



Handläggare
Leif G. Hellén
Telefon: 08-508 33 757

Till
Utbildningsnämnden
2013-08-22

Genomförandeförslag gällande om- och tillbyggnad av Alviks- skolan

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner dels förvaltningens genomförandeförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder i Alviksskolan, dels förvaltningens förslag till förhyrning av evakueringspaviljonger.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna och förhyra paviljongerna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen respektive förhyrningen.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att dels vidta om- och tillbyggnadsåtgärder vid Alviksskolan till en hyreshöjande kostnad om 48,5 mnkr, dels förhyra evakueringspaviljonger under 18 månader till en bedömd hyreskostnad om 5,8 mnkr per år, d.v.s. totalt 8,7 mnkr.
4. Beslutet justeras omedelbart

Utbildningsförvaltningen
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2 F
Box 22 049
104 22 Stockholm
Telefon 08-508 33 757
Växel 08-508 33 000
Fax 08-508 33 744
leif.hellen@stockholm.se

Anders Carstorp
Utbildningsdirektör

Per Thorslund
Avdelningschef
Administrativa avdelningen

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Bromma stadsdelsnämnd beslöt den 26 oktober 2006 att godkänna ett inriktningsförslag om renovering och upprustning av hus A vid Alviksskolan. Byggnaden är i stort behov av upprustning och modernisering. Alla tekniska installationer är uttjänta, mekanisk till- och frånluftsventilation och tillgänglighet saknas helt.

Ett om- och tillbyggnadsförslag togs fram 2007 som innebär att huset skulle byggas om för att bli mera funktionellt. Åtgärder för ventilation, tillgänglighet och hörselanpassning föreslogs. Förslaget var emellertid för dyrt och en omarbetning på-börjades. Därefter har projektet avvaktat resultaten av dels grundskoleöversynen, dels utredningen om att slå ihop Manilaskolan och Alviksskolans hörselklasser.

Den hyresgenererande kostnaden beräknas till 48,5 mnkr. SISAB:s kostnader för underhållsåtgärder beräknas till 32,3 mnkr. Den totala kostnaden för projektet beräknas således till 80,8 mnkr. Tillkommande årlig hyreskostnad beräknas till 4,0 mnkr. Skolans totala hyreskostnad första året efter färdigställandet beräknas till 20,9 mnkr.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till dels om- och tillbyggnad av Alviksskolan, dels förhyrning av evakueringspaviljonger samt uppdrar åt förvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna och förhyra paviljongerna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen respektive förhyrningen.

Vidare föreslås att nämnden hos kommunstyrelsen begär om godkännande av om- och tillbyggnad av Alviksskolan till en hyreshöjande kostnad om 48,5 mnkr och med ett hyrestillägg om 4,0 mnkr första året efter ombyggnaden. Samt att nämnden godkänner förhyrning av evakueringspaviljonger under 18 månader till en bedömd kostnad om 5,8 mnkr per år, det vill säga totalt 8,7 mnkr.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar beslutet.

Bakgrund

Snabbfakta om Alviksskolan

<u>Elevantal</u>	<u>Läsåret 2012/13</u>	<u>Klasser lå 2012/13</u>	<u>Kapacitet</u>
Grundskola F-3:	286	13	
-"- 4-6:	321	12	
-"- 7-9:	287	11	
Totalt grundskola:	846	36	
Hörselklasser F-6:	96	7	
-"- 7-9:	35	3	
Totalt hörselklasser:	131	10	
Totalt grundskolan:	962	46	1 000
Fritidshem:	335		
Fritidsklubb:	140		

<u>Lokaler och ekonomi</u>	<u>Läsåret 2012/13</u>	<u>Efter ombyggnad</u>
Skolans ägare:	SISAB	
Skolans uppförandeår:	1899 (A-huset, som byggdes till 1909 och 1940)	
Arkitekt:	Okänd	
Skolans totalyta (m ² BRA):	16 817	16 937
Årshyra (mnkr):	17,0	20,9
Hyra/m ² (kr):	1 013	1 232
M ² /elev:	17,5	16,9 (1 000 elever)
Hyra/elev (kr):	17 717	20 865 (-"-)
Nyttjandegrad (%):	96	
Hyreshöjande projekt-		
kostnad (mnkr):		48,5

Bromma stadsdelsnämnd beslöt den 26 oktober 2006 att godkänna ett inriktningsförslag som rörde renovering och upprustning av hus A, det numera äldsta huset vid Alviksskolan. Av Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande framgår att myndighetskrav och anmärkningar från Arbetsmiljöverket riktats mot denna skolbyggnad sedan slutet av 1990-talet. Bygg-naden är i stort behov av upprustning och modernisering. Alla tekniska installationer är uttjänta, mekanisk till- och från-luftsventilation och tillgänglighet saknas helt och i dagsläget är den obligatoriska ventilationskontrollen inte godkänd.

framhöll också att byggnadens lokaler sedan decennier tillbaka inte är ändamålsenliga för dagens undervisning och arbetssätt. Projektinriktat arbete med stor rörlighet i lokalerna mellan klass-rum och andra arbetsytor försvåras av att lokalerna är tillslutna både visuellt och fysiskt.

