

Handläggare
Elsa Thambert
Telefon: 08-508 338 68

Till
Utbildningsnämnden
2020-12-17

Om- och tillbyggnation av Grimstaskolan

Förslag till inriktningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag gällande om- och tillbyggnation av Grimstaskolan, till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 78,3 mnkr och en tillkommande hyra på cirka 4,5 mnkr första året.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att beställa förslagshandling till en beräknad kostnad om 2,2 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Lee Orberson
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Grimstaskolan står inför ett omfattande renoveringsarbete och i samband med detta har utbildningsförvaltningen beställt verksamhetsanpassningar för att uppfylla myndighetskrav och täcka övriga verksamhetsbehov i form av åtgärder som bidrar till en ökad elevkapacitet motsvarande 100 elevplatser. Projektet omfattar bland annat ny tillbyggnad samt ombyggnation av kök och matsal, NO-salar, tillgänglighetsanpassningar, tillskapandet av toaletter och utökad ventilation.

Bakgrund

Grimstaskolan står inför ett omfattande renoveringsarbete initierat av SISAB på grund av att installationerna för ventilation, rör och el har uppnått sin livslängd och behöver bytas ut. Dessutom ska ytskikt rustas upp. I samband med detta har utbildningsförvaltningen beställt verksamhetsanpassningar utifrån ett behov av att få en rak parallellitet i skolan med årligt intag av tre paralleller i varje årskurs, samt att öka kapaciteten för att tillgodose delar av behovet av elevplatser i södra Hässelby-Vällingby.

På skolan går idag cirka 630 elever fördelade över ett varierande antal paralleller i årskurs F–9 vilket motsvarar skolans fullt nyttjade lokalkapacitet. Skolan har ett högt socioekonomiskt index, har flera förberedelseklasser, grupper med särskild inriktning (CSI), grundsärskola och 74 modersmålsgrupper. Man hyr in sig i externa lokaler då de egna klassrummen inte räcker till. Det nya behovet motsvaras av att Grimstaskolan får en lokalkapacitet för sammanlagt 730 elever, en ökning med cirka 100 elevplatser.

Med skolans nya kapacitet bedöms förvaltningen kunna avveckla en extern lokal kallad Grimstahörnan som idag nyttjas för resursundervisning och fritidsklubb.

Verksamhetsanpassningar behövs även i stor omfattning för att säkerställa en god arbetsmiljö och uppfylla dagens myndighetskrav gällande tillgänglighet. Skolans tillagningskök har många bristande funktioner och står på utbildningsförvaltningens prioriteringslista för köksombyggnad. Kök och matsal behöver därför åtgärdas och ska då även dimensioneras utifrån den nya planerade elevkapaciteten.

Skolans NO-salar är i väldigt dåligt skick, med ett uppdämt behov av underhåll och utbytt ventilation.

Enligt OVK-protokoll har ventilationssystemen inte blivit godkända och vid inspektion har miljöförvaltningen utpekat ventilationen som en allvarlig brist med risk för olägenhet för människors hälsa. Därtill utpekas skolans få toaletter som en brist.

Tidigare beslut i ärendet

Utredningen som ligger till grund för detta inriktningsbeslut är delvis en omarbetning av tidigare framtaget material under åren 2016–2018. Projektet var tidigare uppdelat i två ärenden. Ett genomförandebeslut för kök- och matsalsombyggnaden fattades av utbildningsnämnden 2017-03-16 (dnr 2.6.3-9285/2015). I och med

det tillkommande projektet för kapacitetsutökning, ventilationsombyggnad samt andra verksamhetsanpassningar ökade den totala projektkostnaden väsentligt. Förvaltningen initierade då ett omtag för projektet där samtliga verksamhetsanpassningar integrerades i ett och samma ärende med syfte att få överblick och avgränsa projektet till nödvändiga åtgärder och därmed minska projektkostnaden.

Detta ärende ersätter tidigare beslut.

Ärendet

Utbildningsförvaltningens mål för projektet är att tillgodose nödvändiga verksamhetsanpassningar av skolans kök, matsal och NO-salar för att säkerställa arbetsmiljön för elever och lärare. Skolans kapacitet ska utökas med 100 elevplatser samt anpassas enligt myndighetskrav gällande tillgänglighet.



