PROJEKTKOMPANIET

Förstudie - Utveckling av Närlundaskolan

Askersunds kommun

2019-05-02

PROJEKTKOMPANIET

Innehållsförteckning

1. Inledning ... 3
1.1 Uppdrag ... 3
1.2 Bakgrund ... 3
1.3 Förstudiens organisation ... 3
1.4 Begrepp ... 3
1.5 Målsättning ... 4
1.6 Avgränsningar ... 4
2. Definition av antalet elever ... 6
3. Lokalernas ändamålsenlighet ... 6
3.1 Verksamhetens beskrivning över nuvarande lokaler ... 6
3.2 Teknisk statusbedömning för befintliga byggnader ... 7
4. Framtagande av behovsanalys ... 9
4.1 Logistik ... 9
4.2 Tomtbeskrivning ... 10
5. Förslag med översiktliga skisser för 3-parallell och 4-parallell ... 10
5.1 Skiss 3-parallell ALTERNATIV 1 ... 10
5.2 Skiss 3-parallell ALTERNATIV 2 ... 12
5.3 Skiss 4-parallell ALTERNATIV 1 ... 13
5.4 Skiss 4-parallell ALTERNATIV 2 ... 15
5.5 Skiss 4-parallell ALTERNATIV 3 ... 16
6. Evakueringsprocess (Skiss 3-parallell ALTERNATIV 1) ... 18
6.1 Bakgrund ... 18
6.2 Avgränsningar ... 18
6.3 Målsättning ... 18
6.4 Utförande ... 18
6.5 Ekonomi ... 21
7. Utveckling av Närlundahallen ... 21
8. Entreprenadform ... 22
9. Investeringskalkyl ... 23
9.1 Investering skolprojekt ... 23
9.2 Investering Renovering av Närlundahallen ... 23
10. Fortsatt utredning ... 24
11. Projektorganisation ... 24
12. Projekttidplan ... 25

Bilagor

Bilaga 1	Teknisk statusbedömning
Bilaga 2	Lokalprogram
Bilaga 3	Bubbeldiagram
Bilaga 4	Översiktliga skisser 3- och 4-paralllell
Bilaga 5	Evakueringsprocess
Bilaga 6	Investeringskalkyler
Bilaga 7	Organisationsschema
Bilaga 8	Projekttidplaner 3-parallell
Bilaga 9	Visualisering 3-parallell

Örvar Kristinsson
Uppdragsansvarig projektledare

Malin Heurlén
Projektledare

1. Inledning

1.1 Uppdrag

Projektkompaniet i Motala AB har på uppdrag av AskersundsBostäder AB för kommunens räkning tagit fram en förstudie för Närlundaskolan, Askersunds kommun. Uppdraget har pågått mellan 2019-03-13 – 2019-05-02.

1.2 Bakgrund

Närlundaskolan har ca 295 elever där verksamheten är indelad i förskoleklass, årskurs 1-5, elever med särskilda behov samt grundsärskola 1-6 och fritidshem. Närlundaskolan har på grund av ökande antal elever brist på lokaler och behöver därför byggas ut. En utredning bör göras, för att i ett eller flera steg utveckla skolan för att klara dagens och framtidens krav för att bedriva en bra verksamhet. Med detta följer behov av utveckling av kök och matsal.

1.3 Förstudiens organisation

Förstudien är upprättad av Örvar Kristinsson och Malin Heurlén, Projektkompaniet.
Förstudien utgör underlag för att fullgöra det projektdirektiv för utveckling av Närlundaskolan som fastställdes på kommunstyrelsen 2019-02-05.
Arbetet med förstudien har utgått från en tjänstemannagrupp som i sin tur har rapporterat till en politisk styrgrupp.
För det operativa arbetet har referensgrupper från skola, måltid och drift tillsatts.

Tjänstemannagruppen har bestått av:
Processledare Henrik Olofsson, utvecklingschef
Tekniskt ansvarig Anders Gustafsson, VD för AskersundsBostäder AB
Maria Åkerstedt, rektor för Närlundaskolan
Vendela Lehn Fredrikssen barn- och utbildningschef
Peter Eineren, verksamhetschef för måltidsverksamhet
Bo Lindström, ekonomichef

Den politiska styrgruppen har bestått av ordförande och oppositionsföreträdare för kommunstyrelsen, barn- och utbildningsnämnden och kultur- och tekniknämnden.

Kontakt med representanter för driftorganisationen har skötts i separata möten.

1.4 Begrepp

För Närlundaskolans verksamhet används begrepp enligt bild.

Närlunda	Årskurs F-2 och administration
Nylunda	Särskild undervisningsgrupp
Sålunda (gamla delen)	Grundsärskola, Årskurs 3-5
Sålunda (nya delen)	Årskurs 3-5

1.5 Målsättning

Målsättningen är att projektera för en strategisk och välplanerad skola med goda förutsättningar att uppnå en bra arbetsmiljö för både elever och personal.
Projektet ändas även till att skapa ett skolområde med organisatoriska och utrymmesmässiga förutsättningar för förvaltningens verksamheter att uppnå verksamhetsmål i ändamålsenlig och hållbar miljö till relevant lokalkostnad.

1.6 Avgränsningar

Följande avgränsningar har beslutfattats:

- Projektering för 3 parallellig verksamhet F-6 samt grundsärskola och specialundervisning. Projektkompaniet har därutöver utrett 4-parallellig verksamhet F-6 samt grundsärskola och särskild undervisningsgrupp, dock begränsat till lokalbehovsutredning, översiktliga byggnadsskisser (på situationsplan) och investeringskostnad.
- Åk 6 på Sjöängsskolan beaktas ej
- Samtliga presenterade skisser är endast schematiska och redogör för tänkt lokalyta.
- Projektets utförande och tillhörande evakuering grundas i att matsal och kök flyttas till Sålunda
- För projekterat utförande ligger verksamhetens befintliga arbetsmiljö och byggnadernas statusbesiktning som grund för lokalstrategin.
- Riskanalys avseende byggnadsplacering mht befintlig detaljplan och närliggande bostäder, trafikflöden etc har ej beaktats
- Prognostiserat elevunderlag utifrån befolkningsstillväxt har ej beaktats
- Lokalkostnader per elev och kvm är ej beaktats
- Fastighetens media- och ledningskapacitet har ej utretts
- Byggnader lokaliseras på skolområdet enligt nedanstående bild (grönt område)

Övriga avgränsningar

- Hantering för akuta lokaler i höst presenters ej i denna förstudie
- Utredning kring tveckling av Närlundahallen beaktas ej
- Skolutredning från Sweco har använts som underlag för jämförelse med nyckeltal. I övrigt har utredningen inte beaktats.

2. Definition av antalet elever

Definition av elevantal enligt nedan. För åk F-6 beräknas 25 st elever/klass. Grundsärskolan åk 1-6 beräknas med 8 st elever/klass och särskild undervisningsgrupp 7-8 st elever/klass.

Närlundaskolan 3-parallell			Närlundaskolan 4-parallell		
Årskurs	Antal elever	Antal klasser	Årskurs	Antal elever	Antal klasser
F	75	3	F	100	4
1	75	3	1	100	4
2	75	3	2	100	4
3	75	3	3	100	4
4	75	3	4	100	4
5	75	3	5	100	4
6	75	3	6	100	4
Grundsär 1-6	24	3	Grundsär	32	4
Särskild und	21	3	Särskild und	32	4
Totalt	**570**		**Totalt**	**764**	
Personal					

Åk 6 utgår Närlundaskolans upptagningsområde. Sjöängsskolan har ej beaktats efter överenskommelse på styrgruppsmöte. Grundsärskolan inkluderas med Laxå.

