

Handläggare
Linn Lundmark
Telefon: 08-508 33 680**Till**
Utbildningsnämnden
2016-03-10

Inhyrningsmedgivande för paviljong på Björnbodaskolan, fastigheten Skogsnävan 1

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta uppföra en tillfällig paviljong på Björnbodaskolan, fastigheten Skogsnävan 1, till en uppskattad projektkostnad om cirka 12,85 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 6,55 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att låta uppföra en tillfällig paviljong på Björnbodaskolan, fastigheten Skogsnävan 1, till en uppskattad projektkostnad om cirka 12,85 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 6,55 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefInger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Björnbodaskolan har under längre tid haft arbetsmiljöproblem som yttrat sig i form av allergiska besvär hos elever och lärare. Olika åtgärder har vidtagits och bland annat har eleverna i årskurs 5-6 sedan våren 2015 haft sin undervisning i Vinsta grundskola Västra. En långsiktig lösning för Björnbodaskolan är under utredning. Detta förslag utgör en temporär lösning fram till dess att den långsiktiga lösningen färdigställs.

Förvaltningen föreslår en nyetablering av en paviljong på två våningar på skolans skolgård om totalt 2 088 kvm, till en uppskattad projektkostnad om cirka 12,85 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 6,55 mnkr. I dagsläget pågår en utredning som syftar till att finna en permanent lösning. En sådan lösning ligger flera år fram i tiden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Skolans ledning samt huvudskyddsombud har deltagit i arbetsprocessen. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Bakgrund

Björnbodaskolan är en tre- till fyraparallellig F – 6 - skola med cirka 590 elever.

Under vårterminen 2015 evakuerades årskurs 5 – 6 till Vinsta grundskola Västra på grund av arbetsmiljöskäl. Den 19 oktober 2015 beslutade Björnbodaskolans rektor att utifrån arbetsmiljöskäl helt lämna klassrummen i hus B och evakuera berörda elever. Samtliga utrymmen i hus B, förutom idrottssalen, har utrymmts. Hus B innefattar cirka 12 klassrum, ett specialklassrum, en träslöjdsal, en textilslöjdsal, en idrottssal och en avdelning för expedition och liknande rum såsom gruppum, personalrum, rektorsrum, rum för vaktmästare, kansli etc.

I och med evakueringen hösten 2015 undervisas årskurs 4 i Vinsta grundskola Västra, några klasser i årskurs 2 har sin undervisning på Basgränd 195, en lokal tillhörande Sörgårdsskolan medan en klass undervisas i Sörgårdsskolans huvudbyggnad. Övriga klasser, F – 3, och undervisningsgrupper har trängt ihop sig i kvarvarande lokaler på Björnbodaskolan.

Skolan är föremål för utredning kring möjligheterna att bygga en ny större skola på fastigheten. Arbetet med att ta fram en permanent och långsiktig lösning för skolan är omfattande och ligger åtminstone fem år fram i tiden.

Ärendet

Med anledning av de överhängande arbetsmiljöproblemen på Björnbodaskolan saknas möjlighet att i dagsläget bedriva avsedd skolverksamhet. Förvaltningen föreslår därav en inhyrning av en tillfällig skolpaviljong på Björnbodaskolan, fastigheten Skogsnävan

1, fram till dess att den långsiktiga lösningen, som i dag är under utredning, färdigställs.

Den akuta lösningen förvaltningen föreslår består av uppförande av en tillfällig skolpaviljong samt inhyrning av 72 stycken moduler om cirka 2 088 kvm i två våningar med erforderliga kommunikationslösningar. Paviljongen kommer att fungera för 12 klasser med hemklassrum och utrymme för specialundervisning, fritidshem, gruppum, lärararbetsplatser samt personalrum. Paviljongen avses nyttjas av årskurserna F – 3. Årskurserna 4-6 kommer alltså vara evakuerade till Vinsta grundskola Västra.

Paviljongen planeras vara färdigställd för inflyttning till terminsstart hösten 2016. I samband med paviljongetableringen ska även hus C rivas. Hus C är en uttjänt paviljong som behöver rivas då dess bygglov löpt ut. Rivningen av hus C öppnar en del skolgårdsyta som kan användas för att ställa upp den förslagna paviljongen.

Den nya paviljongen placeras på skolgårdens ena kant utmed Björnbodavägen, dels på befintlig fotbollsplan, dels på plats som i dag upptas av hus C. Placering har valts så att paviljongen i minsta möjliga mån ska påverka framtida möjligheter till rivning av befintliga byggnader till förmån för nyproduktion.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	SISAB
Paviljongbyggnadens yta:	Ca 2 088 kvm i två våningar
Årshyra lokal:	Ca 6,55 mnkr
Tillskapande av klassrum:	12 st
Elevantal:	Ca 384 st*
Hyra/elev/år för paviljongen:	Ca 17 000 kr (6,55/384*)
Total hyra/elev/år på Björnbodaskolan vid genomfört projekt:	Ca 17 820 kr/elev (10,55**/592***)

*Antalet elever som paviljongen är projekterad för, faktiska elevantalet som kommer nyttja paviljongen är något lägre.

