

Dnr :KS2023/263-1

Kommunstyrelseförvaltningen

Hannes Wallberg | Ekonom & Lokalstrateg  
0734-64 70 39 | hannes.wallberg@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

## Lokalisering ny skola i Bollebygd

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar förslag nr 2 (befintligt skolområde) som lokalisering för ny skola i Bollebygds kommun.

### Ärendet

I budget 2023–2025 fick kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett beslutsunderlag så att beslut om ny skola kan fattas under 2023. Ärendet beskriver kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut som är framtaget i nära dialog med samhällsbyggnads- och utbildningsförvaltningen. Samtliga förvaltningar föreslår alternativ 2, vilket innebär byggnation på befintligt skolområde.

Alternativen är jämförda med samma kapacitetsförutsättningar. Om kapaciteten förändras efter dess att beslut om lokalisering tagits, är jämförelsen fortfarande konstant i relation till varandra.

### Bakgrund, status och förutsättningar

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utrett ett flertal förslag till lokalisering. Valet står nu mellan två olika lägen för lokalisering av ny skola i Bollebygd. Med skola avses här nya lokaler för 7–9, förskola, allaktivitetshall samt option för nya lokaler för F-3. Underlaget är en grund för beslut och är framtaget på ett sätt som underlättar jämförelse mellan olika lokaliseringar och utföranden. Det beslut som tas utifrån underlaget är inte ett definitivt beslut om skolans utformning. Det tas i nästa skede där aspekter som arbets- och studiemiljö, samt detaljerad utformning av skolan tar större plats.

I rekommendationen har avvägande kring bland annat planprocess, ändamålsenliga lokaler, samnyttjande, befintliga lokalers status, totalekonomi, hållbart resande, klimatanpassning och barnperspektivet tagits med.

Tidigare lokaliseringsstudier har inte tagit hänsyn till nuvarande status på Bollebygdskolans lokaler. Nedan följer en sammanfattning av skicket på befintliga skollokaler:

- Relativt nybyggd förskola samt ny- och tillbyggd matsal.
- ABC husen - äldsta byggnaderna. Dessa har uppnått teknisk livslängd och har dålig utformning för lågstadium samt förskola i baracker. A-byggnaden är i något bättre skick men svår att anpassa till moderna krav.
- Nybyggd mellanstadieskola och anpassad grundskola med fritids och utemiljö. Här går idag även delar av lågstadiet då deras behov inte kan tillgodoses på annat sätt.
- Högstadium i dåligt anpassade lokaler som delvis uppnått sin tekniska livslängd. Lokalerna är i bättre skick än ABC-husen, men har begränsad livslängd kvar. Omfattande reovering/om-/nybyggnation är nödvändig inom snar framtid.

Idag rymmer Bollebygdskolan en elevkår med strax över 850 studenter som tillsammans utgör 37 skolklasser. Efter genomförandet av workshops med skolans ledning och utbildningsförvaltningen, samt med sikte på att säkra en långsiktig och robust grund för den nya skolan, har den planerade utbyggnaden beräknats för att möjliggöra 46 parallella undervisningsgrupper.

Den beräknade ökningen specificeras enligt nedan:

<b>Årskurs</b>	<b>Paralleller</b>
Förskoleklass	1
Årskurs 1	1
Årskurs 2	1

Årskurs 3	1
Årskurs 4	0
Årskurs 5	1
Årskurs 6	1
Årskurs 7	1
Årskurs 8	1
Årskurs 9	1
<b>Total</b>	<b>9</b>

Detta innebär en total kapacitet på ungefär 1150 elever, fördelat på 700 elever i förskoleklass-årskurs 6 och 450 elever i årskurs 7–9. Denna expansion skulle behöva följande nya undervisningslokaler:

<b>Årskurs</b>	<b>Antal nya klassrum</b>
Förskoleklass-årskurs 6	9
Årskurs 7–9	3
Anpassad grundskola	3
<b>Total</b>	<b>15</b>

Befolkningsprognosen visar inte på någon större förändring av elevunderlaget de närmsta åren. Detta kommer underlätta förutsättningarna under byggtiden då behovet inte är akut. Givet en naturlig tillväxt och bostadsbyggande i linje med förväntningarna är dock behovet av fler/större skollokaler på längre sikt nödvändigt för att skolverksamheten ska hålla en god nivå.

