



Handläggare: Thomas Björk
Telefon: 08-508 33 847

Till
Utbildningsnämnden
2011-11-24

Genomförande av verksamhets- och tillgänglighetsanpassning i Högalidsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om verksamhets- och tillgänglighetsanpassning i Högalidsskolan samt uppdrar åt förvaltningen att av SISAB beställa genomförande av åtgärderna under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen.
2. Nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande angående verksamhets- och tillgänglighetsanpassning i Högalidsskolan till en hyreshöjande kostnad om 96 mnkr med ett hyrestillägg om 8,5 mnkr första året efter anpassningen.
3. Omedelbar justering.

Thomas Persson
utbildningsdirektör

Per Thorslund
chef administrativa avdelningen

Håkan Edman
grundskoledirektör

Sammanfattning

Högalidsskolans ventilationsanläggning behöver uppgraderas för att motsvara dagens krav på god luftkvalitet. Parallellt med att SISAB uppgraderar ventilationsanläggningen beställer utbildningsförvaltningen verksamhets- och tillgänglighetsanpassning av lokalerna i hus A, B och C. Arbetet inleds i hus C under hösten år 2012 och hela projektet beräknas vara färdigt sommaren år 2015. Arbetsmiljöverket har beslutat om vite om 1 mnkr såvida inte ventilationsuppgradering är genomförd i hus A senast 31 december 2013. SISAB

har bedömt att de behöver få beställning av genomförande senast under december 2011 för att tidplanen för ventilationsåtgärder i hus A ska kunna hållas.

Den totala investeringskostnaden för projektet, som bekostas av SISAB och utbildningsnämnden gemensamt, beräknas till 167 mnkr. Utbildningsnämndens andel av den totala kostnaden är 96 mnkr och SISAB:s andel är 71 mnkr.

Nämndens kostnad i projektet är för kök/matsal i hus C 41 mnkr och 55 mnkr för hus A och B.

Bakgrund

Orsak till beställning av åtgärder är dels ett föreläggande (bilaga 4) från arbetsmiljöverket om bristande ventilation dels att göra skolan mer attraktiv för både elever och personal. Dessutom säkras en kapacitet om 900 elever.

Kapaciteten har tidigare varit osäker och bedömts till mellan 800-900 elever.

Skolans lokaler är i behov av modernisering jämte verksamhets- och tillgänglighetsanpassning. Skolans el-, vvs- och ventilationssystem behöver uppgraderas. Kök/ matsal uppfyller inte dagens krav på utformning av lokaler för livsmedelshantering och föreläggande från arbetsmiljöverket förväntas vid uteblivna åtgärder. SISAB har redan genomfört ventilationsåtgärder för den övre delen av hus C men avvaktar vidare åtgärder till dess utbildningsförvaltningen beställer ombyggnation av kök/ matsal beläget i den nedre delen av hus C.

Faktaruta om Högalidsskolan

	2011	2019
Byggår 1922		
Arkitekt G A Nilsson		
Area	9 956 m ²	
Kapacitet 800-900 elever		
Antal elever F-9	726	890
Area/elev (900 elever)	11 m ²	
Årshyra	7 264 854 kr	
Hyra/m ²	730 kr	
Hyra/ elev (900 elever)	8 072 kr	
Hyresgrundande kostnad	95 942 000 kr	
Tillkommande hyra år 1	8 424 490 kr	
(Tillkommande hyra år 11	4 460 942 kr)	
(Tillkommande hyra år 21	2 604 734 kr)	
Ny årshyra år 1	15 689 344 kr	
Ny hyra/m ²	1 576 kr	
Ny hyra/elev (900 elever)	17 433 kr	

Genomförande av verksamhets- och tillgänglighetsanpassning i Högalidsskolan

Box 22049. Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-508 33 000. Fax 08-508 33 744
thomas.d.bjork@stockholm.se

www.stockholm.se

Ärendet



Högalidsskolan byggdes år 1922. Skolan har 2011 cirka 700 elever men har en kapacitet av 800-900 elever i årskurserna F-9. Skolan har under de senaste 2 åren minskat överkapaciteten genom intag av fler yngre barn än tidigare samt avvecklat externa lokaler. Detta innebär att den faktiska kapacitetssiffran idag är närmare 800 elever eftersom yngre elever kräver större utrymme. Den senaste prognosen från 2011 från USK (Utrednings- och Statistikkontoret AB/ SWECO), vilken tar hänsyn till nybyggnation i närområdet, visar att elevantalet ökar till cirka 890 elever år 2019. Förvaltningen har beställt att när verksamhetsanpassningen färdigställts ska skolan ha en kapacitet om 900 elever.

