

Handläggare
Zenja Ristic
Telefon: 08-508 33 942**Till**
Utbildningsnämnden
2021-11-18

Genomförandeförslag gällande grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset etapp 2

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra ombyggnationen av grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset med en kostnad om 176,5 mnkr med tillkommande första årshyra om 10,2 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsen ekonomiutskott om att genomföra ombyggnationen av grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset med en kostnad om 176,5 mnkr med en tillkommande första årshyra om 10,2 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefLee Orberson
GrundskoledirektörJoachim Håkansson
Gymnasiedirektör

Sammanfattning

Utbildningsnämnden har tidigare fattat beslut om etapp 1 i ombyggnationen av kvarter Drivhuset i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde. Etapp 1 omfattar huvudsakligen åtgärder för gymnasieskola. Etapp 2, som är den sista etappen i ombyggnationen, omfattar verksamhetsanpassningar och underhållsarbete i befintliga hus för att säkra skolplatser för högstadiel elever i stadsdelsområdet. Förutom ombyggnationen ska även skolgård tillskapas och renoveras för att skapa en trygg utomhusmiljö för eleverna. Etapp 2 beräknas vara färdigrenoverad och möjliggöra skolstart höstterminen 2024. Skolan kommer att ha

totalt 1 200 elever fördelade på två organisationer: gymnasieskolan Betty Petterssons gymnasium med 600 elever samt en högstadieskola för 600 elever.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra ombyggnationen av grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset med en kostnad om 176,5 mnkr med tillkommande första årshyra om 10,2 mnkr. Förvaltningen föreslår också att utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för att genomföra ombyggnationen till de angivna kostnaderna. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bakgrund

Målet är att inom fastigheten Kv. Drivhuset tillskapa cirka 1 200 elevplatser för att säkerställa behovet av högstadie- och gymnasieplatser enligt stadens elevantalsprognoser. I fortsättningen av tjänsteutlåtandet kallas fastigheten för Drivhuset, då det är projektets etablerade namn på fastigheten.

Kv. Drivhuset tillhör ett ombyggnationsprojekt som skett i två etapper. Fokus har varit att dels göra en kostnadseffektiv ombyggnation i de hus som krävt detta för att tillskapa skolplatser, dels att göra ombyggnaden i etapper för att den första etappen ska kunna nyttjas av gymnasiet och tas i bruk höstterminen 2022.

Ettapp 1 omfattar en ombyggnation av hus A samt en provisorisk matsal. Genomförandebeslut för den första etappen fattades i kommunstyrelsens ekonomiutskott samt utbildningsnämnden i juni 2021.

Ettapp 2 är mer omfattande och innebär ombyggnation av samtliga tidigare specialsalar som ska ställas om till klassrum för teoretiska ämnen samt säkerställa funktionella lokaler för att bedriva undervisning för 1 200 elever.

Behovsanalys för grundskolan

I Enskede-Årsta-Vantör finns ett stort behov av att säkerställa befintlig kapacitet i permanenta skollokaler med anledning av framför allt tidsbegränsade bygglov. Något som visat sig vara svårt och kostsamt att göra på de befintliga skolorna. Idag är högstadiekapaciteten cirka 360 platser per årskurs, fördelade i Bäckahagens skola, Enskede skola, Sturebyskolan och Örbyskolan.

Samtidigt ökar behovet av elevplatser i högstadiet. Enligt prognosen är behovet cirka 400 platser i respektive årskurs i högstadiet, det vill säga 14 paralleller.

Det ökade behovet tillsammans med det behov som uppstår vid avveckling av tillfälliga skollokaler motsvarar utbyggnaden av kv. Drivhuset.

Behovsanalys för gymnasieskolan

Antalet elever i gymnasieskolan förväntas att öka kommande år med anledning av att större årskullar når gymnasieålder (se tabell 1). Störst ökning förväntas mellan åren 2022 och 2026.

År 2020 var omkring 23 procent av länets elever och 41 procent av stockholmseleverna (elever folkbokförda inom Stockholms stad) inskrivna i någon av stadens kommunala skolor. Utifrån fördelningen av marknadsandelar inom gymnasierregionen förväntas elevantalet i stadens skolor att öka med cirka 4 000 fram till år 2031.

Förvaltningen planerar i nuläget en ökning med cirka 3 000 platser under samma period. Kapacitetsökningen av totalt 600 platser på Betty Petterssons gymnasium ingår i planeringen och bidrar till stadens målsättning att behålla marknadsandelarna i regionen.

Förvaltningen ser behov av en uppstart av gymnasieverksamheten i Betty Petterssons gymnasium redan hösten 2022, för att kunna utöka stadens utbud i relation till elevantalsutvecklingen. Inget annat kapacitetsgenererande byggprojekt färdigställs under 2022.

En ny gymnasieskola i det intilliggande Slakthusområdet planeras till år 2026 och förvaltningen ser flera synergieffekter mellan skolorna.

Tabell 1. Elevantal enligt stadens framskrivning 2021 för gymnasieskolor.

