



LUDVIGSBORGSSKOLAN ROT

FASTIGHET: ELEVEN 2

Programhandling 2026-04-16



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Bakgrund	4
2. Omfattning	4
3. Kravspecifikation	4
4. Programareor	
Arealssammanställning LOA	5
5. Gestaltning	
5.1 Översiktsplan med byggnader och gårdsmiljöer	6
5.2 Byggnad 01 Övre våningsplan	7
5.3 Arbetslag AL2	8
5.4 Entrèplan, översikt	9
5.5 Entrèplan, del 1	10
5.6 Entrèplan, del 2	11
5.7 NO-salar	12
5.8 Ny entrè	13
5.9 Bibliotek	14
5.10 Personalrum	15
5.11 Kapprum och uppehållsrum	16
5.12 Korridorer	17
5.13 Matsal	18
5.14 Aula	19
5.15 Musiksals	20
5.16 Elevhälsa	21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING forts.

5. Gestaltning forts.

5.17 Byggnad 02 Plan	22
5.18 Hemkunskap	23
5.19 Byggnad 03 Plan	24
5.20 Textilslöjd	25
5.21 Byggnad 04 Plan	26
5.22 Omklädningsrum	27
5.23 Gårdar och ljusgårdar	28

6. Reservationer

29

7. Genomförandeplan

30

8. Ekonomi

31

1. BAKGRUND

I samband med att Ellen Keyskolan avyttras kommer elever från Ellen Keyskolan delvis omfördelas till Ludvigsborgsskolan.

Ludvigsborgsskolan har idag förbättringsbehov där delar av skolan inte är tillgängliga för rörelsehindrade, grupprum saknas för vissa lektionssalar och utrymmen i bland annat idrottshallen är slitna.

Vidare behöver justeringar göras för att uppfylla gällande ljudkrav, brandskyddskrav och säkerhetskrav. Utemiljön är sliten och saknar till stor del utrustning och möbler. Entréerna upplevs som otydliga.

2. OMFATTNING

Projektet omfattar en renovering, om- och tillbyggnad (ROT) av Ludvigsborgsskolan som idag rymmer ca 320 elever i åk 7-9 med tre paralleller. Efter renovering, om- och tillbyggnad kommer skolan att rymma ca 360 elever i 4 paralleller. Ökningen från 3 till 4 paralleller görs genom att ta i bruk även det fjärde hemrummet i de tre hemvistena på övre våningen.

Gårdarna kommer att åtgärdas för förbättrad dagvattenhantering och avvattning vid skyfall enligt kommunens planering.

3. KRAVSPECIFIKATION

Projekteringen har utgått från skolans befintliga strukturer och den pedagogiska verksamhetens behov har beaktats genom nära samarbete med skolans personal och förvaltning.

Projektgruppens mål har varit att ta fram en bra miljö med goda pedagogiska förutsättningar för både elever och personal på ett kostnadseffektivt sätt.

Efter ombyggnation uppfylls gällande krav på tillgänglighet, brandsäkerhet, säkerhet och ljud. Ute- och inommiljön blir trevligare att vistas i och lokalerna är bättre anpassade för den pedagogiska verksamheten.

