

Handläggare
Leif G. Hellén
Telefon: 08-508 33 757**Till**
Utbildningsnämnden

Genomförandeförslag avseende om- och tillbyggnad av byggnaden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder vid bygganden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa åtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att om- och tillbyggnadsåtgärder vidtas vid byggnaden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola till en hyreshöjande kostnad om 282,0 mnkr och med ett hyrestillägg om 23,5 mnkr första året efter ombyggnaden.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Utbildningsförvaltningen
LedningsstabenHantverkargatan 2 F
Box 22049, 104 22 Stockholm
Telefon 08-508 33 926
Växel 08-508 33 000
Fax 08-508 33 981
johan.adolfsson@stockholm.se
stockholm.seThomas Persson
UtbildningsdirektörPer Thorslund
Avdelningschef
Administrativa avdelningenHåkan Edman
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Elevantalet på Kungsholmen är i starkt ökande och en utbyggnad av grundskolan erfordras. Utbildningsförvaltningen föreslår därför en om- och tillbyggnad av byggnaden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola som ökar grundkapaciteten med

375 elever och med möjlighet till 465 elever under en kulminationsperiod. Förslaget innebär att en ny byggnad uppförs och att den gamla skolan rustas upp. Den hyreshöjande kostnaden för detta blir 282,0 mnkr och tillkommande hyra första året efter färdigställande 23,5 mnkr. Skolans totala årshyra blir då 30,2 mnkr. Den totala projektkostnaden är 313,9 mnkr, vilket inkluderar SISAB:s underhållskostnader,

Om- och tillbyggnaden planeras att ske från och med vårterminen 2014 till och med vårterminen 2016. Under denna period kommer eleverna att evakueras, merparten till Konradsberg.

Förvaltningen föreslår mot denna bakgrund att utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder vid byggnaden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen. Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att om- och tillbyggnadsåtgärder vidtas vid byggnaden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola till en hyreshöjande kostnad om 282,0 mnkr och med ett hyrestillägg om 23,5 mnkr första året efter ombyggnaden.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar beslutet.

Bakgrund

Snabbfakta om byggnaden Fridhemsskolan

Teknisk kapacitet

<u>Elevantal</u>	<u>Läsåret 2012/13</u>	<u>Dagens kapacitet</u>	<u>Framtida kapacitet*</u>	<u>efter ombyggnad*</u>
Grundskola åk F-3:	414	400	500	640
”- åk 4:	87			
”- åk 5-6:	F.n. i Stadshagsskolan			
”- åk 4-6		175	450 (540)**	576
Grundsärskola:	11	15	15	15
Totalt antal elever:	512	590	965 (1 055)	1 231
Fritidshem:	426		500	
Fritidsklubb:	169		360	

Lokaler och ekonomi

Skolans uppförandeår:	1947			
Arkitekt:	Paul Hedquist			
Hyreshöjande projekt-				
kostnad (mnkr):			282,0	
Skolan area(m ²):	9 267		12 985	
Total årshyra (mnkr):	10,5		30,2	
Årshyra/m ² (kr):	1 135		2 325	
M ² /elev:	19,9		13,5 (12,3)	10,5
Årshyra/elev (kr):	20 544		31 289 (28 620)	24 528
Fyllnadsgrad (%):	87			

*Kapaciteten för kommande nya och renoverade/ventilationsåtgärdade klassrum anges generellt som 25 elever per klass för lågstadiet, för mellanstadiet 25 alternativt 30 elever och för högstadiet 30 elever. Alla nya klassrum får ventilation för 34 personer. Teknisk kapacitet för samtliga klassrum är 32 elevplatser.

** Skolan innehåller tre lokaler som under elevantalskulminationen kan utnyttjas som klassrum.

I samband med beslut om VP 2012 fattade utbildningsnämnden ett inriktningsbeslut avseende om- och tillbyggnad av byggnaden Fridhemsskolan, vilket skulle öka kapaciteten med 375 elever. Den hyreshöjande kostnaden bedömdes i mycket grova drag till i storleksordningen 150 mnkr.

