

Handläggare
Zenja Ristic
Telefon: 0761-233942**Till**
Utbildningsnämnden
2019-11-14

Köksombyggnad på Hagsätraskolan

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag för köksombyggnation på Hagsätraskolan till en kostnad om cirka 26,5 mnkr och med en hyreshöjning om cirka 1,65 mnkr första året.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande evakuering till en kostnad om cirka 3 mnkr.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Hagsätraskolans kök ingår i utbildningsförvaltningens prioriteringslista för kök 2017. Även SISAB prioriterar köket då det är i dåligt skick och i behov av underhållsåtgärder. Utmaningarna kopplade till köket i dagsläget är att det inte uppfyller myndighetskraven, att leverans- och mottagning av varor hindrar att hygienkraven efterlevs samt att ventilationen behöver anpassas.

Hagsätraskolans kök ska fortsättningsvis ha kapacitet för 1500 portioner. I dagsläget producerar köket cirka 1200 portioner. Skolan har kapacitet för 760 elever, men levererar även mat till Snösätraskolan och Ormkärrskolan.

Enligt tidplan genomförs ombyggnationen läsåret 2020/2021. Under byggtiden stängs kök och matsal, och en tillfällig matsal ordnas i en av idrottsförvaltningens idrottshallar som ligger i nära anslutning.

Ansvars- och kostnadsfördelning gällande myndighetskrav är föremål för vidare diskussion med fastighetsägare inom projektet. Förvaltningens inställning är att SISAB ansvarar för de åtgärder som behöver vidtas i kök- och matsal med anledning av

myndighetskrav. I dagsläget saknar projektet en samsyn angående ansvars- och kostnadsfördelningen. Utbildningsförvaltningen planerar att lyfta frågan kring fördelningen av myndighetskrav i den tolkningsgrupp som finns kopplad till samverkansavtalet för att utreda hur kostnadsansvaret ska fördelas i projektet. Således kan kostnaden komma att minska om tolkningsgruppen delar förvaltningens tolkning av samverkansavtalet.

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar att godkänna förslaget om köksombyggnation på Hagsätraskolan och om evakuering.

Bakgrund

Hagsätraskolans kök ingick i 2017 års prioriteringslista från utbildningsförvaltningen och köket bedömdes samtidigt även av SISAB vara en underhållsprioritet då skicket på köket redan då var dåligt. Köket ska därför inom projektet rustas upp och matsalen ses över för att säkerställa att man kan laga och servera tillräckligt många portioner på ett sätt som överensstämmer med myndighetskraven.

Hagsätraskolan och de närliggande Snösätraskolan och Ormkärsskolan är idag skolor vars klasstorlekar har skrivits ned för att kompensera för områdets socioekonomiska situation. Hagsätraskolan har därför en överenskommen kapacitet på 759 elever, varav 21 platser är avsedda för Centrala grupper med särskild inriktning (CSI). Enligt elevantalsprognosen från 2018 förväntas Hagsätraskolans totala elevantal öka fram till 2022, för att sedan minska igen, se tabell 1 nedan.

Tabell 1; Elevantalsprognos från 2018 för Hagsätraskolan, röda siffror indikerar kapacitetsbrist.

Årskurs	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Kapacitet
0	64	65	70	68	66	65	65	65	65	72
1	74	63	63	68	66	64	63	63	63	72
2	68	72	62	62	66	65	62	61	62	72
3	63	67	71	61	61	65	63	61	60	72
4	52	55	58	61	53	53	56	55	53	72
5	50	51	53	57	59	51	52	55	53	72
6	53	49	50	52	55	58	51	51	53	72
7	81	84	86	86	87	86	87	82	82	78
8	74	80	83	86	85	86	85	86	81	78
9	31	75	80	83	85	84	85	84	85	78
Summa	610	660	675	684	684	677	670	663	657	738

Hagsätraskolans kök förser även Ormkärsskolan och Snösätraskolan med mat i dagsläget, och planeras fortsätta med detta. Därför behöver kapaciteten i Hagsätraskolans kök säkerställas för att hantera samtliga av dessa skolors elevökningar. En gemensam prognos för de berörda skolorna presenteras i tabell 2 nedan. Framtidens bostadsplaner i Hagsätra-Rågsved ger indikationer om att Ormkärsskolan och Snösätraskolan kan behöva byggas ut till fullstora skolor om 900 elever. Om detta sker kommer Hagsätraskolan inte längre kunna möta kapacitetsbehovet på de andra skolorna, vilka istället kommer att få sina egna tillagningskök. Den överkapacitet som då finns i Hagsätraskolans kök kommer att fungera som buffert att användas vid behov i söderorts övriga skolor.

Tabell 2; Gemensam elevantalsprognos från 2018 för Hagsätraskolan, Ormkärsskolan samt Snösätraskolan, röda siffror indikerar kapacitetsbrist.

