



2014-10-22

Referens
Leif EdinMottagare
Utbildningsnämnden

Ökade medel för Falkbergsskolans upprustning

Förslag till beslut

Utbildningsnämnden beslutar att:

- Av kommunfullmäktige äska: ökade investeringsmedel för Falkbergsskolans rivning, nybygge och upprustning, på 154 mkr, att överföras till tekniska nämnden, tilläggsanslag på 14 mkr till utbildningsförvaltningen för evakueringspaviljonger under byggtiden, samt ökad hyresram för utbildningsförvaltningen på 5,0 mkr.

Sammanfattning

Miljöinventeringar, fastighetsekonomiska och pedagogiska bedömningar, visar att det långsiktigt hållbara alternativet gällande Falkbergsskolan, är att endast behålla aula- och matsalsdel och i övrigt bygga en ny skola. Bara de akuta tekniskt nödvändiga åtgärderna vid en upprustning, beräknas kosta 91 mkr och beviljade investeringsmedel är 60 mkr. Falkbergsskolan är alltså betydligt mer sliten än vad som först kunde anas. Att bygga en ny skola, men behålla aula- och matsalsdel, beräknar fastighetsenheten komma att kosta 214 mkr.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen och utbildningsförvaltningen gjorde 2011 en genomgång av utbildningsförvaltningens samtliga förskole- och skollokaler. Denna visade att Falkbergsskolan är en av de lokaler som har störst upprustningsbehov, varför kommunfullmäktige beslutade att avsätta 60 mkr för att rusta upp Falkbergsskolan under 2014 och 2015.

Under 2013 arbetades ett lokalprogram fram och en beställning skickades till samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsförvaltningens byggprojektledare har lett den projektgrupp som under hösten 2013 och våren 2014 tillsammans med arkitekt arbetat fram förslag som är en god lärmiljö, fastighetsekonomiskt hållbar över tid, samt lokaleffektiv. Mer om detta nedan.

2014-10-22

Under våren 2014 beställde samhällsbyggnadsförvaltningen även en miljöinventering, vilken kom att visa att omfattande tekniska åtgärder är nödvändiga vid en upprustning. Samhällsbyggnadsförvaltningen har beräknat att de åtgärder som miljöinventeringen finner nödvändiga, uppgår till 91 mkr.

Åtgärder utifrån miljöinventering och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Utifrån AK-Konsult Indoor Air ABs och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning, är följande tekniska åtgärder nödvändiga vid en upprustning av Falkbergsskolan:

- *El* - Samtlig el måste uppdateras, vilket innebär att vi måste riva gamla kablage och installera nya kablage.
- *Belysning* - Belysningen är gammal och uppfyller inte dagens krav. Belysningen måste alltså uppdateras. Vissa av belysningskällorna skall även saneras.
- *Larm* - Nytt larm måste installeras, både ut- och inrymningslarm. Skalskyddet och brandlarmet måste förnyas.
- *Rör* - Rörledningarna är uttjänta, så samtliga rör måste bytas ut.
- *Värme* - Värmesystemet måste uppgraderas.
- *Ventilation* - Ventilationen måste byggas om. Både ventilationsaggregat och ventilationsrör måste bytas.
- *Styr* - Då ventilationssystemet måste bytas, så måste även styrsystemet för ventilationen och värmen anpassas.
- *Fönster* - På grund av att underhållet har varit bristfälligt har samtliga fönster blivit allvarligt skadade och måste bytas.
- *Konstruktion* - Vissa delar av konstruktion måste repareras. Vissa bärande delar har tagit skada.
- *Tillgänglighet* - Tillgängligheten av samtliga nybyggda delar måste anpassas för dagens behov.
- *Sanering* - Rapporten från AK-Konsult Indoor Air ABs visar att det behövs saneringsarbeten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kostnadsbedömning:

Åtgärder för akuta tekniska brister på Falkbergsskolan:	91 000 000 kr
Bygg totalt:	51 500 000 kr
Byggnationer	37 000 000 kr

