

Handläggare
Svante Lilja
Telefon: 08-508 33 026**Till**
Utbildningsnämnden
2014-08-21

Genomförandebeslut avseende ombyggnad och tillbyggnad av Nälstaskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner dels genomförandeförslag av ombyggnad på Nälstaskolan, dels förslag om inhyrning av evakuerings paviljonger.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av dels ombyggnaden av Nälstaskolan till en hyresgenererande kostnad om 199,9 mnkr med en årlig hyreshöjning om 19,3 mnkr dels förhyrning av evakueringspaviljonger till en totalkostnad om 11 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Anders Carstorp
Utbildningsdirektör

Lena Holmdahl
Avdelningschef

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Elevantalsprognosen för Nälstaskolan är under prognosperioden fram till 2020 stabil med en marginell minskning. För närliggande skolor i Bromma och Vällingby ökar elevantalet under prognosperioden med mer än 750 elever. En tillbyggnad av Nälstaskolan kan avhjälpa elevantalsökningen och då framförallt för den relativt näraliggande Vällingbyskolan. Nälstaskolan som idag organiseras med tre paralleller F-6 ska

utöka organisationen med en parallell samt en särskild undervisningsgrupp, alternativt en mindre sarskoledel. Det innebär en organisation för cirka 765 elever samt integrerade fritidshem för åk F-3.

Förslaget till genomförande för ombyggnad och tillbyggnad på Nälstaskolan innebär en kapacitetshöjning om 278 platser. Den hyresgenererande projektkostnaden för om- och tillbyggnaden uppgår enligt offert till 199,9 mnkr. Beräknad total kostnad för evakueringspaviljonger 11 mnkr. Beräknad årshyra efter om- och tillbyggnad 19,3 mnkr. Projektiden beräknas till fyra år, med preliminär start i juni 2015 och färdigställande i juli 2019.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning, grundskoleavdelningen samt SISAB. Samråd med huvudskyddsombud och stadsledningskontorets har genomförts.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget 2011 fick kommunstyrelsen och utbildningsnämnden gemensamt i uppdrag att ta fram en plan för att möta det ökade antalet grundskolebarn. Uppdraget resulterade i utredningen "Skolplanering för ett växande Stockholm".

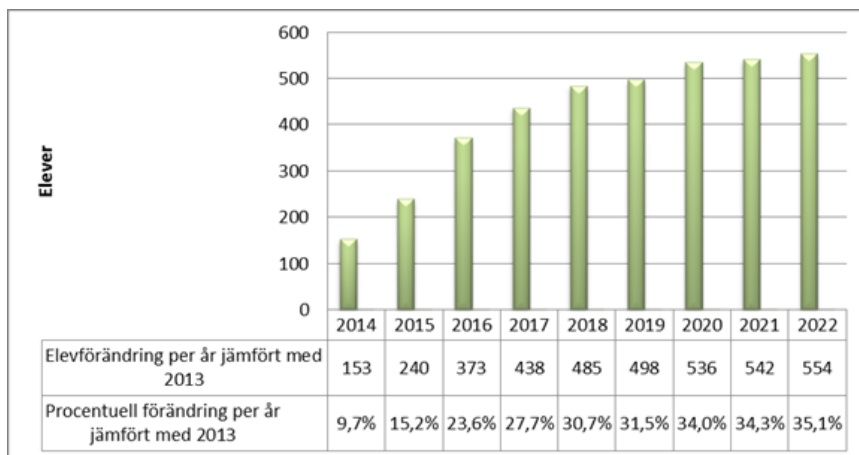
Utbildningsförvaltningen har initierat projektet "Skolbyggnation för ett växande Stockholm". Projektet lämnade tre förslag till inriktningsärenden, ett av dessa avsåg Nälstaskolan.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott ska yttra sig över ärenden överstigande 50 mnkr och behandlade detta inriktningsärende den 28 november 2012. Ekonomiutskottet beslutade enligt stadsledningskontorets förslag. Stadsledningskontoret konstaterar att samråd i ärendet har gjorts enligt gällande regler och föreslår att anmälan godkänns.

