

Handläggare
Felix Wickman
Telefon: 08-508 335 77

Till
Utbildningsnämnden
2019-02-21

Inriktningsärende för om- och tillbyggnad av Olovslundsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till inriktningsärende för om- och tillbyggnad av Olovslundsskolan för att tillgodose behov av klassrum, matsalskapacitet samt tillskapa tillagningskök med tillhörande funktioner till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om 70,5 mnkr, med en första årshyra om cirka 3,9 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att ta fram förslagshandling för Olovslundsskolans om- och tillbyggnation till en total hyresgenererande projektkostnad om cirka 70,5 mnkr med en tillkommande hyra första helåret om cirka 3,9 mnkr.
3. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Olovslundsskolan är idag en F-6 verksamhet med tre paralleller samt grundsärskola om 20 elever. Skolan har ett undermåligt mottagningskök som saknar centrala funktioner samt för få matsalsplatser utifrån dagens elevantal. På fastigheten står bland annat två träbyggnader, Hus B och C, vilka har en sammanlagd lokalkapacitet på 50 elever. Lokalerna i respektive byggnad är undermåliga och SISAB bedömer att underhåll inte längre är kostnadseffektivt. Med anledning av detta måste undervisningslokaler för två förskoleklasser tillskapas. Även

grundsärskolan saknar idag ändamålsenliga lokaler. Vidare har skolan ett miljöföreläggande gällande brister i luftkvalitet och buller från ventilation som avser delar av skolan. SISAB:s utredning ger förslaget att bygga ut skolan för att tillgodose behovet av kapacitet, verksamhetsanpassningar och ett nytt tillagningskök med tillhörande funktioner. Förslaget innefattar även åtgärder som uppfyller miljöföreläggandets krav. Anpassningarna och utbyggnaden medger ingen relevant sökning vid färdigställandet av projektet.

Bakgrund

Olovslundsskolan är en F-6 skola med 3 paralleller samt en grundskola om cirka 20 elever. Skolan har en total elevkapacitet på 540 elever. Skolbyggnaden är klassad enligt skyddsklass grön och fastigheten är klassad av Länsstyrelsen som riksintresse. I och med karaktären på klassning av fastigheten begränsas alternativen till utvändiga anpassningar, vilket i sin tur kan vara kostnadsdrivande.

Skolan bedriver verksamhet i fyra olika hus på fastigheten, vilka benämns A, B, C och D. De olika husen har klassrum med varierande storlek vilket försvårar planeringen av skolans organisation då de mindre klassrummen begränsar elevintaget. Skolan saknar i nuläget ett flertal fullstora klassrum.

Vad gäller grundskolan bedrivs den idag inte i ändamålsenliga lokaler och skolans utemiljö har inga anpassningar för den verksamheten.

Hus B och C är två trähus på cirka 140 kvadratmeter vardera, vilka nyttjas av skolans förskoleklasser. Dessa två hus anses vara i undermåligt skick och SISAB har gjort bedömningen att underhåll inte längre är kostnadseffektivt.

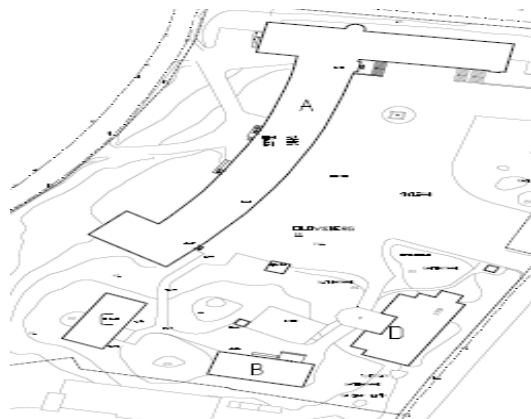


Bild. 1 Fastigheten

Skolan har brister i kökets arbetsmiljö. Bland annat saknas diskinlämning och förberedelser av mat sker i samma rum som diskmaskin och diskbanor är placerade. Sammantaget är köksytan för liten för dess belastning. Inlastningslösningen i anslutning till köket uppfyller inte myndighetskrav. Vad gäller matsalen är den för liten för skolans elevantal och skolans tidsintervall för servering av lunch är därför längre än vad utbildningsförvaltningen rekommenderar.

