

Handläggare
Jan Malmberg

Datum
2016-02-25

Diarienummer
IFN-2016-0042

Idrotts- och fritidsnämnden

Preliminär hyresoffert avseende nya Tiundaskolan

Förslag till beslut

Idrotts- och fritidsnämnden föreslås besluta

att vad avser idrotts- och fritidsnämndens ansvarsområde godkänna upprättat preliminär hyresoffert från Uppsala kommun Skolfastigheter AB, enligt redovisning i ärendet.

Ärendet

Tiundaskolan har under flera år varit i byggnadstekniskt dåligt skick och skollokalerna är inte ändamålsenliga. Tiundaskolans tomt har en potential att utvecklas för att tillgodose ett ökat behov inom förskola och grundskola, med en yteffektiv och modern energieffektiv byggnad som inrymmer förskola och grundskola årskurs F-9 med tillhörande utemiljö, samt en fullstor idrottshall.

En ny detaljplan har tagits fram för de nya behoven på tomten. Planen vann laga kraft under november månad 2015. Detaljplanen anger möjlighet att bygga både skola och förskola samt en fullstor idrottshall. Uppsala kommun Skolfastigheter AB har arbetat tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och utbildningsförvaltningen för att tillgodose det behov som respektive verksamhet har och har nu presenterat en preliminär hyresoffert.

Vid antagande av hyresofferten går projektet vidare med projektering och färdigställande. Offerten gäller en ny F-9 skola om 10 674 kvm för 900 elever, en förskola om 1238 kvm LOA för 144 barn samt en fullstor idrottshall 2500 kvm LOA. Extra kökskapacitet om 100 kvm LOA är också inkluderad i offerten, med avsikt att försörja närbelägna mindre enheter. Utbildningsnämnden har att finansiera en bashyra om totalt ca 26,7 miljoner kronor och idrotts- och fritidsnämnden har att finansiera en bashyra om ca 5,5 miljoner kronor. Målbilden för projektet är att utifrån den preliminära hyresofferten aktivt arbete för att sänka kostnaderna ytterligare i det fortsatta arbetet.

Föredragning

Ett grundläggande material togs fram i en designdialog för nya Tiundaskolan vilket har utgjort utgångspunkt i det fortsatta arbetet. Dock har den planlösning som togs fram blivit ifrågasatt av framförallt ekonomisk men också organisatoriska och pedagogiska skäl.

Designdialogens förslag

Resultatet av designdialogen blev en skola som till stor del byggde på traditionella hemklassrum. En sådan lösning får ofta en relativt låg belägningsgrad då klassrum står tomma när elever har idrott, slöjd, musik etc. Vissa andra typer av lokaler som fritidsklubb, miniaula och vissa lågbelagda ämnessalar står ofta oanvända under delar av dagen. Konsekvensen blir att ytan i byggnaden blir oacceptabelt stor och därmed kostnaden.

Lösningen med lika stora klassrum för alla grundskolans 30 klasser förutsätter att alla klasser är fyllda med 30 elever. Även en minder variation i elevantalet medför behov av fler klassrum utan att det totala antalet elever kan ökas. Svårigheter att hitta rum för undervisning till en grupp som är fler än 30 elever riskerar att medföra en ineffektiv lärarorganisation.

Pedagogiskt ger den traditionella lösningen med hemklassrum och ämnessalar i första hand stöd för kunskapsförmedlande undervisning, som förvisso måste finnas med, men som trots allt bara utgör en del av undervisningen. Lösningen ger begränsade förutsättningar att enligt läroplanens direktiv anpassa undervisningen till varje elevs särskilda förutsättningar.

Hyresgrundande investering beräknades i designdialogens förslag till 505 miljoner kronor.

Nytt förslag

För att förbättra kostnadsbilden i projektet arbetades en ny lösning fram baserat på ledorden:

- Yteffektivisering och optimerad rumsanvändning
- Rumslig och organisatorisk töjmån för varierande elevantal
- Rika och flexibla lärmiljöer för framtiden

Målet var att minska byggnadens yta utan att göra avkall på funktioner eller andra kvalitéer. En omprövning av program krav har gjorts för samtliga verksamheter, ämnen, klasser och stödfunktioner. På alla plan har behovet av öronmärkta rum ifrågasatt. Samordningsvinster har sökts i skolans alla delar och verksamheter så att varje rum ska användas för flera aktiviteter och av olika grupper under så stor del av dagen som möjligt.

