



Handläggare: Leif G. Hellén
Telefon: 508 33 757

Till
Utbildningsnämnden
2008-05-15

Inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnad av Mälarhöjdens skolas kök- och matsalsbyggnad

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder av kök och matsal vid Mälarhöjdens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut.

Thomas Persson
Direktör

Johanna Engman
Avdelningschef
Ekonomi- och lokalavdelningen

Håkan Edman
Grundskolechef

Sammanfattning

Skolans tillagningskök är slitet, omodernt och alltför trångt och har problem med fukt och mögel. Matsalen är för liten. Angöring och inlastning är inte utformad efter dagens distributionsbilar. Genom att utforma matsalen så att den kan användas som samlingssal kan skolans aula senare byggas om till undervisningslokaler och ett annex friställas.

Ett förslag till om- och tillbyggnad av kök- och matsalsbyggnaden har därför tagits fram. SISAB bedömer den hyresgenererande projektkostnaden till 26,1 mnkr, vilket medför en årlig hyreshöjning om 1,9 mnkr. Ombyggnaden beräknas vara klar till ht 2010 och den totala hyreskostnaden för skola blir då 11,9 mnkr.

Under ombyggnadsperioden måste matsalen evakueras och SISAB har bedömt denna kostnad till 2,2 mnkr.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag till om- och tillbyggnad av Mälarhöjdens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut.

Bakgrund

Snabbfakta om Mälarhöjdens skola		
	<u>Elevantal</u>	
	<u>läsåret 2007/08</u>	<u>Framtida kapacitet</u>
Grundskola F-5:	ca. 575	
6-9:	ca. 500	
Totalt grundskolan:	ca. 1 075	ca. 1 100
Fritidshem:	ca. 380	
Fritidsklubb:	ca. 45	
Skolans uppförandeår:	1954 (kök- och matsalsbyggnad)	
Arkitekt:	Paul Hedquist	
Skolans totalyta:	12 638 m ² (BRA)	
Årshyra idag:	10,5 mnkr	
Hyra/m ² idag:	833 kr	
M ² /elev idag:	11,8 m ²	
Hyra/elev idag:	9 795 kr	
Projektkostnad:	26,1 mnkr, till detta kommer en av SISAB bedömd kostnad om 2,2 mnkr för underhållsåtgärder, d.v.s. 28,3 mnkr i total projektkostnad	
Totalyta efter ombyggnad:	12 954 m ² (BRA)	
Årshyra första året efter ombyggnad:	11,9 mnkr	
Hyra/m ² första året efter ombyggnad:	920 kr	
M ² /elev efter ombyggnad:	13 m ² alt. 11,8 m ² (1 000 alt 1 100 elever)	
Hyra/elev första året efter ombyggnad:	11 920 kr alt. 10 836 kr (-?- -?-)	

Flera utredningar har visat att den på 1950-talet utformade angöringen och inlastningen till skolans kök, beläget i hus B, har stora brister och att trafikfarliga situ-

ationer uppstår i samband med detta, bl.a. måste dagens stora distributionsbilar backa in, vilket är mycket olämpligt.

Skolans tillagningskök är slitet, omodernt och alltför trångt samt uppfyller inte dagens krav. Dessutom finns problem med fukt och mögel. Matsalen är för liten och klarar inte grundskolans normala tre matlag. Kapprummet är för litet för antalet elever.

Mälarhöjdens skola hyr idag annexlokaler. Stadsdelen hade en idé om att matsalen skulle kunna byggas om så att den skulle kunna fungera som samlingshall och att aulan i sin tur senare skulle byggas om till undervisningslokaler och annexlokalerna därmed kunna sägas upp.

Mot denna bakgrund beställde Hägerstens stadsdelsförvaltning av SISAB en utredning som skulle leda fram till underlag för ett inriktningsärende avseende ombyggnad av kök och matsal, där matsalen skulle utformas till att passa som samlingshall, samt köksinlastningen.

