

Handläggare
Anna Fredriksson
Telefon: 08-508 33 875**Till**
Utbildningsnämnden
2015-12-17

Genomförandebeslut avseende ventilationsåtgärder, internevakuering, ombyggnad och tillgänglighetsanpassning av Johannes skola

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande internevakuering, ventilationsåtgärder, akustikåtgärder, ombyggnad av matsal och utökning av antal toaletter samt tillgänglighetsanpassning av Johannes skola i enlighet med inriktningsbeslut, till en hyresgenererande projektkostnad om 23,9 mnkr, med en årlig hyreshöjning på 1,5 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av förvaltningens förslag.
3. Utbildningsförvaltningen får i uppdrag att beställa genomförande av ombyggnation av SISAB.
4. Beslutet justeras ombedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Lena Holmdahl
Avdelningschef

Sammanfattning

I samband med att SISAB initierat ett ventilationsprojekt och stambyte genomför utbildningsförvaltningen en utökning av matsalsyta, tillskapande av toaletter i såväl hus A som B och hiss i B-huset. Detta möjliggör för skolan att tillfullo utnyttja den rumsliga kapaciteten. Även akustikåtgärder har projekterats inom projektet, liksom tillgänglighetsåtgärder till dagens standard. Under tiden för byggnation kommer skolan att internevakueras.

I ventilationsprojektet önskar SISAB att utbildningsförvaltningen står för 32 % av kostnaden på grund av att ventilationssystemet dimensioneras upp.

På grund av att hela skolan internevakueras har ett pussel lagts med befintliga lokaler. Hus C har av olika anledningar inte projekterats ännu. Eftersom endast hus A och B projekterats kommer ett tillägg till tjänsteutlåtande skrivas fram gällande hela hus C, till en uppskattad kostnad om 5 mkr.

Ärendets beredning

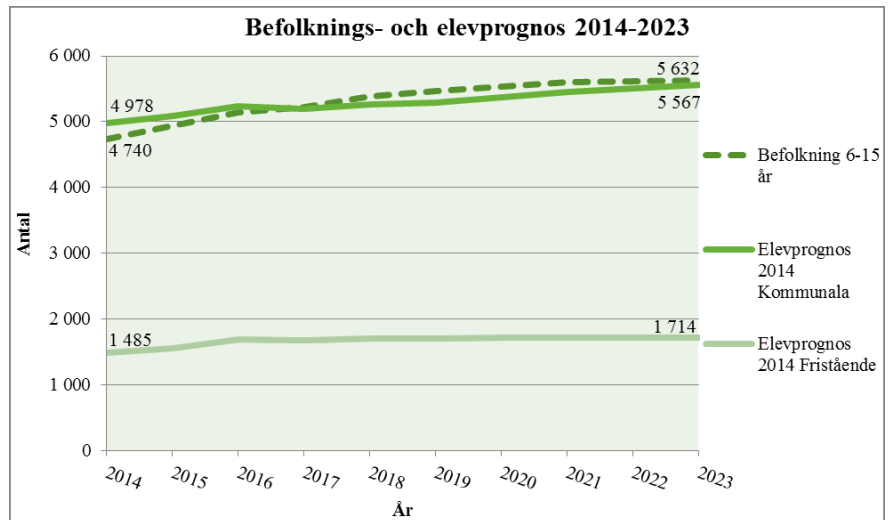
Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, SISAB samt huvudskyddsombud.

Bakgrund

Johannes skola är blåklassad enligt Stockholms stadsmuseum. Det innebär att byggnaden betraktas som synnerligen kulturhistoriskt värdefull och att värdet motsvarar fordringarna i kulturminneslagen. Det innebär också att förvanskning enligt plan- och bygglagstiftningen inte får ske. En antikvarie har anlåtats av SISAB för att säkerställa att kulturvärden inte förvanskas. Byggnaden ingår även i riksintresse för kulturmiljövården i och med att den är belägen i Stockholms innerstad.

Med anledning av att SISAB aviserat att de avser genomföra ett ventilationsprojekt med stambyte som medför att skolan behöver evakueras har översyn vidtagits gällande vilka kapacitetsökande åtgärder som är önskvärda att utföra i samband med evakuering.