Regi		Stadens elever	Övriga regionens elever	Totalt
Stadens regi	2021	11 996	6 925	18 921
	2031	13 951	8 935	22 886
	Förändring	1 955	2 010	3 965
Andra huvudmän	2021	17 579	48 226	65 805
	2031	20 262	50 654	70 917
	Förändring	2 683	2 428	5 112
Totalt	2021	29 575	55 151	84 726
	2031	34 214	59 589	93 803
	2040	35 138	55 992	91 130
	Förändring 2021–2031	4 639	4 438	9 077
	Förändring 2031–2040	925	-3 597	-2 672

Källa: Stockholms stads framskrivning av gymnasieelever 2021, Stockholms stads befolkningsprognos 2021 och SCB befolkning Stockholms län 2021.

Ärendet

Skolan är i behov av renovering både interiört och exteriört.

Ombyggnationsprojektet omfattar underhåll samt verksamhetsanpassningar. Åtgärder som ska vidtas är bland annat att ventilation ska anpassas så att klassrummen har kapacitet för 33+2 personer.

Vid inriktningsärendet fanns inte tillräckligt underlag för att säkerställa nuvarande kapacitet i huset, men efter djupare undersökningar har SISAB bedömt att husets lokalkapacitet idag är ungefär 700 elever.

I huset ska även tillgänglighetsanpassningar göras samt en omfattande ombyggnation av skolgården för att åldersadekvat anpassa häng- och aktivitetsytor. Det innebär att utrustningen och planeringen av skolgården anpassas efter åldersgruppen 15-19 år. Etapp 2 innebär en ombyggnation av stora delar av hus C-G, se bild 1 nedan.

Drivhuset planeras att utföras i samband med att SISAB:s underhållsarbeten utförs. Tidigare verkstadslokaler och det nuvarande gymnasiet med praktisk inriktning ska ställas om till grundskola och gymnasium för teoretiska program. Detta kräver att vissa delar som tillhört exempelvis fordonsprogrammet måste saneras, säkras och ställas om till vanliga klassrum.

Förutom ombyggnationen i etapp 2 ingår även rivning av tillfälligt serveringskök och matsal samt ombyggnad till klassrum i hus G.

Serveringsköket och matsalen är en tillfällig lösning som tillskapats i hus A för att förse eleverna med mat under åren 2022–2024. Lokalerna är tidigare bageri och därför lämpligt att ställas om till tillfälligt kök. När provisorisk matsal inte längre behövs ställs ytorna om till vanliga klassrum.

I projektet planeras även omfattande skolgårdsåtgärder för att skapa en trygg och behaglig utomhusmiljö. Idag saknas en planerad skolgård där och marken består främst av asfalt. Projektet förespråkar att hus H rivs för att ge utrymme för viktiga aspekter för aktivitetsytor som till exempel multiarenor och dylikt. Idag nyttjas inte hus H av personal och elever på grund av bristfällig ventilation utan används som lager för begagnade skolmöbler. Utomhusgym ingår även och kommer nyttjas av eleverna även vid idrottsundervisningen. Om hus H rivs ökar friytan med 0,5 kvm/elev. Den totala friytan beräknas landa på 6,5 kvm/elev.

Köket på Kv Drivhuset har idag kapacitet att tillaga 700 portioner. Förslaget som är framtaget ökar kökets kapacitet från 700 till 1500 portioner. Idag har köket begränsade ytor som dessutom inte möter de hygienkrav som behövs för ett storkök. Köket kommer därför att få mer yta som disponeras efter behoven som finns.

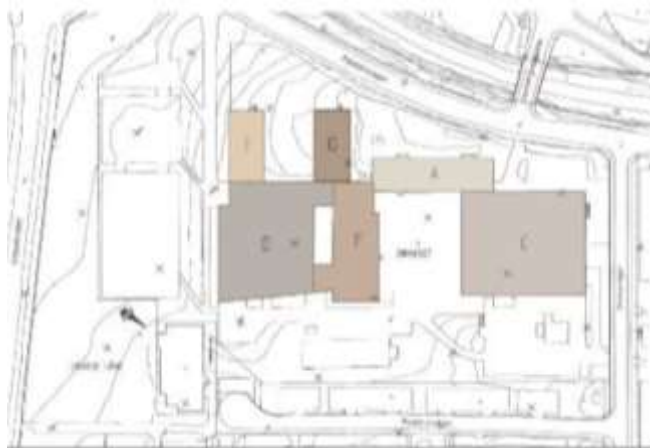


Bild 1: Befintlig översiktsplan för Kv Drivhuset.

Lokaleffektivt samnyttjande och etapper

Förvaltningen planerar att verksamheterna ska kunna nyttja funktioner gemensamt, för att effektivisera lokalanvändandet och verksamheternas egna ekonomier. Etapp 1 som innebar att verksamhetsanpassa hus A befinner sig just nu i genomförandestade. I hus A finns funktioner som organisationerna kommer samnyttja så som elevhälsa, lokaler för administrativa funktioner

samt lärarrum. Etapp 2 kommer att innebära ombyggnation av matsal, kök och klassrum som ska nyttjas av båda organisationerna. Organisationerna har idag dialog kring hur de ska fördela ytorna samt effektivisera flöden i de ytor som de kommer behöva samnyttja.

