

Handläggare  
Jens Skoglund  
Stefan Bergström

Datum  
2015-02-16

Diarienummer

Utbildningsnämnden

## **Preliminär hyresoffert för nya Tiundaskolan**

### **Förslag till beslut**

Utbildningsnämnden föreslås besluta

**att** vad avser utbildningsnämndens ansvarsområde godkänna upprättat hyresoffert från Uppsala kommun skolfastigheter AB, enligt bilaga

### **Ärendet**

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

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 har arbetet tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och utbildningsförvaltningen för att tillgodose det behov som respektive verksamhet har och kan nu presentera en preliminär hyresoffert för antagande. 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 kr och idrott och fritidsnämnden har att finansiera en bashyra om ca 5,5 miljoner kr. Målbilden för projektet är att utifrån den preliminära hyresofferten aktivt arbete för att sänka kostnaderna ytterligare i det fortsatta arbetet.

## Arbetsprocess

Ett grundläggande material togs fram i en designdialog för nya Tiundaskolan vilket har utgjort utgångspunkt i det fortsatta arbetet. Dock har den plankösning 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 beläggningsgrad 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.

Lösningen med lika stora klassrum för alla grundskolans 30 klasser förutsätter att alla klasser är fyllda med 30 elever. Även en mindre 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, men den utgör trots allt bara en del av undervisningen. Lösningen ger begränsade förutsättningar att enligt läroplanens direktiv anpassa undervisningen till varje elevs särskilda förutsättningar.

Hyresgrundande kostnad beräknas i designdialogens förslag uppskattades till 504 784 000 kr.

### *Nytt förslag*

För att förbättra kostnadsbilden i projektet arbetades en ny lösning fram med ledord,

- Yteffektivisering och optimerad rumsanvändning
- Rumslig och organisatorisk tøjman 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 programkrav har gjorts för samtliga verksamheter, ämnen, klasser och stödfunktioner. På alla plan har behovet av öronmärkta rum ifrågasatts. 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 skall på ett flexibelt sätt möta såväl varierande årskullar som omorganisationer och tillfälliga elevtoppar. Dimensioneringen i det nya förslaget bygger på att de elever som inte är i arbetslagsarenan istället befinner sig på idrotten eller i någon av skolans 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 med att fler elever kan t.ex. 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 respektive 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 skolan. 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 fritidshem för F-3 ska samverka i gemensamma lokaler. Fritidshemmets lokaler ska kunna användas av skolan under delar av dagen.

I skolans lokaler ska erbjudas fritidsaktiviteter för ungdomar och vuxna.

Det kommer att 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.

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		
<b>Totalt</b>		<b>14513</b>	<b>15 864</b>		

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 totalalen. Den extra kapacitet som köket är dimensionerat för är särredovisat för att få korrekta nyckeltal. Den extra kapaciteten försörjer andra anläggningar i området.

Förskolans nyckeltal vad gäller yta per barn är lågt på grund av att förskolan samnyttjar bland annat del av personalstyrkor med grundskolan. Grundskolans nyckeltal är också ganska lågt med tanke på att det är en F-9 skola med specialsalar som även skall 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 baserad på de principer som finns beskriva i utkastet till ramavtal. Detta innebär att schabloner för drift och underhåll utgår från lokalernas area LOA och annuitet baseras på projektkostnaden. Vid hyressättningen för Tiundaprojektet har Skolfastigheter AB justerat de antaganden som beskrivs i utkastet till ramavtal med hänsyn till att:

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

Hyran är således baserad på en driftsschablon på 295 kr per kvm LOA och en underhållsschablon på 150 kr per kvm LOA samt en annuitet på 3,5 %. Annuiteten beräknas på Tiundaprojektets totala kostnad med avdrag för evakueringskostnader och rivningskostnader. Total hyresgrundande kostnad uppgår till 472 miljoner kronor. Hyran uppgår till totalt 32 miljoner kr.

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. Bashyran indexeras med KPI 100 % och hyresgästen har eget elabonnemang.

#### Hyran fördelat per enhet

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	
<b>Totalt</b>		<b>32 133 398</b>	<b>14513</b>	

Nyckeltalet hyra per elev i grundskolan uppgår till 26 110 kr och för förskolan uppgår hyran per barn till 19 897 kr. Snittet för hela beståndet av grundskolor vad beträffar hyra per elev ligger på cirka 12 700 kr och för förskolan cirka 19 000 kr i 2014 års siffror. Snittkostnaden för hyra per elev för grundskolan stiger med cirka 700 kr per elev till 13 400 kr per elev i och med den nya hyran för grundskolan.

#### Hyresgrundande kostnad samt fler nyckeltal

Enhet	Kapacitet	Hyresgrundande kostnad	Hyresgrundande kostnad/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 kökskapacitet		4 607 890		2 950	2 235	34 908
<b>Totalt</b>		<b>472 221 932</b>				<b>29 767</b>

#### Hyreskostnad per förvaltning

Nämnd	Bashyra totalt	Yta totalt LOA
Utbildningsnämnden	26 659 531	12 012
Idrott och fritidsnämnden	5 473 867	2500
<b>Totalt</b>	<b>32 133 398</b>	<b>14 512</b>

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

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

*Jämförelsesiffor nyproducerade skolor 2012-2015*

Som underlag för att jämföra kostnaden att bygga nya Tiundaskolan redovisas i tabellen nedan ett antal projekt. Jämförelsen skall 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 kr	Projekt-kostnad/kvm BTA (kr/kvm)	Projekt-kostnad/elev (kr/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	Brinkskolan	F-6	2015	500	7300	250 000 000	34 247	500 000
Knivsta	Bränkärsskolan	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.

Utbildningsförvaltningen

Birgitta Pettersson  
Utbildningsdirektör