



Datum
2022-08-31
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2022-1430

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av grundskola i Hyllie inom fastigheten Rundstickan 1

Sammanfattning

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av grundskola i Hyllie inom fastigheten Rundstickan 1. Hyresgäst är grundskoleförvaltningen samt fritidsförvaltningen. Projektstart beräknas till april 2023 och beräknas vara färdigställt maj 2025. Inom projektet finns inte behov av markhantering. Totalt investeringsbelopp är 404 mnkr.

Ansökan

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av grundskola i Hyllie inom fastigheten Rundstickan 1.

På kvarteret Rundstickan 1 i Hyllie ska stadsfastigheter uppföra en högstadieskola för 550 elever på uppdrag av grundskoleförvaltningen samt en ny sporthall på uppdrag av fritidsförvaltningen. Tomten är belägen i den södra kanten av den nya stadsdelsparken, Hyllievångsparken och fastighetsgränsen följer Boulevardens svängning.

Inom stadsdelen Hyllie pågår omfattande detaljplanering för att bygga ut bostadsområden och möta medborgarnas behov av samhällsservice. Hyllievångsområdet beräknas under perioden 2019 till 2029 att växa med 1 295 individer i åldrarna 6- 15 år och kommer då uppgå till 1 672 individer år 2029. År 2017 stod Hyllievångsskolan klar och beräknas år 2024 vara en fulltalig årskurs F-6 verksamhet. Enligt prognosen kommer Hyllievång ha 288 individer i årskurs 7-9 år 2024, något som indikerar behovet av ett högstadium.

Byggstart av skolan beräknas till april 2023, grundskoleförvaltningen och fritidsförvaltningen förväntas ta över skolan i maj 2025. Skulle projektet inte bli av kommer det innebära svårigheter för grundskoleförvaltningen att hitta platser till de elever som har slutat sjätte klass på Hyllievångsskolan.

Utformning och placering

Skolbyggnaden är en enkel volym i fem plan, vilket ger maximalt med friyta på tomten. Detta skapar både en kant mot gatan och ett fondmotiv till parken. Samtidigt skyddas gården mot trafikbuller. Mitt på skolbyggnaden finns entréer både från gatan samt från gården. Detta ger en siktlinje genom byggnaden som bidrar till orienterbarhet och bryter ner byggnadens längd. Entrén från gatan är inskjuten i två plan för att markera och skapa en mindre platsbildning som förstärker orienterbarhet när man närmar sig byggnaden.

Sporthallen har placerats längs tomtens norra del. En av långsidorna kan på så sätt glasas upp, vilket var ett krav enligt detaljplanen och även en önskan från fritidsförvaltningen. Detta gör att hallen annonserar sig mot Boulevarden samt från Tygelsjöstigen vilket uppmuntrar till rörelse och aktivitet. Placeringen skapar även bullerskydd av gården. Sporthallens huvudentré är placerad mot Boulevarden och i foajén finns ett café med uppglasade väggar mot hallen. Till hallen är en scen kopplad för att kunna användas för evenemang. Sporthallen är anpassad för parasport och har två större omklädningsrum med full tillgänglighet placerade på plan ett.

Angöring för transporter till skolan görs från gatan i söder där en vändplats ska anläggas. Där finns även parkeringen för rörelsenedsatta. Befintliga träd har bevarats i så stor utsträckning som möjligt samt att ca 80 nya träd planteras på och runt skolgården.

Tekniken integreras i byggnaden och till- och frånluft till byggnaden sker via galler i fasaden. Två mindre huvar för fläktar till hemkunskapen har integrerats i taket av sedum där upphöjningar har gjorts kring huvarna som därmed blir en del av takvolymen. Sporthallens tak i norr har även det sedumbeläggning, vilket bidrar till fördröjning av takavvattning samt biologisk mångfald. Byggnadsdelen som rymmer kök, teknik samt hemkunskapssalarna får även det ett grönt tak av sedum vilket gör att man från basrummen på plan tre och fyra kan titta ut över ett grönt taklandskap.

Stor omsorg har lagts på materialvalen för att skapa byggnader som håller över tid och åldras med värdighet. Som fasadmaterial har tegel valts för sin långa livslängd och möjlighet till återbruk. Tegelstenen är en enkelbränd tegelsten, som producerats med biogas, vilket reducerar klimatutsläppet med ca 50 procent jämfört med traditionella tegelstenar. Aluminiumplåt används till detaljer, takavvattning samt på tak och har valts för sin långa livslängd samt att materialet är helt återvinningsbart. Materialval invändigt har valts med hänsyn till såväl långsiktigt ägande som låg klimatpåverkan i produktion genom mix av träbeklädda ytor, väggar i betong samt gips utifrån behovet och vår erfarenhet av förvaltning. Solceller om cirka 1050 kvm placeras på byggnadernas vinklade tak mot söder, väster samt öster.