Den nya lösningen bygger på ett effektivt användande av lärarresurser och ska på ett flexibelt sätt möta såväl varierande årskullar som omorganisationer och tillfälliga elevtoppar. Dimensioneringen i det ny förslaget bygger på att de elever som inte är i arbetslagsarenan befinner sig på idrotten eller i någon av skolan specialsalar för slöjd eller estetiska ämnen.

Ambitionen med det nya förslaget är att lärmiljön på nya Tiundaskolan ska erbjuda varierade möjligheter till aktiviteter och arbetssituationer. Vanlig ämnesundervisning ska kunna ske sida vid sida med ämnesövergripande tematiska arbetspass och laborativa, experimentella och skapande aktiviteter. Resurser till lärarintensiva aktiviteter och handledning av mindre grupper möjliggörs genom att fler elever t.ex. kan lyssna på en föreläsning eller se en film i någon av de större lokalerna.

Nya Tiundaskolan utformas med följande lärmiljöer/fritidsmiljöer:

- Förskola 144 barn, två våningsplan (flexibel avdelningsstruktur)
- Arbetslagsarena/fritids F-3, 100 elever
- 3 arbetslagsarenor 4-6 à ca 135 elever
- 3 arbetslagsarenor 7-9 à ca 135 elever

- 5 projektverkstäder för ämnesundervisning/projektarbete samt fritidsklubb
- Forum, bistron, torget, spantrappan m.fl. gemensamma lärmiljöer inomhus
- Idrottshus och lärmiljöer utomhus

Dimensioneringen utgår från en grundsituation där arbetslagsarenorna 4-6 resp. 7-9 används av en del av arbetslaget (3/5 klasser, 90/135 elever). Övriga elever (6 klasser/135 elever i 4-6 och 6 klasser/135 elever i 7-9) ska då ha plats att arbeta i någon av projektverkstäderna, på idrotten eller i någon annan av skolans lärmiljöer.

Vid schemalagd ämnesundervisning rymmer de fem projektverkstäderna sammanlagt minst 14 klasser (varav halvklassundervisning i 4 x slöjd, 2 x hemkunskap och 2 x NO-lab) och idrotten minst 2 klasser. Överkapaciteten på rum för minst 4 ytterligare klasser ger utrymme för F-3, förskola och externa grupper att använda projektverkstäderna. Vid aktivitetsbaserad rumsanvändning, projektarbete etc. ökar kapaciteten ytterligare.

Skolan ska rymma 144 barn i förskolan och 900 elever i grundskolan. Utgångspunkten är 100 elever i F-3, 400 elever i åk 4-6 och 400 elever i åk 7-9, men byggnaden ska förberedas för att denna åldersgruppsindelning kan komma att ändras över tid.

Skola och fritids för F-3 ska samverka i gemensamma lokaler. Fritidsklubbens lokaler ska kunna användas av skolan under delar av dagen. I skolans lokaler ska erbjudas fritidsverksamhet för ungdomar och vuxna.

Det kommer finnas utrymme för klasser från närliggande skolor att ha slöjd och musik på Tiundaskolan.

Målet för miljöklassningen av skolbyggnaden avseende miljöbyggnad är satt till silver. För indikatorbetyget energi uppfylls nivån för guld.

Ytor

Totalt uppgår objektet (skola, förskola och idrottshall) till 15 864 kvm BTA (total byggnadsarea). Angivet med ytmåttet LOA (hyresgästens lokalarea inkl. kommunikationsytor) uppgår till totalt 14 513 kvm.

Idrottshall består av två ytor, dels en fullstor sporthall dels en mindre gymnastik-/rytmikhall.

Enhet	Kapacitet	LOA	BTA	LOA/elev	BTA/elev
Skolan	900	10 674	11 691	11,9	13,0
Förskolan	144	1238	1 341	8,6	9,3
Idrottshallen		2500	2 700		
Extra kökskapacitet		100	132		
Totalt		14513	15 864		

Yta per elev i grundskolan uppgår till 11,9 kvm LOA och för förskolan uppgår det till 8,6 kvm LOA. I dessa nyckeltal är kökets yta fördelat procentuellt utifrån andelen yta för respektive enhet i förhållande till totalen. Den extra kökskapacitet som köket är dimensionerat

för är särredovisat för att få korrekta nyckeltal. Denna extra kapacitet försörjer andra anläggningar i området.

