

Handläggning Daniel Nordström, Projektledare
Direkttelefon 0520-47 45 68
Epost daniel.nordstrom@kraftstaden.se
Datum 2022-11-11
Diariernr UN 2022/00110

Redovisning av lokalplanering avseende nybyggnation av skola och förskola i Velandå.



Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Lokalplanering.....	3
Bakgrund och motiv till lokalplanering enligt förstudie.....	3
Syfte.....	4
Ansvar och organisation.....	4
Verksamhetsanalys.....	4
Inomhusmiljö.....	5
Utomhusmiljö.....	6
Gator, trafik och parkering.....	6
Utemiljö.....	8
Tillgänglighet.....	9
Säkerhet.....	9
IT och telefoni.....	10
Träbyggnad.....	10
Miljöbyggnad.....	10
Barnperspektivet.....	10
Koncernnyttan.....	10
Tidplan.....	11
Ekonomisk bedömning.....	11
Preliminär hyreskostnad.....	11
Rekommendation/slutsats.....	12
Bilagor.....	13

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har beslutat att lokalplanering ska genomföras gällande nybyggnation av en kombinerad förskola/grundskola på fastigheten Ryttaren 2.

Ansvar för lokalplaneringen har legat på Kraftstaden Fastigheter i samarbete med Trollhättans Stad. Arbetet har skett på möten där Utbildningsförvaltningen, Serviceförvaltningen, arkitekt, storkökskonsult, landskapsarkitekt, trafikingenjör och brandsakkunnig deltagit. Under lokalplaneringen har en principiayout tagits fram för att ge underlag för vidare projektering gällande en ny grundskola F-6 samt förskola med åtta avdelningar.

Befintlig idrottssal/kök/matsal (hus C) kommer att behållas. Kök och matsal i denna byggnad kommer dock att göras om till ytor för slöjd, musik och bild.

Utemiljön kommer att anpassas med en indelning av skolgården i två delar för skola respektive förskola. Utformningen kommer att ske med hänsyn till den befintliga terrängen i form av befintliga träd och naturliga kullar. Biologisk mångfald kommer att eftersträvas.

Trafiksituationen är utformad så att det är separata zoner för hämtning/lämning av skola respektive förskola. Parkeringsytor kommer att utformas med hänsyn till att större delen av personalen beräknas ta sig till jobbet med bil. Separat zon för varuleveranser kommer att placeras på baksidan av den nya huvudbyggnaden.

Kraftstaden har gjort en preliminär bedömning av hyran. Den totala investeringen beräknas medföra ett hyresintervall på cirka 10 800 000 sek/år – 11 000 000 sek/år.

Serviceförvaltningens del beräknas vara cirka 670 000 sek/år – 690 000 sek/år. Övrig hyreskostnad belastar Utbildningsförvaltningen.

Lokalplanering

Efter förstudien tar lokalplaneringen vid. Lokalplaneringen är en process där verksamhetens operativa enheter aktivt deltar och krav översätts till utrymmen och funktioner i byggnaden.

Bakgrund och motiv till lokalplanering enligt förstudie

Antalet barn i Trollhättan kommer enligt framtagna befolkningsprognos att öka. För Velandas del innebär detta under perioden 2022-2030, i förhållande till enheternas storlek, en prognosticerad ökning av barn i åldern 1-5 år men även en viss ökning av elever i åldersgruppen 6-12 år.

Utöver den prognosticerade ökningen av förskole- och grundskolebarn så är lokalerna på Velanda skola tekniskt uttjänta.

Inomhusmiljön är dålig och bland annat ventilation, uppvärmningssystem, tak och fönster bör bytas ut.

Enligt den köksutredning som genomfördes 2018 på uppdrag av Serviceförvaltningen bedömdes köket på Velanda skola som bristfällig och otidsenlig. Även köken på förskolorna Husaren och Skinnemo ansågs enligt samma utredning som bristfälliga.

Förskolan Husaren föreslogs stänga ned och köket på Skinnemo göras om till serveringskök.

Skollokalerna är även i sig, ur undervisningssynpunkt, inte heller ändamålsenliga utifrån dagens pedagogik och standard.

