

Handläggare
Monica Strandgren
Telefon: 08-508 33 426**Till**
Utbildningsnämnden
2018-05-24

Inriktningsbeslut om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Hästhagsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Hästhagsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 308 745 565 kr med en tillkommande hyra första året om cirka 17 844 718 kr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslaget.
3. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Centrala Farsta står inför en omfattande expansion med många kommande nybyggnadsprojekt av bostäder i området. Behovet motsvarar cirka tre nya fullstora grundskolor i området. Därför har en utredning nu genomförts för att se över möjligheten att kunna utöka kapaciteten på Hästhagsskolan.

SISAB har inkommit med en utredningshandling som visar att Hästhagsskolan klarar en F-9 organisation med cirka 900 elever

fördelat på tre paralleller. För att klara det långsiktiga kapacitetsbehovet av skolplats föreslår därför utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Hästhagsskolan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samverkan med SISAB, representanter för skolledningen, samt ett samordnande huvudskyddsombud. Dialog förs även med Farsta stadsdelsförvaltning.

Bakgrund

Farsta är utpekat som tyngdpunkt i översiktsplanen för Stockholm och ska utvecklas med nya bostäder och verksamheter. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta planeras cirka 8 000 nya bostäder. Det motsvarar ett behov av tre nya fullstora grundskolor, åk F-9 med cirka 900 elever vardera, i området. För att klara behovet av skolplatser behövs två befintliga skolor kapacitetsökas till fullstora skolor, Hästhagsskolan och Kvickentorpsskolan. Att utöka befintliga skolor innebär ett effektivt markutnyttjande och är därför nödvändigt eftersom det är mycket svårt att finna obebyggd mark eller att frigöra ytor för nybyggnation av skolor. Utöver utbyggnaden av de två befintliga skolorna behövs motsvarande två nya skolor i Teliaområdet/Karlsvik. SISAB har omfattande underhållsåtgärder planerade för Hästhagsskolan då skolan är i mycket dåligt skick, och det är därför fördelaktigt att genomföra åtgärderna vid samma tillfälle som verksamhetsanpassningarna.

Ärendet har genomgått en revidering i syfte att sänka projektkostnaden. Det ärende som nu föreläggs nämnden har en minskad projektkostnad för utbildningsnämnden om ca 35 mkr jämfört med ursprungligt förslag. Översynen har bland annat inneburit förändringar i idrottssalarnas planlösning (Hus H), som förankrats med grundskoleavdelningen.

Behovsanalys

Hästhagsskolan har i dagsläget kapacitet för cirka 420 elever fördelat på två paralleller i årskurs F-6. När projektet är klart ska Hästhagsskolans kapacitet säkerställas till cirka 900 elever fördelat på tre paralleller i årskurs F-9. Det medför en ökning av cirka 480 tillkommande skolplatser.

Ärendet/Förvaltningens synpunkter

Evakuering

Hästhagsskolans verksamhet är utflyttad och inryms i Farsta grundskolas lokaler. Någon evakuering är därför inte aktuell inom projektet.

Nya skollokaler

Ny byggnad hus G byggs för att inrymma plats för åk 7-9 i enlighet med 2017 års funktionsprogram. Husets material ansluter till den befintliga byggnaden genom tegelfasad, men karaktären blir betydligt öppnare med stora glaspartier, främst i bottenvåning. I bottenvåningen placeras reception, ett kombinerat bibliotek/mediatek, elevcafé, musiksal samt hemkunskapssal. NO-labbsal inryms på plan 200. Hemvister inryms på plan 200 och 300.

Hus A

I hus A planeras en ombyggnation samt utbyggnad av befintlig byggnad. På plan 100 byggs kök och matsal om och renoveras. Matsalen utökas med paviljongliknande tillbyggnad med lätt och uppglasad karaktär för cirka 180 personer. Denna del kan användas för samlingar och kan öppnas ut mot skolgården vid utomhusevenemang. För att komma ner i kostnader har fläktrummet placeras i matsalen istället för i mark.

På plan 200 byggs om för utökad elevhälsovård, vaktmästeri, expedition och administration som kan möta det ökade elevantalet.

På plan 300 renoveras befintliga slöjd- och musiklokaler och byggs delvis om för att klara det ökade elevantalet. Hela planet föreslås användas för de skapande ämnena bild, slöjd och teknik för att skapa en gemensam pedagogisk yta som underlättar det ämnesövergripande arbetet.

Hus B

Hus B byggs om och renoveras för åk 4-6 med tre hemvister. Klassrum utökas med grupprum och korridoryta omvandlas till pedagogisk yta genom avdelningar med nya glaspartier och fast möblering

Hus C

Hus C renoveras och byggs om för pedagogisk verksamhet för tolv klasser i åk F-3 med heldagsomsorg. Kapprumsytor och större rum för eftermiddagsverksamhet tillskapas. Farsta stadsdelsförvaltning har tidigare hyrt en del av byggnaden till sin förskoleverksamhet. Denna återställning till skollokaler bekostas av stadsdelen. Utbildningsförvaltningen har ännu inte fått någon prisuppgift på åtgärden, men den uppskattas till cirka 600 tkr av projektets totala investeringskostnad.