3. Lokalernas ändamålsenlighet

Nedan redogörs nuvarande lokalernas ändamålsenlighet sett ur verksamhetens arbetsmiljöperspektiv. Därefter följer en statusteknisk bedömning av respektive byggnad för vidare lokalstrategisk projektering.

3.1 Verksamhetens beskrivning över nuvarande lokaler

Gemensamt Närlunda F-2 och Sålunda (gamla delen) 3-5
Få klass- och grupprum ger inte möjlighet till flexibelt arbete i halvklass och mindre grupper. Kapprummen är trånga med elevkonflikter som följd. Torkrum har otillräcklig yta och saknar ändamålsenlig inredning.

Närlundaskolan F-2
Fritids utrymmen med kök fungerar bra för verksamheten.
Nuvarande slöjdsalar är funktionella sett till dagens elevantal och ur ett pedagogiskt perspektiv.
Skolhälsovården har för små lokaler och är dåligt ljudisolerade vilket gör det svårt att hålla sekretess.

Sålunda 3-5 (gamla delen)
Klassrum saknar tillhörande grupprum. Ljudmiljön upplevs vara dålig. Förråd och arbetsplatser för pedagoger saknas.

Sålunda 3-5 (nya delen)
Klassrum har ett grupprum till varje klassrum. Rummen upplevs som ytmässigt små men med god ljudmiljö. För personal finns arbetsplatser och personalrum.

Sålunda särskola
Överlag är pedagogerna nöjda med sina lokaler. Lärararbetsplatser samt skåp för personalen saknas.

Nylunda, särskild undervisningsgrupp och specialundervisning
Lokalerna har två separata kapprum, fler entréer och ett centralt placerat kök upplevs som ändamålsenliga. Behov finns av ett större klassrum för gemensam undervisning och social övning.

Nylunda, fritidshem
Lokalerna är ändamålsenliga för fritidshemsverksamhet. Negativt är att av utrymmesskäl behöva dela lokaler med särskild undervisningsgrupp vilken har behov som är svårt att kombinera med övrig verksamhet.

Matsal
Matsalens utformning och storlek ger en slamrig miljö och lång serveringstid. Kapphall och passage in till idrottshallen är trånga vilket ger en stökig, rörig och otrygg miljö där det lätt uppstår konflikter.

Idrottshall
Hallens utformning är övervägande ändamålsenlig. Förrådsytor upplevs som för små.

Allmänt
Verksamheten saknar ytor för konferens, musiksal, skolbibliotek och vilrum.

3.2 Teknisk statusbedömning för befintliga byggnader

Den tekniska statusbesiktningen ska ge byggherren en bild av byggnadens tekniska skick, årspann för åtgärder och en uppskattad kostnadsbedömning. Bedömningen är okulärt utförd varför utförligare teknisk undersökning är behövligt, vilket bedöms ske i samband med en detaljprojektering. Normala nyckeltal avseende tekniska komponenters livslängder har beaktats.

Teknisk statusbedömning av Idrottshall/Matsal/Kök
En sammanfattande bedömning av ”Idrottshall/Matsal/Kök” visar att byggnaden är i *undermåligt* skick. Byggnaden är från 1980 och har byggts ut på senare år. Inom 2 år är byggnaden i behov av kraftig renovering och upprustning. Omklädningsrum och duschar är i akut renoverings behov för att klara tillsynskrav. Underdimensionerat storkök, dåligt planerade kapprumsytor. Inventering av storkökets utrustning visar att större delen behöver bytas ut.

Sammanfattning av den bedömda planerade underhållskostnaden med fördelningen över bedömda åtgärdsspann redovisas enligt nedan:

Idrottshall/Matsal/ Kök	Akut (Kkr)	0-2 år (Kkr)	2-5 år (Kkr)	5-10år (Kkr)	Summa (Kkr)
Byggnadsteknik	3700	1800	0	0	**5500**
VVS-installationer	600	1020	1020	0	**2640**
El-installationer	0	1060	140	0	**1200**
Summa:	**4300**	**3880**	**1160**	**0**	**9340**

Teknisk statusbedömning av Närlundaskolan
En sammanfattande bedömning av ”Närlundaskolan” visar att byggnaden är i *undermåligt* skick. Byggnaden är från 1979 och inom 2 år behov av kraftig renovering och upprustning. Nya ytskikt, nytt tak och fasad samt energieffektiviseringar behöver vidtas. Byggnaden har nyligen installerats med ny ventilationsanläggning. Byggnaden står utan brandlarm och med tveksamt fungerande inbrottslarm och i övrigt elinstallationer från begynnelsen. Värme kulverteras idag från idrottshallen där värmefördelning är ojämn.

Sammanfattning av den bedömda planerade underhållskostnaden med fördelningen över bedömda åtgärdsspann redovisas enligt nedan:

Närlundaskolan	Akut (Kkr)	0-2 år (Kkr)	2-5 år (Kkr)	5-10år (Kkr)	Summa (Kkr)
Byggnadsteknik	2100	5100	2100	0	**9300**
VVS-installationer	10	80	0	0	**90**
El-installationer	0	1690	100	0	**1790**
Summa:	**2110**	**6870**	**2200**	**0**	**11 180**

Teknisk statusbedömning av Sålunda (nyare byggnad)
En sammanfattande bedömning av ”Sålunda (nyare byggnad)” visar att byggnaden är i *bra* skick. Byggnaden är från 2006 men har fortfarande planerat underhåll sett utifrån den tekniska komponentens livslängd.

Sammanfattning av den bedömda planerade underhållskostnaden med fördelningen över bedömda åtgärdsspann redovisas enligt nedan:

Sålunda (nyare)	Akut (Kkr)	0-2 år (Kkr)	2-5 år (Kkr)	5-10år (Kkr)	Summa (Kkr)
Byggnadsteknik	0	0	200	300	**500**
VVS-installationer	100	0	0	0	**100**
El-installationer	0	0	150	0	**150**
Summa:	**100**	**0**	**350**	**300**	**750**

Teknisk statusbedömning av Sålunda (äldre byggnad)
En sammanfattande bedömning av ”Sålunda (äldre byggnad)” visar att byggnaden är i *normalt* skick. Byggnaden är från 1995 och börjar uppnå teknisk livslängd på vissa komponenter. Ur energiaspekt bör byggnaden tilläggsisoleras (dock begränsad av sin takutformning för att tilläggsisoleras på vinden).

Sammanfattning av den bedömda planerade underhållskostnaden med fördelningen över bedömda åtgärdsspann redovisas enligt nedan:

Sålunda (äldre)	Akut (Kkr)	0-2 år (Kkr)	2-5 år (Kkr)	5-10år (Kkr)	Summa (Kkr)
Byggnadsteknik	0	400	0	1250	**1650**
VVS-installationer	0	15	90	0	**105**
El-installationer	0	80	0	0	**80**
Summa:	**0**	**495**	**90**	**1250**	**1835**

Teknisk statusbedömning av Nylunda (paviljong)
En sammanfattande bedömning av ”Nylunda (paviljong)” visar att byggnaden är i *normalt* skick. Byggnaden är byggd av äldre baracker från 2001 som sadlats på med ny panel och invändiga ytskikt. Paviljongen renoverades 2018 och togs i bruk samma år. Ur energiaspekt bör byggnaden tilläggsisoleras (dock begränsade av sin takutformning för att tilläggsisoleras på vinden).

