



Handläggare: Svante Lilja
Telefon: 08-508 33 026

Till
Utbildningsnämnden
2008-02-14

Förslag till genomförandebeslut avseende ombyggnad av tillagningskök i Karlbergsskolan

Förslag till beslut

Utbildningsnämnden beslutar att renoveringen av Karlbergsskolans tillagningskök genomförs med start snarast efter Brf Skålens övertagande av fastigheten, till en hyresgenererande kostnad om motsvarande 5,2 mnkr i dagens kostnadsläge.

Thomas Persson
Utbildningsdirektör

Håkan Edman
Avdelningschef

Johanna Engman
Avdelningschef

Sammanfattning

Brister i livsmedelshanteringen och arbetsmiljöproblem i Karlbergs Skolors mathantering konstaterades vid en genomgång genomförd hösten 2006 på Norrmalms Stadsdelsförvaltnings uppdrag. Verksamheten i Karlbergsskolans kök har därefter prövats och underkänts som tillagningskök av Miljöförvaltningen. Verksamhet som mottagningskök kan godkännas efter åtgärder i lokalen. Dessa åtgärder löser inte arbetsmiljöproblemen i lokalen.

Ombyggnaden av Karlbergsskolans kök är den sista etappen i förändringen av Karlbergs Skolors mathantering. Förändringen har inneburit att servering och diskhantering flyttats från de enskilda klassrummen till separata matsalar och diskrum. Samtliga matsalar, två i Birkadelen och ett i Karlbergsskolan, samt ett diskrum i Birkadelen, har färdigställts.

Förändringen har fram till halvårsskiftet 2007 drivits och bekostats av Norrmalms Stadsdelsförvaltning. Färdigställande av matsal i Karlbergsskolan och avslutande

projektering av köksombyggnad har genomförts efter Utbildningsförvaltningens övertagande av lokalerna. Den återstående kostnaden för ombyggnad av tillagningsköket beräknas efter genomgång av anbud till 5,2 mnkr. Kostnaden för ombyggnad av lokalerna till mottagningskök bedöms till 4,8 mnkr. Kostnad per portion har beräknats till 33,37 kr vid egen tillverkning och 44,17 kr vid externa leveranser, båda beloppen inkluderar ombyggnadskostnader.

Finansieringen av projektet via hyresvärden har inte kunnat göras då fastigheten är inne i en process för ombildning till bostadsrättsförening. Delar av projektets totala kostnad 6,3 mnkr har av den anledningen inte kunnat läggas i projektet för att senare hyresföras. Totalt c:a 1,1 mnkr i projekteringskostnader har direktfinansierats av Norrmalms SDF och Utbildningsförvaltningen. Finansieringen av de återstående 5,2 mnkr bör göras av den blivande hyresvärden/fastighetsägaren Brf Skålen. Bostadsrättsföreningen beräknas, enligt Brf Skålens ombud Öhlin & Fellingner Fastigheter AB, överta lokalerna och därmed bli hyresvärd för dessa, tidigast sommaren 2008.

Ärendets beredning

Norrmalms Stadsdelsförvaltning har startat beredningen av ärendet, då med inriktningen att återställa köket till tillagningskök. Från 2007-07-01 har Ekonomi- och Lokalavdelningen tillsammans med Grundskoleavdelningen tagit över och avslutat beredningen med komplettering av kostnader för mottagningskök. Arbetstagarrepresentanter och personal har kontinuerligt informerats om åtgärderna och vissa har deltagit i utformningen av lokalerna.

Bakgrund

Köket var vid skolans invigning hösten 1986 planerat som ett mottagningskök för c:a 75 barn i samma byggnad som köket, men har successivt byggts om, huvudsakligen inom den ursprungliga ytan, till ett tillagningskök för c:a 320 portioner per dag med externa leveranser. Servering av skolluncher inom Karlbergs Skolor har skötts av den pedagogiska personalen i respektive klassrum. Kökspersonalen, två personer, bistår vid servering och diskhantering i Birka- och Karlbergs-skoleenheten. Tillagningsköket på Karlbergs Skolor levererade vid ingången av läsåret 06/07 luncher till nio egna enheter samt tre kommunala och två privata förskolor, sammanlagt 320 luncher fördelat på fjorton leveransadresser. Ingredienser till mellanmål levererades till åtta egna enheter / leveransadresser.

Norrmalms Stadsdelsförvaltning lät hösten 2006 göra en genomgång av livsmedelshanteringen, från tillagning och distribution till hantering vid mottagandet och servering, inom Karlbergs Skolors lokaler. Brister i livsmedelshanteringen och arbetsmiljöproblem konstaterades. Då livsmedelshanteringen inom köket och transporter av färdiglagad mat till och från köket bedömdes undermålig, beslöt skolledningen och SDF att byta leverans- och serveringssystem och att avbryta

verksamheten med tillagning av mat i köket tills detta anpassats till gällande lagar. Från våren 2007 inhandlas skolluncher och distribution.

