

Handläggare
Monica Strandgren
Telefon: 08-508 33 426

Till
Utbildningsnämnden
2018-11-22

Genomförandebeslut för verksamhetsanpassningar i kök och matsal vid Sjöängsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för verksamhetsanpassningar i kök och matsal vid Sjöängsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 43 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 2,6 mnkr och uppdrar åt förvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Sjöängsskolans kök är i mycket dåligt skick och utbildningsnämnden har ett föreläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnden att omedelbart åtgärda bristerna. Matsalen har dåligt flöde och kan inte nyttja sin maxkapacitet, något som begränsar elevintaget. Genom att tillskapa fler sittplatser i matsalen kommer skolans totala kapacitet att öka med cirka 90 elevplatser, något som gör skolan förberedd för framtida elevantalsökningar. Köket kommer samtidigt att anpassas till aktuella myndighetskrav och byggas i enlighet med 2017 års funktionsprogram.

Bakgrund

Bakgrunden till projektet är en tidigare statusbedömning av kökets åtgärdsbehov, samt ett föreläggande från Stockholms stads miljö- och hälsoskyddsnämnd ställt till utbildningsnämnden, som kräver ett omgående åtgärdande av köket.

Den nuvarande diskstationen är underdimensionerad och i dåligt skick. I dagsläget finns inget frysrum. Kökets fyra frysar är utplacerade i matsalen och i ett förrum där den varma maten serveras.

Logistiken i och kring serveringsrummet, där eleverna tar den varma maten, fungerar inte och innebär en risk för elever och personal då varma bleck måste bäras genom en trång passage ut till serveringsrummet där elever trängs för att ta mat. Det är dessutom en flaskhals som gör att matsalens kapacitet inte kan nyttjas fullt ut. De delar av matsalen som är i anslutning till köket är i dåligt skick och mindre underhållsarbeten har gjorts men behöver fortfarande åtgärdas.

Lastkajen utanför köket där matleveranser sker är för liten och behöver byggas ut.

Kapacitet

Den framtida verksamhetskapaciteten är beräknad för en extra parallell i högstadiet och en eventuell elevpuckel för att få en jämn organisation. Övriga begränsande faktorer i skolans verksamhetskapacitet har tagits i beaktande. Ett ökat framtida elevantal styrs av behovet i området. Kapacitetsökningen som medföljer ombyggnationen ger förutsättningar för att säkerställa behovet av elevplatser.

Med ett förbättrat flöde i matsalen och ett ökat antal sittplatser beräknas enbart matsalen kunna ta emot upp till 1120 ätande.

Ärendet

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Ingen analys görs i detta skede men barnens bästa beaktas utifrån flera aspekter och i det fortsatta arbetet.

Byggåtgärder

Köket

Det befintliga köket är för litet och befintliga ytskikt är nedslitna och trasiga. Bakomliggande konstruktioner har höga fuktvärden.

Föreslagen åtgärd är att hela den befintliga köksdelen rivs och ersätt med ett nytt och större kök. Anledningen till att köket ska rivas istället för att det renoveras och byggs ut, är av både ekonomiska och arbetsmiljömässiga skäl. Den befintliga konstruktionen har konstaterats vara mycket fuktskadad. Dessutom saknas relationshandlingar avseende kökets bärande konstruktion. Med vald metod kan konkurrensnärlig upphandling ske på färdiga väl genomtänkta handlingar för nybyggnad. En bättre och mer effektiv planlösning för köket kan också erhållas då denna inte begränsas av befintliga bärande väggars placering.

Matsal

Matsalen renoveras och flödet till och från matsalen förbättras.



Bild på den planerade kök- och matsalsbyggnaden

Kapprum

Befintligt kapprum är för litet för att rymma elevernas ytterkläder. Detta byggs ut för att ge plats för fler klädkrokar, fler tvättplatser, två toaletter samt en fullstor rullstolsanpassad toalett.

Ventilation

Nya ventilationsaggregat för kök och matsal placeras på plan 2 ovanför köket.

Tillgänglighet

Matsalens tillgänglighet förbättras genom en ny ramp vid den bakre entrén, att scenen förses med en ”flexistep”, det vill säga kombinerad lyftplattform och trappa, samt att entrén förses med rullstolsanpassad toalett.

Underhåll

SISAB:s planerade underhållsåtgärder i hus C består av ytskiktsrenovering av golv, undertak och väggar samt nya armaturer och förbättring av ventilationen.

Evakuering

Under de två åren som kök och matsal byggs om kommer hela skolan att inrymmas i en tillfällig paviljonglösning.

Utbildningsnämnden godkände förvaltningens genomförandeförslag den 24 maj 2018 (dnr 2.6.3-8400/2017). Paviljonguppställningen har ännu inte fått godkänt bygglov varpå tidplanen har förskjutits för både paviljong och köksprojekt.

Risker

De risker som finns med den nuvarande konstruktionen i köksdelen, som saknar relationshandlingar, elimineras genom att denna rivs och ersätts med en ny tillbyggnad.

För grundläggning räknas med pålning, vid eventuell sprängning kan kostnader tillkomma.

Ökade saneringskostnader av miljöfarligt avfall vid rivning av köksdel samt ombyggnad av matsal kan tillkomma.

Förvaltningen har idag inte erhållit bygglov för det planerade köket. Eventuella överklaganden kan riskera att tidplanen för projektet försenas. Projektet är beroende av att en tillfällig köks- och matsalspaviljong finns tillgänglig inför planerad byggstart.

Kostnader

SISAB har lämnat ett underlag för genomförandebeslut med en hyresgenererande kostnad om cirka 43 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 2,6 mnkr, se bilaga 1. Avgående hyra efter rivning är 161 tkr.

Eftersom underhåll och verksamhetsanpassningar är svåra att skilja åt har en överenskommelse träffats mellan utbildningsförvaltningen och SISAB där kostnaderna för renovering, om-, och tillbyggnad av matsalsdelen av hus C fördelas 30/70, där förvaltningen står för 30% av kostnaden. Rivning och återuppbyggnad av köksdelen ingår i hyresgästens del av projektkostnaden och uppgår till cirka 3 mnkr. Kostnaden kommer att direktfaktureras och kostnaden läggs därmed inte på hyran. Restvärdet för riven del är preliminärt beräknat till cirka 1 miljon kr. Kostnaden kommer att hanteras av SISAB och kommer således inte att påverka hyrestillägget.

Tidplan

Ombyggnationen av kök och matsal bedöms vara färdigställd till den 1 augusti 2021.

Detaljredovisning kostnader och kapacitet

Fakta om Sjöängsskolan		
	Befintlig verksamhetskapacitet	Framtida verksamhetskapacitet
Totalt antal elever	888	978
Skolans area (kvm)	10168	10750
Kvm/elev	11,5	11
Årshyra (kr)	105 86 429	105 86 432
Tillkommande hyra		2 650 000
Avgående hyra riven del (kr)		133 840
Summa	105 86 429	131 02 592
Årshyra/elev (kr)	11922	13 397

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, SISAB, representanter för skolledningen, samt ett samordnande huvudskyddsombud.

Förvaltningens förslag

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för verksamhetsanpassningar i kök och matsal vid Sjöängsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 43 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 2,6 mnkr. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna. Beslutet justeras omedelbart då det är av stor vikt att projektet inte försenas.

Bilagor

1. Budgetoffert från SISAB
2. Skiss kök och matsal
3. Projektbeskrivning