4. PROGRAMAREOR

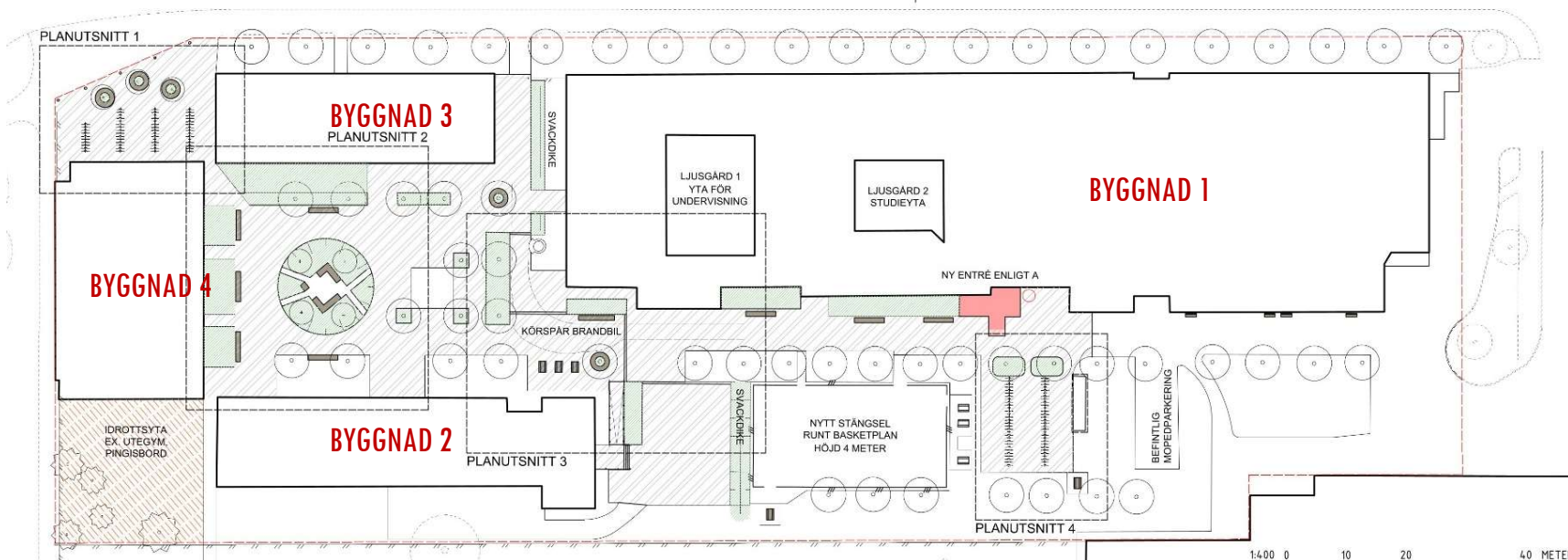
Areasammanställning LOA per funktion

Funktion	Ombyggnad LOA (m ²)	Ytskiktsreovering LOA (m ²)
Pedagogiska utrymmen	769	1438
Personalutrymmen /Administration	523	111
Kommunikation / Allmänna ytor	165	2275
Städ / Teknik / Förråd	37	141
Elevhälsa / Fritids	280	108
Summa	1774	4073
Totalsumma		5847

5.1 ÖVERSIKTSPLAN MED BYGGNADER OCH GÅRDSMILJÖER



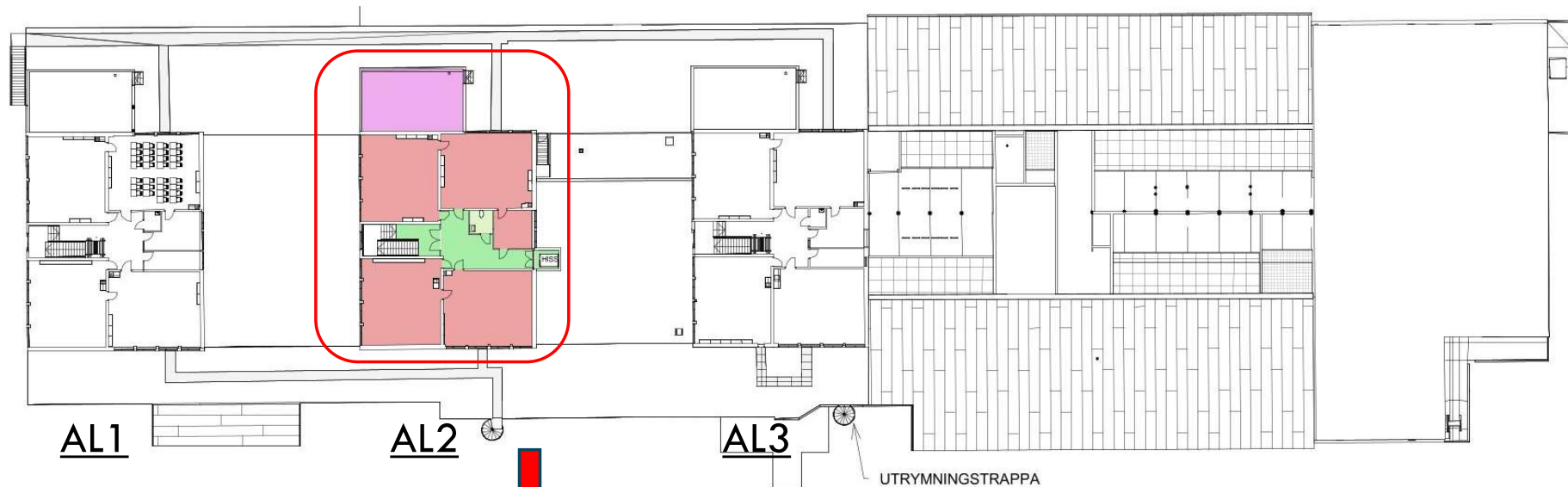
Skolan utgörs av fyra separata byggnader med gårdsutrymmen mellan byggnaderna.