Bild 1: Grimstaskolan. Källa: Stockholms stadsmuseum

Grimstaskolan uppfördes 1956 och består av tre sammankopplade huskroppar, hus B, C och D som är grönklassade enligt stadsmuseets klassificering, vilket ställer extra krav på varsamhet och påverkar förutsättningarna för ombyggnation. Grundskolan ligger i området Grimsta intill Vällingby.

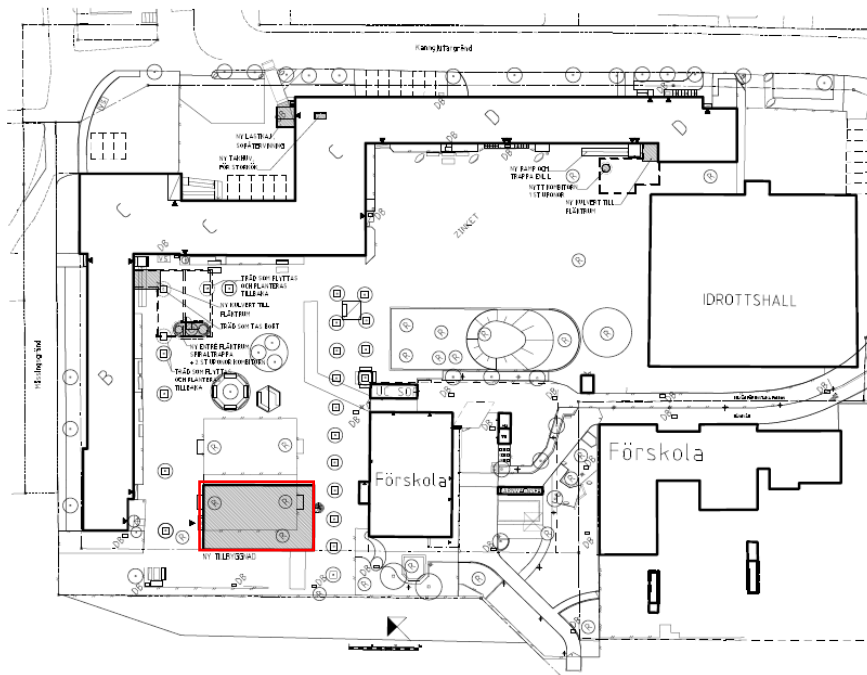


Bild 2: Grimstaskolans situationsplan med planerad tillbyggnation markerad

Köket i hus C är slitet och måste totalrenoveras samt omdisponeras. Tillagningsköket är idag underdimensionerat avseende portionsantal och ska vid ombyggnation anpassas till skolans nya kapacitet, dvs 830 portioner (elever + personal). Till följd av arbetsmiljökrav behöver köket bli större på bekostnad av matsalens yta. Skolans intilliggande personalrum tas därför i anspråk för matsal och diskrum. För att ersätta personalrummet sker en mindre omdisponering av andra funktioner med mindre ombyggnation till följd.

Personalutrymmen för kökspersonal rustas upp och kommunikationen mellan dessa ytor och köket förbättras med en ny trappa. Dessutom måste ny byggnad för avfallshantering från köket tillskapas och nuvarande lastkaj med skärmtak byggas om i enlighet med arbetsmiljökrav.

I samband med det planerade bytet av stammar (vatten och avlopp) kompletteras skolan med fler toaletter på de våningsplan där befintligt antal utifrån Arbetsmiljöverkets föreskrifter är alldeles för få i förhållande till antalet elever, främst i hus B.

Skolan anpassas för att klara dagens myndighetskrav gällande tillgänglighet, vilket innebär en komplettering med nya RWC (rullstolsanpassade toaletter), ramper utvändigt, plattformshiss i trapphus och komplettering med dörrautomatik.

NO-salarna inklusive förberedelserum ska renoveras upp till godkänd standard. Nytt dragskåp monteras, övrig utrustning demonteras och återmonteras i den mån det är möjligt efter underhåll.

Yta som tas i anspråk för ventilationsombyggnaden ersätts genom att tidigare vaktmästarbostad i anslutning till hus D ställs om till lokaler för specialundervisning och hyrs in av utbildningsförvaltningen. Därtill återställs två helgruppsrum som tidigare byggts om för fritidshem i hus D.