Enligt elevprognosen för 2014 kommer efterfrågan på elevplatser i Norrmalms stadsdelsområde att öka med 818 platser, från 6 463 år 2014 till 7 281 elevplatser år 2023. Befintliga skolors kapaciteter är i stort sett fyllda. Den del av Hagastaden som ligger i Stockholm bebyggs med ca 3600 nya bostäder, varav ca 2300 inte är inräknade i prognosunderlaget. Med utbildningsförvaltningens schablon för nya bostäder innebär det att prognosen förväntas öka med ytterligare ca 1150 elever. Utbildningsförvaltningen arbetar därför med flera olika projekt för att höja kapaciteten på befintliga skolor och planerar samtidigt för att utöka kapaciteten med nya enheter, för att bemöta såväl ett befintligt underskott av elevplatser i stadsdelen, som för att ta emot elever från nybyggnation av bland annat Hagastaden. Att komplettera Johannes skolas kapacitet avseende matsalen, blir en viktig pusselbit i detta arbete.



Figur 1: Befolkningsprognos och elevantalsprognoser.

Kapacitetsinventeringen för Johannes skola visar att skolan i dag har en kapacitet på 588 platser baserat på verksamhetsytan, men att matsalen endast har kapacitet för 447 elever.

Kapacitetsinventeringen visar också på ett underskott av toaletter. I dag saknas cirka 7 toaletter i hus A och cirka 5 toaletter i hus B. Vatten ska dessutom anslutas till översta våningen i hus B. Skolan har också aviserat att de har behov av tillgänglighetsanpassning av verksamhetsytorna och akustikåtgärder i de allmänna ytorna.

Med tanke på det geografiska läget i norra delen av Norrmalm med framtida ökande elevkullar, är det av största vikt att se över möjligheten att möjliggöra för Johannes skola att utöka kapaciteten att ta emot fler elever. Detta sker genom att höja matsalens kapacitet, utöka antalet toaletter och installera hiss i hus B.

Fakta om Johannes skola

	Elevantal Läsåret 2014/2015	Nuvarande elevkapacitet* 2014/2015	Framtida elevkapacitet 2016/2017
<i>Elever</i>			
Grundskola åk F-3	250	288	336
Grundskola åk 4-6	226	216	252
 Totalt antal elever	 476	 504	 588
<i>Lokaler och ekonomi</i>			
Skolans area*	6 849*	6 849*	6 849
Årshyra (kr)**	7 603 040	7 603 040	9 060 265
Årshyra/kvm (kr)	1 110	1 110	1 323
Kvm/elev	14,4	14,4	11,6
Årshyra/elev (kr)	15 973	15 085	15 409
Verksamhetskapacitet (kvm)	504	504	588
Fyllnadsgrad	94%	100%	100%
Bedömd hyreshöjande projektkostnad (kr)			23 863 314

*Totalarea (kvadratmeter).
Gymnastiksalen hyrs delvis (24%)
ut till extern aktör till dess
ombyggnation påbörjas.
** Årshyra anges exklusive moms

Ärendet

I samband med att SISAB initierat ett ventilationsprojekt och stambyte genomför utbildningsförvaltningen diverse ombyggnadsarbeten för att möjliggöra för Johannes skola att tillfullo använda den ytkapacitet som finns tillgänglig. Eftersom matsalen i dagsläget inte räcker till för skolans befintliga elever kommer matsalsytan att utökas så att eleverna kan äta i tre matlag. En utökad matsalsyta möjliggör enligt genomförd kapacitetsinventering att skolan kan utöka sin kapacitet att ta emot ytterligare omkring 80 elever. Tillkommande matsalsyta förläggs i tre befintliga klassrum i hus B, på våningen ovanför befintlig matsalsyta. Utökad matsalsyta innebär att servering av mat sker på två plan. I och med att servering sker på två plan kommer hiss att behöva installeras i fastigheten. Såväl disk som mat kommer att fraktas i hiss mellan planen. Detta medför krav på bland annat värmevagnar. Plats för dessa kommer att beredas i befintligt kök. På

grund av den befintliga byggnadens rumsindelning och bärande väggpartier kan serveringen inte byggas på så sätt att den erbjuder två varmrätter och fem sallader i helbleck som normalt rekommenderas. I stället kommer en varmrätt och tre sallader serveras i helbleck i serveringsdisken alternativt två varmrätter i halvbleck om verksamheten finner det tillrådligt. Två sallader serveras vid sidan om. Utbildningsförvaltningens kostekonomer har godkänt den presenterade lösningen.

Till följd av att matsalen byggs ut så infaller krav från brandsakkunnig gällande evakuering. För att tillmötesgå dessa krav har bygglov sökts för kompletterande utrymningsåtgärder, vilka också utretts inom projektet. Bygglov för de exteriöra förändringarna är beviljat.

I och med att hiss installeras för att betjäna matsalen tillgodoses även tillgängligheten till matsalen. Till- och frångänglighetsanpassningar avseende tillgång till hiss till publika lokaler också i det uppdrag och de beställningar som ryms i detta projekt.

