500	17 190 000
Renovering mörk	378	10000	3 780 000
Rivning	9288	3000	27 864 000
Ny fasad	1711	6000	10 266 000



# Falkbergsskolan

## Grov budgetkalkyl



### ombyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800
Renovering ljus	6016	22500	135 360 000
Renovering mörk	2556	10000	25 560 000
Rivning	1028	3000	3 084 000
Ny fasad	397	6000	2 382 000
Renovering fasad, ljus	3401	1500	5 101 500
Renovering fasad, mörk	1043	2500	2 607 500

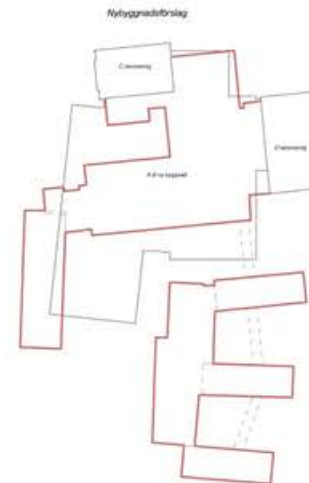
### nybyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000
Renovering ljus	764	22500	17 190 000
Renovering mörk	378	10000	3 780 000
Rivning	9288	3000	27 864 000
Ny fasad	1711	6000	10 266 000
Renovering fasad, ljus	410	1500	615 000
Renovering fasad, mörk	118	2500	295 000



# Falkbergsskolan

## Grov budgetkalkyl



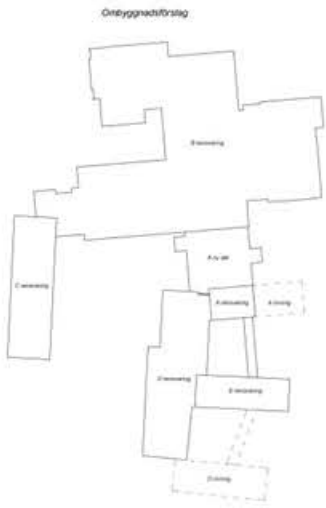
### ombyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800
Renovering ljus	6016	22500	135 360 000
Renovering mörk	2556	10000	25 560 000
Rivning	1028	3000	3 084 000
Ny fasad	397	6000	2 382 000
Renovering fasad, ljus	3401	1500	5 101 500
Renovering fasad, mörk	1043	2500	2 607 500
Rivning fasad	1254	800	1 003 200

### nybyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000
Renovering ljus	764	22500	17 190 000
Renovering mörk	378	10000	3 780 000
Rivning	9288	3000	27 864 000
Ny fasad	1711	6000	10 266 000
Renovering fasad, ljus	410	1500	615 000
Renovering fasad, mörk	118	2500	295 000
Rivning fasad		800	Ingår i rivning





# Falkbergsskolan

## Grov budgetkalkyl



### ombyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800
Renovering ljus	6016	22500	135 360 000
Renovering mörk	2556	10000	25 560 000
Rivning	1028	3000	3 084 000
Ny fasad	397	6000	2 382 000
Renovering fasad, ljus	3401	1500	5 101 500
Renovering fasad, mörk	1043	2500	2 607 500
Rivning fasad	1254	800	1 003 200
Nytt tak	283	4500	1 273 500

### nybyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000
Renovering ljus	764	22500	17 190 000
Renovering mörk	378	10000	3 780 000
Rivning	9288	3000	27 864 000
Ny fasad	1711	6000	10 266 000
Renovering fasad, ljus	410	1500	615 000
Renovering fasad, mörk	118	2500	295 000
Rivning fasad		800	Ingår i rivning
Nytt tak	2798	4500	12 591 000



# Falkbergsskolan

## Grov budgetkalkyl



### ombyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	452	31900	14 418 800
Renovering ljus	6016	22500	135 360 000
Renovering mörk	2556	10000	25 560 000
Rivning	1028	3000	3 084 000
Ny fasad	397	6000	2 382 000
Renovering fasad, ljus	3401	1500	5 101 500
Renovering fasad, mörk	1043	2500	2 607 500
Rivning fasad	1254	800	1 003 200
Nytt tak	283	4500	1 273 500
Renovering tak	3573	1500	5 359 500
Rivning tak	342	800	273 600
Finplanering	10771	1000	10 771 000

### nybyggnad

	Yta (Kvm)	Pris (Kr/kvm)	Tot (Kr):
Nytt	5190	28000	145 320 000
Renovering ljus	764	22500	17 190 000
Renovering mörk	378	10000	3 780 000
Rivning	9288	3000	27 864 000
Ny fasad	1711	6000	10 266 000
Renovering fasad, ljus	410	1500	615 000
Renovering fasad, mörk	118	2500	295 000
Rivning fasad		800	Ingår i rivning
Nytt tak	2798	4500	12 591 000
Renovering tak	652	1500	978 000
Rivning tak		800	Ingår i rivning
Finplanering	11140	2000	22 280 000







# Falkbergsskolan

Andra värden

Arbetsmilj

ö/

elevmiljö

## ombyggnad

Utspridda lokaler, svårt att samarbeta, sämre  
överblickbarhet

Långa korridorer, källare

Större osäkerhet vid ombyggnad



## nybyggnad

Bättre överblickbarhet, inga "mobbinghörn"



# Falkbergsskolan

Andra värden  
Tillgänglig  
het

## ombyggnad

Det krävs en hel del åtgärder för att få den ombyggda skolan tillgänglig i alla delar. En nybyggd länk med en huvudentré gör ett stort jobb i detta.

Byggnaden går ej att anpassa för full tillgänglighet pga. skolans befintlig utformning



## nybyggnad

Projekteras till att bli tillgänglig. En mer samlad skola med kortare kommunikationsytor.







# Falkbergsskolan

Andra värden  
Kulturvård  
en

## ombyggnad

Flera delar av de gamla byggnaderna är vackra och har ett kulturhistoriskt värde i sig.

## nybyggnad

Den gamla skolan rivs. Emellertid sparas den vackra gamla matsalen (och även aulan- vilken dock har ett mindre kulturhistoriskt bevarandevärde)