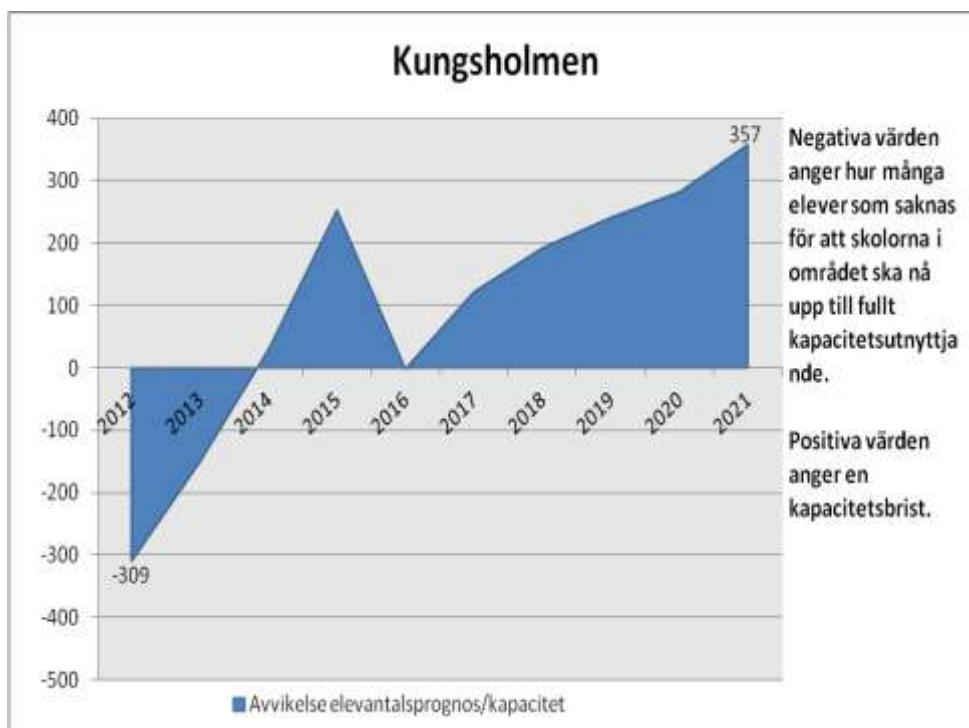
Skolenheten Kungsholmens grundskola består av skolbyggnaderna Fridhemsskolan och Stadshagsskolan samt ett antal mindre annex.

Elevantalet på Kungsholmen är i starkt ökande och en utbyggnad av grundskolan erfordras. Den prognostiserade elevantalsökningen för skolenheten Kungsholmens grundskola är mellan 2012 och 2021 cirka 375 elever. Inga större nybyggnationer av bostäder planeras inom skolans absoluta närområde men för västra Kungsholmen som helhet förväntas en kraftig ökning av barn i skolåldern med anledning av en omfattande bostadsbyggnation. På Kungsholmen i sin helhet, inklusive Essingen, förväntas elevantalet i de kommunala skolorna öka med närmare 1 075 elever fram till år 2021, se diagram och tabell nedan.

Ett trendbrott avseende lokalsituationen för grundskolan på Kungsholmen förväntas ske 2014 då ett tidigare kapacitetsöverskott i stadsdelens grundskolor vänds till ett underskott. År 2016 ökar kapaciteten i byggnaden Fridhemsskolan vilket leder till en något mindre kapacitetsbrist. Denna kapacitetsökning äts dock snabbt upp av en, enligt elevantalsprognosen, kraftig elevantalsökning efterföljande år.