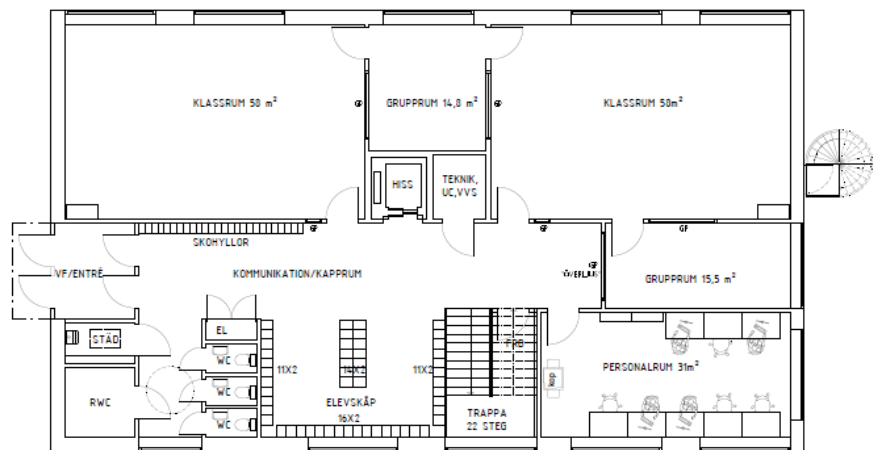


Bild 3: Föreslagen ny byggnad, plan 1 av 2

För kapacitetsutökningen har utredningar visat att skolan behöver kompletteras med en ny enkel fristående byggnad som utformas med sammanlagt fyra helgruppsrum med tillhörande grupprum. Placeringen som föreslås är i anslutning till hus B. Inga specialsalar behöver tillskapas.

Till följd av Grimstaskolans kulturhistoriska värde har antikvarie bedömt att nya fläktrum inte kan byggas på taket utan istället byggs två underjordiska fläktrum med tillhörande torn för ute- och avluft, vilket blir kostnadsdrivande för projektet. För ventilationsombyggnaden står utbildningsförvaltningen för 42% av kostnaden för hus B och delar av hus C samt för 5% av kostnaderna för hus D, till följd av kapacitetsökning i lokalerna och i enlighet med gällande samverkansavtal och överenskommelse mellan utbildningsförvaltningen och SISAB. Även byggnadens konstruktion med behov av nya avvaxlingar innebär en hög kostnad för projektet.

Tidplan och beroenden

- Inriktningsbeslut dec 2020
- Förslagshandling jan 2021–maj 2021

- Genomförandebeslut aug 2021
- Detaljprojektering okt 2021–jun 2022
- Upphandling aug 2022–okt 2022
- Kontraktsskrivning nov 2022
- Produktion dec 2022–aug 2024

Projektet medför omfattande byggnadsarbeten, vilket innebär att skolverksamheten måste evakueras i sin helhet.

Utbildningsförvaltningen planerar att uppföra en central evakueringsskola i västerort med tillfälligt bygglov.

Utbildningsnämnden fattade ett genomförandebeslut för evakueringsskolan 2020-05-28. Evakuering av Grimstaskolan står först i tur för nyttjande av denna och har tillgång till evakueringslokalerna mellan höstterminen 2022 och vårterminen 2024. Projektens tidplaner är beroende av varandra och samordning krävs.

Projektet förutsätter beviljat bygglov. Bygglovsansökan tas fram i kommande skede.

Ekonomi

Utbildningsförvaltningens hyresgenererande projektkostnad uppskattas till cirka 78,3 mnkr vilket medför en tillkommande hyra första året om cirka 4,5 mnkr. I denna kostnad ingår inte kostnader för utredningsskedet, tidigare förgävesprojektering samt kostnader för storköksutrustning på sammanlagt 6,2 mnkr som kommer att direktfaktureras och fördelas mellan grundskoleavdelningen och lokalenheten.

Efter projektets färdigställande bedöms förvaltningen inte behöva hyra in externa lokaler omfattande en årshyra om 100 000 kr.

Tillkommande kostnader som finansieras genom nämndens investeringsbudget utgörs av övrig lös inredning och utrustning, till exempel lås- och passagesystem som ännu inte är fullt utrett. Under evakueringen tillkommer bland annat merkostnader för verksamheten för transport av lågstadieelever med buss, SL-kort samt mat. Dessa kostnader har tidigare redovisats för nämnden i ärendet ”Evakueringsskola i Västerort”, dnr 2.6.3-2606-2018.

SISAB:s underhållsarbeten på skolan bedöms preliminärt uppgå till 118,8 mnkr.

Kostnad för förslagshandlingskedet med framtagande av underlag och offert inför genomförandebeslut bedöms för utbildningsförvaltningens räkning till 2,2 mnkr.