Årskurs	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Kapacitet
0	132	139	137	137	136	130	130	131	131	148
1	148	130	136	136	134	133	127	127	128	148
2	139	145	128	135	133	132	130	124	125	148
3	129	136	141	126	131	130	129	127	121	148
4	109	115	121	125	112	117	116	115	113	148
5	115	107	112	119	122	110	114	113	112	148
6	108	114	106	111	118	120	109	113	111	148
7	81	84	86	86	87	86	87	82	82	78
8	74	80	83	86	85	86	85	86	81	78
9	31	75	80	83	85	84	85	84	85	78
Summa	1067	1124	1129	1143	1144	1127	1112	1101	1089	1270

Elevantalsprognosen förutser inte förändrade pendlingsmönster. Därför visar prognosen inte den förväntade minskningen av pendling från Hagsätra-Rågsved mot centrala Stockholm som innebär att fler av de boende barnen i området förutses gå i

områdets kommunala skolor. Den minskning av elever som visualiseras i både tabell 1 och 2 efter år 2022 antas därför inte ske. Prognosen har inte heller fullt ut tagit hänsyn till den stora bostadsökning som planeras i Hagsätra-Rågsved. Denna omfattande förtätning förutspås medföra en ändring av det socioekonomiska läget i området, vilket skulle innebära kapacitet för fler elever per klass i områdets befintliga skolor, men också fler elever till dessa. Därför beräknas Hagsätra kök behöva producera mat till skolornas sammanlagda nuvarande maximala kapacitet, 1270 portioner, samt ytterligare cirka 175 elever vilket motsvarar framtida elevökning om det socioekonomiska indexet går ned. Behovet uppgår alltså till minst 1445 portioner.

Ärendet

Ombyggnadsförslag

Projektet innebär en ombyggnation av köket samt en mindre del av matsalen. Det har varit nödvändigt att göra en mindre tillbyggnad för att kunna separera in- och utlastning till kök och övrig skola, vilket är ett myndighetskrav. Därmed får skolan också en ny lastkaj och ett funktionellt miljörum. Myndighetskrav gällande omklädningsrum för personal har även tillgodosetts i renoveringen av köket.

Övriga åtgärder som inkluderats i verksamhetsanpassningen är uppdatering av ventilation och utökning av befintligt fläkttrum. Detta är nödvändigt på grund av ny utrustning i köket samt utökade myndighetskrav.

Ansvars- och kostnadsfördelning gällande myndighetskrav är föremål för vidare diskussion med fastighetsägare inom projektet. Förvaltningens inställning är att SISAB ansvarar för de åtgärder som behöver vidtas i kök- och matsal med anledning av myndighetskrav. I dagsläget saknar projektet en samsyn angående ansvars- och kostnadsfördelningen. Utbildningsförvaltningen planerar att lyfta frågan kring fördelningen av myndighetskrav i den tolkningsgrupp som finns kopplad till samverkansavtalet för att utreda hur kostnadsansvaret ska fördelas i projektet. Redovisad kostnad i ärendet avser en fördelning av ansvaret till utbildningsnämnden. Således kan kostnaden komma att minska om tolkningsgruppen delar förvaltningens tolkning av samverkansavtalet.

I samband med ombyggnaden av Hagsätraskolans kök och matsal måste en tillfällig matsal med leverans av mat till skolans elever iordningställas.

Underhåll:

SISAB:s del i projektet innefattar uppdatering av ytskikt, belysning och allmän ventilation i både kök och matsal. SISAB ser också över och plomberar befintliga rör och installationer i bjälklaget under köket. Dessa är kvar sedan skolan använde bassäng, omklädningsrum och duschar i källarvåningen under köket. En ny kombitank installeras under mark på skolgården i samband med att den befintliga fettavskiljaren tas bort från pannrummet i källaren.

SISABS beräknade preliminära underhållskostnad ligger idag på cirka 11 mnkr.

Evakuering

I dagsläget har projektet diskuterat potentiella lösningar för evakuering och den primära evakueringslösning som utreds i dagsläget är inhyrning i en mindre idrottshall. En dialog med Idrottsförvaltningen är upprättad och planering för åtgärder och anpassningar pågår. Idag nyttjas idrottshallen av Hagsätraskolan och är en av tre hallar som de har till idrottsundervisning. Skolan bedömer dock själva att de kan schemalägga idrott under ett år för att frigöra denna hall som är den minsta av de tre.

Projektet har även tagit andra lösningar i beaktande. Projektet har till exempel sett över interna lösningar som exempelvis samspelet med Ormkärsskolans matsal. Detta är dock ett mer krävande alternativ för skolan då det inte skulle inrymma alla barn i Ormkärsskolans matsal. Detta innebär i sin tur att projektet skulle behöva skapa fler ytor för provisorisk matsal inom andra ytor. Personal och elever skulle då behöva gå längre sträcka och det skulle behövas ett längre matschema samt att fler lärare skulle behövas för att koordinera denna lösning.