Byggnad 1 förses med en nybyggd entré som kommer fungera som huvudentré.

Gården förses med nya planteringar och asfalt som ersätter befintlig sliten asfalt. Gården utrustas också med nya cykelställ och fasta sittmöbler.

5.2 BYGGNAD 01 - ÖVRE VÅNINGSPLAN



- LÄROSAL
- VF-KORRIDOR-TRAPPA
- WC-RWC
- STÄD-TEKNIK-FRD



PLAN AL2 SKALA 1:400

På övre våningsplanet ligger de tre hemvistena med vardera fyra hemrum, vilket ger studieplatser för totalt $3 \times 120 = 360$ elever.

För att möta kravet på tillgänglighet byggs i AL2 en ny RWC och hissförbindelse från kapprummet i våningen under.

I övrigt byts alla dörrar för att förbättra hemrummens ljudisolering.

Det görs en komplett ytskiktsrenovering med ommålningar, mattbyten och nya undertak i samtliga trapphus samt i AL2:s hemrum. I AL1 och AL3 är ytskikten i hemrummen renoverade 2022 och behöver ej åtgärdas.














5.3 ARBETSLAG AL2



I AL2:s hemrum görs en komplett ytskiktsrenovering med ommålning, mattbyten och nya undertak.

5.4 BYGGNAD 01 - ENTRÉPLAN, ÖVERSIKT



 AULA	 NO-SAL
 BIBLIOTEK	 PERSONALUTRYMME
 ELEVHÄLSA	 STÄD-TEKNIK-FRD
 KAPPRUM	 UPPEHÅLLSRUM
 LÄROSAL	 VF-KORRIDOR-TRAPPA
 MATSAL	 WC-RWC
 MUSIK	

De föreslagna åtgärderna utgår från skolans befintliga strukturer, både vad gäller verksamheten och dess funktioner.

Även i fråga om själva byggnaden och de tekniska systemen är grundtanken att behålla det som redan fungerar bra och rikta förbättringarna och resurserna dit där de gör mest skillnad.

De flesta rum får nya ytskikt vilket också är i linje med byggnadernas planerade underhåll. Ljudisoleringen förbättras bland annat genom att alla innerdörrar förnyas. Befintliga stengolv bevaras.

Skolköket ingår inte i projektet.

5.7 NO-SALAR



Samtliga NO-salar förnyas med nya ytskikt, inredningar och möbler. De två labbsalarna får helt nya labbstationer.

5.8 NY ENTRÈ



Den nya entrén tydliggör ingången till skolan som också kompletteras och förstärks med skyltning.

I entrén tas besökare emot i receptionen för att sedan vänta tills personal släpper in dem i skolutrymmena.

5.9 BIBLIOTEK



Den sal som idag används för spanskaundervisning kommer istället att inrymma skolans bibliotek.



Det höga och luftiga rummet med synliga takbjälkar och stora fönster skapar en lugn och avslappnad stämning som inbjuder till stunder av koncentration och eftertanke.