En evakueringspaviljong för kök och matsal har utretts och inhyrningsärendet godkändes i augustinämnd 2018. Enligt aktuell tidplan ska paviljongen tas i bruk i början av augusti 2019 och den planeras vara uppställd i fem år. Paviljongen avvecklas vid färdigställandet av permanent tillagningskök och matsal.

Ärendet

Olovslundsskolan är i behov av omfattande renovering och utbyggnad för att skolan ska kunna behålla sin nuvarande elevkapacitet och bedriva en långsiktigt hållbar verksamhet.

SISAB:s utredning ger förslaget att tillgodose skolans behov vilket innebär främst en utbyggnad av Hus A. I den föreslagna utbyggnaden tillskapas på entréplanet ett tillagningskök med tillhörande diskinlämning, matsal, två fullstora klassrum med tillhörande grupprum, toaletter, kapprum och textilslödssal. En textilslödssal tillskapas i och med att den befintliga salen ska ställas om till klassrum med anledning av lokaleffektivitet. På källarplanet tillskapas personalomklädningsrum, utrymme för källsortering och teknikrum.

Fastigheten har hög skyddsklass och en mycket specifik form. Stockholms stadsmuseum har meddelat att vyn mot framsidan av skolan inte på något sätt får skymmas eller förvanskas, vilket har påverkat utbyggnadens utformning. Den framtagna lösningen har arbetats fram i samråd med antikvarisk expertis. Utbyggnaden kommer att vara i ett plan, plus källarvåning, med en tillskapad yta på 770 kvadratmetern (BRA), se Bild 1. Med anledning av tomtens skyddsklassning och stor höjdskillnad på berörd del av tomten har en varustransportslösning tagits fram som innebär en intransportstunnel med anslutande lastficka. Trafikkontoret har godkänt förslaget vilket är kostnadsdrivande för projektet.

Den tillskapade ytan i hus A ersätter Hus B och C som rivs i projektet. Detta med anledning av att SISAB bedömt husens skick som undermåligt, varför det inte är ekonomiskt försvarbart att utföra underhåll.



Bild 2. Skiss på föreslagen utbyggnad

Förslaget omfattar även anpassningar i Hus D för grundskolans verksamhet med uppsättning av nya väggar för att dela av de största rummen. Delar av utemiljön anpassas för att möta grundskolans specifika behov.

Med anledning av miljöföreläggande, se bilaga 1, gällande att inkomma med åtgärder för att komma tillrätta med bristande luftkvalitet och buller föreslås åtgärder inom projektet.

Projektet säkerställer att Olovslundsskolan kan behålla dess nuvarande elevkapacitet samt innebär en nödvändig förbättring av centrala funktioner och att undermåliga lokaler ersätts

Evakuering

Med anledning av projektets omfattning kommer en del- eller helevakuering av skolans verksamhet behövas. En evakueringslösning för verksamheten är i dagsläget inte klar men olika alternativ utreds. Möjlighet till evakuering kommer med stor sannolikhet påverka projektets tidplan och förhoppningen är att en möjlig lösning kommer integreras i projektet under förslagshandlingsskedet.

En evakueringspaviljong för kök och matsal ska uppföras på skolans skolgård och ska enligt tidplan tas i bruk i augusti 2019.

Ekonomi

Projektet som helhet beräknas leda till en hyresgenererande projektkostnad om ca. 70,5 miljoner kronor, med en första årshyra om ca. 3,9 miljoner kronor. Se tabell nedan för särredovisade kostnader för projektet. De primära kostnadsdrivande delarna av projektet är lösningen för varuleveranser samt utbyggnadens utformning, vilka har påverkats av fastighetens skyddsklassning samt höjdskillnader på delar av tomten.