Syfte

Lokalplaneringen är en fördjupning av förstudien (se bilaga 4) som gjorts tidigare. Den syftar till att ge underlag för ett preliminärt investeringsbeslut baserat på fler detaljer, planlösningar och rumsfunktionsprogram (RFP). Rumsfunktionsprogrammet ska finnas med i byggprojektet som en grund inför projektering och som ett stöd i produktionskedet.

Ansvar och organisation

Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB har hållit ihop arbetet med lokalplaneringen och följande funktioner/personer har deltagit i projektgruppen.

Daniel Nordström	Projektledare	Kraftstaden Fastigheter
John Lawson	Lokalplanerare	UTB
Per Andersson Sellén	Verksamhetschef	UTB
Manal Barake	Rektor	UTB
Anna-Sara Persson	Utvecklingsledare	Serviceförvaltningen
Carolina Lindahl	Arkitekt	Contekton
Malin Ljungblad	Storköskonsult	Tengbom
Linda Sandin	Landskapsarkitekt	Utsikt landskapsarkitektur
Catharina Rosenkvist	Trafikingenjör	Sigma Civil
Simon Älgne	Brandsakkunnig	Säkerhetspartner
Maria Nyberg	Huvudskyddsombud	Kommunal
Åsa Persson Zetterberg	Huvudskyddsombud	Läraryrket
Marie Lundmarker	Huvudskyddsombud	Lärarnas Riksförbund
Monica Fors	Huvudskyddsombud	Lärarnas Riksförbund
Natalie Ibrahim	Huvudskyddsombud	Kommunal

Avstämningar med Trollhättans Stads lokalstrateg har också genomförts.

Personalmedverkan

Medarbetarnas engagemang och medverkan utifrån rumsfunktions- och ramprogram är viktigt. Rektorn har ansvar för personalens medverkan. Utbildningsförvaltningens helhetsidé utgör grunden för lokalprojektet. Arbetet har omfattat både miljöerna inomhus och utomhus.

Verksamhetsanalys

Dagens skola i Velandå är tekniskt uttjänt och inte pedagogiskt ändamålsenlig enligt dagens arbetssätt.

Det finns idag två förskolor i Velanda med totalt 5 avdelningar. Även dessa kommer att flyttas till den nya enheten i Velanda.

På samtliga enheter är köken och lokalvårdsutrymmen inte ändamålsenliga enligt dagens krav.

Arbetet med att ta fram lösningar har skett i en projekteringsgrupp bestående av projektledare Kraftstaden, lokalplanerare från Utbildningsförvaltningen Trollhättans Stad, Utvecklingsledare på Serviceförvaltningen, arkitekt, storkökskonsult, ventilationskonsult, trafikonsult, landskapsarkitekt och brandsakkunnig. Utgångspunkt har varit "Förstudie Förskola och grundskola i Velanda", 2022-02-14.

Arbetet har resulterat i ett väl genomarbetat underlag och ritningar för en ny kombinerad skola och förskola samt ett kök där alla moderna krav har belysts. Anpassningarna förskola följer de krav som ställs i Trollhättans stad "Ramprogram för förskolor V 3.0 Rev 2020-08-09" samt "Underlag/ Rumsfunktionsprogram Version 3, 2020-09-09". Erfarenheter från de nyss byggda skolorna som Sylteskolan och Upphärad skola har beaktats.

Vidare arbete kommer att utföras i samarbete med verksamheterna och övriga projektörer under projekteringsgången.

Byggnaden är planerad för ca 200 elever i klasserna F-6 och ca 176 barn i förskolan fördelade på 8 avdelningar.

Övergripande ytor så som tomtyta, LOA, Atemp, återfinns i bilaga 2.

Inomhusmiljö

Den föreslagna planlösningen ger ca 3900 m² LOA (10,4 kvm/barn) samt ca 4095 m² BRA. Utöver det rustas det befintliga C-huset upp, ca 200 m² LOA (0,5 kvm/barn).