Ekonomi

Nedan (tabell 2) redovisas kostnader för ombyggnationen av Kv. Drivhuset. När inriktningsbeslut togs i november 2020 fanns offertunderlag för planerad ombyggnation för ca 167 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om ca 10 mnkr.

Genomförandebeslut för etapp 1 togs i november 2020 med en hyresgenererande projektkostnad för den permanenta ombyggnationen om 27,5 mnkr, vilket också godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Projektet har varit kostnadseffektivt och medfört att utbildningsförvaltningen kunnat minska kostnaderna för projekten på Enskede skola och Sturebyskolan, se bilaga 3. Totalt uppskattar förvaltningen att projekt kv. Drivhuset bidragit till att minska stadens utgifter med cirka 330–370 mnkr.

Sedan inriktningsbeslutet togs har projektet utvecklat detaljnivån och vissa tillkommande områden har påverkat budget. Den hyresgenererande kostnaden för etapp 2 uppgår nu till 176,5 mnkr, vilket är en ökning med 9,5 mnkr. I de tillkommande delarna finns vissa tillgänglighetsåtgärder för att klara nya utökade tillgänglighetskrav och skolgårdsåtgärder. Förutom det är den ekonomiska kalkylen mer specificerad i detta skede. SISAB bedömer att underhållsåtgärderna landar på ca 55 mnkr för etapp 2.

I tabellen nedan är kostnaderna per elev räknade på att vi tillskapar lokalkapacitet med en ökning med 500 elever. I dagsläget har SISAB bedömt att skolan har kapacitet för ca 700 elever.



Fakta om Kv. Drivhuset		
		<i>Efter färdigställande</i>
<i>Basfakta</i>		
Tidplan för färdigställande		2024 (höstterminen)
Skolans organisation		Högstadium/ gymnasiet
Elevkapacitet		1200 elever
<i>Ekonomi och lokaler, nyckeltal</i>		
Total projektkostnad (exkl direktfinansiering)	Utbf + SISAB	ca 231,9 mnkr
Hyrespåverkande projektkostnad		ca 176,5 mnkr
Direktfinansiering i projektet	utredning	ca 2,7 mnkr
	rivning hus H	ca 900 tkr
	restvärden hus H	711 tkr
Total hyresgenererande projektkostnad per elevplats		ca 147 tkr
Total hyresgenererande projektkostnad per ny elevplats		ca 353 tkr
Nuvarande area för samtliga hus		14 600 kvm
Nuvarande area för etapp 2		10 394kvm
Nybyggnadsarea		55 kvm
Riven area (hus H)		270kvm
Slutlig total area efter färdigställande av etapp 1&2		14 385 kvm
Kvm per elev		12 kvm
<i>Hyra</i>		
Nuvarande årshyra		ca 12,7 mnkr
Avgående årshyra pga avvecklade lokaler		ca 1,5 mnkr
Hyreskostnad etapp 1		ca 1,6 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1) etapp 2		ca 10,2 mnkr
Total ny hyreskostnad (år 1) med kalkylberäkningsprocent 2%		ca 12,2 mnkr
Total ny hyreskostnad (år 1)		ca 23 mnkr
Årshyra per elevplats totalt		19 tkr
Årshyra per elevplats, kostnad för kapacitetstillskott		ca 33 tkr

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den största risken är förseningar i tidplanen. Redan från start har projektet behövt tänka i etapper för att kunna möta efterfrågan på gymnasie- och högstadieplatser i området. Hösten 2022 kommer den första antagningen att ske för gymnasiet och 2024 ska både gymnasieskolans och grundskolans organisation vara på plats. Förutom ombyggnationen pågår arbete i staden med ny tunnelbanestation vid skolan. Ombyggnationen av tunnelbanan kommer påverka skolgårdsombyggnationen som kan utföras först efter att tunnelbanan är färdigställd. Dialog mellan projekten pågår.

Det kvarstår delar som behöver diskuteras närmare inom projekten och tillsammans med verksamheten. Exempel på delar som ännu kvarstår är utformning av kemisalar samt en eventuell delningsbar idrottssal.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskole- och gymnasieavdelningarna, samordnande huvudskyddsombud samt SISAB.

Ärendet kommer att behandlas av den fackliga samverkansgruppen den 9 november 2021. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 10 november 2021.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning (artikel 28) har varit styrande när det gäller ombyggnationen och barns rätt till en god skolmiljö har prioriterats. I det fall projektet inte genomförs finns en betydande risk för underkapacitet av elevplatser i området, vilket i sin tur skulle innebära att elever boende i området riskerar att inte kunna erbjudas skolplats nära hemmet.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra ombyggnationen av grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset med en kostnad om 176,5

mnkr med tillkommande första årshyra om 10,2 mnkr.
Förvaltningen föreslår också att utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för att genomföra ombyggnationen till kostnaderna ovan. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Offert inför genomförandebeslut Kv Drivhuset
2. Ekonomisk bilaga till offert Drivhuset etapp 2
3. Ekonomisk jämförelse