

Handläggare
Sara Karakani
Michael Vogtmann
Telefon: 08-695 27 25**Till**
Utbildningsnämnden
2017-03-16

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

Förvaltningens nya 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 48,1 mnkr, med en årlig hyreshöjning på 3,7 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
UtbildningsdirektörInger Pripp
GrundskoledirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Utbildningsnämnden tog den 17 december 2015 ett genomförandebeslut avseende bland annat ventilationsåtgärder på Johannes skola. De anbud som inkom i juni 2016 var högre än beräknat och SISAB har därför återkommit med en ny hyresoffert baserat på underlag från aktuell marknadsbedömning. 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 till fullo utnyttja ytkapaciteten. Även akustikåtgärder har projekterats liksom tillgänglighetsåtgärder till dagens standard. Under tiden för byggnation kommer skolan att internevakueras.

Ärendets beredning

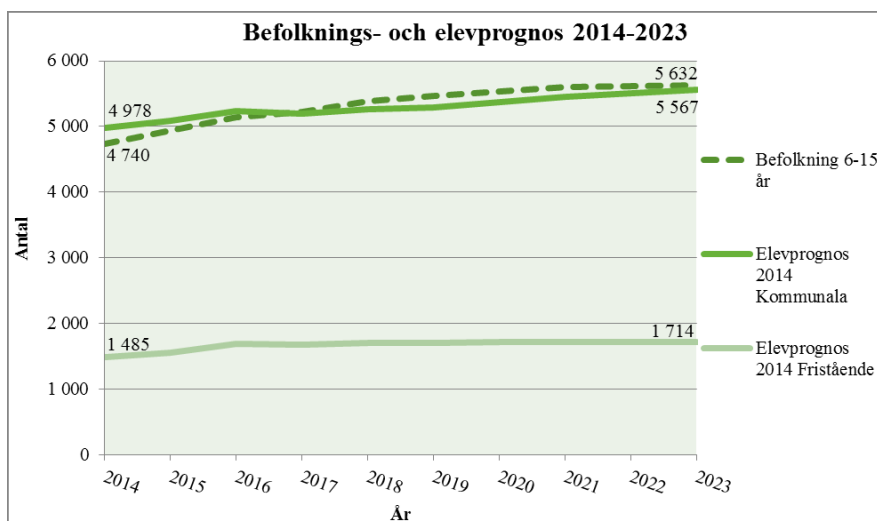
Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, SISAB samt huvudskyddsombud.

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 att 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 elevplatser 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 cirka 3 600 nya bostäder, varav cirka 2 300 inte är inräknade i prognosunderlaget. Med utbildningsförvaltningens schablon för nya bostäder innebär det att prognosen förväntas öka med ytterligare cirka 1 150 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. Vid ombyggnad tillförs 17 stycken nya toaletter i hus A, samt 8 stycken 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 2015/2016	Nuvarande elevkapacitet* 2016/2017	Framtida elevkapacitet 2018/2019
<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)**	7 088 662	7 088 662	10 745 058

Årshyra/kvm (kr)	1 035	1 035	1 569
Kvm/elev	14,4	14,4	11.6
Årshyra/elev (kr)	14 892	14 065	18 274
Verksamhetskapacitet (kvm)	476	504	588
Fyllnadsgrad	94 %	100 %	100 %
Bedömd hyreshöjande projektkostnad (kr)			48 131 728
*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 flera ombyggnadsarbeten för att möjliggöra för Johannes skola att till fullo 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. 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 till dagens standard ingår 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. 17 toaletter, varav 2

RWC och ytterligare 2 ombyggda RWC, tillskapas i hus A. I hus B tillskapas 8 toaletter, varav 1 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 förråd. 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 gruppum. 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 procent av kostnaden i hus A, hus B och hus C, på grund av att ventilationssystemet dimensioneras upp.

Bygglov är beviljat för de kupor som behöver tas upp i takfall i och med ventilationsåtgärder. 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 att finnas behov av att återställa rivna väggar, men projektet har som mål att de förändringar som genomförs för att möjliggöra internevakuerings inte ska behöva återställas utan i stället generera nytta för skolan framöver. 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 att bedrivas under den tid gymnastiksalen är berörd, men projektorganisationen behöver även ordna med tillfälliga lokaler för att tillgodose skolans fulla behov. Ett alternativ är att anordna ett idrottstält på Johannes bollplan för idrottsaktiviteter samt ombytesmöjlighet på intilliggande paviljong. Detta alternativ innebär en hyreskostnad om cirka 5,7 mnkr/år inklusive montage och demontage. Idrottstålten kan nyttjas, förutom av elever från Johannesskola, även av Rödabergsskolans elever. Ett andra alternativ är att skolans idrottslektioner förläggs på närliggande Friskis&Svettis anläggningar. Projektorganisationen har varit i kontakt med Friskis&Svettis som visat intresse, men utredningen pågår fortfarande och inga hyreskostnader är ännu framtagna för detta alternativ. Projektets styrgrupp kommer att fastställa vilket av alternativen som är lämpligast. Därefter kommer en separat beställning beträffande idrottsevakueringen att läggas till Sisab.

För att säkerställa att medarbetarna på skolan förstår behov av internevakuering 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.

Kostnader och tidplan

Den totala hyresgenererande kostnaden för anpassning av hus A, B och C beräknas uppgå till cirka 48,1 mnkr med en tillkommande hyra det första året om cirka 3,7 mnkr, fördelat på tre perioder som utfaller enligt nedan.

Etapp 1 utfaller från och med 2017-12-31 till en hyreskostnad om cirka 0,9 mnkr.

Etapp 2 utfaller från och med 2018-09-30 till en hyreskostnad om cirka 0,9 mnkr.

Etapp 3 utfaller från och med 2018-12-31 till en hyreskostnad om cirka 1,6 mnkr.

Etapp 4 utfaller från och med 2019-12-31 till en hyreskostnad om cirka 0,2 mnkr.

I korthet ser etappindelningen ut som följer:

Hus A, etapp 1: höstterminen 2017

Hus A, etapp 2: vårterminen 2018

Hus B, etapp 3, inklusive tillfällig matsal i hus C: höstterminen 2018

Hus C, Etapp 4: vårterminen 2019

Ombyggnationen kommer att etappindelas enligt ovan och etapp ett (halva hus A) beräknas påbörjas i juni 2017 och pågå till december 2017. Etapp två (halva hus A) beräknas pågå från och med december 2017 till maj 2018. Etapp tre (hus B) beräknas pågå mellan juni 2018 till december 2018. Etapp 4 som omfattar ventilationsåtgärder i hus C beräknas pågå från februari 2019 till september 2019.

Risk

Byggnaderna som berörs av ombyggnation är mycket gamla. I dessa fall innebär ombyggnad alltid ett riskmoment. Genom noggrann projektering i ett tidigt stadium har projektorganisationen kunnat kartlägga de största riskerna vilket möjliggör större sannolikhet att framtagna tider kan hållas.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande internevakuerings, ventilationsåtgärder, akustikåtgärder, ombyggnad av matsal och utökning av antal toaletter samt tillgänglighetsanpassning av Johannes skola, till en hyresgenererande projektkostnad om 48,1 mnkr, med en årlig hyreshöjning på 3,7 mnkr och uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa genomförande av byggnationen. Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden begär medgivande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för förvaltningens förslag.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Budgetoffert
2. Utdrag ur baskartan
3. Skedesplaner hus A och B
4. Planritningar, ur underlag för facklig samverkan
5. Planritning matsal