Elevantalsprognosen för Nälstaskolan är under prognosperioden fram till 2020 stabil med en marginell minskning. För närliggande skolor i Bromma och Vällingby (Beckombergaskolan, Grimstaskolan, Vinstaskolan och Vällingbyskolan) ökar dock elevantalet under prognosperioden med mer än 750 elever. En tillbyggnad av Nälstaskolan kan avhjälpa elevantalsökningen och då framförallt för den relativt näraliggande Vällingbyskolan, där det prognostiserade elevantalet fram till 2020 förväntas öka med cirka 280 elever.

För de närmaste skolorna ser prognosen ut enligt nedan:

Elevökning Nälsta, Vinsta, Vällingby



Ärendet

Skolenheten Nälstaskolan består idag av en sammanhängande huvudbyggnad som delats upp i fem delar (hus A-E), en skolmåltidsbyggnad, en idrottsbyggnad, tre paviljonger, en före detta vaktmästarbostad, samt en före detta barnstuga vilken ligger utanför skoltomten.

Cirka en tredjedel av skolan består av tillfälliga paviljonger och paviljongliknande byggnader. Tre tillfälliga skolpaviljonger måste avvecklas då det tillfälliga bygglovets giltighet går ut. Idrottsbyggnaden är i dåligt skick och måste ersättas. Den före detta förskolan, som ligger utanför skoltomten, avvecklas för skolbruk. Gamla vaktmästarbostaden rivs för att ge plats åt den nya gymnastikbyggnaden.

Genomförandeförslag

Genom nedanstående förslag till genomförande för ombyggnad och tillbyggnad på Nälstaskolan uppnås en kapacitetshöjning om 278 platser. Utöver kapacitetshöjning genomförs byggnation för att avveckla paviljonger och ersätta dessa med permanenta byggnader.

Snabbfakta

	Läsåret 2012/13	Framtida elevantal vid 28/klass
<u>Elevantal</u>		
Grundskola F-3:	343	448
Grundskola 4-6:	189	336
Grundsärskola:	2	5
Totalt antal elever:	534	789
Nyttjandegrad (%):	93,6	93,0
<u>Lokaler och ekonomi</u>	<u>Nuvarande</u>	<u>Efter ombyggnad</u>
Elevantalskapacitet	570	848

Elevantalskapacitet ökning	278
Hyreshöjande projektkostnad (mnkr):	199,9
Hyreshöjande projektkostnad (kr/m ²)	21 196
Skolans totalyta (m ² BRA):	6 074
Årshyra (mnkr):	6,85
Hyra/m ² (kr)	1 015
M ² /elev inkl. gymnastik	11,4
Hyra/elev/år (kr):	11 543

Hyreskostnader för de sex byggnader som avvecklas: 2,88 mnkr (2014 års nivå)



-  Befintliga byggnader A-F
-  Ny byggnad K och tillbyggnad F
-  Påbyggnad F
-  Ny idrottsal byggnad G
-  Byggnader som rivs

Anm. Läget för hus G har justerats efter denna översiktsritnings upprättande och har i bygglovshandlingarna endast cirka halva västra långsidan på prickmark.

Årskurserna F-3 planeras gå i den nyproducerade byggnaden. Årskurserna 4-6 är planerade att gå i hus A-E vilket är den ombyggda delen av skolan.

Möjligheten att bygga vid skolan har bedömts i samverkan med SISAB. Volymstudier har beställts för att klarlägga förutsättningar för byggnation och möjliga lägen för tillbyggnad och för gymnastikbyggnad.

Om- och tillbyggnadsförslag

Nälstaskolan som idag organiseras med tre paralleller F-6 ska utöka organisationen med en parallell samt en SU-grupp, alternativt en mindre särskoledel. Det innebär en organisation för cirka 765 elever samt integrerade fritidshem för åk F-3.

Nälstaskolan är en av 18 skolor som kommunfullmäktige beslutat ska kunna fungera som övernattningskola. Skolans kapacitet på 236 övernattningsplatser är oförändrad. En omdisponering, av 40 platser från hus A-E till hus G på grund av ombyggnad, har gjorts.