Hus H

Befintlig idrottsbyggnad behålls och en ny tillbyggnad om cirka 695 kvm bruksarea (BRA) tillkommer. Tillbyggnaden inrymmer fyra omklädningsrum, förrådsutrymmen samt personalarbetsplatser. I utredningen är idrottshallen ritad med totala måtten 210 kvm. Den nya hallens mått är ännu inte helt fastslagna då måtten kommer att avvika från 2017 års funktionsprogram och skolan behöver säkerställa en större idrottsyta för högstadiet. De exakta måtten behöver därför säkerställas i samråd med grundskoleavdelningen. Genom att tillbyggnaden har en förbindelsegång mellan skolans båda hallar finns möjlighet att nyttja båda hallarna samtidigt om schemaläggningen och personaltätheten tillåter då det förutsätter att det finns personal i båda hallarna samtidigt.

Tillgänglighet

Eftersom Hästhagsskolan är i stort behov av anpassningsåtgärder för den kommande skolverksamheten i hela den befintliga byggnaden kräver plan- och bygglagen att samtliga arbetslokaler för såväl personal som elever tillgänglighetsanpassas. Inom projektet installeras därför en hiss för hus B samt en ny hiss för hus A/C intill kökets inlastning. Nya dörrautomatiker installeras där så krävs för att samtliga dörrpartier ska kunna öppnas lättare. Befintliga ramper ändras och kompletteras och RWC installeras på samtliga våningsplan. Skyltar och tillgänglig parkering tillkommer. Total hyresgrundande kostnad för åtgärderna uppskattas till ca 13 mnkr av projektets investeringskostnad.

Skolgårdsåtgärder

När hela projektet är klart planeras en återställning och säkerställande av adekvat skolgård för alla åldrar i enlighet med 2017 års funktionsprogram. Kostnaden uppskattas till cirka fyra mnkr och ingår i den totala investeringskostnaden.

Kostnader

SISAB har på uppdrag av förvaltningen tagit fram ett underlag för inriktningsbeslut. Total hyresgenererande projektkostnad uppgår till uppskattningsvis cirka 308 745 565 kr och medför ett hyrestillägg första året om cirka 17 844 718 kr inklusive nyproduktionsrabatt.

Utbildningsförvaltningen är väl medveten om den höga investeringskostnaden och kommer i nästa skede att se över funktionernas placering för hela skolan, för att om möjligt komma ner mer i kostnad. Utbildningsförvaltningen kommer även att se över nivån på skolgårds- respektive tillgänglighetsåtgärderna för att om möjligt effektivisera projektet ytterligare. Den befintliga byggnaden är inte byggd i enlighet med funktionsprogrammet. Projektet kommer därför i nästa skede att göra en avvägning mellan

kraven när det gäller funktionernas utformning, för att utifrån den höga kostnadsbilden göra rätt prioriteringar.

SISAB har omfattande underhållsåtgärder planerade för Hästhagsskolan. En överenskommelse har därför gjorts mellan utbildningsförvaltningen och SISAB om en procentuell fördelning av kostnaderna för den befintliga byggnaden eftersom både underhållsåtgärder och verksamhetsanpassningar är svåra att skilja åt när hela skolan byggs om.

Tidplan

En upprustning av skolgården samt en ombyggnation av befintliga lokaler planeras vara klar att tas i bruk den 1 augusti 2023.

Risker

Förvaltningen har idag inte erhållit bygglov för den planerade skolbyggnaden. Eventuella överklaganden kan riskera att tidplanen för projektet försenas. Inga extraordinära tekniska risker är i nuläget identifierade. Endast en översiktlig geoteknisk undersökning är gjord, så en kompletterande markundersökning kommer att utföras i nästa skede tillsammans med studier av befintliga bjälklagsförhållanden.

Detaljredovisning kostnader och kvadratmeter

Elever i grundskola åk F-9	Läsåret 2017/2018	Framtida kapacitet
Summa	420	900
<i>Lokaler och ekonomi</i>	Läsåret 2017/2018	Framtida kapacitet
Area för permanenta lokaler (BRA)	6687	10807
Summa	6687 kvm	10807 kvm
Kvm/elev exklusive idrott	14,7 kvm	10,6 kvm
Kvm/elev inklusive idrott	15,9 kvm	12 kvm
Årshyra (kr)	6 163 906	24 008 624
Årshyra/elev/år (kr)	14 676	26 676

Konsekvenser för barn och barnets rättighet

Ingen barnkonsekvensanalys görs i detta skede men barnens bästa beaktas utifrån flera aspekter och i det fortsatta arbetet.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Hästhagsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 308 745 565 kr med en tillkommande hyra första året om cirka 17 844 718 kr.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslaget. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut. Beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

1. Beslutsunderlag för inriktningsbeslut från SISAB
- 2 Situationsplan