Utbildningsnämnden beslöt den 18 april 2013, under förutsättning av medgivande från kommunstyrelsens ekonomiutskott, att från och med den 1 juni 2013 hyra in skollokaler i Konradsbergsområdet för att dels klara skollokalsituationen för grundskolan på Kungsholmen, dels successivt öka kapaciteten för Kungsholmens Västra gymnasium. Fullt utbyggd kan Konradsbergsetableringen inrymma i storleksordningen 1 000 elevplatser inom vardera grund- och gymnasieskolan. Födelsesiffrorna för Stockholms stad pekar mot att det kommer att finnas ett stort skollokalbehov minst 2020-talet ut, se [bilaga 1](#).

Kapacitetsuppgifter för Konradsberginhyrningen ingår inte i nedanstående diagram och tabell som gäller hela Kungsholmen.



Kungsholmen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kapacitet	2828	2828	2828	2828	3235	3235	3235	3235	3235	3235
Elevprognos	2519	2678	2857	3080	3233	3356	3427	3475	3516	3592
Avvikelse	-309	-150	29	252	-2	121	192	240	281	357

Flera områden på Kungsholmen ska bebyggas men är ännu inte markanvisade. Det finns därför skäl att anta att elevantalsökningen kommer att vara ännu större i slutet av perioden än vad som ovan redovisas.

Elevantalsökningen innebär att det kommer att finnas behov att utnyttja Stadshagsskolan för enbart åk 7-9.

Byggnaden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola har flera externa lokaler samt en paviljong för fritidshemsverksamheten. Alla dessa lokaler utom en kommer att avvecklas i samband med evakuering respektive återflyttande till skolan.

Behov finns av fler och mer funktionella idrottslokaler, Stadshagsskolan replierar för övrigt på Fridhemsskolans idrottssalar eftersom den egna skolan endast har ett motionsrum. Sverigefinska skolan, som ligger bredvid byggnaden Fridhemsskolan, är också i behov av idrottslokaler.

Fridhemsskolans tillagningskök, som också levererar mat till andra skolor, är i behov av upprustning så att den motsvarar

dagens krav. I skolan som helhet finns ett behov av anpassning till dagens undervisningsformer.

Alla publika lokaler i stadens skolor ska enligt utbildningsnämndens beslut tillgängliggöras. Det finns behov av att förbättra ventilationen i den befintliga skolan så att den räcker för över 30 personer i klassrum och andra helgruppslokaler.

Ärendets beredning

Ombyggnadsförslaget har beretts i samråd mellan representanter för skolenheten Kungsholmens grundskola, centrala utbildningsförvaltningen i form av administrativa- respektive grundskoleavdelningen och SISAB. Samordnande huvudskyddsombud har på sedvanligt sätt ingått i projektets styrgrupp.

Överläggning med SISAB avseende offerten har genomförts. Vidare har samråd med stadsledningskontoret genomförts.

Ärendet

Byggnaden Fridhemsskolan föreslås bli en femparallellig F-6-skola. Antalet elever beräknas bli 965, inkluderande grundsärskola. Det föreliggande ombyggnadsförslaget innebär dock att skolan under elevantalskulminationen kan ta emot ytterligare tre klasser. Skulle antalet elever inom åk F-3 bli 30 per klass, vilket det numera ofta blir, istället för beräknade 25 kan elevantalet under en period komma att uppgå till 1 155 elever. Verksamhetsbeskrivning redovisas i [bilaga 1](#).

Detta om- och tillbyggnadsförslag består av två huvuddelar; dels uppförandet av en helt ny byggnad, dels ombyggnader inom den befintliga skolan. Arkitektens beskrivning återfinns i [bilaga 2](#). I [bilaga 3](#) återfinns såväl dagens som morgondagens situationsplan över skolan samt ritningar över om- och tillbyggnadsförslaget

Den nya byggnaden, som har en yta om 6 096 m², har fem plan ovan mark. På varje sådant plan återfinns en F-3 parallell. Skolans nya idrottslokaler ligger, närmast helt nedsprängda under marknivån, i den nya byggnaden. Grundskolehallen om 24x18 meter förses med vikvägg så att man kan få två idrotts-salar om vardera 12x18 meter. Hallen förses med åtta omklädningsrum för att kunna schemalägga fler idrottslektioner. Denna hall ska också nyttjas av Stadshagsskolans elever. Förslaget medför att Sverigefinska skolan får förstahandskontrakt på en av idrottssalarna i före detta S:t Göransskolan.