2014-10-22

<i>Tillgänglighet</i>	<i>1 000 000 kr</i>
<i>Fönster</i>	<i>3 500 000 kr</i>
<i>Tak/Fasad</i>	<i>4 000 000 kr</i>
<i>Mark</i>	<i>2 500 000 kr</i>
<i>Rivning/Håltagning</i>	<i>800 000 kr</i>
<i>Sanering</i>	<i>700 000 kr</i>
<i>Inredning</i>	<i>2 000 000 kr</i>
Teknik totalt:	35 000 000 kr
<i>El/Belysning</i>	<i>9 000 000 kr</i>
<i>Larm</i>	<i>4 000 000 kr</i>
<i>Rör/Värme</i>	<i>7 000 000 kr</i>
<i>Ventilation/Styrssystem</i>	<i>15 000 000 kr</i>
Ränta	3 000 000 kr
Byggherrekostnad	1 500 000 kr

Förslag

Avsatta medel räcker inte för att täcka de akuta bristerna på Falkbergsskolan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde därtill att det är fastighetsekonomiskt ohållbart att satsa 91 mkr på en byggnad som är så lokalmässigt och pedagogiskt ineffektiv som Falkbergsskolan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bad därför arkitekten att ta fram ett nytt förslag som innebär att det mesta av den nuvarande Falkbergsskolan rivs.

Dessa är huvudtankarna i förslaget:

- Skola, för 500 elever, idag 400 elever.
- Bruksarea på 5 119 m², idag 7 592 m²
- Generell men spännande planlösning; öppenhet, avskildhet, överblickbarhet, utsikt.
- Flexibilitet. En genomtänkt stomme, som även är ekonomiskt fördelaktig, samt logisk placering av schakt, toalettgrupper, trapphus och hiss gör skolan enkel att bygga om vid framtida förändringar.
- Genomtänkta flöden och tydliga orienteringspunkter.
- Separering barn/godstransporter.

2014-10-22

- Aula behålls och kommer att ligga bredvid ateljéer, verkstäder och musik. Aulan får även en egen entré samt toaletter så att den kan användas när skolan är stängd.
- Matsalen bevaras men byggs om till bibliotek och personalrum.
- Falkbergsgruppen är kvar i sin paviljong.

Bruksarean i förslaget blir 5119 m², vilket ger 10,2 m²/elev. Bedömningen är att detta alternativt är avsevärt mer fastighetsekonomiskt än att satsa 91 mkr på den befintliga skolan och då inte få någon förbättring av den pedagogiska miljön. Det blir då bara att lappa och laga.

Evakuering

I de tidigare upprustningsplanerna så ingick inga externa evakueringsplaner, då Falkbergsskolan ansågs tillräckligt stor för intern evakuering. Förslaget att riva det mesta av Falkbergsskolan och bygga nytt, innebär att skolans 400 elever behöver evakueringspaviljonger under uppskattningsvis 2 år. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer kostnaderna på dessa paviljonger till 14 mkr.

Ekonomiska konsekvenser

Falkbergsskolans yta och lokalkostnad 2014:

7 592 m² 4 384 051 kr

Falkbergsskolans yta efter rivning och nybygge:

5119 m²

Hyra och drift för nybyggda Falkbergsskolan:

5119 * 550 kr (250 kr/m² i hyra, 300 kr/m² i drift) = 2 815 450 kr

Kapitalkostnad nybyggd Falkbergsskola på 214 mkr: 6 600 000 kr

Falkbergsskolans yta och lokalkostnad efter nybygge:

5 119 m² 9 415 450 kr

Utbildningsnämnden behöver alltså 5 mkr i ökad hyresram för rivning och nybygge av Falkbergsskolan. Därtill behövs ett tilläggsanslag på 14 mkr för utbildningsnämnden för evakueringspaviljonger under byggtiden.

Ann-Chatrin Norrevik
Förvaltningschef

Dejan Smiljanic
Chef för ekonomistöd