Byte av leverans- och serveringssystem innebär för matleveranserna att eluppvärmda matvagnar används från tillagningsstället till serveringslokalen. För att förbättra serveringssystemet har separata matsalar iordningsställt i Birkaskolan, Tomteboskolan och Karlbergsskolan. Detta innebär att skollunch inte längre serveras i några lektionssalar och att disk från Birkaskolan – Tomteboskolan matsalarna hanteras i ett nytt gemensamt diskrum. I Karlbergsskolan används diskmaskinen i det för tillagning stängda köket.

Leveransadresserna för lunch har genom dessa åtgärder reducerats från tidigare 12 till 6 (två av de tidigare 14 leveransadresserna är förskolor och ingår sedan 2007-06-30 i Norrmalms SDF egna lösningar på matleveranser). Åtta klassrum / förskoleenheter används ej längre till matbespisning. I och med detta har antalet tillagade portioner minskat till f.n. 263/dag.

Byggnadsarbetena i de olika enheterna har, för att skyndsamt kunna nå uppställda kvalitetskrav, till stor del genomförts parallellt med skolans verksamhet. Arbetet påbörjades senhösten -06 i Birkadelen med matsalar och diskrum. Matsalen i Karlbergsskolan, den sista av de tre matsalar som behövdes för det förändrade serveringssystemet, togs i bruk hösten 2007. Det återstående köket, i Karlbergsskolan, är sedan VT-07 stängt för tillagning. Verksamheten har nyligen prövats och underkänts som tillagningskök, endast verksamhet som mottagningskök kan godkännas enl. Miljöförvaltningens beslut 2007-10-04. Beslutet innebär krav på åtgärder före godkännande.

Det är en del av skolans policy att Karlbergs Skolors ekologiska mat tillagas i eget kök och att barnen bidrar med grönsaker från egna odlingar på skolgården.

Kostnader och tidsplan

Tillagningskökets ombyggnad har projekterats färdigt, bygglov har erhållits och anbudsförfrågningar har sänts till de upphandlade byggtreprenörer som så önskat. Två anbud kom in till anbudstidens utgång 1:a oktober 2007. Efter genomgång av anbudet konstateras att en totalsumma exklusive moms på 6,3mnkr åtgår för ombyggnaden. Av denna summa har Norrmalms Stadsdelsförvaltning fram till halvårsskiftet 2007 och därefter Utbildningsförvaltningen tillsammans lagt ned c:a 1,1 mnkr i projekteringskostnader, varför den återstående kostnaden bedöms till 5,2 mnkr. Byggtid drygt tre månader.

Alternativet mottagningskök har kostnadsberäknats i två varianter: med mottagning av varm respektive kall (ej djupfryst) mat. Kostnaden för iordningsställande av lokalen till mottagning av varm mat bedöms till 4,67 mkr och till 4,84 för kall mat. Byggtid drygt tre månader.

Vid egen tillagning och efter ombyggnad beräknas kostnaden per portion mat till 33,37 kr. Årskostnad år ett vid 178 dagars matleveranser blir 2,33 mnkr. Hyrestillägget år ett beräknas till 0,768 mnkr.

Vid mottagningskök, kall mat, och efter ombyggnad beräknas kostnaden per portion mat till 44,17 kr. Årskostnad år ett vid 178 dagars matleveranser blir 2,78 mnkr. Hyrestillägget år ett beräknas till 0,715 mnkr.

Vid mottagningskök, varm mat, och efter ombyggnad beräknas kostnaden per portion mat till 43,79 kr. Årskostnad år ett vid 178 dagars matleveranser blir 2,74 mnkr. Hyrestillägget år ett beräknas till 0,690 mnkr.

Kostnader för projektering av köksombyggnaden har hittills fakturerats direkt till Norrmalms Stadsdelsförvaltning respektive Utbildningsförvaltningen. Norrmalms Stadsdelsförvaltning valde detta för stunden enda möjliga alternativ att driva projektet framåt då projektet var högt prioriterat och man inte ville förlora tid. Dessa kostnader ingår normalt i den totala projektkostnad som hyresvärden AB Svenska Bostäder ger hyresgästen kredit på. Den normala gången är att efter projektets färdigställande belastar projektkostnaden hyreskostnaden i form av ett hyrestillägg. I detta projekt har AB Svenska Bostäder avstått från detta p.g.a. fastigheten sedan våren -07 står inför ett ombildande till bostadsrättsförening. Ombildningen är ännu inte genomförd varför det för närvarande inte finns någon ny hyresvärd att vända sig till. Det sedan september utsedda ombudet för bostadsrättsföreningen, Öhlin & Fellingner Fastigheter AB, har informerats om projektet. Bostadsrättsföreningen kan, enligt Brf Skålens ombud Öhlin & Fellingner Fastigheter AB, beräknas ha övertagit lokalerna och därmed blivit hyresvärd för dessa, tidigast sommaren 2008.