Sammanfattning av den bedömda planerade underhållskostnaden med fördelningen över bedömda åtgärdsspann redovisas enligt nedan:

Nylunda(paviljong)	Akut (Kkr)	0-2 år (Kkr)	2-5 år (Kkr)	5-10år (Kkr)	Summa (Kkr)
Byggnadsteknik	0	100	200	300	**600**
VVS-installationer	0	15	0	0	**15**
El-installationer	0	60	0	0	**60**
Summa:	**0**	**175**	**200**	**300**	**675**

Sammanställning över det totala kostnaden för planerat underhåll:

Totalt	Akut (Kkr)	0-2 år (Kkr)	2-5 år (Kkr)	5-10år (Kkr)	Summa(Kkr)
Byggnadsteknik	5800	7400	2500	1850	**17 550**
VVS-installationer	710	1130	1110	0	**2950**
El-installationer	0	2890	390	0	**3280**
Summa:	**6510**	**11 420**	**4000**	**1850**	**23 780**

Byggnaderna på fastigheten står inför renoveringar upp mot ca 24 MSEK.

För mer detaljer, se bilaga 1.

4. Framtagande av behovsanalys

För att klargöra behovet av lokalyta har lokalprogram upprättats i samarbete med verksamheten. Nedan redogörs den i en sammanfattning. För mer detaljer, se bilaga 2.

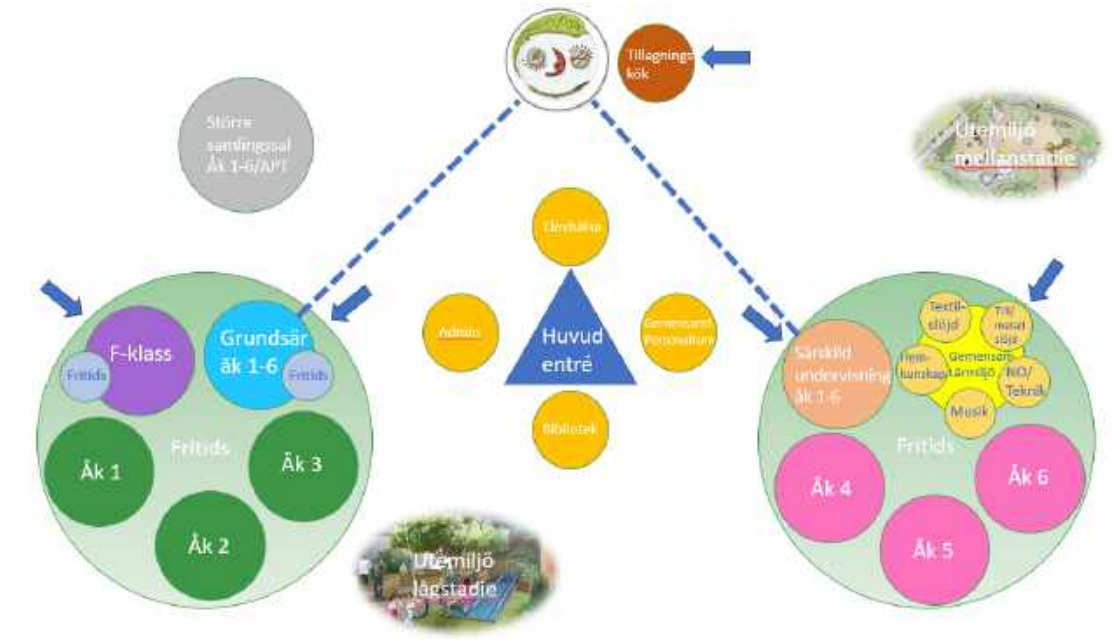
	3 parallell	4-parallell
Antal elever:	540 st	716 st
Lokalarea exkl teknik:	7500 m2 LOA	9150 m2 LOA
Bruttoarea inkl teknik:	8000 m2 BTA	10 000 m2 BTA
Antal m2/elev*:	13,2	12,0

*LOA exkl teknik)

Framräknad yta 13,2 m2 är inom vad som bedöms vara rimligt för en skola F-6 med fritidshem samt grundsärskola och särskild undervisningsgrupp.

4.1 Logistik

För att uppnå en fungerande och hållbar verksamhetsmiljö följer vissa logistikkrav. Dessa har tillsammans med verksamheten projekterats fram och redovisas i ett s k ”bubbeldiagram”. Se mer detaljerat i bilaga 3.



4.2 Tomtbeskrivning

Närlundaskolans utemiljö är rik på kvalitéer. De hårdgjorda ytorna är effektiva och har måttlig skala och redskapsleken fördelar sig längs kanterna. Centralt på skolgården ligger en stor skogbevuxen kulle med omväxlande hällmark och naturlig markvegetation. I anslutning till skolan i nordväst finns ytterligare ett skogsparti som utnyttjas på rasterna. Norr om skolgården ligger en grönyta med bollplaner. I anslutning till bollhallen i öster finns en större stenmjölplan och en mindre plan med ramper för skateboard. Här finns också en stor gräsyta.
Vid den förestående utökade exploateringen är det viktigt att behålla så mycket som möjligt av de nuvarande kvalitéerna. I synnerhet naturmarkspartierna är viktiga eftersom de inte kan återskapas inom rimlig tid.

5. Förslag med översiktliga skisser för 3-parallell och 4-parallell

Som beslutsunderlag har sammanlagt fem förslag för 3- och 4-parallellig verksamhet tagits fram för visa hur det framtida skolområdet kan utföras.
Följande skisser är illustrerande och enbart schematiska. Se även bilaga 4.

5.1 Skiss 3-parallell ALTERNATIV 1

Byggnadernas form och placering
Angiven placering håller sig till detaljplanens byggrättsområde och medger användning av redan bebyggda och hårdgjorda ytor samt bibehållen natur. Ändring av detaljplanen behövs dock, då nuvarande plan bara medger byggnation i ett plan med en högsta byggnadshöjd om 5,6 meter.

Verksamhet
Befintliga byggnader, förutom nya delen av Sålunda rivs. Nuvarande byggnadsform behålls i princip.

Nya Närlunda byggs som en två-våningsbyggnad för Årskurs 4-6 inkl gemensam lärmiljö samt för elever med särskilda behov.