5.10 PERSONALRUM



Det nuvarande biblioteksutrymmet ligger centralt placerat intill skolans stora korridor och kommer i framtiden att användas som personalrum.

Rummet är stort nog för all skolpersonal att rymmas samtidigt och kan nyttjas för lunch, fikaraster och möten.

5.11 KAPPRUM OCH UPPEHÅLLSRUM



Kapprummen fräschas upp med nya ytskikt och möblering. Befintliga grupprum tas bort för att göra utrymmet luftigare och rymligare.

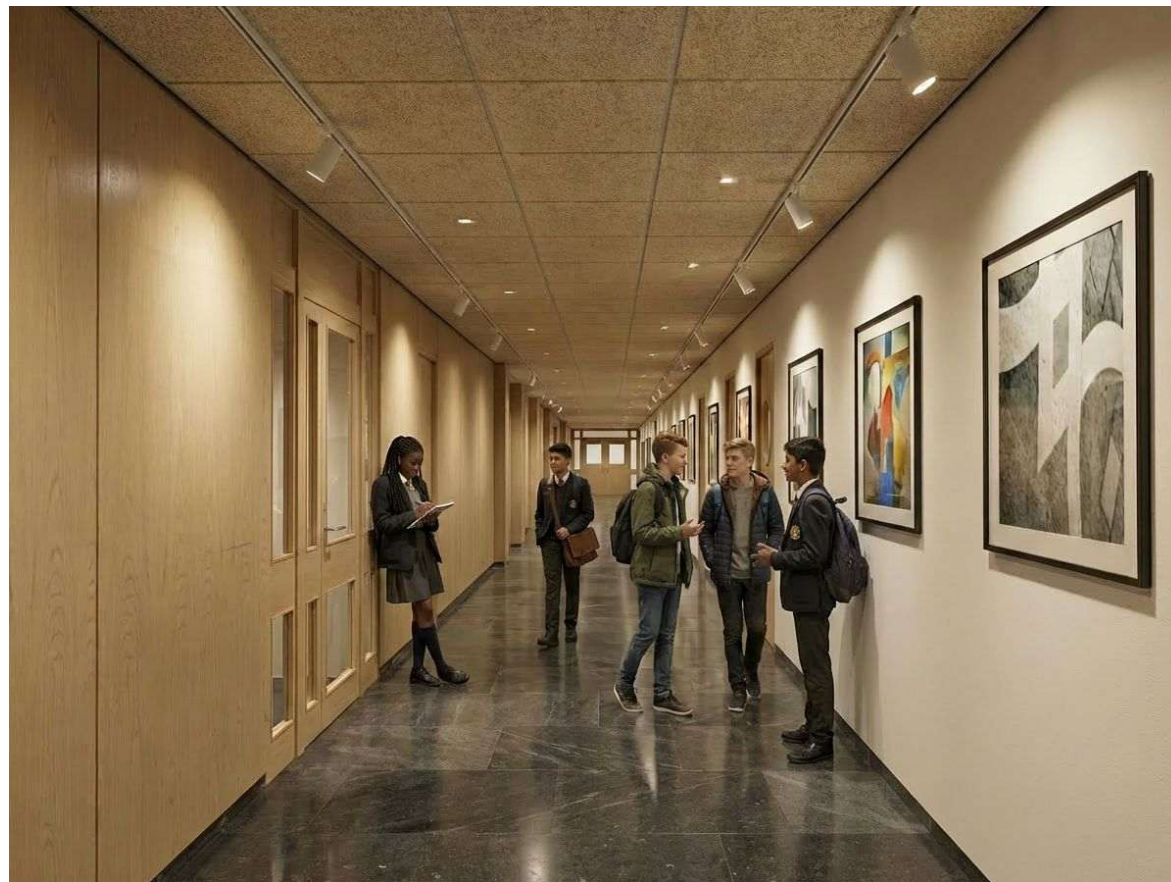


I uppehållsrummet utförs mattbyte och viss uppfräschning.

5.12 KORRIDORER



Den långa korridoren är det viktigaste stråket genom skolan som nyttjas av alla som rör sig i byggnaden.