Huvudbyggnaden består av förskola och skola samt gemensamma funktioner. Den södra delen av byggnaden innehåller förskola på plan 1 och 2 samt gemensamma personalytor, administration och elevhälsovård på plan 2. Den norra delen av byggnaden består av skola på plan 1 och 2 samt tekniska ytor och stödfunktioner på plan 1. Centralt placerat och sammanfogande av de två delarna ligger mottagningskök och två matsalar. I anslutning till matsalarna ligger huvudentrén mot sydväst som också är besöksentré. Detta möjliggör uthyrning av matsalarna på kvällar och helger. I samband med matsalen ligger ett pedagogiskt kök som också skapar en avskild del av matsalen för lite lugnare sammanhang. Serveringarna för förskolan respektive skolan är placerade i direkt anslutning till köket i ett eget utrymme som kan avskiljas med hjälp av jalousi, vilket frigör matsalarnas golvyta att möblera fritt för t.ex. filmvisning eller föräldramöten. Vid huvudentrén ligger ett samtalsrum som bland annat kan användas vid samtal med vårdnadshavare.

Förskolan består av åtta avdelningar, hemvister, fyra på vardera planen. Samtliga groventréer och kapprum finns på plan 1. Varje hemvist innehåller ett större vistelserum, två mindre grupperum, skötrum med toaletter samt en gemensam yta som delas av två hemvister för till exempel ateljéverksamhet.

Skolan innehåller sju klassrum med tillhörande grupprum. Fyra av dessa är anpassade efter 25 elever, två klassrum för 30 elever och ett lite större för 30 elever som också går att dela av i två delar om behov finns. Detta för att skapa flexibilitet över tid för de varierande klasstorlekarna som man ser finns i Velandå. Även här är samtliga groventréer och kapprum placerade på plan 1.

En större och en mindre aktivitetsyta binder samman skolans ytor. I samband med den mindre aktivitetsytan finns bibliotek som nyttjas av både skola och förskola. Dessa gemensamma ytor används av fritids tillsammans med de omkringliggande klassrummen och grupprummen. Elevhälsan ligger i anslutning till skolans lokaler på plan 2, men lite avskilt för diskretion.

Administrativa ytor och personalytor ligger mellan skolan och förskolans lokaler på plan 2 med bland annat konferensrum, arbetsrum, personalpausrum, omklädningsrum och kontor.

Förskolan/skolan byggs med ett mottagningskök dimensionerat för 350 portioner med erforderlig utrustning. Mottagningskökets delar i form av kök, diskrum, varumottagning, förråd, kylar mm planeras och utformas i samråd med Serviceförvaltningen i projekteringen. Inredningen och utrustningen ska väljas med hänsyn till de arbetandes olika förutsättningar och de krav som arbetsuppgifterna ställer.

Inlastning till kök, serviceenheten samt förskolan/skolan sker på den nordöstra sidan av huset och parkering sker på den nordvästra och nordöstra sidan av byggnaden, separerad från elevernas entréer och gården i sydväst. Den tillgängliga entrén ligger mot nordväst, i anslutning till handikapparkering.

En befintlig byggnad, hus C, behålls och byggs om. Den före detta matsalen och köket byggs om till ateljé med tillhörande funktioner för undervisning i trä-, metall och textilslöjd, bild och musik. Idrottssal och omklädningsrum behålls men renoveras.

Respektive verksamhetsyta inomhus är beskrivet mer i detalj i bilaga 2.

Utomhusmiljö

Gator, trafik och parkering

Föreslagna åtgärder har utgått från förslag på placering av ny skolbyggnad samt utformning av skolgård och förskolegård. Skolskjutsarna förutsätts trafikera med samma typ av fordon som idag.

Förskolan planeras ligga i den södra delen av den nya byggnaden. I anslutning till denna föreslås 5 parkeringsplatser som kan nyttjas vid hämtning/lämning av förskolebarn. Längs Velandavägen föreslås 12 parkeringsplatser som kan nyttjas för förskolans personal samt för hämtning/lämning av förskolebarn, se Figur 5.

Fickhållplatsen vid hållplats Velandå byggs om till en körbanehallplats. Utformningen bedöms vara tillräcklig med hänsyn till få resande samt att det endast är anropsstyrd trafik som angör hållplatsen. Åtgärden bör samrådats med Västtrafik.