Nya Nylunda byggs som en 2- och 3-våningsbyggnad.
Plan 1 - F-klass, Grundsärskola samt Elevhälsa.
Plan 2 - Årskurs 1-3
Plan 3 - Bibliotek, Administration och Personalutrymmen

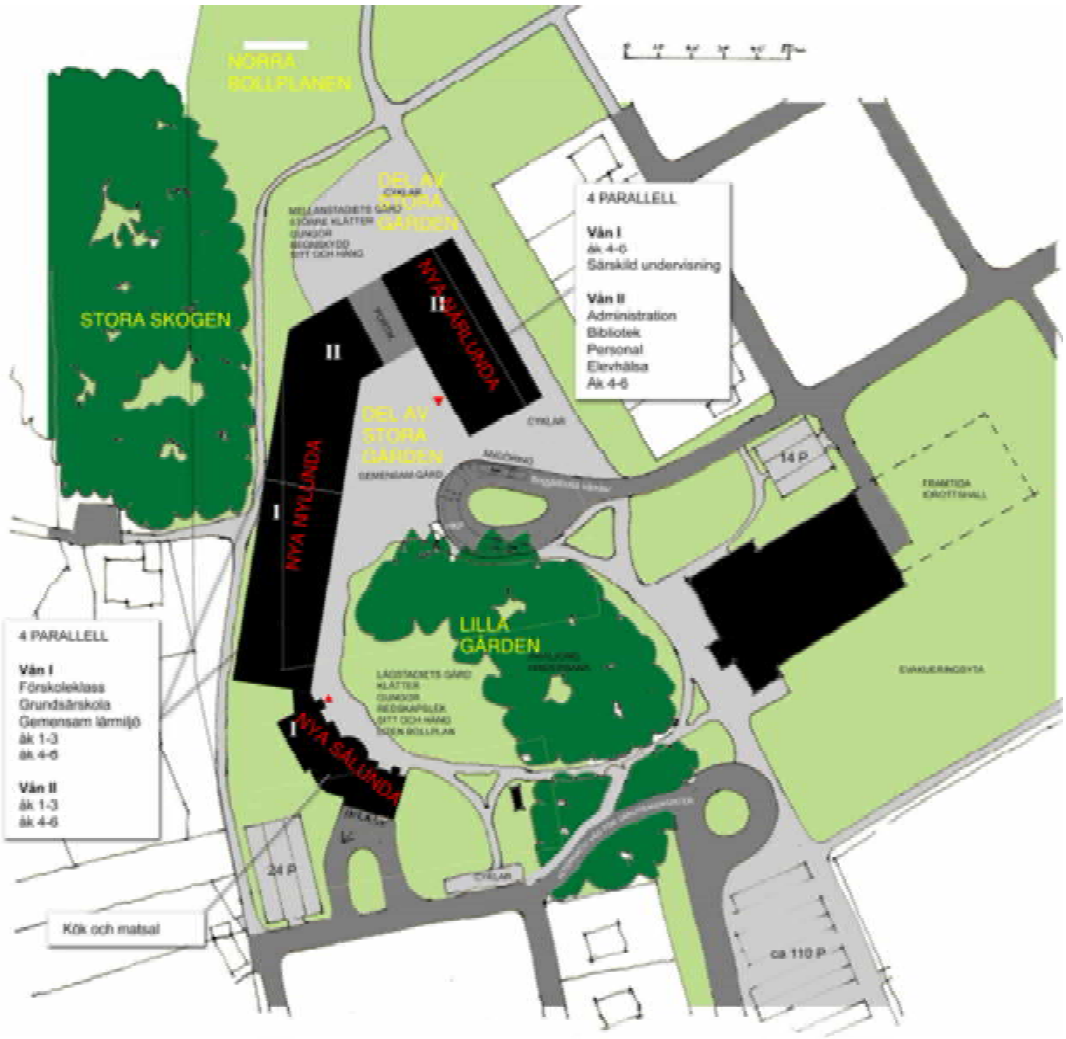
”Nya Nylunda”. Visualisering över hur skolområdet kan se ut.

Måltid
Kvarvarande del av Sålunda renoveras och byggs om till nytt tillagningskök med tillhörande matsal. Servering för skolans elever kommer att ske i två-tre sittningar.
Nuvarande ytor för kök och matsal brukas inte vidare av skolans verksamhet.

Skolgård
Lilla gården, avses för F-3 verksamhet. Nuvarande natur behålls och kompletteras ev med lekredskap och liten bollplan i befintlig miljö.
Stora gården, avses för 4-6 verksamhet. Hårdgjorda ytor behålls och klätterredskap, gungor och sittytor monteras.
Norra bollplanen, kulle och stora skogen behålls som idag.

Trafiksituation
För skolskjutsar skapas en vändzon med parkering för rörelsehindrade mellan Lilla gården och gavel på Nya Närlunda. Varutransporter till exempelvis kök och matsal sker via Rådmansgatan/Vretgatan till Nya Sålunda.
Befintliga parkeringsplatser vid Rådmansgatan behålls, nya skapas vid Fågelvägen samt Vretgatan för att uppfylla tillkommande behov.
Trafiksituation utanför skolområdet har ej beaktats.

5.2 Skiss 3-parallell ALTERNATIV 2



Byggnadernas form och placering
Angiven placering håller sig till detaljplanens byggrättsområde och medger användning av redan bebyggda och hårdgjorda ytor samt bibehållen natur. Ändring av detaljplanen behövs dock, då nuvarande plan bara medger byggnation i ett plan med en högsta byggnadshöjd om 5,6 meter. Portik skapar en anslutning till Norra bollplanen och Stora skogen.

Verksamhet
Befintliga byggnader, förutom nya delen av Sålunda rivs.

Nya Närlunda byggs som en två-våningsbyggnad vilka förbinds med nya Nylunda genom en portik.
Plan 1 - Årskurs 4-6 samt elever med särskilda behov.
Plan 2 - Årskurs 4-6, Bibliotek, Administration, Personalutrymme samt Elevhälsa.

Nya Nylunda byggs som en 1- och 2-våningsbyggnad.
Plan 1 - F-klass, Grundsärskola, Gemensam lärmiljö, Årskurs 1-3 samt Årskurs 4-6
Plan 2 - Årskurs 1-3 samt Årskurs 4-6

Måltid
Kvarvarande del av Sålunda renoveras och byggs om till nytt tillagningskök med tillhörande matsal. Servering för skolans elever kommer att ske i två-tre sittningar.
Nuvarande ytor för kök och matsal brukas inte vidare av skolans verksamhet.

Skolgård
Lilla gården, avses för F-3 verksamhet. Nuvarande natur behålls och kompletteras ev med lekredskap och liten bollplan i befintlig miljö.
Stora gården delas upp på vardera sida av portiken, gemensam på insida och utsida för 4-6 verksamhet. Hårdgjorda ytor behålls och klätterredskap, gungor och sittytor monteras.
Norra bollplanen och stora skogen behålls som idag.

Trafiksituation
För skolskjutsar skapas en vändzon med parkering för rörelsehindrade mellan Lilla gården och gavel på Nya Närlunda. Varutransporter till exempelvis kök och matsal sker via Rådmansgatan/Vretgatan till Nya Sålunda.
Befintliga parkeringsplatser vid Rådmansgatan behålls, nya skapas vid Fågelvägen samt Vretgatan för att uppfylla tillkommande behov.
Trafiksituation utanför skolområdet har ej beaktats.

5.3 Skiss 4-parallell ALTERNATIV 1

Byggnadernas form och placering
Angiven placering håller sig till detaljplanens byggrättsområde och medger användning av redan bebyggda och hårdgjorda ytor samt bibehållen natur. Ändring av detaljplanen behövs dock, då nuvarande plan bara medger byggnation i ett plan med en högsta byggnadshöjd om 5,6 meter.
Logistik anordnas på ett effektivt sätt.

Verksamhet
Befintliga byggnader, förutom nya delen av Sålunda rivs. Nuvarande byggnadsform behålls i princip.

Nya Närlunda byggs som en två-våningsbyggnad för Årskurs 4-6 inkl gemensam lärmiljö samt för elever med särskilda behov.

