



Datum

2023-02-13

Projektnamn: Om-och tillbyggnad Vårfruskolan

Beställning av renovering och tillbyggnad av Vårfruskolan

1. Bakgrund och behov	3
1.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning	3
1.2. Behovsbeskrivning och syfte	3
1.3. Alternativ till investeringen.....	4
2. Lösningsförslag och avgränsningar	4
2.1. Lösningsförslag och mål	4
2.2. Avgränsningar	5
3. Förutsättningar	5
3.1. Tidsram	5
3.2. Projektbudget och finansiering.....	5
3.3. Driftkostnad.....	6
3.4. Följinvesteringar	6
3.5. Gestaltning	6
3.6. Arbetsmiljö.....	7
4. Fastställande	7

1. Bakgrund och behov

1.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning

Projektet föranleds av ett större renoveringsbehov som identifierats av serviceförvaltningen gällande Vårfruskolan. Vårfruskolans verksamhet bedrivs till största delen i ett äldre hus med en byggnadsstandard som inte uppfyller dagens krav kopplat till fastigheten. Utöver de fastighetsmässiga bristerna så finns även ett underskott av lokaler för den pedagogiska verksamheten. Det saknas tillräckliga ytor i flera delar, exempelvis är kapprum och gruppum funktioner som är underdimensionerade.

Barn- och skolnämnden har i beslut om underlag till strategisk lokalförslöjningsplan (SLFP) i oktober 2022 konstaterat att behov finns av en låg- och mellanstadieskola med kapacitet för 350 elever på Vårfruskolan. Kapaciteten motsvarar en skola med totalt 14 klasser. Vårfruskolan är den enda större grundskolan i delområdet centrum och har ett upptagningsområde som täcker de centrala delarna av staden.

Investeringen finns beskriven i kommunens investeringsplan men redovisas här med en högre kostnad då renoveringen även förutsätter en tillbyggnad av skolan.

1.2. Behovsbeskrivning och syfte

Projektets önskade effekt är att det tillskapas lokaler som ger Vårfruskolan med en tvåparellig F-6 organisation möjligheter att bedriva en högkvalitativ undervisning.

Kapacitet och behov

H	Enhet	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
K	Apelskolan	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
K	Vårfruskolan	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	Kapacitet	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
	Behov	654	702	726	767	789	803	834	860	888	906	921
	Differens	-194	-242	-266	-307	-329	-343	-374	-400	-428	-446	-461

Tabell från BSN beslut om underlag till SLFP

I aktuell befolkningsprognos redovisas en förväntad ökning av antalet elever inom delområdet centrum. Ökningen motiverar en renovering av Vårfruskolan då kapaciteten krävs för att erbjuda elever i centrum en skola nära hemmet. Det finns en underkapacitet i delområdet centrum som redovisas i tabellen ovan vilket förklaras av att området saknar högstadieskola. Eleverna i äldre åldrar har sin skolgång utanför delområdet. Utöver behovet av kapacitet behöver lokalerna justeras utifrån den pedagogiska verksamhetens behov av ytor och för att uppfylla myndighetskrav gällande bl.a. ventilation. Vinsterna

för verksamheten bedöms som stora då det idag inte finns tillräckligt med lokaler och statusen på det befintliga huset är undermålig. På Vårfruskolan finns även en paviljongetablering som vid genomförande av projektet kan avetableras. Paviljongerna har även ett tidsbegränsat bygglov som endast sträcker sig till 2026. Nyttovinsten för kommunen är att det finns en centralt belägen skola som är dimensionerad och utrustad enligt modern standard för en F-6 verksamhet.

1.3. Alternativ till investeringen

Under utredningen konstaterades att uppgraderingen av byggnaden kommer ge minskade verksamhetsytor då tekniska installationer kräver utrymme. Inga andra effektiviseringar av lokalytan bedömdes som rimliga för att fortsätta inrymma den befintliga verksamheten. När lokalbristen identifierats utreddes möjligheten att justera antalet klasser på skolan för att minska lokalbehovet. Omorganisation av skolan bedöms dock vara ett sämre alternativ. Exempelvis diskuterades att flytta årskurs 6 till den nya Svaneskolan vilket i samråd med rektorer och även utifrån tillgängliga ytor avfärdades. Alternativ till den tillbyggnad som föreslås i ärendet är en ny tillfällig lokal på skolans tomt.

2. Lösningförslag och avgränsningar

2.1. Lösningförslag och mål

Lösningförslaget innebär en renovering av huvudbyggnaden på Vårfruskolan. Huvudbyggnaden behöver anpassas till dagens krav på ventilation, tillgänglighet och brandsäkerhet. Det blir också mer plats för kapprum och utrymme och några arbetslagsrum. Förslaget innebär även att våningsplanen öppnas upp för att man lättare ska kunna förflytta sig internt i huset. Förändringarna i huvudbyggnaden skapar behov av en tillbyggnad som ska rymma undervisningsytor för 4 klasser samt bibliotek och ett arbetslagsrum. Genom att tillbyggnaden genomförs kan de tillfälliga paviljonger som finns på skolans tomt avvecklas.