Förskolans nyckeltal vad gäller yta per elev är lågt på grund av att förskolan samnyttjar bland annat del av personalstyrka med grundskolan. Grundskolans nyckeltal är också ganska lågt med tanke på att det är en F-9 skola med specialsalar som även ska nyttjas av andra skolor.

Tidsplan

Idrottshallen planeras att vara klar för inflyttning till ht 2017. Skola och förskola kommer vara elevklara till höstterminen 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Hyressättningsprincip

Uppsala kommun Skolfastigheter AB har tagit fram en hyra baserat på de principer som finns i utkastet till ramavtal. Principerna för helt nya anläggningar innebär att schabloner för drift och underhåll utgår från lokalernas area LOA och annuitet baseras på projektinvesteringen. Vid hyressättningen för Tiundaprojektet har skolfastigheter justerat de antaganden som beskrivs i ramavtalet med hänsyn till att:

- Den stora volymen kommer medge stordriftsfördelar som sänker driftskostnaden
- Den tekniska standarden och kompakta designen på byggnaden sänker driftskostnaden
- Skolfastigheter har större möjligheter att påverka riskerna/grunden som utgör förutsättningarna för annuitetsberäkningen.

Hyran är således baserat på en driftsschablon på 295 kronor per kvm LOA och en underhållsschablon på 150 kronor per kvm LOA samt en annuitet på 3,5 procent. Annuiteten beräknas på Tiundaprojektets totala investeringen med avdrag för evakueringskostnader och rivningskostnader. Total hyresgrundande investering uppgår till 472 miljoner kronor. Årshyran kan med de angivna antagandena beräknas till totalt 32 miljoner kronor.

Hyresvillkoren som anges i den preliminära hyresofferten är en avtalstid på femton år från och med 2018-08-01 till och med 2033-07-31 med en förlängningsperiod på tre år och nio månaders uppsägningstid. Årshyran indexeras med KPI och hyresgästen har eget elabonnemang. I denna del avviker hyresprincipen från de principer som ska gälla för inhyrningar från Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB.

Hyran fördelas per enhet enligt nedan:

Enhet	Kapacitet	Bashyra	LOA	Hyra/elev
Skolan	900	23 499 341	10 674	26 110
Förskolan	144	2 865 153	1238	19 897
Idrottshallen		5 473 867	2500	
Extra kökskapacitet		295 037	100	
Totalt		32 133 398	14513	

Nyckeltalet hyra per elev i grundskolan uppgår till 26 110 kronor och för förskolan uppgår hyran per barn till 19 897 kronor. Snittet för hela beståndet av grundskolor vad beträffar hyra per elev ligger på cirka 13 000 kronor och för förskolan 19 000 kronor i 2014-års siffror.

Hyresgrundande kostnad samt fler nyckeltal

Enhet	Kapacitet	Hyresgrundande investering	Hyresgrundande investering/elev	Hyra/LOA	Hyra/BTA	Kostnad/BTA
Skolan	900	344 839 332	383 155	2 202	2 010	29 496
Förskolan	144	42 560 244	295 557	2 314	2 137	31 738
Idrottshallen		80 214 466		2 190	2 027	29 709
Extra köskapacitet		4 607 890		2 950	2 235	34 908
Totalt		472 221 932				29 767

Hyreskostnad per nämnd

Nämnd	Bashyra totalt	Yta totalt LOA
Utbildningsnämnden	26 659 531	12 012
Idrotts- och fritidsnämnden	5 473 867	2500
Totalt	32 133 398	14 512

Hyran som kommer att bekostas av utbildningsnämnden blir 26, 7 miljoner kronor per år fördelad på för grundskolan 23,5 miljoner kronor per år, för förskolan 2, 9 miljoner kronor per år och för externa matleveranser 0,3 miljoner kronor per år.

Hyran som kommer att bekostas av idrotts- och fritidsnämnden blir 5, 5 miljoner kronor per år.