Nya Nylunda byggs som en 2- och 3-våningsbyggnad.
Plan 1 - F-klass, Grundsärskola samt Elevhälsa.
Plan 2 - Årskurs 1-3
Plan 3 – Årskurs 1-3, Bibliotek, Administration och Personalutrymmen

Måltid
Kvarvarande del av Sålunda renoveras och byggs om till nytt tillagningskök med tillhörande matsal. Servering för skolans elever kommer att ske i två-tre sittningar.
Nuvarande ytor för kök och matsal brukas inte vidare av skolans verksamhet.

Skolgård
Lilla gården, avses för F-3 verksamhet. Nuvarande natur behålls och kompletteras ev med lekredskap och liten bollplan i befintlig miljö.
Stora gården, avses för 4-6 verksamhet. Hårdgjorda ytor behålls och klätterredskap, gungor och sittytor monteras.
Norra bollplanen, kulle och stora skogen behålls som idag.

Trafiksituation
För skolskjutsar skapas en vändzon med parkering för rörelsehindrade mellan Lilla gården och gavel på Nya Närlunda. Varutransporter till exempelvis kök och matsal sker via Rådmansgatan/Vretgatan till Nya Sålunda.
Befintliga parkeringsplatser vid Rådmansgatan behålls, nya skapas vid Fågelvägen samt Vretgatan för att uppfylla tillkommande behov.
Trafiksituation utanför skolområdet har ej beaktats.

5.4 Skiss 4-parallell ALTERNATIV 2

Byggnadernas form och placering
Angiven placering håller sig till detaljplanens byggrättsområde och medger användning av redan bebyggda och hårdgjorda ytor samt bibehållen natur. Ändring av detaljplanen behövs dock, då nuvarande plan bara medger byggnation i ett plan med en högsta byggnadshöjd om 5,6 meter. Portik skapar en anslutning till Norra bollplanen och Stora skogen.

Verksamhet
Befintliga byggnader, förutom nya delen av Sålunda rivs.

Nya Närlunda byggs som en två-våningsbyggnad vilken förbinds med nya Nylunda med en portik.
Plan 1 - Årskurs 4-6 samt elever med särskilda behov.
Plan 2 - Årskurs 4-6, Bibliotek, Administration, Personalutrymme samt Elevhälsa.

Nya Nylunda byggs som en 2-våningsbyggnad.
Plan 1 - F-klass, Grundsärskola, Gemensam lärmiljö, Årskurs 1-3 samt Årskurs 4-6
Plan 2 - Årskurs 1-3 samt Årskurs 4-6

Måltid
Kvarvarande del av Sålunda renoveras och byggs om till nytt tillagningskök med tillhörande matsal. Servering för skolans elever kommer att ske i två-tre sittningar.
Nuvarande ytor för kök och matsal brukas inte vidare av skolans verksamhet.

Skolgård
Lilla gården, avses för F-3 verksamhet. Nuvarande natur behålls och kompletteras ev med lekredskap och liten bollplan i befintlig miljö.
Gården delas upp på vardera sida av portiken, gemensam på insida och Stora gården på utsida för 4-6 verksamhet. Hårdgjorda ytor behålls och klätterredskap, gungor och sittytor monteras. Norra bollplanen och stora skogen behålls som idag.

Trafiksituation
För skolskjutsar skapas en vändzon med parkering för rörelsehindrade mellan Lilla gården och gavel på Nya Närlunda. Varutransporter till exempelvis kök och matsal sker via Rådmansgatan/Vretgatan till Nya Sålunda.
Befintliga parkeringsplatser vid Rådmansgatan behålls, nya skapas vid Fågelvägen samt Vretgatan för att uppfylla tillkommande behov.
Trafiksituation utanför skolområdet har ej beaktats.

5.5 Skiss 4-parallell ALTERNATIV 3

Byggnadernas form och placering
Angiven placering håller sig till detaljplanens byggrättsområde och medger användning av redan bebyggda och hårdgjorda ytor samt bibehållen natur. Ändring av detaljplanen behövs dock, då nuvarande plan bara medger byggnation i ett plan med en högsta byggnadshöjd om 5,6 meter. Byggnadens utformning skapar gemensamma ytor för all verksamhet med en sluten innergård.

Verksamhet
Befintliga byggnader, förutom nya delen av Sålunda rivs. Kvarvarande Sålunda kommer inte ingå i Närlundaskolans verksamhet.

Nya Närlunda byggs som en sluten två-våningsbyggnad.

Plan 1, 2	Årskurs F-6 med gemensam lärmiljö, Grundsärskola samt elever med särskilda behov. Bibliotek, Administration, Personalutrymme samt Elevhälsa. Tillagningskök och matsal.

Måltid
Nytt tillagningskök med tillhörande matsal inryms i två-våningsbyggnaden. Servering för skolans elever kommer att ske i två-tre sittningar.
Nuvarande ytor för kök och matsal brukas inte vidare av skolans verksamhet.

Skolgård
Lilla gården, avses för samtlig verksamhet. Nuvarande natur behålls och kompletteras ev med lekredskap och sittytor i befintlig miljö.
Stora gården minskar i yta och en innergård skapas.
Norra bollplanen och stora skogen behålls som idag.

Trafiksituation
För skolskjutsar skapas en vändzon med parkering för rörelsehindrade mellan Lilla gården och Nya Närlunda. Varutransporter till kök och matsal sker via Fågelvägen och ny väg utmed byggnaden.
Befintliga parkeringsplatser vid Rådmansgatan behålls, nya skapas vid Fågelvägen för att uppfylla tillkommande behov.
Trafiksituation utanför skolområdet har ej beaktats.

6. Evakueringsprocess (Skiss 3-parallell ALTERNATIV 1)

6.1 Bakgrund

Evakueringsbehov för nuvarande verksamhet uppstår vid rivning/utrymning av befintliga lokaler inför nybyggnation/renovering.

6.2 Avgränsningar

Utredning om evakuering beskriver 3-parallelligt projekt.
Behov för ledning- och mediakapacitet är inte säkerställd och behöver utredas.
Elevantal förutsätts behållas på nuvarande nivå.

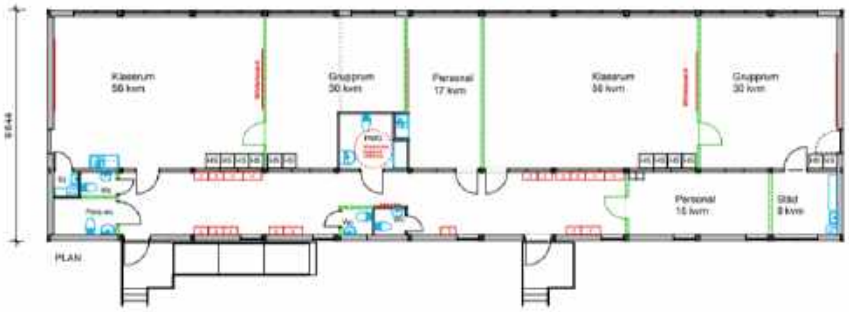
6.3 Målsättning

Kostnadseffektivt minimera omflyttning och störningar för pågående verksamhet under byggnation.
Årskursvis sammanhålla verksamhet vid placering i tillfälliga lokaler.

6.4 Utförande

Behov av paviljonger finns under ca 3 år. Uppställningsytor markerade i röd ton, utvecklingsmöjlighet av uppställningsytor i rosa ton, placering av lekredskap i brun ton, enligt nedanstående bild. Paviljonger ramar in tillfällig skolgård och skapar en avskild miljö.