Högalidsskolans ventilationsanläggning behöver bytas ut för att uppnå dagens krav på god luftkvalitet. Även om gränsen för godkänd OVK¹ med några undantag uppfylls för skolans lokaler, så motsvarar kraven på luftkvalitet de som ställdes när skolan byggdes år 1922 och inte de krav som ställs idag.

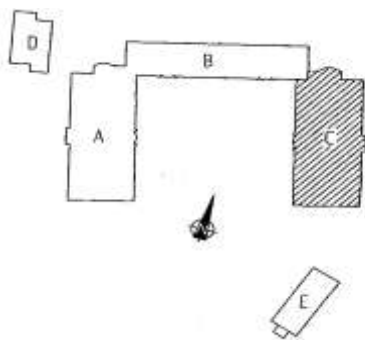
I samband med ventilationsarbetet avser utbildningsförvaltningen genomföra verksamhets- och tillgänglighetsanpassning av skolans lokaler (se bilaga 1 och 2). Underhållet i Högalidsskolan är eftersatt och en allmän upprustning kommer att genomföras av SISAB.

Skolan har under flera år profilerat sig som dans- och balettskola och omkring 80-100 elever har undervisats i dans och balett. Balettundervisningen har successivt flyttats till lokaler i Münchenbryggeriet. Dansundervisningen ska däremot finnas kvar på skolan och idag finns cirka 25 elever som undervisas i dans. Bedömningen i inriktningsärendet från 18 maj 2010, var att skolan skulle klara hela evakueringsbehovet internt under ombyggnationstiden. Detta delvis tack vare flytten av balettundervisningen. Osäkra prognossiffror har dock föranlett förvaltningen att genomföra en kapacitetsutredning för att klargöra det faktiska

¹ Obligatorisk ventilationskontroll

lokalbehovet under evakueringen. Resultatet av utredningen visar att evakueringslokaler utanför skolan motsvarande 10 klassrum kommer att behövas under etapp 3 (år 2-3). Under etapp 1 och 2 behövs inga extra evakueringslokaler. Av både kostnads- och utrymmesskäl avser förvaltningen att i första hand söka evakueringslokaler i närliggande skolor eller i andra ändamålsenliga lokaler. I andra och sista hand kan uppförande av paviljonger behöva utredas eftersom inga evakueringslokaler finns reserverade i dagsläget. Förvaltningen gör bedömningen att paviljonger bör undvikas av både kostnads- och utrymmesskäl och ska ses som en nödlösning.

Ombyggnadsförslag



Huvudbyggnaden är indelad i 3 delar; hus A, B och C. Hus D och E berörs inte i projektet förutom i evakueringssyfte och dessa byggnader kommer att avvecklas efter ombyggnadsperioden. För att underlätta evakuering, som planeras ske både internt och externt, kommer arbetet att utföras i 3 etapper och utan tidsavbrott mellan etapperna. Ombyggnadstiden blir inte fullt 1 år för respektive hus A, B och C. Arbetet inleds i hus C.

I hus A och B byggs skolans utrymmen för bland annat balett, förråd och outnyttjade institutionslokaler om till klassrum och rum för skolbarnsomsorg. Detta utförs för att möjliggöra integrering av verksamhet som bedrivs i hus D och E. Ett flertal logistiska förändringar och omdisponeringar av skolans lokaler genomförs. En ny tillgänglighetsanpassad huvudentré anläggs. En ny reception och rektorsexpedition uppförs i anslutning till huvudentrén. En ny handikappanpassad hiss med ny entré byggs i hus A av tillgänglighetsskäl. Ett nytt arkiv ska byggas. Genom ombyggnation av främst förråd och outnyttjade institutionslokaler skapas 10 grupperum.

En omfattande renovering och ombyggnation av skolans tillagningskök/ matsal beläget i hus C kommer att genomföras (bilaga 3). Här förväntas ytterligare föreläggande från arbetsmiljöverket om åtgärderna uteblir. Kökets nuvarande utformning är inte godkänd enligt gällande regelverk för lokaler med livsmedelshantering. En ny tillfartsväg till köket och nya lastkajer behöver anläggas av arbetsmiljöskäl. En kyl- och avfallskvarnsanläggning med tillhörande byggnad kommer att uppföras. Under ombyggnation av kök/ matsal anordnas tillfälligt mottagningskök i hus B och skollunchen kommer att beställas från närliggande skolkök. Under del av vår- och höstterminen 2013, då ombyggnationen av skolans matsal/ kök genomförs, kommer klassrum att användas för servering av skollunchen. Ombyggnadsarbetet med skolans kök/ matsal har förlagts till sommarferietiden för att minimera tiden då skolmatsalen inte kan användas.