Fakta om projekt

Åtgärd	Om- eller tillbyggnation	
Organisation	<i>F-6 tre paralleller samt grundsärskola</i>	
Färdigställd	<i>VT-2022</i>	
Ekonomi (kr)	Total projektkostnad (investeringsutgift) med avdrag för ev. direktfinansiering	<i>104500 tkr</i>
	varav SISAB:s underhåll	<i>34000 tkr</i>
	Total hyresgenererande projektkostnad	<i>70500 tkr*</i>
	Dagens årshyra	<i>5700 tkr</i>
	Total årshyra efter färdigställande (kvarvarande befintlig och tillkommande hyra med rabatt avdragen)	<i>9600 tkr</i>
	Tillkommande hyreskostnad (år 1) med ev. rabatt avdragen	<i>3900 tkr</i>
	Avgående hyreskostnad för ev. avvecklad area	<i>270 tkr/år</i>
	Evakueringskostnad (hyra)	<i>0**</i>
	Direktfinansiering	<i>2000 tkr</i>
	Restvärde	<i>676 tkr</i>
Barn/elever (antal)	Befintlig kapacitet	<i>540 elever</i>
	Slutlig total kapacitet	<i>540 elever</i>
	Kapacitetsförändring	<i>0</i>
Area (kvm)	Total area (befintliga lokaler)	<i>5406 kvm</i>
	varav area berörd av ombyggnation	<i>5406 kvm</i>
	Avvecklas (ange objekt)	<i>280 (Hus B och C)</i>
	Tillkommande area (tillbyggnad)	<i>770 kvm</i>
	Eventuell andrahandsuthyrning	<i>0</i>
	Slutlig total area (efter samtliga åtgärder)	<i>6176 kvm</i>
Nyckeltal	Total hyreskostnad per barn/elev, slutlig kapacitet (utan rabatt avdragen)	<i>17,8 tkr/elev/år</i>

	Total hyresgenererande projektkostnad per slutlig total kapacitet	70500 tkr
	Kvm per barn/elev (slutlig total kapacitet)	11,4 kvm/elev

**Procentuell fördelning av projektkostnad är här presenterad som högsta tänkbara kostnad för UTBF. Fördelningen mellan utbf-SISAB fortsatt ämne för diskussion inför kommande skede.*

***Kostnaderna för kök- och matsalspaviljongen eller den större evakueringslösningen är inte presenterade i kalkylen för detta ärende, då de hanteras i separata projekt.*

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker i projektet är främst tid och kostnader. Det kvarstår en del oklarheter vad gäller avser markförhållanden på baksidan av skolan, där den nya inlastningslösningen planeras vara, vilket riskerar att öka kostnaderna för projektet. Detta kommer utredas vidare under förslagshandlingsskedet. Det faktum att skolan är klassad enligt skyddsklass grön av och är märkt som riksintresse kan innebära risker för bygglov.

En evakueringslösning för verksamheten är en förutsättning för projektet vilken riskerar att innebära höga kostnader. Dessa kostnader redovisas i ett separat projekt i och med att evakueringslösningen troligtvis kommer samplaneras för ett flertal skolor i Västerort.

Om projektet inte genomförs riskeras vite föreläggande för ventilationen samt att skolan inte kan bedriva långvarig verksamhet med nuvarande skick och storlek på kök och matsal. En ytterligare risk om projektet inte genomförs är underkapacitet av elevplatser i området i och med att Hus B och C kommer rivs på sikt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning samt grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Skolans ledning har deltagit i arbetsprocessen. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Barnets bästa beaktas i och med att projektet innebär ökad matsalskapacitet vilket kommer förbättra elevernas lunchmiljö. Vidare skapar anpassningarna och utbyggnaden ändamålsenliga lokaler för undervisning. Under förslagshandlingsskedet kommer en barnkonsekvensanalys som berör alla projektets delar utföras.

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Under det fortsatta skedet kommer en jämställdhetsanalys som berör alla projektets delar att utföras.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämndens godkänner förvaltningens förslag till inriktningsärende för om- och tillbyggnad av Olovslundsskolan till en beräknad hyresgenererande kostnad om 70,5 mnkr, med en första årshyra om cirka 3,9 mnkr, se bilaga 2. Vidare föreslås att nämnden uppdrar förvaltningen att ta fram förslagshandlingar inför genomförandebeslut. Beslutet justeras omedelbart i och med att ärendet ska tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bilagor

1. Föreläggande PENNINGLANDET 2
2. Beslutsunderlag inför inriktningsärende