Detta innebär att ombyggnaden enligt ovanstående förutsättningar tidigast kan starta hösten 2008.

Om- och tillbyggnadsförslag

Ombyggnaden innebär en stor förändring av logistiken mot nuvarande; De livsmedelshygieniska krav på skilda zoner för olika verksamhet som tidigare saknats har kunnat lösas; Varutransporter, diskhantering, renseri, personalomklädning, specialkost och obehörigas tillträde till beredningslokalerna. Dessutom åtgärdas resurserna för frysrum, kylrum och snabbnedkylning. Beträffande arbetsmiljön har en stor post lösts genom tillskapandet av matsalar vilket i huvudsak kommit den pedagogiska personalen tillgodo, återstår diskhanteringen vid tillagningsköket; Ett avskilt rum för diskhantering byggs, med diskinlämning för barnen utmed en vägg, vilket tar bort problemen med tunga lyft. Till detta kommer kompletteringar i köket med bl.a. omrörare och lyftanordningar.

I alternativet mottagningskök för kall mat har följande köksutrustning tagits bort: Frysrum, nedkylningsskåp, kokgrytor, bef snabbhack samt bef blandningsmaskin.

I alternativet mottagningskök för varm mat har dessutom följande köksutrustning tagits bort: Kombinationsugnar samt potatisskalare.

Geografiskt läge

Karlbergs Skolor är belägna i ett bostadsområde i Birkastan. Skolgården omsluts av flerfamiljshus vilket ger en lugn och trygg miljö. På skolgården finns stora ytor med lekplatser, bollplaner och även trädgårdsodlingar.

Karlbergs Skolor består av tre små skolor på två arbetsplatser, Karlberg och Birka. Karlbergsskolan på Norrbackagatan 31 samt Birkaskolan och Tomteboskolan på Karlbergsvägen 86.

Snabbfakta om Karlbergs Skolor och projektet ombyggnad av tillagningskök

Organisation:	F-3
Antal elever åk 1-3:	161 lå 06/07
Antal elever förskoleklass:	57 lå 06/07
Antal elever totalt:	218 lå 06/07
Antal anställda totalt:	45 lå 06/07

Lokaler:

Karlbergsskolan inkl gymnastik uppförandeår 1986

Birka- och Tomteboskolan uppförandeår: c:a 1900

Karlbergsskolan	c:a 75 elever, 1-3, yta 1170 m ² , fast.äg. Svenska Bostäder
Karlbergsskolan/Regnbågen	c:a 30 elever, F, yta 150 m ² , fast.äg. Svenska Bostäder
Birkaskolan	c:a 75 elever, F-3, yta 566 m ² , fast.äg. Birkagården Fastigh. AB
Tomteboskolan	c:a 35 elever, F-3, yta 215 m ² , fast.äg. Birkagården Fastigh. AB
Gymnastikbyggnad (Karlbergsskolan)	yta 262 m ² , fast.äg. Svenska Bostäder
Skolans totalyta:	2 363 m ² (BRA) varav Karlbergsskoleleden (SvBo): 1.582 m ²
M ² /elev:	10,8 m ²

Lokalkostnader:

Årshyra idag:	3,6 mnkr , varav Karlbergsskoleleden: 1,9 mnkr
Hyra/ m ² /år idag:	1.523 kr
Hyra/elev/år idag:	16 514 kr

Projektet ombyggnad av tillagningskök

Projektkostnad:	ca. 5,2 mnkr
Totalyta köksombyggnad:	225 m ²
Tillkommande årshyra första året efter ombyggnad:	omkring 0,8 mnkr *
Årshyra första året efter ombyggnad:	omkring 4,4 mnkr *
Hyra/m ² första året efter ombyggnad:	ca. 1.870 kr *
Hyra/elev första året efter ombyggnad:	ca. 20.180 kr *
*. Kostnaden bedömd; 5% ränta och 10 års rak amortering.	

Förvaltningens förslag

Då skolans årliga kostnader för mathållning med externa leveranser bedöms överstiga kostnaden för egen produktion, rekommenderar förvaltningen att renoveringen genomförs med start snarast efter Brf Skålens övertagande av fastigheten, till en hyresgenererande kostnad om motsvarande 5,2 mnkr i dagens kostnadsläge.

Bilagor

Bilaga nr 1.

Planritning Cedervalls ark, daterad 2007-08-10

Bilaga nr 2.

Kökskonsultens rapport, Erna Bakklund, Stäket Konsult AB

Bilaga nr 3.

Miljöförvaltningens inspektionsrapport dat 2007-10-04

Bilaga nr 4.

Kostnadsutredning från Lokalplanerarna daterad 2007-11-19

Bilaga nr 5.

Lokalplanerarna tabell Rev 080114 SL