Tillgänglighetsåtgärderna (bilaga 2) i skolan utförs i enlighet med utbildningsnämndens riktlinjer. Åtgärderna omfattar till exempel ny hiss i hus A, trapplift i hus C samt automatiska dörröppnare i entréer och korridorer. 5 nya RWC (handikaptoaletter) byggs. Taktila orienteringsskyltar (skyltar med punktskrift) monteras i entréer och hissar. Några entréer utomhus förses med ramper. Ingångar till entréer, klassrum och publika lokaler konturmarkeras. Hörselslingor monteras i större samlingssalar samt i rektorsexpeditionen. Inomhus ska ljudmiljön förbättras med ljudabsorberande material. Ett flertal åtgärder utförs på skolgården för att underlätta orienteringen och tillgängligheten. En ny handikapparkering anläggs. Vidare anordnas en ny uteplats för den integrerade fritidsverksamheten.

Kostnader

I inriktningsärendet från 18 maj 2010 underskattades projektets totala kostnad och även utbildningsnämndens kostnad. Omfördelningen av projektets totala kostnad mellan SISAB och nämnden och den projekterade kostnaden beskrivs i bilaga 5. Kostnaden för hela projektet om 167 mnkr finansieras av SISAB med 71 mnkr och av nämnden med 96 mnkr. Ombyggnadskostnaden för projektet i sin helhet blir 17 000 kr/ m² att jämföras med nybyggnadskostnad som idag uppgår till 35-40 000 kr/ m².

Nämndens kostnad för ombyggnation i hus A och hus B är 55 mnkr. I kostnaden ingår el-, vvs- och ventilationsuppgradering, ny hiss samt avvecklingskostnader för hus D och E. Avvecklingen av hus D och E medför en besparing om 2 mnkr/ år när projektet är avslutat.

Ombyggnation av kök och matsal i hus C inklusive ombyggnation av transportväg till köket och ny lastkaj innebär för nämndens del 41 mnkr. I kostnaden 41 mnkr ingår kostnad för installation av en kyl- och avfallskvarnsanläggning med tillhörande byggnad. Ombyggnadskostnaden i kök och matsal (cirka 830 kvm) blir uträknat per kvm cirka 40 000 kr.

Nämndens kostnad för tillfälligt mottagningskök är cirka 2 mnkr. I nämndens kostnad om 96 mnkr ingår del av kostnaden för el-, vvs- och ventilationsåtgärder. Förvaltningen har tilläggsbeställt åtgärder för cirka 10 mnkr (bilaga 5).

- Avveckling av hus D och hus E. Verksamheten integreras i hus A och B.
- Uteplats för den integrerade fritidshemsverksamheten.
- Teknisk kapacitet (ventilation) säkras för ett elevantal av 900 elever.
- Ny lastinfart behöver byggas av arbetsmiljöskäl.
- En ny tillgänglighetsanpassad huvudentré anläggs. En ny reception och rektorsexpedition uppförs i anslutning till huvudentrén.

Tillgänglighetsåtgärderna i projektet som helhet har kostnadsberäknats till cirka 7 mnkr. Kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet är cirka 3 mnkr som kontantbetalas om projektet inte genomförs.

Ombyggnadstiden blir knappt 1 år vardera för hus A, B och C. Arbetet utförs i etapper utan tidsavbrott och inleds i hus C. Projektet i sin helhet beräknas pågå under 2,5-3 år med start våren 2013 och färdigställande hösten 2015.

Ärendets beredning

Genomförandeärendet har beretts av grundskoleavdelningen, administrativa avdelningen, SISAB och Högalidsskolan. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret, nämndens handikappråd och de fackliga företrädarna.

Förvaltningens synpunkter

En osäkerhetsfaktor som belystes i inriktningsärendet berörde skolans låga elevantal. Senaste prognosen från USK (2011), vilken tar hänsyn till nybyggnation, visar att skolan kommer att ha cirka 890 elever år 2019. Osäkerheten om elevantalet kan därmed avskrivas. Skolan har tidigare haft en kapacitet av cirka 900 elever men en avveckling av externa lokaler under 2009 och en yngre elevsammansättning innebär att kapaciteten idag är cirka 800 elever. Samtidigt kräver elever som undervisas i balett större yta och dessa elever har lämnat Högalidsskolan.