Även om den föreslagna byggnationen skulle skapa en överskottskapacitet av utrymmen jämfört med de nuvarande behoven och den förväntade befolkningsutvecklingen de närmaste åren, så skulle det resultera i ökad flexibilitet och en betydande förbättring av studiemiljöerna. Det är också viktigt att under byggnationens planeringsfas, fokusera på att möjliggöra ett effektivt lokalutnyttjande under perioden som den totala ytan per elev ligger över riktlinjerna. En viktig aspekt

att beakta är att även om den faktiska storleken på den nya skolan kan variera från de initiala beräkningarna (se ekonomiska förutsättningar), skulle jämförelsen mellan de olika alternativen förbli relativt konstant i förhållande till varandra. Med andra ord skulle den procentuella kostnadsökningen för alternativet på Fjällastorp förbli i ungefär samma omfattning, även om den faktiska storleken på skolan avviker från de initiala beräkningarna.

## **Allaktivitetshall**

Behovet av en ny allaktivitetshall är högt prioriterat av föreningslivet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte klarhet i lokalbehoven eller hur hallen ska användas. Allaktivitetshallen bör vara fristående både i sin fysiska placering och som projekt, med egen ekonomisk redovisning. Det är avgörande att skolans behov av idrottshall tillgodoses.

## **Lokaliseringsalternativ**

### **1 – Fjällastorp**

Förslag har tagits fram för årskurs 7–9 samt förskola. Kalkyl finns även för årskurs F-3. Förslagen innebär betydande fördyringar och missar möjligheter till samnyttjande. Förslaget löser inte utmaningarna kring befintliga fastigheters nuvarande och kommande behov. Kommunen äger bara delvis marken där förslag till nybyggnation har skissats, men förslaget skulle kunna inrymmas inom kommunalt ägd mark i området. Förslaget kräver ny detaljplan och det finns många frågetecken kring lämpligheten av markens användning, kring möjligheterna till hållbart resande samt behovet av utbyggd teknisk service. Även sett ur ett barnperspektiv är förslaget inte det bästa, samt är en relativt avsides placering i jämförelse med alternativ 2.

En fördel med förslaget är att det kan byggas utan att störa nuvarande verksamhet.

**Tidplan för projektet\*:**

- 2 år detaljplan
- 1 år projektering
- 0,25 år bygglov
- 1,75 år byggtid

\*Tidplanen gäller oavsett om det är 7-9 eller F-3 som byggs

Totalt cirka 5 år till färdig skola utan överklaganden. Om-/nybyggnation av befintliga lokaler ingår ej och kan inte inrymmas i ovanstående tidplan. Förslaget löser inte behovet av ny idrottshall för befintlig skola.

**2 – Befintligt skolområde**

Förslag har tagits fram för nybyggnation för årskurs 7-9 samt förskola. Förslaget är bäst ekonomiskt och tar vara på möjligheter till samnyttjande. Det löser problematiken med att skolan ska ha idrottshall på acceptabelt avstånd, samt löser nuvarande och kommande behov etappvis vilket är en stor fördel. Kommunen äger all mark som behöver tas i anspråk och förslaget kräver ingen ny detaljplan. Befintlig detaljplan är generös och endast nyttjad till hälften. Stora förbättringar i yteffektivitet skulle kunna göras i samband med nybyggnation. Sett ur ett barnperspektiv är förslaget bra och förespråkas av Utbildningsförvaltningen.

Förslagets största problem är att det måste byggas samtidigt som ordinarie verksamhet pågår.

**Tidplan för projektet**

- 1 år projektering
- 0,25 år bygglov
- 2-3 år total byggtid

Totalt ca 4 år till färdig skola. Om-/nybyggnad måste ske etappvis.

Den etappvisa utbyggnaden måste följa en noggrant reglerad och utarbetad plan och avtal med entreprenör för att säkerställa att miljön för både barn, pedagoger och personal är tillfredsställande och följer de lagar och riktlinjer som finns. Det måste finnas en stor tydlighet hur pågående verksamhet ska skyddas, vilka arbeten som får utföras vid vilka tider och hur transporter ska ske.

### **Ekonomiska förutsättningar**

De beräkningar som gjorts bygger på antagandet att den befintliga byggnaden för årskurs 7–9 skulle anpassas för att passa elever i yngre åldrar. Om beslut fattas om att riva och bygga nytt i stället skulle detta medföra betydande ökade kostnader oavsett vilket alternativ som väljs (cirka 50 mnkr.). I övrigt är de nominella differenserna konstanta.

De beräkningar som gjorts, baseras på en genomsnittlig yta på 11 kvadratmeter per elev vid full kapacitet, enligt riktvärden ([7585-917-0.pdf \(skr.se\)](#)). Detta resulterar i en total yta på 4950 kvadratmeter för en ny skola för årskurs 7–9.

Huvudsakligen är behovet av praktiskeestetiska lokaler och gemensamma ytor de främsta faktorerna som driver upp kostnaderna för alternativen på Fjällastorp. Om ett sådant beslut tas skulle det även leda till överskottskapacitet av befintliga praktiskeestetiska lokaler och gemensamma utrymmen, vilka inte skulle vara proportionerliga sett till behoven. I ett scenario där det beslutas att bygga en skola för F-3 på Fjällastorp finns ytterligare utmaningar kopplade till fritidsverksamheten, som för närvarande har sin verksamhet i den nybyggda delen för årskurs 4–6 i befintlig skola.