Antalet toaletter utökas också för att svara mot arbetsmiljöverkets rekommendationer om 15 personer per toalett. Sju toaletter, varav fyra RWC och ytterligare en ombyggd RWC, tillskapas i hus A. I hus B tillskapas fem toaletter, varav en är RWC. Enligt tillgänglighetssakkunnig behöver RWC installeras invid den nedre matsalen i hus B. Det innebär att kökspersonalens toalett och omklädningsrum flyttas till ett tidigare rotsaksförråd. Denna flytt medför enligt genomförd utredning inte ytterligare krav på ombyggnation i köket.

Skolan har länge upplevt problem med akustiken i de allmänna utrymmena, särskilt som korridorerna används som grupprum. Därför har även akustikåtgärder projekterats. I och med att byggnaden har så kallad blå klassning är möjligheterna begränsade vad gäller lösningar för akustikförbättrande åtgärder ur ett byggnadsantikvariskt perspektiv. Föreslagna lösningar har tagits fram med hjälp av akustiker och en konsekvensanalys av föreslagna åtgärder har tagits fram av antikvarie.

I ventilationsprojektet står utbildningsförvaltningen för 32 % av kostnaden i hus A och hus B, på grund av att ventilationssystemet dimensioneras upp. Ett så kallat tillägg till tjänsteutlåtandet kommer skrivas fram för hus C. Anledningen till detta är att hus C kommer tjänstgöra som tillfällig matsal under etapp tre och arbete pågår med

att se över vilka ekonomiska och tekniska konsekvenser detta innebär.

Bygglov är beviljat för de kupor som behöver tas upp i takfall i och med ventilationsåtgärder. Byggnämnden för nya tappställen och håltagning i bärande bjälklag är ännu inte lämnad. SISAB har anlitat en antikvarie i projektet som granskar föreslagna åtgärder.

Evakuering

Under tiden för ventilationsprojektet och ombyggnationerna kommer skolan att internevakueras inom de befintliga lokalerna. Detta möjliggörs genom att ytor i källarplanet ställs om och genom att ytor som tidigare använts till fritidshem tas i anspråk för undervisning. Även ytor som inte tidigare använts för skolans ordinarie verksamhet tas i bruk för undervisning och personalrum så som aula, rum ovanför gymnastiksal med mera. Det kommer även ske viss ombyggnation där icke bärande väggar rivs för att skapa klassrum. I något fall kommer det finnas behov av att återställa rivna väggar, men projektet har som mål att de förändringar som genomförs för att möjliggöra internevakueringslösningar inte ska behöva återställas utan i stället generera nytta för skolan framöver. Det vill säga att skolan i och med internevakueringslösningen ser över möjligheten att organisera sig på sådant sätt att genomförda anpassningar av lokalerna till största delen inte ställer krav på återställande. Endast i ett par fall behöver icke bärande innerväggar sättas upp igen för att återskapa arbetsplatser.

Från början var det tänkt att matsalen skulle inrymmas i befintliga lokaler i hus A. Efter att ha tittat närmare på denna möjlighet framgår det att verksamheten är mer betjänt av att evakuera matsalen till befintlig gymnastiksal. Eftersom en av gymnastiksalarna ställs om till matsal så har skolan bara tillgång till en gymnastiksal under etapp tre då matsalen byggs ut. Överenskommelse har skett med skolan om att en större andel utomhusidrott kommer bedrivas under den tid gymnastiksalen är berörd. Skolan kommer behöva omklädningsrum och duschar i paviljonger under denna tid. Detta innebär att etapp C behöver tas upp i ett efterföljande tjänsteutlåtande.

För att säkerställa att medarbetarna på skolan förstår behov av internevakueringslösningar och omfattningen av de byggnadsarbeten som initierats, har SISAB kallat skolans medarbetare till informationsmöten. Detta har också varit ett sätt att fånga upp eventuella tankar och förslag. Projektet har bland annat presenterat

en digital 3D-modell som illustrerar hur skolan kommer se ut efter renoveringen.

Skedesplaner för internevakueringen kommer att upprättas och kommuniceras med såväl vårdnadshavare som medarbetare. På detta sätt hoppas projektet bidra till att skapa realistiska förväntningar och att skapa förståelse för det som sker.

En brandsakkunnig är involverad för att säkerställa att utrymningsvägar finns tillgängliga genom hela projektet och ett PM gällande brandskydd är upprättat för byggnationens olika etapper.

I dagsläget hyr Engelska skolan 24 % av tiden mellan 08:30 – 16:30 i Johannes skolas gymnastiksal. I anledning av detta har ett samarbete mellan Utbildningsförvaltningen och Engelska skolan påbörjats i syfte att hitta en lösning för Engelska skolans evakuering. Utbildningsförvaltningen är av uppfattningen att det finns goda möjligheter att hitta en lösning i denna fråga.