Efter renoveringen förhöjs korridoren genom tillägg av moderna träpaneler och anpassad belysning och kommer i framtiden även ha funktion av konstgalleri för elevernas arbeten.

5.13 MATSAL



I matsalen byts golvmatta och belysning ut och viss ommålning av pelare med mera utförs.

Ny möblering ingår ej i projektet men bilden visar ett preliminärt förslag på möjlig möblering.

5.14 AULA



I aulan byts golvmattan ut och rummet utrustas med nya fasta sittplatser med fällbara skrivbord som möjliggör provskrivning.

5.15 MUSIKSAL



Musikundervisningen får bättre anpassade utrymmen då en mellanvägg rivs och nya grupprum tillkommer.

5.16 ELEVHÄLSA



Elevhälsan får en egen ingång och eget väntrum vilket förbättrar den personliga integriteten för besökarna.

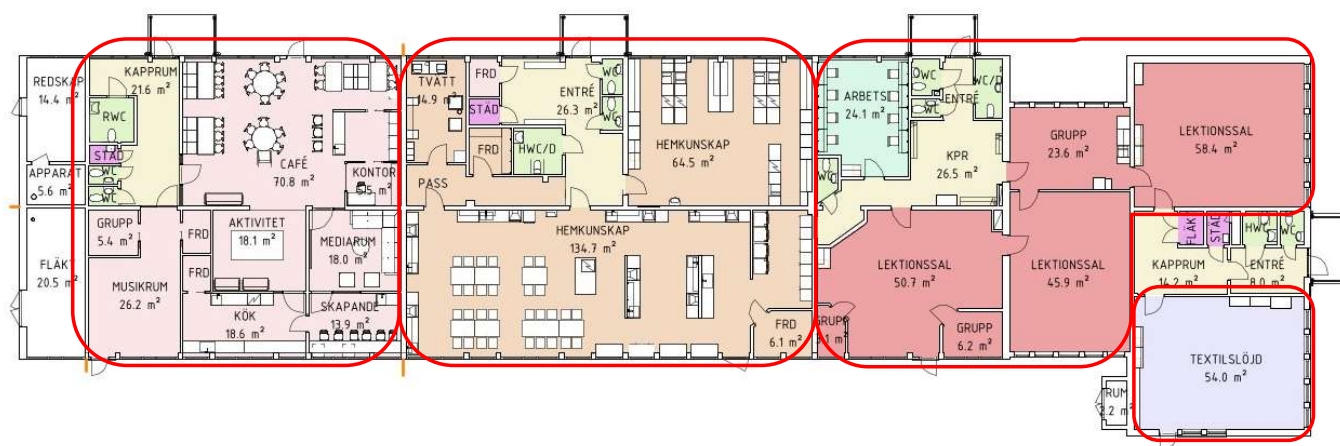


Utrymmena byggs om och renoveras för att kunna nyttjas på ett flexibelt sätt.

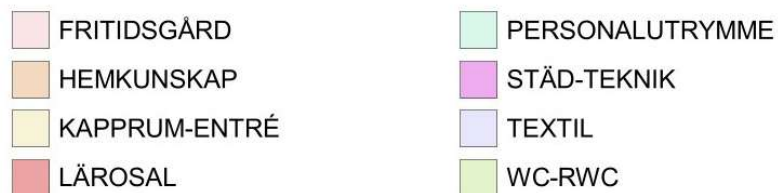
5.17 BYGGNAD 02 - PLAN

Skissen visar ett förslag på fritidsgård med egen ingång. Musikrummet placeras längst bort från övrig verksamhet för att undvika störande ljud.

Hemkunsken får en egen entré. En befintlig sal renoveras och en ny stor sal tillkommer.



AL5 kvarstår i befintligt läge men ytskikten renoveras.



Textilslöjdsalen som används för externt bruk avskiljs med en ny vägg mot kapprummet.