Kalkylerna bygger alla på samma grundläggande förutsättningar och schabloner, förutom vid byggnation av F-3 på Fjällastorp, där schablonen för ombyggnation/renovering av befintlig 7-9:del blir lägre. Skillnaden mellan alternativen är huvudsakligen den totala byggytan och utemiljön. Nedan följer några förutsättningar som påverkar den totala ekonomin för alternativen:

- Byggytan på Fjällastorp måste vara större, förutsatt samma ambitionsnivå för verksamheten och för att undvika att eleverna behöver pendla till den befintliga skolan för praktiska lektioner.
- Utemiljön blir dyrare för alternativen på Fjällastorp på grund av en större total yta och ett mer omfattande arbete.
- Parkering och gatuarbeten blir dyrare för alternativen på Fjällastorp samt för alternativet som nyttjar ängen vid befintligt skolområde. Det finns också en större risk i beräkningarna till följd av eventuellt ytterligare mark- och omgivningsarbete.
- Skillnader i planmöjligheterna gör att totalkostnaden för alternativen på Fjällastorp kan antas öka enligt indexberäkningarna, eftersom färdigställandet förskjuts.
- Den ökade byggnadsytan innebär högre driftkostnader för alternativen på Fjällastorp, eftersom kostnader för el, underhåll, försäkring, städ, med mera beräknas per kvadratmeter.
- Den högre kostnaden för investeringen leder också till högre kapitalkostnader för alternativen på Fjällastorp.
- Eventuella ökningarna i personalkostnader är riskfaktorer som måste beaktas i för alternativen på Fjällastorp.

**Nedan följer en sammanfattning och förklaring till kalkylraderna:**

**Byggherrekostnad:** Byggherrekostnaden är en uppskattad kostnad som utgör 12% av det totala schablonbeloppet för projektet. Denna kostnad täcker de administrativa och organisatoriska utgifterna som krävs för att driva byggnationen.

**Extra/tillkommande kostnader:** Dessa kostnader inkluderar täckning för ÄTOR (ändring, tillägg och avgående), eventuell extra indexering och andra oväntade utgifter. Denna post fungerar som en säkerhetsmarginal för att hantera överraskningar och är vanligtvis satt till 10% av schablonbeloppet. Den beräknas på samma grund som byggherrekostnaden.

**Underhåll, el och övriga rörliga kostnader:** Dessa kostnader är baserade på en schablon per kvadratmeter och är beroende av den totala byggnadsytan. Om byggnationen genomförs på Fjällastorp och därmed resulterar i en större byggnadsyta, kommer dessa kostnader att öka proportionellt.

**Tidpunkt för kalkyl:** Alla siffror i kalkylen är framtagna under perioden juni 2023 till oktober 2023. Detta innebär att de senaste tillgängliga uppgifterna och prisuppgifterna används för att siffrorna ska vara så aktuella som möjligt.

**Schabloner och indexering:** Kalkylen bygger på vedertagna schabloner som har sin grund i Afrys prisbok för 2023 kvartal 2. Dessa schablonbelopp har sedan justerats med förväntade indexförändringar för att ytterligare förbättra pricksäkerheten i kalkylen. Det innebär att kostnaderna tar hänsyn till förväntade prisökningar till och med projektets uppstart och genomförande.

**Övriga kalkylrader:** De övriga raderna har ingen större påverkan på totalekonomin eller jämförelsen, med undantag för posten "parkering/gata", vilken beräknats utifrån uppskattningar baserade på den nödvändiga utbyggnaden. Kostnadsuppskattning för övriga rader är framtagna i dialog med verksamheten, enligt tabeller för kostnadsberäkning, samt diskussion med andra kommuner som genomfört liknande projekt i närtid.



**Kalkylerad totalkostnad för investeringen uppgår till följande för de olika alternativen:**

<b>Alternativ</b>	<b>Totalkostnad (exkl. ombyggnation befintlig 7-9)</b>	<b>Driftkostnad*</b>
7-9 på Fjällastorp	272,4 mnkr.	23,9 mnkr.***
F-3 på Fjällastorp**	290,0 mnkr.	23,0 mnkr.***
7-9 bef. område + allaktivitetshall på ängen	220,6 mnkr.	20,7 mnkr.
7-9 på bef. skolområde	209,8 mnkr.	20,1 mnkr.

\* Kapitalkostnader som inkluderas i driftkostnad är beräknade på totalkostnad ink. om-/nybyggnation av befintlig 7-9.