Klassrummen är projekterade för 32 elever per klassrum.

**Skolans totala årshyra är nedsatt med dels årshyran för hus C, som avses rivas, samt dels hus B som är föremål för en hyresreduktion om cirka 700 000 kr med anledning av att byggnaden evakuerats och är otjänlig.

***Det faktiska elevantalet, inklusive de elever som evakuerats till Vinsta grundskola Västra.

Paviljonglösningen ska enligt projekteringen uppföras i omgångar, vilket innebär att visst markarbete planeras ske under vårterminen 2016. Efter vårterminens slut rivs hus C och paviljongetableringen färdigställs för inflyttning till terminsstart höstterminen 2016.

Efter samråd med Stadsbyggnadskontoret har SISAB kunnat konstatera att permanent bygglov ska sökas. Ett permanent bygglov ställer emellertid något högre krav på paviljongernas utformning och prestanda, vilket beaktats av SISAB och medtagits i projekteringen.

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete. Den hyresgenererande projektkostnaden (exklusive inhyrningskostnad för paviljong) beräknas till 12,85 mnkr och årshyran år 1 till 6,55 mnkr (inklusive inhyrningskostnad för paviljong) vid en amorteringstid på fem år. Lös inredning ingår inte i projektkostnaden. I samband med paviljongens uppförande försvinner kostnaden för hus C, då huset rivs. Så länge hus B kan anses otjänligt minskas hyran med cirka 700 000 kr per år.

Med anledning av evakueringen av hus B saknas numera trä- och metallslöjdssal på Björnbodaskolan. Skapandet av en trä- och metallslöjdssal har inte tagits med i detta tjänsteutlåtande och det blir sålunda en tillkommande kostnad. SISAB har redovisat två förslag för hur en anpassning av ett klassrum i paviljongen till en slöjdsal kan genomföras. Enligt kostnadsbedömning från SISAB kommer kostnaden att ligga på antingen 570 000 kr eller 1,18 mnkr beroende på vilket alternativ som förvaltningen väljer.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inhyrningen är beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande om bygglov, vilket har sökts men ännu inte medgivits. Om bygglov inte beviljas uppstår en förgäveskostnad samt risk att nödvändiga elevplatser inte finns till höstterminen 2016. Bygglovsärendet medför dessutom en viss risk för försening mot bakgrund av att paviljongen kräver ett permanent bygglov oaktat dess tillfälliga karaktär. Det ställs högre krav på både utförande och prestanda på en permanent byggnad än en tillfällig. Då SISAB fört dialog med stadsbyggnadskontoret och efterföljt de krav stadsbyggnadskontoret ställt, torde risken för försening med anledning av bygglovsfrågan vara liten.

Även det faktum att den framtida nybyggnationen/ombyggnationen av Björnbodaskolan ännu befinner sig i ett tidigt stadie skapar ett visst osäkerhetsmoment då placeringen av en ny skolbyggnad ännu inte är utredd. Det innebär att hela eller delar av paviljongen riskerar att behöva flyttas när den långsiktiga lösningen klarlagts. Paviljongen kommer emellertid placeras att på fastigheten med minsta möjliga påverkan på framtida möjligheter till rivning av befintliga byggnader eller nyproduktion. Även denna risk får därför bedömas vara liten.

Huvudskyddsombudet har lämnat sitt godkännande med viss erinran om att brandkraven eventuellt inte uppfylls. Utbildningsförvaltningen har fört dialog med SISAB i frågan och företrädare för SISAB har gjort bedömningen att modulerna som hyrs in är en standardmodell från leverantören som uppnår alla brandkrav samt att de i tidigare bedömningar har ansetts uppfylla brandskyddskraven. Risken att brandkraven inte uppfylls med anledning av huvudskyddsombudets erinran bedöms sålunda vara låg.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta uppföra en tillfällig paviljong på Björnbodaskolan, fastigheten Skogsnävan 1, till en uppskattad projektkostnad om cirka 12,85 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 6,55 mnkr.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär medgivande att låta uppföra en tillfällig paviljong på Björnbodaskolan, fastigheten Skogsnävan 1, till en uppskattad projektkostnad om cirka 12,85 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 6,55 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. SISAB:s budgetoffert inför genomförandebeslut, 2016-02-05.
2. Arbetstagarnas yttrande, 2016-02-11.
3. Situationsplan, 2016-02-05.