För den nya byggnaden tillämpas dagens tillgänglighetskrav.

Den nya byggnaden länkas med den gamla och i denna del förläggs skolans nya huvudentré från S:t Göransgatan. Generellt gäller att den gamla byggnaden anpassas till dagens ventilationskrav och att antalet toaletter ses över.

Beträffande den befintliga byggnaden flyttas rektorsexpeditionen ned till entréplanet (plan 100). Till detta plan flyttas även elevhälsan. Omfattande ombyggnad för kök och matsal sker på detta plan. Den nya matsalen får 322 sittplatser.

På plan 200 samlas undervisningen i slöjd, bild och musik. Lärosalar med mera för åk 4-6 återfinns på plan 300 och 400.

För att öka flexibiliteten inför framtiden förbereds tre lärosalar för en eventuell utvidgning till en F-9- skola. Detta sker genom att enkla åtgärder nu vidtas för hem- och konsumentkunskap respektive NO, se bilaga 4.

Tillgängligheten i den gamla skolbyggnaden kommer att nå nivå 3 eftersom ombyggnaden är så omfattande att nybyggnadsregler gäller vad avser tillgängligheten. Tillgänglighetsåtgärderna i hus A redovisas i bilaga 5.

Skolgården rustas upp så att den kan fungera som ett pedagogiskt rum. Den för eleverna tillgängliga skolgårdsytan ökar från 2 875 m² till 3 361 m².

Sju av åtta annex avvecklas. Totalt friställs då 2 474 m².

Hela skolan kommer att behöva evakueras. Förskoleklasserna placeras i två befintliga annex. Årskurs 6 kan placeras i Stadshagsskolan. Övrig evakuering sker till nyinhyrda permanenta lokaler i Konradsbergsområdet.

Kostnader och tidsplan

SISAB levererade i februari 2013 underlag inför genomförandebeslut i form av en fastprisoffert, se bilaga 6. Den hyreshöjande kostnaden är 282,0 mnkr och hela projektkostnaden, inklusive SISAB:s underhållskostnader, är 313,9 mnkr. I den senare summan ingår också de 2,1 mnkr som skolan betalar

kontant för köksutrustning. SISAB:s underhållskostnad är i detta projekt 29,9 mnkr.

Hysesökningen första året efter färdigställandet blir 23,5 mnkr. Elva år efter färdigställandet har denna summa sjunkit till 13,2 mnkr. Den totala hyran för skolan första året efter färdigställandet blir 30,2 mnkr. Det kan i sammanhanget nämnas att hyran för byggnaden Fridhemsskolan 2013 ökat med cirka 1 mnkr med anledning av det nya ramavtalet och tomträttsavgälden.

Av de 282,0 mnkr utgör 188,2 mnkr kostnaden för den nya byggnaden medan kostnaden för ombyggnad av hus A, inklusive kök, ventilation och tillgänglighet, blir 77,3 mnkr.

Skillnaden mellan den nu offererade genomförandekostnaden och den grovt bedömda inriktningskostnaden är stor och beror på flera omständigheter. I inriktningsbedömningen, som byggde på schabloner, hade t.ex. inte hänsyn kunnat tas till behov av anpassningar vare sig till läroplanen eller till det funktionsprogram för grundskolornas lokaler som då var under utarbetande. Vidare har det visat sig att t.ex. omfattningen av köksrenoveringen var underskattad. Behovet av att flytta ned rektorexpeditionen ett våningsplan därför att huvudentrén flyttas kunde inte förutses etc.