Kostnader och tidplan

En evakuering av Engelska skolan kan medföra extra kostnader som kan drabba Utbildningsförvaltningen. Hittas en godtagbar lösning blir dessa kostnader små till obefintliga. Om ingen lösning kan hittas finns det risk för att Utbildningsförvaltningen inte kommer kunna fullgöra sina avtalsförpliktelser i enlighet med uthyrningsavtalet av idrottshallar till Engelska skolan. Detta kan medföra ett skadeståndskrav vars storlek i dagsläget är svårbedömd. Risken för att en lösning inte ska kunna nås bedöms i dagsläget vara låg.

Den totala hyresgenererande kostnaden för evakueringsåtgärder, tillgänglighetsanpassning och ombyggnation beräknas uppgå till cirka 23,9 mnkr med en tillkommande hyra det första året om cirka 1,5 mnkr, fördelat på tre perioder som utfaller enligt nedan.

Etapp 1 utfaller från och med 2017-01-01 till en hyreskostnad om 475 127 kronor.

Etapp 2 utfaller från och med 2017-06-01 till en hyreskostnad om 453 961 kronor.

Etapp 3 utfaller från och med 2018-01-01 till en hyreskostnad om 528 137 kronor.

Hus B, etapp 3, inklusive tillfällig matsal i hus D: HT 2017
Hus C, Etapp 4: mars 2018 – september 2018.

Ombyggnationen kommer etappindelas enligt ovan och etapp ett (*halva hus A*) beräknas påbörjas i juni 2016 och pågå till december 2016. Etapp två (*halva hus A*) beräknas pågå från och med december 2016 till maj 2017. Etapp tre (*hus B*) beräknas pågå mellan juni 2017 till december 2017.

Ett tilläggstjänsteutlåtande för hus C kommer skrivas fram till mars-nämnden 2016. Ombyggnation för iordningställande av tillfällig matsal och ventilationsåtgärder i hus C uppskattas uppgå till fem miljoner kronor. Ombyggnationen i Hus C kommer löpa över två etapper (*etapp 3 och etapp 4*) med evakuering av matsal under etapp 3; från juni 2017 till december 2017, och återställande av gymnastiksal som beräknas ske under januari och februari 2018. Etapp 4 som omfattar ventilationsåtgärder i hus C och planeras till största delen pågå över sommarlovet för att minimera behov av evakuering. Etappen beräknas pågå från mars 2018 till september 2018.

Risk.

Elevtrycket på Norrmalm är högt och det kan finnas ett stort underskott av platser i stadsdelen.

I och med att hus B där nuvarande matsal ligger omfattas av etapp 3 och hus C som matsalen evakueras till utgör etapp 4 riskeras inte tidplanen av att utredning kring förutsättningar i hus C utreds i ett senare skede, men om nämnden kräver att samtliga åtgärder ska ingå i samma nämndbeslut så kommer projektet försenas med en termin.

I och med att hus C kommer skrivas fram i ett tillägg till detta tjänsteutlåtande finns en risk vad gäller uppskattade kostnader. Byggnation i hus C uppskattas uppgå till fem miljoner kronor.

Byggnaden som berörs av ombyggnation är mycket gammal. I och med att laster kan ha förskjutits och eftersom det inte är helt säkert att konstruktionsritningar överensstämmer med den byggda konstruktionen innebär ombyggnation alltid ett riskmoment. Genom noggrann projektering i ett tidigt stadium hoppas projektet möjliggöra att tidplanen hålls under byggnationen.

Om projektet försenas kommer handlingsplan att skrivas för att möjliggöra att elevströmmarna styrs om till andra närliggande skolor.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Mot bakgrund av ökat elevantal och att Johannes skola genom relativt små ingrepp har möjlighet att utnyttja sin fulla ytmässiga kapacitet föreslår utbildningsförvaltningen att kommunstyrelsens ekonomiutskott och utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag för genomförande av internevakivering, utökning av matsalsyta och toaletter, installation av hiss och tillgänglighetsanpassningar till en kostnad om cirka 23,9 mnkr, med en årlig hyreshöjning på 1,5 mnkr det första året, och uppdrar åt Utbildningsförvaltningen att beställa genomförande av byggnationen.

För att säkerställa att möjliggöra att arbetet löper på enligt tidplan föreslås nämnden omedelbart justera beslutet.

Bilagor

1. Fastprisoffert
2. Utdrag ur baskartan
3. Etappindelning hus A
4. Planritningar, ur underlag för facklig samverkan
5. Planritning matsal