Undervisningslokaler
Planlösning för paviljoner behöver utöver klassrum uppfylla behov av grupp- och personalrum samt separata entréer. Exempel på planlösning för paviljong med två klassrum och tillhörande utrymmen enligt nedanstående bild.

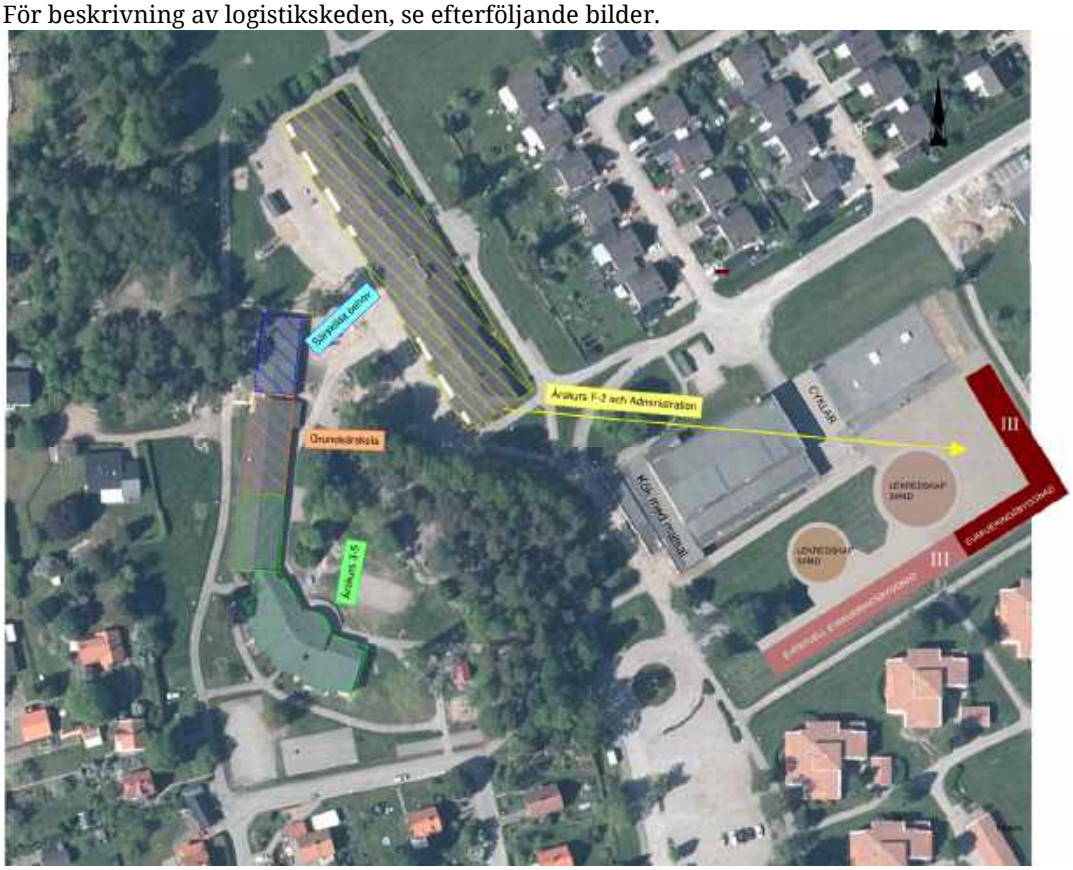


För slöjd placeras paviljonger så att avetablering kan ske under byggtiden. Evakueringsbehov finns fram tills att Nya Närlunda är färdigställt (lika som för F-2 samt administration).

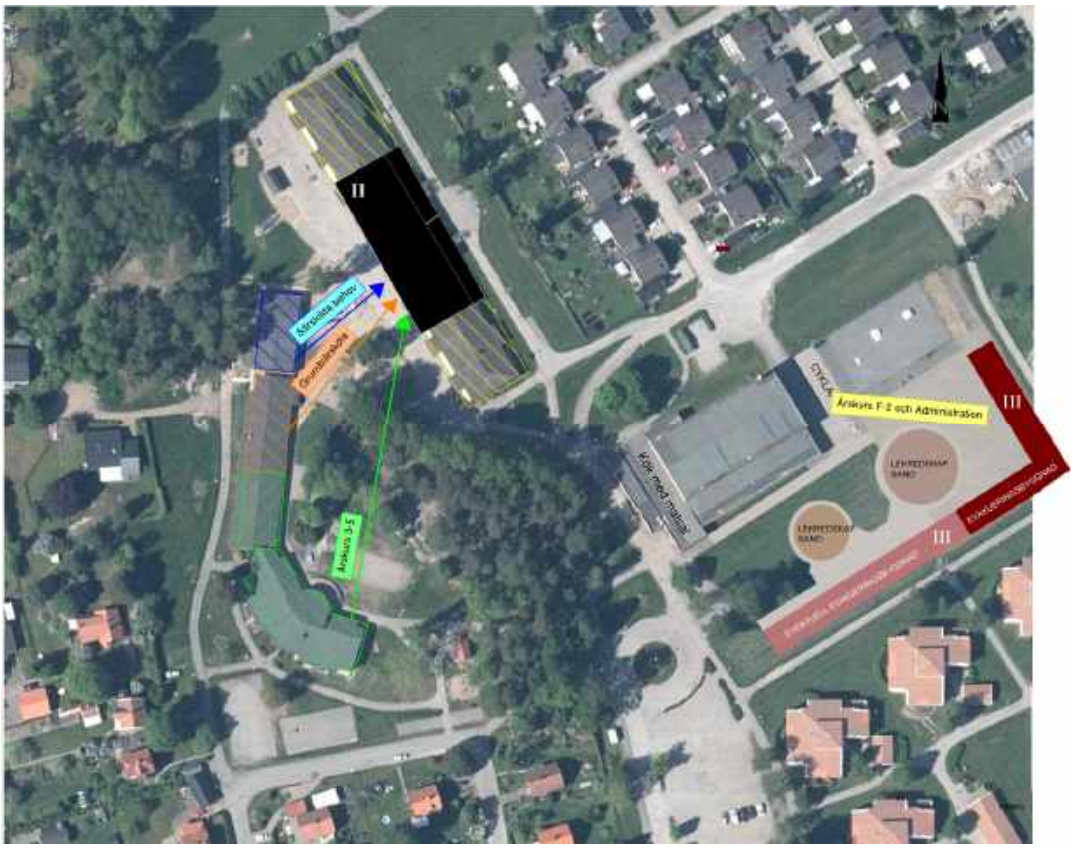
Omflyttning
Prioriterat är att ha få omflyttningar för att få kontinuitet för verksamheten och hålla kringkostnader nere.
Verksamhet i nuvarande Närlunda, årskurs F-2 samt administration, flyttas till paviljonger vid inledande rivning av Närlunda fram till avslutande inflyttning i Nya Nylunda.

Verksamhet i nuvarande Sålunda och Nylunda, årskurs 3-5 samt grundsärskola och elever med särskilda behov, flyttar efter färdigställande av Nya Närlunda.

