

HandläggareMichael Vogtmann
Telefon: 08-508 336 50
Camilla Thunmarker
Telefon: 070-5877061**Till**Utbildningsnämnden
2016-12-15**Genomförandebeslut för anpassning av hus S
på campus Konradsberg****Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om anpassning av campus Konradsberg, hus S, till Rålambshovsskolans CSI-verksamhet för en hyresgenererande projektkostnad om 9,9 mnkr, motsvarandes en tillkommande årlig hyreskostnad om 783 tkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att anpassa campus Konradsberg, hus S, till Rålambshovsskolans CSI-verksamhet för en uppskattad projektkostnad om cirka 9,9 mnkr, motsvarande en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 783 tkr första året.
3. Utbildningsförvaltningen får i uppdrag att beställa genomförande av ombyggnation av SISAB.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefInger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände den 19 april 2015 SISAB:s förvärv av fastigheten Ormbäraren 3 (S-huset). Lokalerna ska anpassas för undervisning för Rålambshovsskolans CSI-verksamhet.

Det aktuella projektet ska genom att skapa ändamålsenliga och moderna skollokaler med hög kvalité bli en inspirationsplats för andra grundskolor inom Stockholms stad. Byggnaden omfattar cirka 799 kvm och tillskapar cirka 25 nya elevplatser i årskurserna 1–6.

För att hus S ska kunna användas till undervisning krävs anpassning av planlösningen. Bland annat tillkommer nya toaletter, lärosalar, matsal med serveringskök och arbetsrum för personal. Värme-, ventilations- och larmsystem kommer att anpassas och uppdateras. Elinstallationer och belysning kommer att upprustas och kompletteras för att klara dagens och verksamhetens krav. Även skolgården kring hus S ska göras trygg.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Rålambshovsskolans CSI-enhet inrättades höstterminen 2015 och inryms idag i byggnad V2 i Konradsberg i väntan på att få komma in i renoverade lokaler i hus S. Fler platser behövs för elever i särskild undervisningsgrupp och dagens lokaler är inte tillräckliga.

I hus S planeras planlösningssändring och verksamhetsanpassning för elever med särskilda behov. Skolan kommer efter renoveringen att uppfylla gällande krav för att kunna bedriva verksamhet inom grundskolan.

Byggnaden uppfördes år 1922 som personalbostäder för Konradsbergs sjukhus och har senast fungerat som studieplats för lärarhögskolans studenter. Sedan år 2012 har Stockholms stad successivt etablerat grundskole- och gymnasieverksamhet på campus Konradsberg. Ett steg i denna etablering är att anpassa hus S för elevgrupper med särskilda behov, så kallade CSI-grupper.

Ärendet

Förslaget bygger dels på de handlingar som arbetades fram 2016 i samverkan mellan SISAB och verksamheten.

Förslagshandlingar finns framtagna, daterade den 3 oktober 2016 som huvudskyddsombud tagit del av och godkänt.

Mindre förändringar föreslås i planlösningen då byggnaden redan idag innehåller att antal rum vars utformning inte behöver förändras. Dock krävs rivning av vissa väggar för att optimera anpassningen samt skapa nya utrymmen till bland annat nya toaletter.

Anpassningen omfattar tillskapande av fem stycken klassrum med vatten och diskbänk samt sju stycken nya grupprum. Personalrum och arbetsrum samt personaltoalett med dusch. Även fem stycken nya elevtoaletter tillskapas varav en med dusch, samt kapprum och ett torkrum. Kök och matsal med serveringskök samt fritidsrum ska anordnas.

Byggnaden tillgänglighetsanpassas så långt som det är möjligt. Tydlig orienterbarhet ska uppnås. Åtgärder genomförs i hela entréplanet där samtliga lokaler ska uppfylla gällande myndighetskrav. Byggnaden ska genomgå anpassningar bland annat kring akustik, ljus- och färgsättning för att skapa en bra skol- och arbetsmiljö för eleverna.

Verksamhetens krav för att uppnå en lugn och trygg skolmiljö ska uppnås i hela byggnaden.

Utvändigt ska mindre åtgärder utföras och gården ska anpassas så att fallrisker minimeras med hjälp av staket. En redskapsbod på cirka 5 kvm med plats för lekredskap ska byggas. Ny trappa och ramp skapas för att få en tillgänglig entré utifrån.

SISAB genomför i dagsläget underhållsåtgärder av byggnaden som ny dränering samt åtgärder mot fuktproblemen i bjälklag. Åtgärderna har dragit ut på tiden och projektet har därmed blivit försenat jämfört med tidigare planer. Problem med bland annat rivningsarbeten som påverkat bärande konstruktion i byggnaden är en orsak till förseningen. Dessa problem har SISAB nu åtgärdat.

Skolan planeras för cirka 25 elever samt med en personalgrupp om cirka 10 personer. Verksamheten kommer att bedrivas mellan klockan 08.00 – 17.30.

Snabbfakta om ombyggnationen

Lokaler och ekonomi

Ägare:	SISAB
Byggnadens yta (m ²):	cirka 799
Elevantal:	25
m ² /elev:	31,96 (799/25)
Årshyra (mnkr):	2,12 (årshyran före tillägg ~1,34 mnkr)
Hyra/elev (kr):	cirka 84 800

Kostnader och tidplan

Från SISAB har erhållits en budgetoffert inför genomförandebeslut, bilaga 1. Enligt denna bedöms den hyreshöjande projektkostnaden till 9,9 mkr och den tillkommande årliga hyreskostnaden till 783 tkr. Den totala årshyran blir då cirka 2,12 mnkr.

En definitiv sluttid för projektet kommer att fastslås i samråd med upphandlad entreprenör. Preliminär sluttid är mars 2017.

Risker och osäkerhetsfaktorer

På grund av att befintliga relationshandlingar, från tidigare fastighetsägare, inte är kompletta och innehåller stora brister kan ändringar behöva genomföras under entreprenaden som kräver omprojektering. Detta kan påverka tidplanen.

En annan risk är att bygglov inte medges för förrådsbod som önskas uppföras på prickmark. Det vill säga, mark som inte får bebyggas enligt planbestämmelser.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen förslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande anpassning av Konradsbergs hus S med en bruksarea om 799 kvm. Det innebär en hyresgenererande projektkostnad om 9,9 mkr, vilket motsvarar en tillkommande årlig hyreskostnad om 783 tkr.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för förvaltningens förslag.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Budgetoffert avseende ombyggnad av Konradberg, hus S, daterad 2016-11-11.