Ett genomförandeförslag hade utarbetats inom stadsdelsförvaltningen redan under 2007 och överförts till utbildningsförvaltningen. Efter offertförhandling från 47,3 mnkr till 42,6 mnkr i hyreshöjande kostnad i prisläge oktober 2006, fann förvaltningen förslaget för dyrt och beslöt därför att arbeta om förslaget för att försöka minska kostnaden ännu mer. Den totala ombyggnadskostnaden, inklusive SISAB:s underhållsåtgärder, beräknades till 63,4 mnkr.

Att projektet blivit vilande så länge beror på flera faktorer som till exempel den stora grundskoleöversynen som medförde att nästan alla byggnadsprojekt senarelades i avvaktan på resultatet. Även utredningen om en sammanslagning av Manillaskolan och Alviks hörselklasser, den så kallade Malvautredningen, medförde att hus A-projektet inte aktualiserades.

Elevantalsprognos för enbart Alviksskolan finns inte idag utan endast en prognos för skolenheten Alviksskolan vari ingår även underlag för Ulvsundaskolan. Denna prognos visar på en ökning med drygt 350 elever fram till 2021 för skolenheten.

Under läsåret 2013/14 vidtas i enlighet med tidigare nämndbeslut byggnadsåtgärder i skolans D-hus varvid evakueringspaviljonger ställs upp på skolgården. Dessa planeras därefter att användas och kompletteras för evakueringen av hus A.

Ärendets beredning

Ombyggnadsförslaget har beretts i samråd mellan representerer för Alviksskolan, centrala utbildningsförvaltningen i form av administrativa avdelningen och grundskoleavdelningen samt SISAB. Ett samordnande huvudskyddsombud har på sedvanligt sätt ingått i projektets styrgrupp.

Överläggning med SISAB om offerten har genomförts. Vidare har samråd skett med stadsledningskontoret både vad avser ombyggnadsförslaget och förhyrningen av evakueringspaviljonger.

Ärendet

Generellt gäller att ventilationen åtgärdas i hela A-byggnaden, vilken har en yta om 2 729 m² (Bruttoarea), samt att huset tillgänglighetsanpassas och att ett antal åtgärder vidtas för de hörsel-skadade elevernas behov. Antalet toaletter utökas. Prång och vrår byggs bort för att skapa en mer effektiv och användnings-bar yta. Situationsplan och ritningar över om- och tillbygg-nadsförslaget redovisas i bilaga 1. En kortfattad åtgärds-beskrivning återfinns i bilaga 2. Sammanställning av tillgänglig-hetsåtgärder i A-huset redovisas i bilaga 3.

På källarplanet (plan 900) erhåller vaktmästeriet nya ändamålsenliga lokaler.

Stora förändringar sker på plan 100. En NO-sal med biutrymmen förläggs till nuvarande hemkunskapslokaler. En ny hemkunskapslokal tillskapas. Grupprum och studieyta skapas. Elevhälsan flyttas ned en våning för att hamna på samma plan som och i närheten av rektorsexpeditionen. Den senare byggs om helt och får ett rationellare lokalutnyttjande.

På plan 200 tillskapas ett stort lärararbetsrum, konferensrum, grupprum, studieyta och elevuppehållsrum. En textilslöjdsal byggs om till bildsal, bildundervisningen flyttas ned från plan 300.

Även på plan 300 sker förändringar. Mittpartiet byggs om så att en korridor skapas mellan trapphusen. Smårum rensas bort så att ett undervisningsrum och en studieyta skapas.

Ett nytt hus, hus H, byggs på en parkeringsplats och ska användas för källsortering och som ventilationsanläggning.

Ny varumottagning och arkiv skapas i hus D.

I det tidigare ombyggnadsförslaget låg ventilationsanläggningen nederst i A-huset i lokaler som måste sprängas ut för att få större volym än för närvarande. Även varumottagningen och arkivet låg i A-huset i det tidigare förslaget. Det nuvarande förslaget medför en lägre ombyggnadskostnad vad avser dessa funktioner.

Den tillbyggda ytan utgör totalt 120 m², varav merparten utgörs av sopsorteringshuset.

För att kunna utföra åtgärderna erfordras att hus A tomställs. Detta innebär att evakueringspaviljonger måste hyras in. Förslag till utformning av paviljongerna samt skiss på situationsplanen var paviljongerna tänks placeras återfinns i bilaga 4.