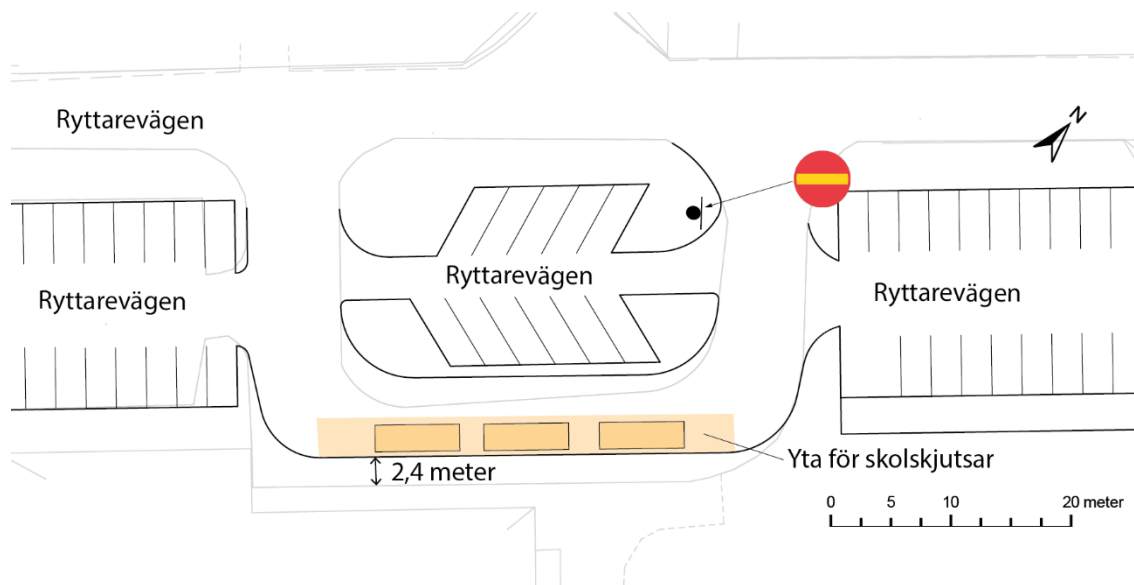
Transporter till och från skola och förskola har en gemensam inlastning som ligger på baksidan av den nya byggnaden, mot Velandavägen. I anslutning till den ligger också personalentrén. Norr om inlastningsytan föreslås två parkeringsplatser. Förskolan och yta för in- och utlastning angörs från Velandavägen. Infarten är enkelriktad. Parkeringsytorna i anslutning till förskolan ligger söder om infarten och ytorna för transporter till och från byggnaden ligger norr om infarten. Respektive utfart är enkelriktad.

Längs Ryttaevägen behålls de befintliga in- och utfarterna till skolan, samt även parkeringsytan i sydväst. Två ytterligare parkeringsytor föreslås. Den ena föreslås anläggas på ytan mellan de båda in- och utfarterna och utformas med snedställda parkeringar. Infart till denna parkering sker från söder och utfart mot norr. Den andra föreslagna parkeringsytan angörs från den norra in- och utfarten. Sammanlagt blir det 51 parkeringsplatser i anslutning till Ryttaevägen.