5.18 HEMKUNSKAP

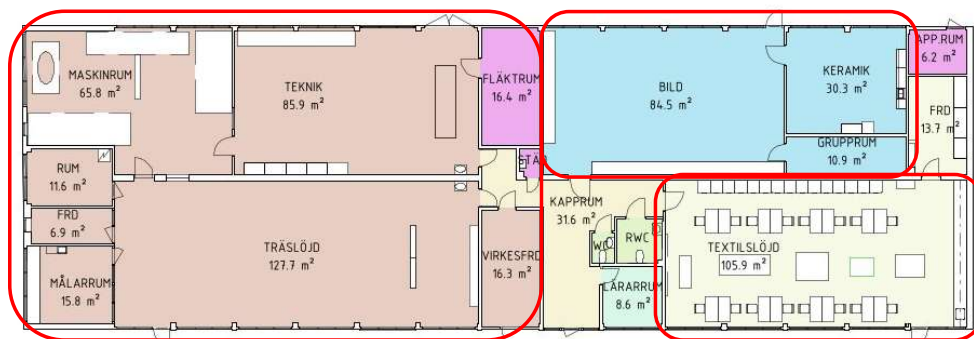


Den ena salen är befintlig men förnyas med nya ytskikt och inredning. Den nya stora salen rymmer 30 elever och har en rumsdisponering med kök som är tillgänglighetsanpassat.








5.19 BYGGNAD 03 - PLAN

Ett nytt maskinrum byggs intill teknik- och träslöjdsrummen. Samtliga ytskikt renoveras också.

I bildsalarna renoveras alla ytskikt.



Textilslöjden förnyas och förstoras och ett RWC byggs i anslutning till kapprummet.

 BILD	 TEXTILSLÖJD
 KAPPRUM-ENTRÉ	 TRÄ- OCH METALSLÖJD
 PERSONALUTRYMME	 WC-RWC
 STÄD-TEKNIK	

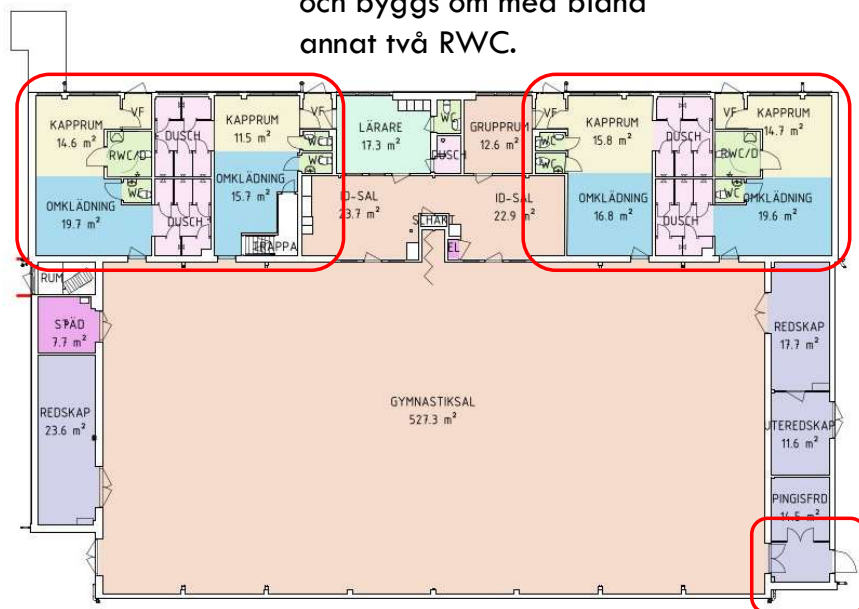
5.20 TEXTILSLÖJD



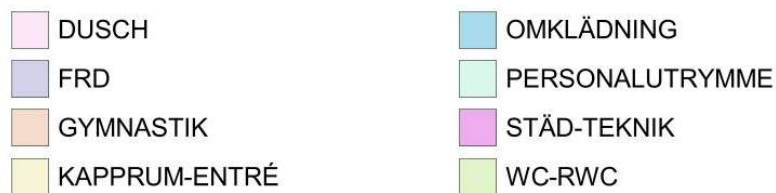
Textilslöjden får ett förnyat, större utrymme med arbetsstationer, stryk- och klippbord.