Kostnader och tider

Från SISAB har i april 2013 inkommit en fastprisoffert, se bilaga 5, där den hyreshöjande kostnaden är 48,5 mnkr. Detta genererar en hyreshöjning med 4,0 mnkr det första året efter färdigställandet. Ombyggnadskostnaden är beräknad i prisläge december 2012. Den totala om- och tillbyggnadskostnaden, där även SISAB:s underhållsåtgärder ingår, beräknas till 80,8 mnkr. Det innebär att underhållskostnaderna ökat med mer än 50 procent i förhållande till det tidigare ombyggnadsförslaget.

Den hyreshöjande kostnaden för tillgänglighetsåtgärder är 14,3 mnkr.

En kostnadsdrivande orsak är att hänsyn måste tas till stadsmuseets synpunkter. Detta innebär att antalet ventilationsrum utökas och att den nya hissen glasas. Kostnad för detta är cirka 6 mnkr.

Ombyggnaden beräknas kunna starta under sommaren 2014 och pågå läsåret 2014/2015 och höstterminen 2015. Detta innebär att verksamhet i hus A måste evakueras under denna period.

Från SISAB har inkommit en projektredovisning avseende en paviljonguppställning om cirka 1 915 m², se bilaga 6. Av denna yta utgör 980 m² tillkommande yta. De 935 m² paviljongyta (hus 1) som under läsåret 2013/2014 kommer att utnyttjas för evakuering av hus D kommer att anpassas och ingå även för evakueringen av hus A.

Kostnaden för en 18 månaders förhyrning bedöms till totalt 8,7 mnkr, det vill säga 5,8 mnkr per år. I denna kostnad ingår inte hela avetableringskostnaden. Del av denna ingår i den redan beslutade paviljongevakueringen avseende hus D. Eventuellt kan några av paviljongerna efter evakueringen av A-huset, att behövas för det växande elevunderlaget.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta projektledningsgruppen/styrgruppen kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget samt att lokalenhetens chef godkänner ändringar och tillägg.

Risker

En risk i alla skolbyggnadsprojekt är att elevantalet inte blir det planerade till exempel beroende på att en ny fristående skola etableras i närområdet. I nuläget är det dock inget som talar för att antalet elever på längre sikt skulle minska vid Alviksskolan där elevantalsprognosen för skolenheten Alviksskolan är i ök-ande.

Vid mer omfattande evakueringar är erfarenheten att ett antal föräldrar väljer att flytta sitt barn till någon annan skola. Eftersom det i detta fall rör sig om en mindre evakuering som dessutom inte innebär någon längre skolväg torde risken för elevflytt vara minimal.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen är medveten om att ombyggnadskostnaden är relativt hög. Men att bibehålla denna gamla byggnad för skoländamål samtidigt som den tillgänglighetsanpassas och åtgärdas med hänsyn till skolans elever med hörselnedsättning medför stora kostnader. Att riva A-huset och ersätta det med en modern och funktionell byggnad med motsvarande innehåll får betraktas som omöjligt med hänsyn till nuvarande skyddsklassning. Kostnadsmässigt skulle ett sådant projekt knappast bli billigare och hela projektkostnaden skulle komma att hyresföras, det vill säga hyreshöjningen skulle bli större än för nu framlagt ombyggnadsförslag. Eftersom elevantalet för skolenheten Alviksskolan och Ulvsundaskolan är i stigande bedömer förvaltningen det också som omöjligt att säga upp hyreskontraktet för denna byggnad och anpassa lokaler i skolans övriga delar för A-husets verksamheter, med hänsyn till att detta skulle medföra att skolan då måste minska elevantalet jämfört med dagsläget.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till dels om- och tillbyggnad av Alviksskolan. Förvaltningen föreslår även att utbildningsnämnden godkänner förhyrning av evakueringspaviljonger samt uppdrar åt förvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna och förhyra paviljongerna om

kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen respektive förhyrningen.

Vidare föreslås att nämnden hos kommunstyrelsen begär om godkännande av om- och tillbyggnad av Alviksskolan till en hyreshöjande kostnad om 48,5 mnkr och med ett hyrestillägg om 4,0 mnkr första året efter ombyggnaden, samt förhyrning av evakueringspaviljonger under 18 månader till en bedömd kostnad om 5,8 mnkr per år, det vill säga totalt 8,7 mnkr.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar beslutet.

Bilagor:

1. Situationsplan över Alviksskolan samt ritningar gällande om- och tillbyggnadsförslaget
2. Kortfattad åtgärdsbeskrivning
3. Tillgänglighetsåtgärder i hus A
4. Ritningar över föreslagna paviljonger samt skiss på inplacering
5. Fastprisoffert 2013-04-11 från SISAB
6. Projektredovisning 2013-04-23 från SISAB avseende paviljonguppställning