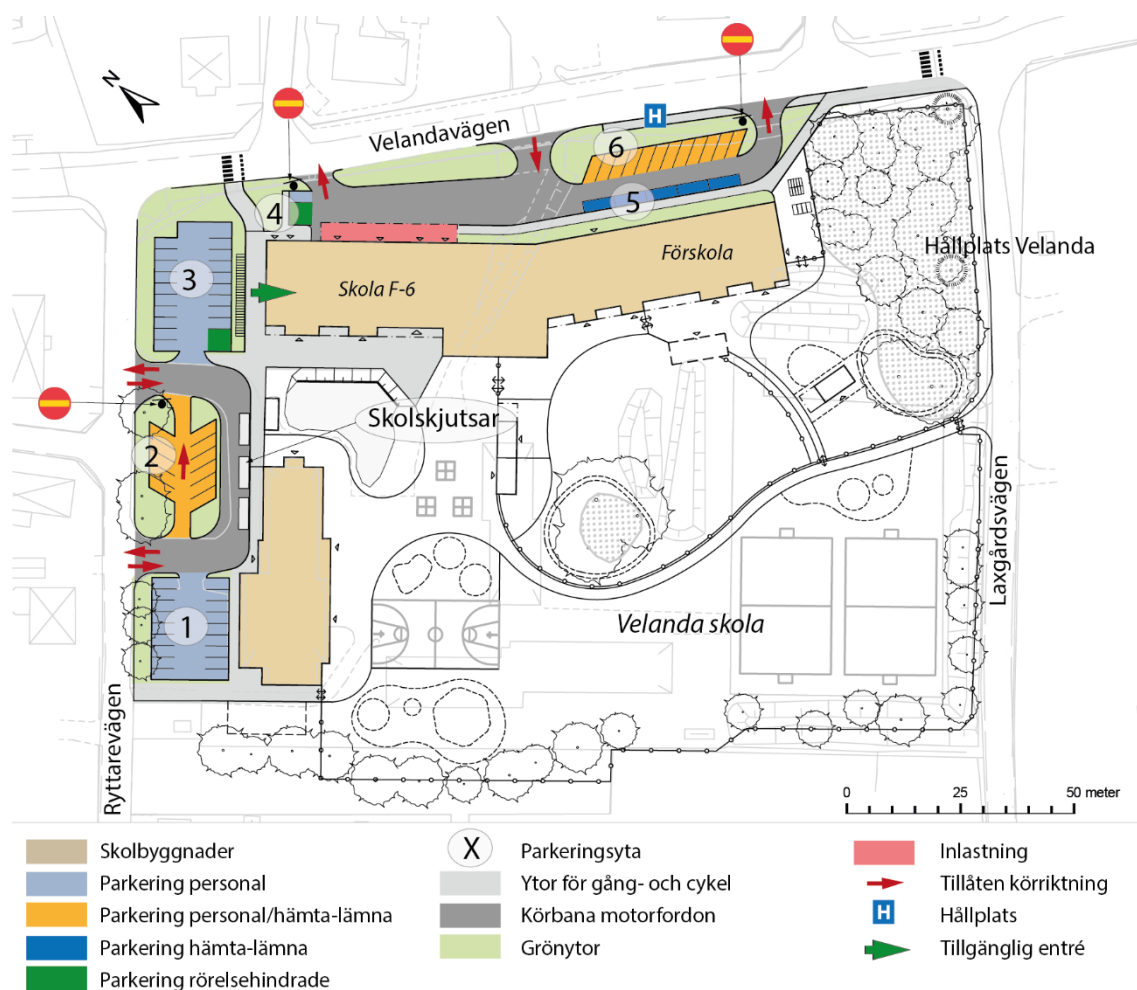
Två parkeringsplatser för rörelsehindrade föreslås inom 25 meter från tillgänglig entré, se Figur 5.

Skolskjutsarna angör via Ryttaevägen och lämnar/hämtar på ungefär samma yta som idag. Körbanan föreslås flyttats cirka 2,4 meter närmare Ryttaevägen, se Figur 4.

Enligt information från verksamheten så kommer det att vara cirka 60 anställda på både skola och förskola. Då området inte har en tillfredställande kollektivtrafik är huvuddelen av de anställda bilburna och beslut har därför tagits att frågå Trollhättans parkeringsnorm.



Figur 4



Figur 5

Utemiljö

Skolgården är en viktig del för att skapa en fungerande helhet och en attraktiv och pedagogisk skola. Tidig skiss har tagits fram gällande utemiljö, se bilaga 3. I projekteringskedet kommer en dialog med elever från både förskola och skola att inledas för att ge barnen möjlighet att vara med och påverka utemiljön. Projektet kommer att eftersträva biologisk mångfald samt möjlighet för egenodling.

Gården är delad i en skolgård och en förskolegård. Gränserna är dragna så att så mycket som möjligt av existerande kvalitéer i form av träd och terrängformer kan vara kvar och bli en naturlig del i utemiljön. Speciellt förskolegården kommer att ha en stor mängd uppväxta träd som ger skugga. Båda gårdarna har förutsättning att bli variationsrika med både stora och små mötesplatser, trygga zoner och mer utmanande, vilda miljöer.

Båda gårdarna kommer att ha ett förråd á 34kvm. Två varianter av placering är testad. Beslut om slutlig placering tas i projekteringskedet.

Utesov kommer att finnas utmed fasaden på förskoledelen.

Barnvagnsförråd ska finnas främst för förskolans egna vagnar men även för privata ifall dessa används för utesov.

