



Datum  
2020-01-13  
Adress  
Henrik Smithsgatan 13  
Diarienummer  
SN-2019-1599

## **Ansökan om objektsgodkännande**

Till  
Kommunstyrelsen

### **Ansökan om objektsgodkännande för etablering av paviljonger för Tygelsjöskolan, Tygelsjö 41:40**

#### **Sammanfattning**

Servicenämnden ansöker hos kommunstyrelsen om objektsgodkännande för etablering av fyra paviljonger på Tygelsjöskolan inom fastigheten Tygelsjö 41:40. Hyresgästen är grundskoleförvaltningen. Byggstart är beräknad till mars 2020 och slutbesiktning till juli 2020. Totalt investeringsbelopp är 28 mnkr. Av det totala investeringsbeloppet utgör marknadsosäkerhetsfaktorn 2,5 mnkr och markhantering 0,5 mnkr (det finns en osäkerhet kring hur mycket som kommer vara resultatpåverkande, en driftkostnad för stadsfastigheter). Hur kostnaden för markhantering fördelas mellan drift och investering kan först fastställas efter genomförda markprover. Hyresgrundande belopp är 25 mnkr.

#### **Ansökan**

Servicenämnden ansöker hos kommunstyrelsen om objektsgodkännande för etablering av paviljonger för Tygelsjöskolan inom fastigheten Tygelsjö 41:40 till ett investeringsbelopp om 28 mnkr. Av projektsumman beräknas cirka en tredjedel gå till att demontera, flytta, etablera och rusta upp paviljongerna och två tredjedelar beräknas vara utemiljö, angöringsytor, schakter och anslutningar av vatten, avlopp, el och IT. Även om projektet valt att arbeta med endast inhyrda paviljonger hade dessa två tredjedelar ändå varit en nödvändig investering.

Projektet innefattar en tidsbegränsad men fullt fungerande lågstadieskola för 240 elever inklusive lokaler för fritidsverksamhet, matsal och mottagningskök, samt utemiljö. Projektet beställdes som en paviljongetablering inom fastigheten Åttingen 6 för 100 elever. Redan från början var avsikten att etableringen skulle ske på den närliggande fastigheten Tygelsjö 41:1, då fastigheten Åttingen 6 (där skolan befinner sig idag) saknar lediga ytor för paviljonger. När det bland annat visade sig att det skulle bli svårt att både få ett tidsbegränsat bygglov för fler paviljonger samt att förlänga bygglovet för den redan etablerade paviljongen så identifierades den nya lokaliseringen på fastigheten Tygelsjö 41:40 vid Pilbäckskolan. I dialog med stadsbyggnadskontoret konstaterades att denna fastighet lämpade sig bättre för en etablering och att möjligheterna att få bygglov var förhållandevis goda.

Grundskoleförvaltningen beslutade att ändra riktning för projektet till den nya etableringen. I samband med det ändrande grundskoleförvaltningen även beställning av elevantalet från 100 elever till 240 elever.

Totalt kommer det att etableras fyra paviljonger. För att begränsa kostnaderna används två befintliga paviljonger som ägs av stadsfastigheter. Dessa flyttas till fastigheten från Tygelsjöskolan respektive Mölledalsskolan. I den mån det är nödvändigt kommer paviljongerna att rustas upp och mindre anpassningar kommer att göras. Detta tillvägagångsätt minskar de totala lokalkostnaderna eftersom paviljongerna annars hade stått oanvända på annan plats. De andra två paviljonger kommer att hyras ut under hela hyrestidsperioden. Stadsfastigheter äger två av paviljongerna och hyr ut dessa till hyresgästen direkt. De andra två ägs av Adapteo (f.d. Cramo) och hyrs av stadsfastigheter som i sin tur hyr ut till hyresgästen.

Avseende mat till elever är planen att maten tillagas på Pilbäcksskolan. Då matsalen på Pilbäcksskolan inte rymmer fler elever är en ny matsal med mottagningskök en nödvändig del av paviljongetableringen. För mottagningskök finns ingen befintlig paviljong tillgänglig utan den måste kompletteras för att möjliggöra projektet.

Hyrestiden skrivs på 5 år med möjlighet till förlängning. Detta är en försiktighetsåtgärd då det är ovanligt att tidsbegränsat bygglov beviljas för 8 år. I hyresberäkningen har investeringen en avskrivningstid på 10 år och om grundskoleförvaltningen lämnar lokalerna innan den avsatta tiden kommer den överskjutande delen att betalas vid avflyttning.

Efter paviljongetableringen uppgår yta till:

Lokalarea (LOA): 1 559 m<sup>2</sup>. Det ger 6,5 m<sup>2</sup> LOA per elev.

Bruttoarea (BTA): 1 702 m<sup>2</sup>. Det ger 7,1 m<sup>2</sup> BTA per elev.

Friytan vid skolpaviljongerna uppmäts till totalt 3 700 m<sup>2</sup>. Det ger 15,4 m<sup>2</sup> per elev.

Årshyra för paviljonger beräknas till 5 300 tkr. Det ger en årskostnad på 3 140 kr per BTA eller 22 083 kr per elev.

Total investeringsbelopp är 28 mnkr.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

- Hyresgrundande investering 25 mnkr
- Markhantering 0,5 mnkr
- Marknadsosäkerhetsfaktorn 2,5 mnkr

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndssekreterare

.....  
Josefin Haugthon  
.....