Om- och tillbyggnadsförslag

Ett inriktningsförslag har arbetats fram där skolan, stadsdelsförvaltningen och SISAB deltagit. I slutskedet har utbildningsförvaltningen ersatt stadsdelsförvaltningen. Situationsplan och ritningar över ombyggnadsförslaget återfinns i bilaga 1 och en projektbeskrivning i bilaga 2.

En funktionell inlastning anordnas. Köket byggs om så att dagens krav uppfylls. Logistiken i matsalen förbättras i och med att diskrummet separeras från köket och får en central placering. Detta medför också att köket får de arbetsytor som behövs. Matsalen byggs till så att antalet sittplatser ökas med ca. 100 till ca. 400. Kapprummet blir större och antalet toaletter ökas, varav med en rwc.

Med den utformning som föreslås av matsalen kan den skiljas av i två delar och den ena delen kan fungera som samlingshall om aulan senare byggs om till undervisningslokaler. Den totala ytan ökas med 316 m².

Förslaget medför att en f.d. vaktmästarbostad måste rivras.

Kostnader och tidsplan

SISAB levererade i februari 2008 material inför inriktningsbeslut, se bilaga 3, avseende om- och tillbyggnad av Mälarhöjdens skolas kök- och matsalsbyggnad. SISAB bedömer den hyreshöjande projektkostnaden till 26,1 mnkr och det årliga hyrestillägget till 1,9 mnkr. Det innebär en hyreskostnad första året efter färdigställandet om 11,9 mnkr, vilket kan jämföras med nuvarande 10,5 mnkr.

SISAB bedömer underhållskostnaderna till 2,2 mnkr, d.v.s. den totala projektkostnaden bedöms till 28,3 mnkr.

Det kan i sammanhanget informeras om att utbildningsförvaltningen arbetar med att ta fram en helhetsbild om den kommande hyresutvecklingen inom skolbeståndet och därmed också få en bild av hur omfattande ombyggnadsåtgärder som är möjliga att genomföra inom nuvarande hyresram. Situationen kompliceras givetvis av att byggnadskostnaderna för närvarande stiger med i storleksordningen 12 procent per år.

Avsikten är att bygga om skolan under läsåret 2009/10, tidsplanen är ännu inte exakt fastställd. Det innebär att en kök- och matsalspaviljong måste ställas upp under ombyggnadsperioden. SISAB uppskattar kostnaden för detta till 2,2 mnkr. Offert presenteras på sedvanligt sätt i genomförandeärendet.

En risk i alla skolbyggnadsprojekt är att elevantalet kanske inte blir det planerade, bl.a. beroende på att antalet fristående skolor ökar. Prognoserna pekar mot att Mälarhöjdsskolans elevunderlag minskar med omkring 100 elever till 2010-talets mitt. Mot bakgrund av att skolan länge har varit mycket populär torde dock någon större minskning av elevantalet inte ske utan sannolikt söker sig längre bort boende elever till Mälarhöjdens skola.

Förvaltningens överväganden och förslag

Inlastningen till matsalen måste åtgärdas av såväl trafiksäkerhets- som arbetsmiljöskäl. Köket är i sådant skick att renovering och modernisering måste genomföras. En grundskolematsal bör på sedvanligt sätt dimensioneras för tre matlag. Möjlighet finns att omvandla aulan till undervisningslokaler i det fall att matsalen utformas så att den även kan användas som samlingsal. I och med detta ges också möjlighet att kunna säga upp annexlokaler. Förvaltningen anser att den föreslagna matsalsdimensioneringen om ca. 400 sittplatser för tre matlag kan motiveras.

Förvaltningen föreslår därför att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag till om- och tillbyggnad av Mälarhöjdens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut.

Bilagor:

1. Situationsplan över Mälarhöjdens skola samt ritning över ombyggnadsförslaget
2. Projektbeskrivning
3. SISAB:s skrivelse 2008-02-08 inför inriktningsbeslut