Skolgården kommer att vara indelad i zoner med både sportiga delar och mer lekbetonade. Skolgården kommer inte att ha lika mycket inslag av sparade träd och natur. Angränsande till huvudentrén finns en låg bergsknalle idag som ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Fotgängare och cyklister kommer att nå gården från fyra olika väderstreck och ta sig fram till entréer utan att korsa parkeringsytor. Cykelparkering är främst placerad i entrézonerna. De flesta cykelplatser finns i norr vid huvudentrén, där finns även en väderskyddad cykelparkering som vid behov kan utvidgas. Vid entrén till förskolan finns plats för några lådcyklar.

Antal:

44 cykel-p utan tak (inkl 4 med plats för lådcyklar)

12 cykel-p med tak (möjlig att utöka till 24)

Tillgänglighet

Tillgängligheten i våra skolor ska vara god. Även om en funktionsnedsättning finns så ska såväl barn som besökare och förälder kunna vistas i lokalerna. Det innebär även att det ska finnas parkeringsplats för funktionsnedsatta utanför entrén och vara möjligt att ta sig in i byggnaden på ett enkelt sätt.

Skolan kommer att utformas enligt de normer och krav som ställs gällande tillgänglighet vid nybyggnation, med Västra Götalandsregionens riktlinjer som utgångspunkt. Inför bygglovsansökan kommer utformningen att granskas av en Certifierad Sakkunnig Tillgänglighet.

Säkerhet

Skolorna i Trollhättan ska vara trygga och säkra. Inomhusmiljön ska vara överblickbar, tydlig och väl belyst. Ytor för avskildhet ska finnas men vara synliga för vuxna och i nära anslutning till andra funktioner.

Utegård och gång- och cykelstråk ska vara trygga, överblickbara och väl belysta. Skolan bör ha en lätt överblickbar gård.

Yta för hämtning/lämning, parkering samt mottagning av mat- och varuleveranser ska utformas på ett säkert sätt. Cykelparkering behöver finnas på ett par platser och vara belysta och ha anordning för ramlås. Vid utsatta lägen kan en inhägnad cykelparkering övervägas.

Ett passersystem av den modell som används i Trollhättans Stads verksamhetslokaler bör användas i denna typ av verksamhet. Separat automatiskt brandlarm ska användas samt separat inbrottslarm. Fastigheten bör förberedas för anslutning av larm och passersystem via IP.

IT och telefoni

Tekniken skall utgå från Trollhättans Stad checklista gällande nybyggnad. Det skall finnas trådlöst nätverk i hela byggnaden. En dialog med stadens IT-avdelning måste föras så att rätt IT-miljö säkerställs, detta sker under projekteringskedet.

Träbyggnad

Kraftstaden Fastigheter ämnar tillämpa Trollhättan Stads träbyggnadsstrategi på aktuellt projekt.

Miljöbyggnad

För att bidra till visionen " Trollhättan – bärare av god miljö" ska Trollhättans stad tillämpa certifieringssystemet miljöbyggnad vid nybyggnation av verksamhetslokaler överstigande 20 mkr. Miljöbyggnad är utvecklat för svenska förhållanden och är det mest spridda certifieringssystemet för byggnader i Sverige. Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Enligt beslut i lokalstyrgruppen skall Trollhättans Stad tillämpa klassificeringen silver. Kraftstaden Fastigheter har som mål att få byggnaden klassad enligt miljöbyggnad silver, enl. aktuell miljöbyggnadsmanual. Eventuella avsteg motiveras.

Barnperspektivet

I riksdagens strategi för att förverkliga barnkonventionen ställs tydliga krav på kommunen att utveckla barns och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnperspektivet i det kommunala arbetet. Den fysiska planeringen av kommunen styrs av plan- och bygglagen och vilar på principen om medborgarinflytande och människors delaktighet i samhällsutvecklingen. Alla ska ha möjlighet till insyn och påverkan oavsett social tillhörighet, etnisk bakgrund, kön eller ålder. FN:s handlingsprogram Agenda 21 ställer också krav på barns och ungdomars delaktighet i genomförandet av hållbar utveckling liksom FN:s konferens om boende och bebyggelsefrågor.

Lokalplanering och utformning av den fysiska miljön kommer att ske med delaktighet i berörda kategorier genom respektive verksamhetsrepresentant. I nästa sked kommer barnen att delta i workshops och likande.