Jämförelsesiffor nyproducerade skolor 2012-2015

Som under lag för att jämföra kostnaden att bygga nya Tiundaskolan har redovisats i tabellen nedan ett antal projekt. Jämförelsen ska enbart tas som en indikation då samtliga enheter inte har liknade uppsättning av kök, idrottslokaler och specialsalar.

Kommun	Skola	Typ	År	Antal elever	Yta BTA	Projektkostnad i kronor	Projekt-kostnad/kvm BTA (kronor/kvm)	Projekt-kostnad/elev (kronor/elev)
Stockholm	Mariehällsskolan	F-6	2014	720	6930	228 000 000	32 900	316 667
Stockholm	Lugnets skola	F-6	2013	540	6605	210 250 000	31 832	389 352
Täby	Brinksskolan	F-6	2015	500	7300	250 000 000	34 247	500 000
Knivsta	Bränkärrsskolan	F-6	2012	350	4515	108 000 000	23 920	308 571
Knivsta	Högåsskolan	F-6	2015	540	6685	158 000 000	23 635	292 593
Karlstad	Hagaborsskolan	F-3	2013	240	3720	97 000 000	26 075	404 167
Huddinge	Kästa skola	F-6	2015	500	7929	262 000 000	33 043	524 000
Stenungsund	Spekeröd skola	F-6	2015	350	5087	133 000 000	26 145	380 000
Uppsala	Tiundaskolan	F-9		900	11 691	344 839 332	29 496	383 155

Tabellen ovan visar att nya Tiundaskolan ligger i nivå med kostnaden för jämförbara nyproduktioner, men att det finns exempel där kostnaderna har kunnat hållas lägre. Det är därför angeläget att projekt även i fortsättningen strävar efter att finna detaljlösningar som kan reducera den totala kostnadsbilden.

Påverkan på idrotts- och fritidsnämndens budget

Nämnden har haft en årskostnad för gamla Tiundaskolans sporthall på under 400 tkr medan intäkterna från skolans och föreningslivets bokningar har överstigit denna kostnad med ca 200 tkr per år.

En hyresnivå på 5,5 mnkr innebär en ökad kostnad för nämnden på ca 5,1 mnkr vid oförändrad uthyrning och prissättning. Denna kostnadsökning begränsas dock genom att det är två ytor som går att hyra ut samt att för den stora sporthallen kan debiteras högsta markeringsavgift. Därutöver sker uthyrning till skolan under dagtid till självkostnadspris. Skolan hyr ca 45 procent av tillgänglig tid vilket medför att 45 procent av kostnaden täcks av skolans hyra. Kvar blir de 55 procent som nämnden måste finansiera genom dels markeringsavgift dels kommunbidrag. Intäkterna från markeringsavgiften kan fördubblas genom att det är två hallar att hyra ut samt att den stora hallen har högsta markeringsavgift.

Med dessa antaganden kan den ökade nettokostnaden som nämnden ska finansieras över kommunbidraget beräknas till strax cirka 2,2 miljoner kronor. Denna ökade nettokostnad kommer from hösten 2017 dvs. med halvårseffekt för 2017. Förvaltningen gör bedömningen att denna kostnad för 2017 kan klaras inom befintligt kommunbidrag. För den årskostnad som kommer from 2018 måste en fördjupad prövning göras av om för 2018 indikerat kommunbidrag är tillräckligt för att möta återstående nettokostnad.

Kommunbidraget för 2018 är i Mål och Budget för 2016-2018 indikerat till 219,4 mnkr efter reduktion för tillkommande åtagande. Detta belopp är 11,6 mnkr högre än bidraget för 2016 eller i procent 5,6 procent vilket per år motsvarar 2,75 procent. Av det ökade kommunbidraget går merparten åt för att täcka kostnadsökningar. Den compensation nämnden fått för volymökningar ligger i storleksordning på en miljon kronor per år. För att klara den ökade hyran på Tiundaskolan måste effektivisering och/eller omfördelning ske inom nämndens verksamhetsområde. Det belopp som ska täckas genom effektivisering är i storleksordningen en miljon kronor.

Förvaltningen gör bedömningen att detta är möjligt. I det fortsatta projekteringsarbetet finns även möjlighet att förändra ramarna för sporthallarna för att den vägen begränsa investeringen och den hyra som den genererar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Jan Malmberg
avdelningschef Idrott och Fritid