\*\* För utförandet F-3 på Fjällastorp inkluderas också en mindre utbyggnad av befintlig 7-9:del på befintligt skolområde, som driver upp totalkostnaden för investeringen. Denna är nödvändig för att säkra kapaciteten om det utförandet väljs.

\*\*\* Eventuell ökad kostnad kopplad till personalkostnader och skolskjuts ligger inte med i beräkningarna.

Ombyggnationen av befintlig 7-9 för att passa yngre åldrar, ligger inte med i sammanställningen ovan och beräknas för alternativen där en 7-9:skola byggs till 122,7 mnkr. Summan vid byggnation av F-3 på Fjällastorp är beräknad på en lägre schablon eftersom anpassningarna då inte är lika stora. Med ombyggnation inkluderad, resulterar totalkostnad för alternativen enligt tabellen nedan, förutsatt att byggnationen genomförs på så sätt:

7-9 på Fjällastorp	395,1 mnkr. (403,2 mnkr.)
F-3 på Fjällastorp	372,7 mnkr. (382,0 mnkr.)
7-9 på bef. Område + allaktivitetshall på ängen	343,3 mnkr.
7-9 på bef. skolområde	332,5 mnkr.

Summorna i parentes tar också hänsyn till den beräknade fördyring som förväntas

med anledning av uppskjuten byggstart. Den ökade kostnaden är direkt hänförlig till detaljplanearbetet och visar på fördelen som befintligt skolområde innebär.

### **Bedömning**

Utbildningsförvaltningen lyfter följande punkter som för- och nackdelar vid de olika lokaliseringalternativen:

#### **Fördelar med att bygga på befintligt skolområde:**

##### **1. Kontinuitet och sammanhållning:**

Befintliga elever och personal kan fortsätta att vara en del av samma skolgemenskap. Detta kan vara särskilt viktigt för elever som trivs och är trygga på sin nuvarande skola. De behöver inte anpassa sig till en ny miljö och en ny skolgemenskap.

##### **2. Enklare övergångar:**

Genom att bygga på befintligt skolområde behöver elever som går från en årskurs till en annan inte byta plats. Detta minskar övergångsprocessens komplexitet och kan bidra till en smidigare övergång för eleverna.

##### **3. Delad användning av resurser:**

Befintlig skola har resurser som idrottshall, bibliotek, praktiskestiska salar med mera. Genom att bygga på samma område kan dessa resurser utnyttjas mer effektivt och minska såväl drift- som underhållskostnader som ökar med nya lärmiljöer.

##### **4. Nära samarbete mellan lärare:**

När lärare från olika årskurser är nära varandra på samma skolområde kan de enklare samarbeta, dela kunskap och bästa praxis. Detta kan förbättra undervisningens kvalitet och utvecklingen av pedagogiska program.

#### **Fördelar med att bygga på ett nytt område:**

### **1. Ytor för framtiden:**

Att bygga på ett nytt område kan ge utrymme för att i framtiden bygga ut på befintligt skolområde

### **2. Storlek:**

Färre elever på respektive skolområde innebär ett mindre sammanhang för eleverna att förhålla sig till

### **Tjänstemännens sammanvägda bedömning:**

#### **1 – Fjällastorp**

Förslaget bedöms inte lämpligt att pröva i en samrådsprocess i dagsläget då det inte uppfyller behovet som avses inom allmänt intresse.\*

\*För att klassas som allmänt intresse måste behovet av just denna lokalisering väga tyngre än andra alternativ.

#### **2 – Befintligt skolområde**

Förslaget bedöms lämpligt att pröva för bygglov då det tillgodoser behoven som föreligger.

- + Samordningsvinster för lokaler samt ur pedagogiskt perspektiv
- + Kan använda befintlig detaljplan
- + Kortast genomförandetid
- + Bäst totalekonomi
- + Bäst hantering av trafik och hållbart resande
- + Bra geotekniska förhållanden
- + Bäst hänsyn till miljö/klimat/jordbruksmark
- + Bra förslag sett ur barnperspektiv

Tjänstemännen bedömer att befintligt skolområde innebär såväl samordningsvinster som totalekonomiska fördelar. Slutligen, i samlad bedömning, framstår byggandet inom det befintliga skolområdet som det mest fördelaktiga alternativet med alla dessa faktorer i åtanke.

**Barnkonsekvensanalys**

Inget av förslagen bedöms innebära några långsiktiga negativa konsekvenser utifrån barnperspektivet.

Trafikverket planerar att anlägga en gång- och cykelväg längs med Hindåsvägen till Bollebygds skolan vilket underlättar för eleverna att ta sig till befintligt skolområde.

**Beslutsunderlag**

Kalkyler lokaliseringalternativ (KS2023/263)

**Skickas till**

Kommunfullmäktige

BOLLEBYGDS KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Holmgren

Förvaltningschef

Hannes Wallberg

Ekonom & Lokalstrateg