I och med att huvudbyggnaden är befintlig och bedömd som bevaransvärd så är inte ett standardlokalprogram applicerbart i projektet. Lösningförslaget är framtaget i kontinuerlig dialog mellan rektor, referensgrupp, bestående av pedagoger och annan personal på skolan, BSF representanter, arkitekt och representant från Lundafastigheter.

Lokalerna som är berörda och i förslaget tillkommer är följande:
BRA Huvudbyggnad: 1975 kvm BRA Tillbyggnad: 761 kvm
BTA Huvudbyggnad 2641 kvm BTA Tillbyggnad: 828 kvm

Nyckeltal för antal kvadratmeter per elev redovisas inte i ärendet då det inte är möjligt att relatera respektive byggnad till skolan som helhet. Skolan har ett klassrum per klass vilket är standard i Lunds lokalprogram för grundskola.

Utemiljön på Vårfruskolan är idag mindre än målsättningen som beskrivs i Lunds kommuns råd och riktlinjer för grundskolor. Verksamheten arbetar aktivt för att erbjuda eleverna en god utemiljö. Lösningförslaget innebär att paviljongen som upptar ca 150 kvm ersätts av en tillbyggnad som upptar ca 400 kvm. Ca 250 kvm uteyta försvinner vid genomförande av projektet. Lösningförslaget föreslår därför en takmiljö med växtlighet på tillbyggnaden som kan användas i det pedagogiska arbetet utomhus. T.ex. finns idag odling i markplan vilket genom projektet kan förläggas till takmiljön. Ytan i markplan blir då tillgänglig för andra aktiviteter.

2.2. Avgränsningar

I projektet ingår inte några åtgärder i befintlig utemiljö, förutom viss komplettering av utebelysningen. Den relativt nya gymnastik-, slöjd- och matsalsbyggnaden blir berört av projektet genom att den planerade tillbyggnaden kommer att ansluta i två plan, via dess gavel. Övriga byggnader på tomten och utanför tomten berörs inte alls.

3. Förutsättningar

3.1. Tidsram

Projektet tidsplaneras utifrån möjligheten att evakuera hela Vårfruskolan (huvudbyggnad och paviljonger) till Parkskolan, under läsåret 24-25. Projektet färdigställs så att verksamheten kan flytta in igen vid start av höstterminen 2025.

3.2. Projektbudget och finansiering

Preliminär kalkylerad totalkostnad för ombyggnaden av byggnad A: 49 000 000 kr

Preliminär kalkylerad totalkostnad för tillbyggnaden: 28 000 000 kr

3.3. Driftkostnad

Driftkostnadstabell Vårfruskolan

	Årshyra	2024	2025	2026
Befintlig hyra	4 100 000	2 050 000		
Ny hyra	8 300 000		4 150 000	8 300 000
Evakueringshyra Parskolans Annex	1 100 000	550 000	550 000	
Evakueringshyra Parskolans	3 300 000	1 650 000	1 650 000	
Avetablering		500 000		
Sanering		250 000		
Summa		5 000 000	6 350 000	8 300 000

Preliminär ny hyra i 2023 års hyresnivå för hela objektet blir: 8 300 000 kr

Årshyra för ombyggnadsdelen: 6 300 000 kr (ny hyra för byggnad A-D, totalt 3 797 kvm.)

Årshyra för nybyggnadsdelen: 2 000 000 kr

Asbetsanering som görs inom entreprenaden uppgår till en kostnad av 250 000 kr

Avetablering av Paviljonger, uppskattad kostnad ca 500 000 kr

3.4. Följdinvesteringar

Budget för inventarier finns upptaget i kommunens investeringsplan.

3.5. Gestaltning

Tillbyggnaden placeras som en förlängning av den norra byggnaden med matsal, slöjdämnen, idrottshall och musiksal. Det ges då möjlighet till intern kommunikation mellan byggnaderna. Biblioteket placeras i tillbyggnaden med utsikt mot skolgården. Tillbyggnadens fasadmaterial blir liknande den norra byggnadens fasadtegel. I tillbyggnaden placeras klassrum både på plan 1 och 2, arbetslagsrum på plan 2. Det kommer finnas ett trapphus som leder upp till en grön yta på taket. På taket planeras verksamheter som odlingsyta, uteateljé- och labbmöjligheter.

3.6. Arbetsmiljö

Skyddsombud har deltagit i planeringsarbetet av både renovering och tillbyggnad. Ärendet redovisas i förvaltningsövergripande samverkan.

4. Fastställande

Undertecknas av beställare/lokalplanerare.

[Ort] [ÅÅÅÅ-MM-DD]

Beställare

[Namn]

[Titel]

[Förvaltning/Avdelning]

[Ort]

[Datum]