En volymstudie har leverats av SISAB. I enlighet med den föreslås en ny byggnad (hus K) för F-3 med integrerade fritidshem uppföras på skoltomten. Byggnaden placeras med en gavel mot befintlig matsal (hus F) och ansluts till nuvarande huvudbyggnad. Den nybyggda anslutningen av hus K mot hus F blir i bottenvåningen skolans nya entré.

Våningsplanet över entrén utgör början av en kommunikationsgång till plan två i den befintliga byggnaden (hus A-E). Kommunikationsgången bidrar till skolans tillgänglighet och är en förutsättning för interna transporter från godsmottagningen vid hus E till skolans alla delar. Den gör det också möjligt att ha en skofri inomhusmiljö i skolan och ger ett regnskydd på skolgården.

Närmast över entrén gränsar gången mot en över matsalen påbyggd del av hus F. Påbyggnaden innehåller expedition, arkiv,

lärararbetsplatser, pausrum för personal och elevhälsan. Matsalen utökas för att klara skolans nya kapacitet. Köket kompletteras och får en förbättrad logistik. Befintlig ventilation har kunnat användas i köket, ytterligare kapacitetshöjning kan kräva ny ventilationsanläggning vid fortsatt nyttjande som tillagningskök.

Hus K innehåller klassrum, grupprum, rum för särskild undervisning, fritidsverksamhet, musiksäl samt arbetsrum och kapprum för lärare. De separerade ingångarna till enheterna gör att eleverna inte störs av olika rasttider och bidrar till en lugnare miljö vid skogränsen.

En ny idrottsbyggnad (hus G) ersätter den gamla grundskolehallen. Möjligheten att bygga en idrottshall i samverkan med idrottsnämnden har prövats men ej funnits genomförbar. Detta på grund av begränsad tillgång på lämplig plats i närområdet. Hus G har kapacitet för det ökade antalet elever och kan via idrottsförvaltningen användas av allmänheten under kvällstid. Byggnaden är placerad i skoltomtens nordvästra hörn, mot vändplanen på Trolle Bondes gata, med entré invid skolans entré. Placeringen innebär ett effektivt nyttjande av tomtmarken och ger en större skolgård jämfört med tidigare. Hus G är en grundskolehall med fyra omklädningsrum. Hallen är delbar med en ridåvägg. En hiss mellan omklädningsrum och hall ingår då byggnaden utförs som en souterrängbyggnad.

Befintliga byggnader, hus A – E, verksamhetsanpassas genom att tillskapa grupprum, lärararbetsplatser, utökat bibliotek och fritidsklubb. Byggnaderna tillgänglighetsanpassas genom att exempelvis anlägga ramper och justera golvnivåer. En hiss vid hus E tar upp nivåskillnader från källarplan och uppåt. Även skolans materialtransporter, exklusive köket, sker via denna hiss.

Totalt föreslås 3 003 m² lokalyta avvecklas och 5 794 m² tillkomma. Yttillskottet blir således 2 791 m².

Planerade nya byggnader ska miljöcertifieras med betyget Miljöbyggnad Silver.

Skolgården renoveras och pedagogiska uterum skapas.



Förslag på skolgårdens utformning. Detaljer se bilaga 3.

Om- och tillbyggnaden kommer att ske etappvis i tre produktionsetapper och delar av skolan kommer att växelvis evakueras. Ingen av de befintliga paviljongerna får användas till evakueringen, istället uppförs en tvåvånings paviljong på i det närmaste samma plats som nuvarande paviljong M. Kapacitetsbehovet styr storleken på evakueringsbyggnaden. Inför etapp ett har de hus som ska avvecklas på skoltomten rivits och elever från dessa lokaler ska då inrymmas i nya lokaler. Verksamheten i hus A-E fortsätter i etapp två med tillgång till hus G och hus F. Till sista byggetappen då hus K står klart, kommer evakueringsbyggnaden att delvis demonteras. Verksamheten bedrivs då i hus F, G och K.

Tidplan och kostnader

Tidplanen nedan förutsätter att förvaltningen kan beställa genomförandet senast oktober 2014.

Projektering startar i november 2014.

Evakuering från skoltomtens byggnader som ska avvecklas görs i juni 2015. Inflyttning i evakueringspaviljong augusti 2015.