5.21 BYGGNAD 04 - PLAN

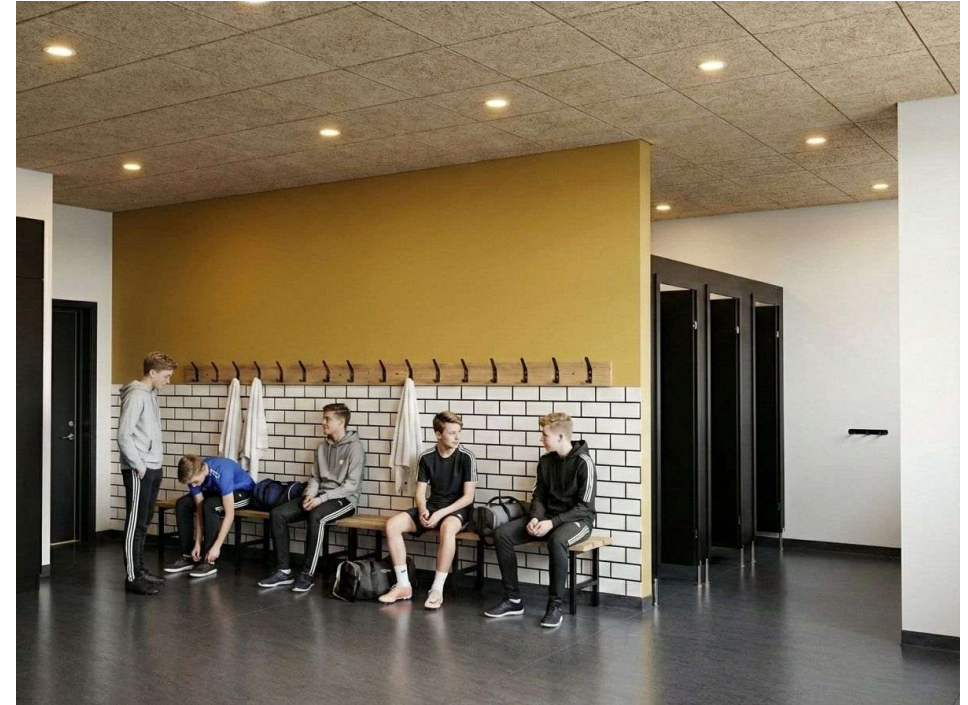
Duschrummen renoveras
och byggs om med bland
annat två RWC.



En ny utrymningsdörr byggs i
anslutning till pingisförråd för att
möta kraven på frångänglighet



5.22 OMKLÄDNINGSRUM



Duschrymmena renoveras och utrustas med duschbås för avskildhet.

Två av omklädningsrummen förses med nya RWC.

5.23 GÅRDAR OCH LJUSGÅRDAR



Ljuskårdarna förses med ny mönsterlagd stenvägning. Samtidigt korrigeras bristfälliga marklutningar och avvattningslösningar.

Slittåliga sittmöbler tillkommer som möjliggör undervisning även utomhus.



Utegården förses med planteringar för lokal dagvattenhantering och befintliga träd sparas.

Olika typer av sittmöbler placeras ut för att skapa mötesplatser för umgänge.

6. RESERVATIONER

Reservationer för att hantera osäkerheter gällande ekonomi, tid och tekniska lösningar:

Mark och Grundläggning (Ekonomi & Tid)

Reservation: Anbudet baseras på normala markförhållanden. Kostnader och tidsåtgång för oförutsedd sprängning, pålning, sanering av förorenad jord eller arkeologiska fynd debiteras som ÄTA-arbete (Ändring, Tillägg, Avgående).

Hantering: Genomför en geoteknisk undersökning tidigt i skedet för att minimera risken för överraskningar under markarbetet.

Logistik och Omvärldsfaktorer (Tid & Ekonomi)

Reservation: Prisjusteringar för material och förlängd byggtid medges vid dokumenterad materialbrist, extrema väderförhållanden som hindrar arbete (till exempel gjutning) eller force majeure-liknande leveransförseningar utanför entreprenörens kontroll.

Hantering: Upprätta en realistisk tidplan med inbyggda "buffertdagar" för kritiska moment.