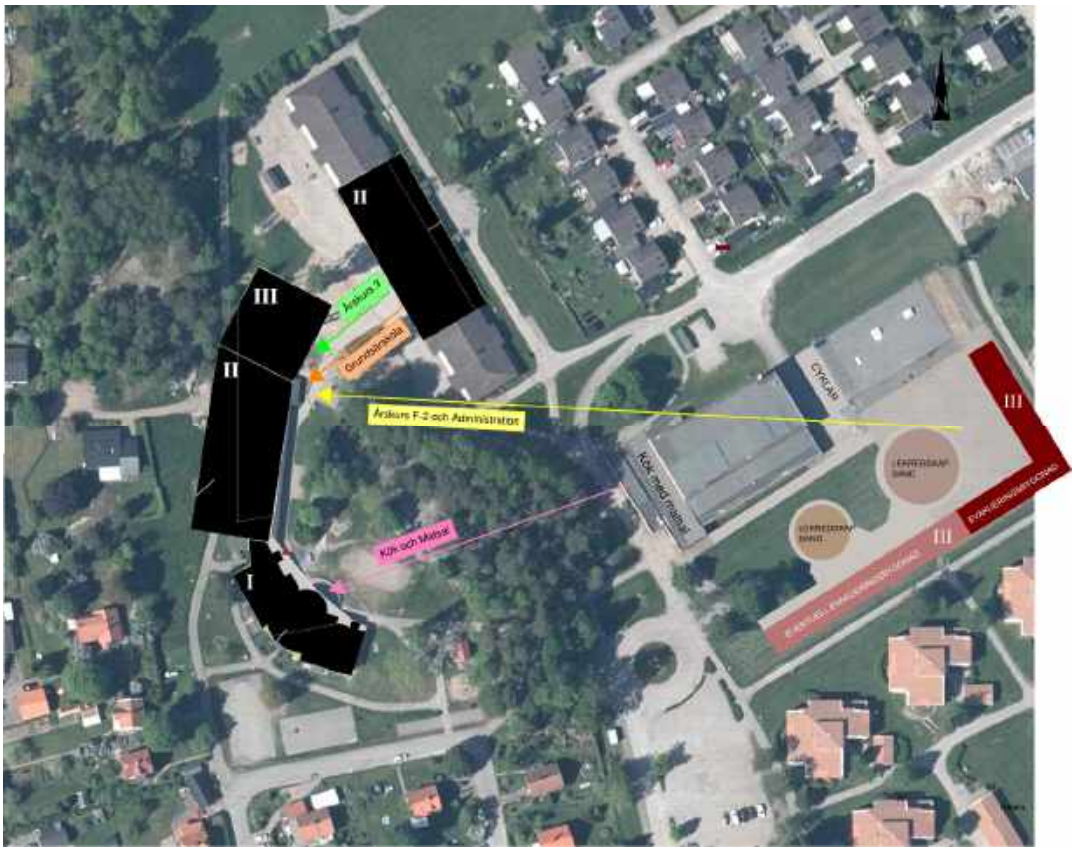
Årskurs 3-5 och elever med särskilda behov flyttar direkt in i färdigställda Nya Närlunda.
Grundsärskola flyttar till paviljong fram tills inflyttning sker i Nya Nylunda.
För beskrivning av logistikskeden, se efterföljande bilder.



Omflyttning 1, se även bilaga 5.



Omflyttning 2, se även bilaga 5.



Omflyttning 3, se även bilaga 5.

Måltid
Kvarvarande del av Sålunda byggs om till tillagningskök med tillhörande matsal vilket möjliggör att inga tillfälliga lokaler behöver anordnas. Ombyggnation påbörjas för att vara klar något innan inflyttning sker i Nya Sålunda/Nylunda. Befintligt kök och matsal används fram tills dess.

Om behov skulle uppstå finns möjlighet till matleverans från Sjöängsskolan så länge som matsal (separat utrymme behöver ingå för elever med särskilda behov) finns kvar på Närlundaskolan. Frukost och mellanmål kan i så fall serveras på avdelningar.

Skolgård
Tillfällig skolgård skapas vid innergård för uppställda paviljonger. På befintlig stenmjölsplan och gräsyta placeras lekredskap som senare flyttas till permanenta lekytor. Plan med ramper för skateboard behålls med nuvarande utförande.

Skogen i nordväst samt den norra fotbollsplanen kommer att finnas att tillgå under hela byggtiden. Dock kan tillträdesvägar, beroende på arbetsområdet, ibland vara långa och med begränsningar.

Delar av Lilla gården kommer att finnas tillgänglig.

6.5 Ekonomi

Beskriven evakueringsprocess är förutsatt att matsal och kök flyttas till Sålunda. Projektet har således besparats med ca 9 MSEK (kostnad har jämförts med ombyggnation/nyproduktion och evakueringslokaler för storkök, matsal och tillhörande anpassningar i tre våningar).

7. Utveckling av Närlundahallen

Projektet medger utveckling av Närlundahallen efter att Nya Närlundaskolan producerats. Den kan med fördel byggas ut eller nyproduceras med placering enligt bild nedan. Nuvarande lokaler innefattande matsal, köksytor och kapprum kan omdisponeras och medge nya kapprum och framtida behov av omklädningsrum och duschar, detta i synnerhet när installationer redan finns lätttillgänglig.

8. Entreprenadform

Projektet rekommenderas utföras i samverkan, idag ofta benämnt som Partnering. Största anledningen till att anpassa projektet för partnering är av nuvarande marknadsläge, projektets längre tidplan och rådande/känsliga situation med rivningar och evakuering.
Partnering är ingen egen entreprenadform, utan en samverkansform och kan utföras på många olika sätt. Tilltänkt partneringmodell grundar sig på en totalentreprenad (ABT 06) där man tillsammans med entreprenören projekterar och utför projektet och där man gemensamt löser uppgifter man löpande ställs inför i ett öppet samarbete med en i vissa delar integrerad projektorganisation och där produktionsarbetet är en *option*. Framtagande riktpris delas upp i fast del och rörlig del.

Projektet inleds med att LOU-upphandlas efter kravställande funktioner, mjuka parametrar och gränsdragningar för kalkylens uppbyggnad. När upphandlingen är utförd präglas arbetet av två faser;

- Fas 1 Planering och projektering – fastställande av riktpris
- Fas 2 Projektering av bygghandlingar och utförande

<u>Fas 1 Planering och projektering – fastställande av riktpris</u>
Entreprenören skall under fas 1 i samråd med beställaren ta fram huvudhandlingar/bygglovshandlingar och upprätta ett <u>riktpris</u> som underlag för vidare kontraktsförhandling mellan parterna avseende projektering av bygghandlingar och förestående produktionsarbeten.
Under fas 1 tar entreprenören fram erforderligt antal offerter som behövs för att få ner kostnaden så mycket som möjligt. Riktpriset består av, som tidigare nämnt, en rörlig del och en fast del.
Projekteringen för fas 1 sker till självkostnadspris.

<u>Option Fas 2 Projektering av bygghandlingar och utförande</u>
Om anbudet godkänns av Beställaren skall den utgöra entreprenadens riktpris för fas 2. Parterna upprättar då en av båda parter påtecknad beställningsskrivelse för fas 2, i vilken rörlig del, fast del och riktpris fastställs. I beställningsskrivelsen fastställs också entreprenadens färdigställandetid, deltider för eventuellt förekommande olika etapper eller huvuddelar samt förtecknas de handlingar som tagits fram under fas 1 och som legat till grund för av Beställaren godkänd kalkyl och därtill knutet riktpris.
Med fas 2 avses projektering av ”bygghandlingar” och utförandet av entreprenaden i enlighet med de handlingar som tas fram under fas 1 och löpande därefter jämte de kontraktshandlingar i övrigt som anges i avtalet.