Byggproduktion, preliminära tider;

Etapp 1 påbörjas i oktober 2015 och omfattar grundskolehall, storkök, entréhall samt till- och påbyggd matsal med expedition mm. Inflyttning i dessa lokaler sker i mars 2017.

Etapp 2; Produktionen av hus K startar januari 2016 och blir färdigställd till januari 2018. När skolans verksamhet i januari 2018 flyttat in i hus K, rivs övervåningen på evakueringspaviljongen.

Etapp 3: Åtgärder i befintliga hus A – E pågår mellan mars 2018 till april 2019. I etapp 3 ingår avetablering av evakueringspaviljongen samt färdigställandet av markarbeten juli 2019.

Sammantaget kommer skolan att ha inhägnad byggverksamhet på delar av skoltomten från juni 2015 till juli 2019.

Alternativet att helt evakuera skolan för att därigenom reducera byggtiden har beaktats men bedömts som ej genomförbart.

Skolan och Utbildningsförvaltningen tittar på olika lösningar för ämnet idrott för evakueringstiden augusti 2015 till mars 2017. En lösning beräknas föreligga till projekteringsskedet.

Den hyresgenererande projektkostnaden för om- och tillbyggnaden uppgår enligt offert till 199 916 515 kr vilket ger en hyreshöjning första helåret på 15 289 955 kr exklusive avgående hyra på grund av rivning för hus G och H på 32 376 kr. Netto 15 257 579 kr i hyreshöjning första helåret.

Nyckeltal, se snabbfakta ovan.

Avvecklings- respektive evakueringskostnader.

Restvärden per den 28februari 2014 ingår ej i projektkostnaden för om- och tillbyggnad. Beloppen direktfaktureras enligt hyresavtal.

Byggnad G, nuvarande idrottsbyggnad; 529 936 kr.

Byggnad H, före detta vaktmästarbostad; 15 046 kr.

Evakueringspaviljongen kommer att anpassas i storlek beroende på tillgången på plats i permanenta byggnader.

Evakueringspaviljonger för byggetapp 1 och 2, 30 månader;

Kapacitet 220 elevplatser.

Beräknad hyra år 1: 3 458 920 kr

Evakueringspaviljonger för byggetapp 3, 13 månader;

Kapacitet 110 elevplatser.

Beräknad hyra år 1: 1 938 088 kr

Beräknad total kostnad för evakueringspaviljonger: 11 000 000 kr.

Projektkostnaden för evakueringspaviljongerna är offererad med budgetpris vilket innebär betalning efter självkostnadsredovisning med tillägg enligt ramavtal.

Beräknad avetableringskostnad för den av förvaltningen från PCS inhyrda paviljongen beräknas till 3350 000 kr.

Kostnad för avetablering av SISABs paviljong, hus M, ingår i hyreskontraktet. Hus L är sålt inklusive demontering.

Kostnaden för en provisorisk byggnad för idrott under evakueringstiden augusti 2015 till mars 2017 redovisas separat. En offert beräknas föreligga under vårterminen 2015.

Riskbedömning

En fristående skola kan eventuellt etableras i närområdet och dra till sig elever så att det förväntade elevantalet när en skolas kapacitet utökas inte uppnås.

Den utökade organisationen vid Nälstaskolan innebär att elever från områden som tidigare knutits till Vällingbyskolan i framtiden kommer att erbjudas plats i Nälstaskolan. Hur detta påverkar föräldrars val av skola är osäkert.

I projektkostnaden ingår specificerade risker för markförhållanden med 2 000 000 kr och sprängning med 2 500 000 kr.

Arbetsmiljöverket behandlar för närvarande ett ärende om en av paviljongerna som kan leda till behov av provisoriska åtgärder eller utflyttning innan den föreslagna skolutbyggnaden påbörjas.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag avseende om- och tillbyggnad av Nälstaskolan och begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande i enlighet med tjänsteutlåtandet. Beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

Bilaga 1. Fastprisoffert om- och tillbyggnad, SISAB 2014-05-28

Bilaga 2. Budgetoffert evakueringspaviljong, SISAB 2014-05-28

Bilaga 3. Förslagshandling mark; M10-SP01, SISAB 2014-04-30