Detta ärende ersätter tidigare genomförandebeslut 2017-03-16 om ombyggnation av enbart kök och matsal på skolan (dnr 2.6.3-9285/2015) till en uppskattad projektkostnad om 30,7 mnkr och med en tillkommande hyra om 1,8 mnkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektgruppen arbetar med att förebygga risker i projektet genom att ha god planeringshorisont, kvalitetsgranska projekteringshandlingar och se till att ha god samverkan med externa aktörer. Följande risker finns.

- En snäv tidplan.
- Okända markförhållanden, geoteknisk undersökning ej genomförd.
- Bergschaktning och byggnation av nya fläktrum under grundvattennivå.
- Uppkomst av fasadsprickor efter spräckning av bergschakt samt spontning.
- Befintliga relationshandlingar överensstämmer ej med verkligheten.
- Bygglov ej beviljat.

Om projektet inte genomförs kommer verksamheten att behöva anpassas till ventilationssystemets kapacitet, vilket medför underskott på elevplatser. Skolan har idag en ansträngd kapacitet och ett uppdämt behov av underhåll samt anpassningar av lokalerna som sliter på skolan och dess personal och kan få effekt att eleverna får sämre förutsättningar för sitt lärande. Om NO-salarna stängs ner riskerar eleverna att stå utan NO-undervisning.

Faktaruta

Om- och tillbyggnad av Grimstaskolan		
Organisation: F-9, 3 paralleller. Färdigställande: höstterminen 2024		
	Idag	Efter ombyggnad
Antal elever	630	730
Kapacitetstillskott elevplatser		100
Ekonomi och lokaler, nyckeltal		
Total projektkostnad (exkl. direktfinansiering) *		197 146 212
Hyrespåverkande projektkostnad		78 337 812
Direktfinansiering i projektet		6 223 100
Restvärden		0
Total hyresgenererande projektkostnad per elevplats		107 312
Total hyresgenererande projektkostnad per ny elevplats		783 378
Kvm per elev	14	13
Area BRA (kvm)	8 576	9 374
Hyra		
Nuvarande årshyra	8 844 000	
Avgående årshyra pga. avvecklad lokal (Grimstahörnan)		100 000
Tillkommande hyreskostnad (år 1) med rabatt avdragen		4 236 015
Tillkommande hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen		4 466 479
Total ny årshyra (år 1) med rabatt avdragen		12 980 015
Total ny årshyra (år 1) utan rabatt avdragen		13 210 479
Tillkommande hyreskostnad per ny elevplats (utan rabatt avdragen)		44 665
Årshyra per elevplats totalt (utan rabatt avdragen)	14 038	17 781

Varav nybyggnation (inkluderat i kostnaderna ovan):		
Projektkostnad*		27 242 040
Hyreskostnad (år 1) med rabatt avdragen		1 219 687
Hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen		1 347 361
Kapacitet, elevplatser		100
Lokalarea		608
Hyreskostnad per ny elevplats (utan rabatt avdragen)		13 474
Projektkostnad per ny elevplats		272 420
Kvm per barn/elev		6

*Bedömda kostnader i detta skede

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, SISAB och personal på Grimstaskolan. Samråd med huvudskyddsombud har skett gällande kök- och matsals utformning och för ärendets övriga delar kommer det att ske i nästkommande skede.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 8 december 2020. Ärendet kommer också att behandlas vid funktionshinderrådets sammanträde den 9 december 2020.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Enligt barnkonventionens artikel 28 har alla barn rätt till utbildning och inom Stockholms stad ska en grundskoleplats garanteras nära hemmet. Kapacitetsökningen av skolan bidrar till att tillgodose behovet av skollokaler inom stadsdelsområdet. Projektet bedöms även ta hänsyn till barnens bästa utifrån artikel 24: Barn har rätt till bästa möjliga hälsa. Om anpassningar inte görs finns risk för en osund utbildningsmiljö för eleverna.

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag gällande om- och tillbyggnation av Grimstaskolan, till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 78,3 mnkr och en tillkommande hyra på cirka 4,5 mnkr första året. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med underlag för genomförandebeslut och godkänner förvaltningens förslag att beställa förslagshandling till en beräknad kostnad om 2,2 mnkr. Beslutet justeras omedelbart med hänsyn till projektets tidplan och skolans möjlighet till evakuering.

Bilaga

SISAB:s beslutsunderlag inför inriktningsbeslut, daterad 2020-10-28