Det som är noterbart i just denna upphandling är att Fas 2 (att få producera) är en option.

<u>Organisation</u>
Även fast projektet sker i samverkan är det viktigt att påpeka att det ställs stora krav på *beställarens organisation* och *ombud*. Man måste ha förståelse för avtalet, entreprenadjuridiken och vara införstådd i byggbranschens upplägg. Det ställer därför stora krav på att projektledningen har kunskap inom projektstyrning, kostnadsstyrning- och uppföljning, tidsplanering, entreprenadjuridik, produktion- och omkostnadskalkyler samt förhandlingsteknik.
Som beställare måste man vara lika aktiv som när man arbetar med fasta priser - projekteringens arbete måste göras oavsett entreprenad/samarbetsform.
Projektledaren måste därför vara den som styr kommande entreprenör mot projektets mål och överenskommen tidplan.

9. Investeringskalkyl

Nedan redogörs kostnader för utförande med 3-parallell resp 4-parallell. Utöver detta har investeringskostnad för renovering av Närlundahallen upprättats.

Generellt har investeringskalkyl för utförande av 3-parallell resp 4-parallell upprättats utifrån framtagna skisser, behovsanalys och tidplan, vilka bifogats denna förstudierapport.

För investeringskalkylen gäller i övrigt följande allmänna förutsättningar:
- Öppen, annonserad upphandlingsform i enlighet med LOU
- Samverkansprojekt (Totalentreprenad)
- Evakueringsprocess
- Marknadsläget med nuvarande kostnadsbild

Alla kostnadsuppgifter är *exklusive* mervärdesskatt och anges i svensk valuta (SEK)

9.1 Investering skolprojekt

Nedan redovisas sammanställning av investeringskalkylen:

Projektekonomi	3-parallell	4-parallell bygga direkt	4-parallell med evakuering i två steg
Projekteringskostnader	8 300 000 kr	9 100 000 kr	9 100 000 kr
Byggherrekostnader	19 830 000 kr	22 640 000 kr	23 410 000 kr
Produktionskostnader	195 300 000 kr	237 300 000 kr	237 300 000 kr
Evakueringskostnad	24 135 000 kr	24 135 000 kr	45 230 000 kr
Övrigt	435 000 kr	825 000 kr	960 000 kr
Summa totalt	**248 000 000 kr**	**294 000 000 kr**	**316 000 000 kr**

Projekteringen ser att enkel utbyggnad i sidled för ”Nya Nylunda” inte är möjlig utan måste påbyggas med en våning. Evakuering måste därmed ske i två steg varför evakueringskostnaden blir så hög.

Inredning/lösören för de nya byggnaderna om ca 25 MSEK inkluderas ej denna kostnad.

Bokfört värde/tomtvärde som måste hanteras vid rivningen har ej beaktats.

Investeringskalkyl i detalj framgår av bilaga 6.

9.2 Investering Renovering av Närlundahallen

Statusinventering visar att byggnadens skick delvis är eftersatt.
Renovering av omklädningsrum, kapprum, korridorer, duschar och idrottshallen (undertak, läktare etc) presenteras nedan.

- Byte av takpapp
- Renovering av omklädningsrum, duschar kapprumsytor, korridorer
- Idrottshallen: akustikåtgärder, ommålning av väggar, nya läktarstolar

Investeringskostnad 9 MSEK.

För mer detaljer se bilaga 6.

10. Fortsatt utredning

Följande behöver utredas vidare:

- Undersökningar för geoteknik och markradon
- Detaljerad trafikutredning
- Teknisk försörjning och kapacitet vad gäller VA, fjärrvärme och el
- Effektberäkning för transformatorstation
- Beslut av 4-parallell studeras närmare lika 3-paralllell alt 1

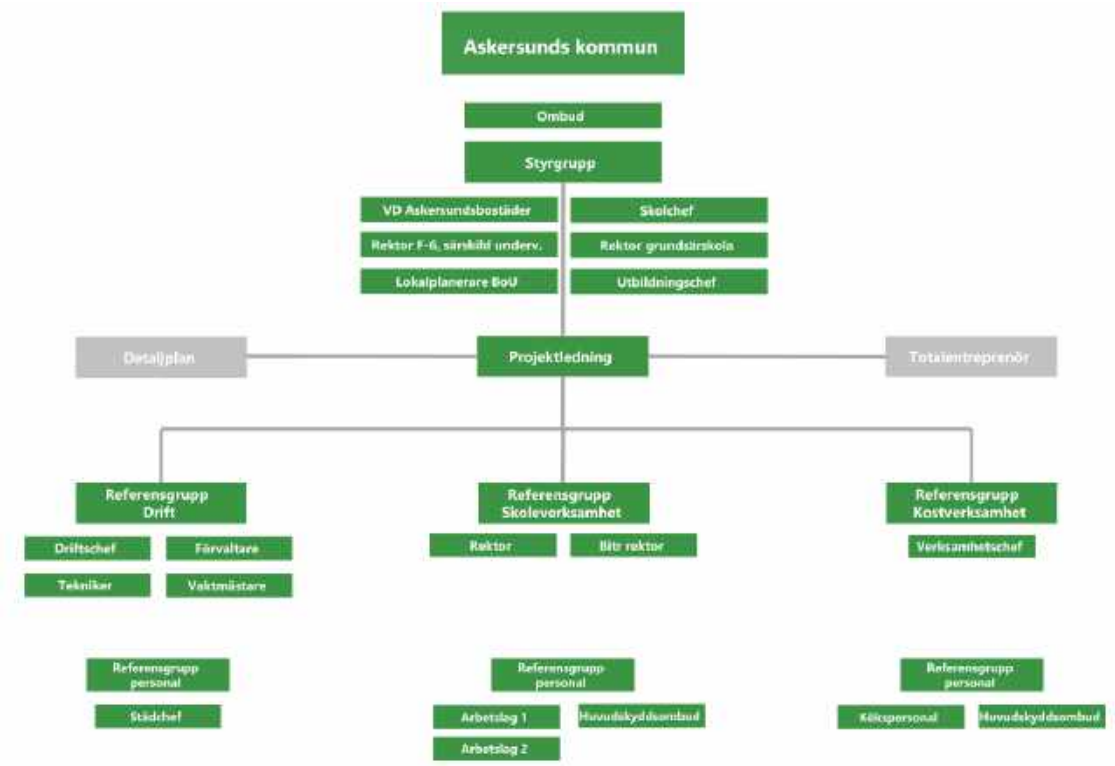
Ställningstagande

- Förbereda byggnaden för 4-parallelligt med evakueringsprocess och kostnad till 21 MSEK?
- Bygga 4-parallelligt direkt med risk för överkapacitet och tomma lokaler?

11. Projektorganisation

För att klara digniteten av projektet behöver strukturerad projektstyrning tillämpas uppbyggt med styrgrupp och referensgrupper där projektledningen är navet i arbetet och fortlöpande säkerställer att detaljplanen följer projekttidplan. Skolverksamheten behöver dessutom utse en koordinator, ca 25 % tjänst, för att hantera projektet i sin helhet med ingående evakuering som skolan står inför.

Exempel på organisationsschema, se även bilaga 7.



12. Projekttidplan

Projekttidplan har upprättats utifrån att kommen tar beslut om investering sommaren 2019 samt att projektstart sker i höst. Projekttidplanen är upprättad för 3-parallell alt 1.

Se bilaga 8.