Kostnadsandelen för oförutsett och risk är ovanligt hög i detta projekt. Den absolut största delen rör osäkerhet om marknaden samt småfel i handlingarna. En annan anledning är att det nya huset hamnar ovanför tunnelbanan med de risker sprängningar i detta läge har och med de stora mängder berg som skall transporteras bort i ett innerstadsläge. SISAB:s kostnadsbedömningar återfinns i bilaga 7.

Skolan kommer att söka internt bidrag för flyttkostnader och andra merkostnader med anledning av byggprojektet. Vissa anpassningsåtgärder kommer att genomföras i Konradsberg, kostnaderna för dessa är i dagsläget inte kända.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens styrgrupp kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget och eventuella avvikelser från tidsplanen. I styrgruppen godkänns ändringar och tillägg inom projektet. Slutredovisning av projektet avseende ekonomi, tidsplan och verksamhet sker i verksamhetsberättelsen för det år färdigställ-

landet skett och arbetas fram i samarbete med SISAB som ska göra en motsvarande slutredovisning.

Avsikten är att påbörja ombyggnationen under våren 2014 och att om- och tillbyggnaden är klar till höstterminen 2016. Detta innebär att eleverna måste evakueras under vårterminen 2014 samt läsåren 2014/15 och 2015/16.

Risker

Det finns viss risk att projektet kan försenas beroende på bygglovshanteringen, där ärendet eventuellt kommer att tas upp i stadsbyggnadsnämnden den 23 maj om beslut inte kan ske på tjänstemannanivå. Dels kan stadsbyggnadsnämnden avslå förslaget, dels kan ett godkännande av stadsbyggnadsnämnden/stadsbyggnadskontoret överklagas, vilket inte är osannolikt. Om detta leder till ett inhibitionsbeslut av länsstyrelsen kommer tidsplanen att påverkas. Det bör framhållas att det i detta fall inte är fråga om någon detaljplaneändring.

En risk i alla skolbyggnadsprojekt är att elevantalet inte blir det planerade, exempelvis kan en fristående skola etableras i närområdet och därmed påverka elevtillströmningen. Med hänsyn till den totala elevantalsutvecklingen inom såväl Kungsholmen som staden i sin helhet finns det dock inget som talar för att antalet elever inte skall bli det planerade.

Dock medför en evakuering erfarenhetsmässigt en risk för att några föräldrar väljer att placera sina barn i en annan skola. Detta medför en försämrad ekonomi för den berörda skolan inte enbart under evakueringstiden utan också en tid därefter innan elevantalet har stabiliserats.

Förvaltningens förslag

Grundskolan på Kungsholmen måste med anledning av elevantalsökningen byggas ut. Byggnaden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola ligger lämpligt till för en utbyggnad. Delar av den befintliga skolan måste rustas upp, som till exempel köket, och skolan i sin helhet behöver anpassas till dagens undervisningsbehov.

Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen. Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att om- och tillbyggnadsåtgärder vidtas vid byggnaden Fridhemsskolan inom skolenheten Kungsholmens grundskola till en hyreshöjande kostnad om 282,0 mnkr och med ett hyrestillägg om 23,5 mnkr första året efter ombyggnaden.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar beslutet.

Bilagor:

1. Antalet födda i Stockholm 1996-2012
2. Verksamhetsbeskrivning
3. Kortfattad beskrivning av om- och tillbyggnadsförslaget
4. Situationsplaner samt ritningar över om- och tillbyggnadsförslaget
5. Lokaler som förbereds för hem- och konsumentkunskap respektive NO
6. Tillgänglighetsåtgärder i hus A
7. Fastprisoffert 2013-04-24 från SISAB
8. SISAB:s bedömda kostnader för risker och oförutsett