Trämateriäl används både i yttertakkonstruktion, undertaksplattor i allmänna utrymmen samt i ej bärande innerväggar. I betongkonstruktionerna är det i dagsläget beräknat att använda

en klimatförbättrad betong med reducerad klimatpåverkan -10%. Genom den kommande upphandlingen och god samverkan med entreprenören finns möjlighet att ytterligare optimera val av betong och armering, för att på så sätt minska klimatpåverkan ytterligare -20 till -30%. Ambitionen är att på så sätt nå målet om 240 kg CO₂e/BTA för skolan respektive 330 kg CO₂e/BTA för sporthallen.

Klimatpåverkan	Beräknad (A1-A5)	Mål (2025 till 2027)
Skola	293 kg CO ₂ e/BTA	240 kg CO ₂ e/BTA
Sporthallen	405 kg CO ₂ e/BTA	330 kg CO ₂ e/BTA

Under produktionsfasen är även upphandlingen och samarbetet med entreprenören viktiga delar för att för att minimera transporter, minimera spill och energieffektivisera produktionen. Tidig inkoppling av fjärrvärme kommer möjliggöra uppvärmning för förbättrad uttorkning via detta energislag. Inom fastigheten återanvänds även schaktmassor i så stor utsträckning som möjligt.

Hänsyn har tagits till väderstrecken vid placering av fönster vilket skapat en energieffektiv byggnad med avseende på sol och värmebelastning. Lösningar för solavskärmning och värmeinstrålning integreras i arkitekturen. Fönstren är placerade djupt i nischer med skärmar ovan fönstren som tar solinstrålning i kombination med solskyddsglas. Mot söder har dagsljus utan värmeinstrålning gjorts möjligt genom raster framför glasrutorna. Detta ger både det arkitektoniska uttrycket till byggnaden samt gör att utanpåliggande lösningar för solavskärmning som slits av väder och vind kan undvikas.

Efter nybyggnationen uppgår ytan till:

Lokalarea (LOA) skola: 6 258 kvm
 Lokalarea (LOA) sporthall: 3 116 kvm
 Lokalarea (LOA) skolresturang: 213 kvm

Bruttoarea (BTA) skola: 7 225 kvm
 Bruttoarea (BTA) sporthall: 3 874 kvm
 Bruttoarea (BTA) skolresturang: 232 kvm

Tomtarea: 15 000 kvm
 Friyta: 15,3 kvm per barn
 Grönytefaktor: 0,8
 Lekvärdesfaktor: 5,5

Investeringskostnad, livscykelkostnad, drift och underhåll

Fastighets- och gatukontoret kommer att ta hand om eventuell marksanering.

Nybyggnationen står för i stort sätt hela investeringskostnaden. En del av beloppet går till investeringen i de cirka 1 050 kvm solceller. Drift- och underhållskostnader kommer med valda materialval förhoppningsvis kunna hållas nere.

Marknadsosäkerhetsfaktorn är i dagsläget stor med tanke på konsekvenserna av pandemin samt det nu pågående kriget i Ukraina och de konsekvenser som uppstått med ökade priser på material och energi.

Fördyrande faktorer i detta projekt är den svängda byggnadskroppen samt den uppglasade byggnadskroppen i norr som är ett krav från detaljplanen. Även höjden på byggnaden som också är ett krav från detaljplanen påverkar investeringsutgiften. Träden på den norra delen av fastigheten som ej fick fällas enligt beslut från Länsstyrelsen har också en påverkan på investeringsutgiften.

Beskrivning av ett kostnadseffektivt arbetssätt

Med en kunnig och erfaren projekteringsgrupp kan enkla, smarta och kostnadseffektiva lösningar hittas på ett smidigt sätt. Digitala arbetsverktyg underlättar flödet av frågor och svar, handlingar och övrigt informationsutbyte.

Hyrestid, hyresbelopp och hyresgrundande investering

Hyresavtal har tecknats med grundskoleförvaltningen samt skolresturanger. Hyrestiden är preliminärt från 2025-06-01 till och med 2044-12-31.

Hyresavtal har tecknats med fritidsförvaltningen. Hyrestiden är preliminärt från 2025-06-01 till och med 2045-12-31.

Den totala årshyran för grundskolan beräknas till 13 860 tkr. Det ger en årskostnad på 1 918 kr per BTA eller 25 200 kr per elev.

Den totala årshyran för sporthallen beräknas till 6 900 tkr. Det ger en årskostnad på 1 781 kr per BTA eller 12 545 kr per elev.

Den totala årshyran för skolresturanger beräknas till 2 931 tkr. Det ger en årskostnad på 3 192 kr per BTA eller 3 192 kr per elev.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

- Grundskola 250,8 mnkr
- Sporthall 123,8 mnkr
- Skolresturang 13,95 mnkr
- Marknadsosäkerhet grundskola 9 mnkr
- Marknadsosäkerhet sporthall 5 mnkr
- Marknadsosäkerhet skolresturang 1 mnkr

Totalt investeringsbelopp är 404 mnkr.

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Andreas Ganslandt

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]