Evakueringsåtgärderna för inhyrningen i idrottshallen beräknas kosta cirka 3 mnkr.

Konsekvenser för barn och barnens rättigheter

I inriktningsbeslutet har barnkonsekvensanalysen diskuterats i vissa avseenden så som evakueringsfasen. Hagsätraskolan har CSI-elever och projektet har analyserat alternativen samt den mest lämpliga evakueringslösningen för att underlätta för dessa elever. De åtgärder som diskuterats tror projektet skapar mest lämplig arbetsmiljö och förutsättningar för personal och elever under byggtiden.

Kostnader

SISAB har lämnat underlag för genomförandebeslut gällande ombyggnationen av köket vid Hagsätraskolan till en beräknad hyresgenererande kostnad om cirka 26,5 mnkr med en

tillkommande hyra första året om cirka 1,65 mnkr.

Inriktningsbeslutet som daterades 2018-10-29 angav projektkostnad på 18,5 mnkr med en tillkommande årshyra (1:a helåret) på cirka 1 mnkr. Projektkostnaden har alltså ökat med 8 mnkr och 650 000kr i årshyra.

Det finns fler faktorer som orsakat att projektkostnaden ökat. Inriktningsärendet hade en preliminär kostnadsuppskattning och offert. Riskerna som angavs i detta inriktningsärendet rörde bland annat lastkajen. Det har varit nödvändigt att göra en mindre tillbyggnad för att kunna separera in- och utlastning till kök och övrig skola, vilket är ett myndighetskrav. Därmed får skolan också en ny lastkaj och ett funktionellt miljörum. Myndighetskrav gällande omklädningsrum för personal har även tillgodosetts i renoveringen av köket. Den totala berörda ytan för om-och tillbyggnad har ökat med 35 % beroende på funktions-och myndighetskrav.

Projektet planerar att fortsättningsvis diskutera den rådande kostnadsfördelningen mellan SISAB och utbildningsförvaltningen utifrån samverkansavtalet under genomförandeskedet.

Evakueringens lösningar saknades dessutom i offerten för inriktningsärendet.

Tidplan

Genomförandetiden beräknas vara 14 månader från att beställningen på genomförande är gjord. Båda skeenden, evakuering samt ombyggnationen, är exklusive semester och helger.

Risker

Tillkommande oförutsedda kostnader under byggskedet kan uppstå så som eventuella saneringskostnader för asbest och oförutsedda fuktskador. Då evakueringslösningen ännu inte är fastställd kan en högre kostnad än dagens uppskattade kostnad tillkomma.

Fakta om projekt

Åtgärd	Om- eller tillbyggnation	
Organisation	<i>F-9 3 paralleller F-5, 2 paralleller 6-9</i>	
Färdigställande	<i>HT 2021</i>	
Ekonomi (kr)	Total projektkostnad (investeringsutgift) med avdrag för ev. direktfinansiering	<i>37 400 000kr</i>
	varav SISAB:s underhåll Hus A	<i>11 mnkr</i>
	Total hyresgenererande projektkostnad	<i>26,5mnkr</i>
	Dagens årshyra	<i>9,4 mnkr</i>
	Total årshyra efter färdigställande (kvarvarande befintlig och tillkommande hyra med rabatt avdragen)	<i>11 mnkr</i>
	Tillkommande hyreskostnad (år 1) med ev. rabatt avdragen	<i>1,65 mnkr</i>
	Avgående hyreskostnad för ev. avvecklad area	<i>0 kr</i>
	Evakueringskostnad (hyra)	<i>3 mnkr</i>
	Direktfinansiering vid utredningsskedet	<i>350 000kr</i>
	Restvärde	<i>0 kr</i>
Barn/elever (antal)	Totala möjliga lokalkapacitet	<i>860 elever</i>
	Överenskommen kapacitet på grund av socioekonomisk index	<i>760 elever</i>
Area (kvm)	Total area (befintliga lokaler)	<i>9467 kvm</i>
	varav area berörd av ombyggnation	<i>1295 kvm</i>
	Tillkommande area (tillbyggnad)	<i>70 kvm</i>
	Eventuell andrahandsuthyrning	<i>0</i>
	Slutlig total area (efter samtliga åtgärder)	<i>9537 kvm</i>
Nyckeltal	Total hyreskostnad per barn/elev, slutlig kapacitet (utan rabatt avdragen)	<i>12 800 kr/elev/år</i>
	Total hyresgenererande projektkostnad per slutlig total kapacitet	<i>31 000 kr/elev</i>
	Kvm per barn/elev (slutlig total kapacitet)	<i>11 kvm/elev</i>

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, representanter från skolan samt samordnande huvudskyddsombud.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag för köksombyggnation på Hagsätraskolan till en kostnad om cirka 26, 5 mnkr och med en hyreshöjning om cirka 1,65 mnkr första året.

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande evakuering till en kostnad om cirka 3 mnkr.

Bilaga

Genomförandeeffert från SISAB daterad 2019-08-26