Kök- och matsalsombyggnadens relativt stora andel av nämndens kostnad i projektet beror på omfattningen av de ombyggnadsåtgärder som fordras för att kök

och matsal ska uppnå godkänd standard för lokaler med livsmedelshantering. Förvaltningen konstaterar att föreslagna åtgärder enligt genomförd utredning behöver utföras i sin helhet om kravet på godkänd standard ska uppfyllas. Föreläggande förväntas vid uteblivna åtgärder. Stockholm stads riktlinjer gällande sortering av matavfall medför en investering i en avfallskvarnsanläggning. Avfallstanken placeras i en separat, nedgrävd och isolerad byggnad i vilken även en kylanläggning förläggs. Borttransportering av matavfall från skolan minskas härmed vilket ger miljömässiga vinster. Kökspersonalen kommer att behöva utföra färre tunga lyft än idag vilket innebär arbetsmiljömässiga fördelar. Satsningen är också i linje med stadens miljömål och liknande anläggningar finns redan installerade i några skolor.

Ett alternativ till kök- och matsalsombyggnaden kunde vara att bygga om till mottagningskök. Bedömningen är emellertid att den ekonomiska besparing det skulle innebära inte uppväger förlusten i kvalitet totalt. Den miljöpåverkan på grund av de transporter av skollunch som ett mottagningskök skulle medföra måste beaktas. Förvaltningen har sett över möjligheten att bygga nytt kök/ matsal inom skolans område men har inte funnit det alternativet genomförbart av både kostnads- och utrymmesskäl.

Förvaltningen ser ingen risk för vikande elevunderlag då Högalidsskolan ligger i Stockholms innerstad. Eventuell överkapacitet kan exempelvis erbjudas äldre elever från Hägersten/Liljeholmen där kapaciteten, i takt med nybyggnation i området, förväntas bli otillräcklig. Enligt USK:s befolkningsprognoser ökar befolkningen i grundskoleåldern 6-15 år i Hägersten-Liljeholmen med närmare 3550 personer mellan 2011 och 2019. Dessutom sker en befolkningsökning i Högalidsskolans skolpliktsområde. I Bergsund, Hornstull, Reimersholme och Högalidskyrkan som ingår i skolpliktsområdet, ökar befolkningen i grundskoleåldern med cirka 250 personer till och med 2019.

Föreläggande från arbetsmiljöverket finns idag avseende skolans ventilationsanläggning. Arbetsmiljöverket har beslutat att vite (1 mnkr) ska betalas om inte anläggningen är åtgärdad till 31 december 2013. För att kunna utnyttja lokalerna effektivt begär utbildningsförvaltningen idag att normalstora klassrum om 55-60 kvm ska ha luftkapacitet enligt gällande standard för 30 elever.

SISAB bär kostnader för ventilationsåtgärder upp till nivån för godkänd OVK enligt nuvarande ramavtal. Gränsen för godkänd OVK bestämdes vid husets uppförande och underskrider nuvarande myndighetskrav avseende luftomsättning. Skillnaden är cirka 35 procent enligt uppgift från stadsbyggnadskontoret. I

kostnaderna för nämndens del om 96 mnkr ingår därför del av kostnad för skolans ventilationsuppgradering. Detsamma gäller för skolans el- och vvs-system. Skolans tekniska kapacitet ökar efter ombyggnation från 700 elever till 900 elever (bilaga 5).

Evakuering under ombyggnadsperioden planeras ske både internt och externt. Flytt av balettklasser till Münchenbryggeriet har genomförts. Med anledning av påpekande från stadsledningskontoret i inriktningsärendet angående den höga hyra som staden betalar för balettelevernas lokaler i Münchenbryggeriet menar förvaltningen att hyran efter senaste hyresförhandlingen år 2010 är i nivå med övriga hyror som staden betalar.

Omdisponering och ombyggnation av lokaler i hus A och hus B ger ett mer effektivt utnyttjande av Högalidsskolans ytor och möjliggör också avveckling av hus D och hus E. Avvecklingen ger en framtida besparing om cirka 2 mnkr årligen.

Högalidsskolan är en byggnad med kulturhistoriskt värde som efter vidtagna åtgärder förväntas få ökad attraktionskraft för såväl elever och föräldrar som personal.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår nämnden att uppdra åt förvaltningen att beställa genomförande av verksamhets- och tillgänglighetsanpassning i Högalidsskolan. Beslutet justerat omedelbart.

Bilagor

- Bilaga 1 Förslagshandling- Offert
- Bilaga 2 Tillgänglighet- sammanfattning
- Bilaga 3 Ritning kök- matsal
- Bilaga 4 Föreläggande- ventilation
- Bilaga 5 Kostnadsredovisning från SISAB