



Beställare	Barn- och skolförvaltningen Gustav Svensson
Utredare	Serviceförvaltningen Oskar Svensson

Behov av förstudie / utredning

Mallen är tänkt att användas för att redovisa resultatet av en enkel utredning eller strategisk förstudie. Den data som lämnas i denna mall samt resultatet av utredningen utgör viktiga delar i det som eventuellt utgör en beställning av ett byggprojekt.

Typ av behov

- ENKEL UTREDNING
- STRATEGISK FÖRSTUDIE / FÖRDJUPAD UTREDNING
(utökad tomt- och lokalutredning)
-

Utredningen bör innehålla:

2.	Bakgrund och behov	2
2.1.	Bakgrund och verksamhetsbeskrivning	2
2.2.	Behovsbeskrivning och syfte	2
3.	Förutsättningar	3
3.1.	Utgångspunkt	3
3.2.	Detaljplan	3
4.	Resultat	3
4.1.	Tomtutredning	4
4.2.	Antaganden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.3.	Avgränsningar	3
4.4.	Ekonomi	6
4.5.	Tidsram	6
5.	Mottagares representant	Fel! Bokmärket är inte definierat.



Datum	Version
2018-12-06	1.0

2. Bakgrund och behov

Vikingaskolan är enligt serviceförvaltningens utredningar i stort behov av renovering. Barn- och skolförvaltningen har även ett behov av utökad kapacitet inom årskurs 4-9. I investeringsplan för 2017-2019 finns ett investeringsprojekt för Vikingaskolan. Barn- och skolnämnden har även beslutat om en omorganisation till årskurs 4-9 samt om/nybyggnad på Vikingaskolan. Investeringsprojektet har inte behandlats i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och projektet har försenats. I avvaktan på beslut måste det ökande antalet elever hanteras.

2.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning

Projektet föranleds av den försening som uppstått kring om/nybyggnation på Vikingaskolan. Den utökade kapaciteten som tidigare beställts av Barn- och skolnämnden kommer inte finnas på plats enligt planeringen. Vikingaskolan växer med två klasser per läsår kommande femårsperiod.

Det finns en risk att nya lokaler dröjer och elever inte får plats på Vikingaskolan eller närliggande skolor. Det riskerar att innebära att elever får en lång väg till skolan.

Vikingaskolans organisation kommer växa med 2 klasser varje kommande läsår. Beroende av hur lång förseningen av projektet blir ju större blir behovet av tillfälliga lokaler. Behov av tillfälliga undervisningslokaler och till viss del specialsalar finns till läsåret 2019/2020.

Vikingaskolans om/tillbyggnad är utredd sedan tidigare. Inom ramen för den utredningen beskrivs möjlig evakuering av elever under byggtiden i tillfälliga lokaler nere på södra Råbylund. På Vikingaskolans tomt finns idag en paviljongetablering.

2.2. Behovsbeskrivning och syfte

Projektet måste tillfredsställa lokalkapacitet för en utökning av antalet klasser på Vikingaskolan med två klasser per år med start höstterminen 2019. Det primära behovet att tillmötesgå är alltså att Vikingaskolan kan ta emot ytterligare två klasser till läsåret 2019/2020.



3. Förutsättningar

3.1. Utgångspunkt

Idag är 7 stycken Cramopaviljonger etablerade på Vikingaskolan för att täcka befintligt behov av fritidslokaler. Det tidsbegränsande bygglov som tillåter paviljongernas placering har vid tidigare tillfälle förlängts i sin helhet och har nu gått ut.

Ramavtal är i dagsläget upprättat med Expandia. Ramavtalet tillåter ej avsteg från avtalet.

Expandiapaviljonger är ej kompatibla med Cramopaviljonger.

3.2. Detaljplan

Idag står Cramopaviljongerna på prickad mark. Utifrån dialog med bygglovshandläggare tillåts ansökan om ett nytt tidsbegränsat bygglov för samma placering, samt även utökning två plan. Om befintliga paviljonger önskas nyttjas vidare väljer man även att se förbi det faktum att paviljongerna egentligen måste placeras om för att ett nytt lov skall få sökas. Däremot måste det genom den nya bygglovsansökan för tidsbegränsat lov säkerställas att paviljongerna uppfyller dagens BBR och PBLkrav.

4. Resultat

4.1. Avgränsningar

Tillkommande klasser bedöms under läsåret 2019/2020 kunna äta i befintlig matsal.

Ingen evakueringskostnad är med i budget. Rekommenderas att BSF tillhandahåller tillfälliga lokaler under byggtiden.

Omfattande grundläggningsarbete för ytterligare en våning paviljonger beräknas ej behövas. Detta utifrån leverantörers preliminära bedömning.

Miljöinventering har inte rymts inom ramen för utredningen och är ej med i kostnadsbedömningen.

Behov och kapacitet av serviser och anslutningar behöver utredas vidare. Ryms idag inom budget utifrån antaganden.

Räknar med att ramavtalskonsulter och entreprenörer kan avropas för samtliga arbeten.