Myndighetsbeslut (Tid)

Reservation: Färdigställandedatum är villkorat av att bygglov, startbesked och eventuella detaljplaneändringar erhålls inom föreskriven tid. Förseningar orsakade av handläggningstider hos myndighet utgör grund för tidsförlängning.

Hantering: Ha en nära dialog med stadsbyggnadskontoret och lämna in kompletta handlingar i god tid.

Dolda fel och Miljöfarligt material (Ekonomi & Hälsa)

Reservation: Vid ombyggnad eller anslutning till befintlig byggnad reserverar vi oss för dolda fel såsom fukt, asbest, PCB eller felaktiga tidigare konstruktioner som ej framgår av befintliga ritningar. Sanering och åtgärder debiteras enligt löpande räkning.

Hantering: Utför en miljöinventering och fuktmätning av befintliga strukturer innan projekteringen låses.

7. GENOMFÖRANDEPLAN

Programhandlingen är framarbetad utifrån Boverkets byggregler (BBR 30).
Bygglov behöver sökas senast 2026-06-30 för att kunna bygga enligt BBR 30.

Planerad upphandling sker under Q4 2027 förutsatt att erforderliga politiska beslut erhållits och beslut om byggstart tagits.

Byggstarten planeras till Q2 2028 och med drygt 2 års byggtid skall projektet vara utfört senast Q3 2030.

Arbetet kommer färdigställas i olika etapper för att verksamheten skall kunna fortgå under ombyggnationen.

8. EKONOMI

Tillkommande hyreskostnad är framräknad utifrån BBR 30.

8.1 Befintliga årshyror för Barn- och utbildningsförvaltningen 2026-01-01

Ludvigsborgsskolan 4 620 000 SEK exkl. mervärdesskatt.

Befintliga årshyror är inklusive drift- och underhållskostnad.

8.2 Tillkommande årshyra för Barn- och utbildningsförvaltningen på om- och tillbyggnad av skollokaler.

Tjust Fastigheter kommer att genomföra ett större underhåll på befintliga byggnader i samband med ombyggnaden.

Underhållet på 13 000 000 SEK kommer att genomföras utanför investeringen som ligger till grund för tillkommande hyressättning.

Tillkommande årshyra beräknas till 5 684 550 SEK exkl. mervärdesskatt.

Redovisad ny årshyra refereras till aktuell investering samt tillkommande drift- och underhållskostnad.

Indexuppräknig av ovan angiven hyra under projekttiden: 100% KPI från datum på lämnad programhandling samt tillkommande beställningar tills projektet är färdigställt. Därefter indexerar (8.2) enligt ordinarie hyreshöjningsmodell.

8. EKONOMI forts.

8.3 Årshyraspåverkan för Barn- och utbildningsförvaltningen utifrån redovisade årshyror (2026) i 8.1 och 8.2.

8.1 Ludvigsborgsskolan 4 620 000 SEK exkl. mervärdesskatt.

8.2 Ludvigsborgsskolan 5 684 550 SEK exkl. mervärdesskatt.

Årshyran för Ludvigsborgsskolan (befintlig 8.1 och tillkommande 8.2) blir totalt 10 304 550 SEK exkl. mervärdesskatt.

Befintliga och tillkommande årshyror är inklusive drift- och underhållskostnad.

Befintlig hyra (8.1) indexeras enligt ordinarie hyreshöjningsmodell.

Indexuppräknig av tillkommande hyra (8.2) under projekttiden: 100% KPI från datum på lämnad programhandling samt tillkommande beställningar tills projektet är färdigställt. Därefter indexeras (8.2) enligt ordinarie hyreshöjningsmodell.

8.4 Inför tillträde

Ränteläge: Inför tillträde ska kalkylräntan ses över utifrån rådande ränteläge. Bolagets nuvarande snittränta inklusive refinansiering är 3,03% inkl. borgensavgift (enligt finansrapport 2026-03).

Hyra under byggtiden: Ingen hyresreducering under byggtiden.

Avskrivning: 40år

Kontraktstid: 15år