Koncernnyttan

Fastigheten ägs och förvaltas av Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB. Genomförande av ovanstående projekt gör att Utbildningsförvaltningen kan gå ur lokalerna på förskolan Husaren, förskolan Skinnemo samt Svenska Kyrkan. Den sammanlagda hyran för dessa lokaler är enligt förstudien 1 052 055 sek/år. Eventuella återställningskostnader för att gå ur ovanstående lokaler kan tillkomma. Även den nuvarande hyran för hus A och B på Velandas skola utgår. Hyran för dessa två byggnader ligger på 1 134 000kr/år.

Tidplan

1. Redovisning av lokalprogram i Utbildningsnämnden 2022-11-22, Lokalstyrgruppen 2023-01-09, Kommunstyrelsen 2023-01-18, Kommunfullmäktige 2023-01-31, för beslut gällande projektering och upphandling.
2. Projektering förfrågningsunderlag 2023-02 tom 2023-05. FFU ut 2022-06-02.
3. Bygglovsansökan lämnas in 2023-05.
4. Anbudsöppning 2023-09-18.
5. Beslut om produktionsstart i lokalstyrgruppen 2023-09.
6. Beslut om produktionsstart i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige 2023-10.
7. Produktionsstart 2023-11 (24 månader).
8. Slutbesiktning 2025-10.
9. Utbildningsförvaltningen flyttar in 2025-11.

Ekonomisk bedömning

Preliminär hyreskostnad

Kraftstaden har gjort en preliminär bedömning av hyran. Den totala investeringen beräknas medföra ett hyresintervall på cirka 10 800 000 sek/år – 11 000 000 sek/år.

Serviceförvaltningens del beräknas vara cirka 670 000 sek/år – 690 000 sek/år.

Serviceförvaltningens hyra inkluderar inte kostnad för el, vatten och uppvärmning. Övrig hyreskostnad belastar Utbildningsförvaltningen.

I ovanstående hyra ingår den totala produktionskostnaden för projektet (byggnation ny grundskola/förskola, rivning hus A+B, anpassning hus C, anpassning utemiljö, hus C:s del av nuvarande hyra samt driftskostnader för samtliga utrymmen utom kök).

Detta är en ökning med cirka 1 700 000 sek/år jämfört med vad som redovisats i förstudien. Kraftstaden bedömer att detta är ett resultat av prisökningar som uppstått sedan 24/2 2022.

Hyresnivån är beräknad på 33 års avskrivning och 2,5% ränta, exkl. mediaförbrukning. För att kunna genomföra projektering och upphandling beräknas en kostnad för detta om 2 600 000kr.

Förutom hyran tillkommer enligt uppgift från verksamheten följande kostnader för inventarier:

Utbildningsförvaltningen

Förskola 8*200 000=1 600 000kr

Skola 160*25 000=4 000 000kr

Tillägg för mobil inredning= 500 000kr

Serviceförvaltningen

Utrustning till kök och städcentral samt inventarier = 500 000 kr

Rekommendation/slutsats

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförd lokalplanering och besluta att projektering och upphandling av projektet får ske.

För att kunna genomföra projektering och upphandling så beräknas en kostnad för detta om 2 600 000 kr. Denna kostnad får inkluderas i projektets totalkostnad om projektet behandlas politiskt positivt. I annat fall så föreslås kostnaden belasta kommunstyrelsens anslag för oförutsedda utgifter.

Karin Persson
Förvaltningschef UTB

Gunilla Hansson
Förvaltningschef SF

Daniel Nordström
Projektledare Kraftstaden

Anna Möll
Lokalstrateg KSF

John Lawson
Planerare UTB

Bilagor

- Bilaga 1: A-ritning dat. 2022-11-11
- Bilaga 2: Programytor dat. 2022-11-11
- Bilaga 3: Placering möjlig utökning dat 2022-11-11
- Bilaga 4: Velanda skola gårdsmiljöer dat. 2022-10-17
- Bilaga 5: Förstudie (biläggs ej) dat. 2022-02-14
- Bilaga 6: Lokalprogram kök dat 2022-10-28
- Bilaga 7 Skiss Storkök Velanda dat 2022-10-28