4.2. Tomtutredning

Alternativ 1 innebär att befintliga Cramopaviljonger avetableras för att maximera skolans friyta och nya paviljonger från Expandia etableras enligt situationsskiss inom parkmark. Tanken var att den nya paviljongetableringen, inom nuvarande fotbollsplan, framöver gick att utvidga utifrån ytterligare ökat behov av skollokaler, utan att ta skolans friyta i anspråk.

Alternativ 2 innebär att de befintliga Cramopaviljongerna behålls och utökas till två plan enligt situationsskissen. Detta för att möta behovet av skollokaler, två stycken 4-6klasser utan att ta minimal friyta i anspråk. För att tillgodose dagens BBR- och PBLkrav behöver plan 1 kompletteras med 2 paviljonger för HWC samt trapphus, loftgång och hiss. Plan 2 utformas i utsträckning likt plan 1. Totalt uppgår lösningen till 16 skolpaviljonger om ca 416 kvm LOA enligt *Planlösning Cramo*. Lösningen anses tillgodose behovet av 2 skolklasser á 30 elever och 2 fritidsklasser i samma storlek.

Alternativ 3 innebär att befintliga Cramopaviljonger avetableras och nya Expandiapaviljonger etableras i enlighet med ramavtal. Etableringen sker i 2 plan enligt *Planlösning Expandia* för att tillhandahålla fritidslokaler i plan 1, likvärdig med dagens, samt skollokaler i plan 2. Totalt uppgår lösningen till 12 skolpaviljonger om ca 322 kvm LOA. Lösningen anses tillgodose behovet av 2 skolklasser á 30 elever och 2 fritidsklasser á 30 elever.





4.3. Rekommendation

Det rekommenderas att alternativ 1 förkastas. Tekniska förvaltningen motsätter sig, trots en god dialog, att man tar parkyta och vegetation i anspråk. Skolan ser inte heller placeringen av paviljongerna som optimal då man önskar en hög närhet till eleverna. Även tomtutredningen visar på en för liten och ej optimalt disponibel yta där exempelvis tillgänglighet och utrymning är svår att tillgodose.

Det rekommenderas vidare att alternativ 2 och 3 utvärderas.

Alternativ 2

+ Billigare utifrån dagens antaganden.

-Väljs alternativ 2 krävs dock ett medvetet risktagande som kan äventyra projektets tidsram samt budget. Denna risk går att köpa bort genom att välja alternativ 3

-Byggherre står, utöver annan projektering, även för projektering av bygglovshandlingar.

-Cramopaviljongerna är gamla och ytineffektiva.

-Byggherren står för bygghandlingsprojektering. Dessa kostnader måste hanteras som en risk då bygghandlingsprojektering behöver

OBS!

Alternativ 2 utgör endast en möjlighet om Expandia tillåter att vi frångår ramavtalet för att istället hyra paviljongerna av Cramo.

Utifrån alternativ 2 måste en medveten risk tas. Direkupphandling är ej möjlig på grund av att bedömt kontraktvärde överstiger tröskelvärdet. Upphandling över tröskelvärdet innebär att samtliga aktörer tillåts lämna anbud, samt en längre process med framtagande av FFU, utvärdering, tilldelning etc. Rekommendation är istället att en medveten risk tas genom att direktupphandla Cramo. Endast då erhålles en paviljonglösning kompatibel med befintliga paviljonger.



Datum	Version
2018-12-06	1.0

Alternativ 3

- +Alternativ 2s upphandlingsrisk köps bort
- +Genom alternativ 3 erhålls även lokaler av högre standard, mer yteffektiva samt i nyare skick än för alternativ 2.
- +Yteffektiva lokaler innebär inte bara är en långsiktig kostnadsfråga utan är även positivt om man önskar utöka paviljongetableringen då mindre markyta tas i anspråk.
- +Genom alternativ 3 ingår projektering av bygghandling i offerten i motsats till alternativ 2 där byggherren står för projektering och dess kostnader. Väljer man att gå vidare med alternativ 3 kan bygghandlingsprojektering påbörjas omedelbart utan att några pengar riskeras.
- Alternativ 3 innebär en dyrare lösning än alternativ 2.
- Alternativ 3 innebär ett mindre antal grupperum än alternativ 2, vilket borde kunna lösas genom god planering av verksamheten.

4.4. Ekonomi

Budget enligt nedan är upprättad med hänsyn till 4.2. *Avgränsningar*, en hyrestid om 3 år samt *planlösning Expandia och Cramo*. Hyran inkluderar alltså skollokalerna samt fritidslokaler.

Alternativ 1: ---

Alternativ 2: **5 223 153**

Alternativ 3: **5 410 197**

4.5. Tidsram

Milstolpar:

- Skall Cramos avtal sägas upp måste det göras innan **2018-01-25**.
- Delbeställning för bygghandlingsprojektering behövs **2018-12-14**. Projektering av bygglovshandlingar behöver inledas snarast och bygglovsanmälan skickas in. Riskerar mina timmar samt konsulttimmar. Antalet konsulttimmar beror på vilket alternativ som väljs.
- Projektavdelningen måste erhålla en skarp beställning senast **2018-01-18** för att kunna starta bygghandlingsprojektering.
- Bygglovshandläggningen måste påskyndas, och hanteras inom tidsramen **2018-12-21 – 2019-03-01**.