



Handläggare: Leif G. Hellén  
Telefon: 508 33 757

Till  
Utbildningsnämnden  
2009-04-16

## **Genomförandeförslag avseende om- och tillbyggnad av Mälarhöjdens skolas kök- och matsalsbyggnad**

### **Förslag till beslut**

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder av kök- och matsalsbyggnaden vid Mälarhöjdens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa åtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om dels godkännande av att ombyggnadsåtgärder vidtas vid Mälarhöjdens skola till en hyreshöjande investeringskostnad om 33,5 mnkr och med ett hyres-tillägg om 2,9 mnkr första året efter ombyggnaden, dels medgivande att förhyra evakueringspaviljonger för kök och matsal under perioden december 2009 t.o.m. januari 2011 till en bedömd kostnad om 3,1 mnkr.
3. Omedelbar justering.

Thomas Persson  
Direktör

Johanna Engman  
Avdelningschef  
Ekonomi- och lokalavdelningen

Håkan Edman  
Grundskolechef

## Sammanfattning

Utbildningsnämnden godkände den 15 maj 2008 ett inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnad av Mälarhöjdens skolas kök- och matsalsbyggnad.

Bakgrunden till beslutet var att 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 för skolan kan aulan senare byggas om till undervisningslokaler och ett annex friställas.

Ett genomförandeförslag till om- och tillbyggnad av kök- och matsalsbyggnaden har därför tagits fram. SISAB beräknar den hyresgenererande projektkostnaden till 33,5 mnkr, vilket medför en hyreshöjning om 2,9 mnkr. Ombyggnaden beräknas vara klar till vt 2011 och skolans totala hyra första året efter ombyggnaden blir 13,0 mnkr.

Under ombyggnadsperioden måste kök och matsal evakueras till en paviljongupställning på skolgården. SISAB har bedömt denna kostnad till 3,1 mnkr.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag till om- och tillbyggnad av kök- och matsalsbyggnaden vid Mälarhöjdens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa åtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen tillstyrker investeringen. Förvaltningen föreslår också att nämnden godkänner förslaget till inhyrning av provisorisk kök- och matsalpaviljong under ombyggnadstiden samt uppdrar åt förvaltningen att förhyra paviljongen om kommunstyrelsen godkänner föreslagen inhyrning.

Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av dels att om- och tillbyggnadsåtgärder utförs vid Mälarhöjdens skola till en hyreshöjande investeringskostnad om 33,5 mnkr och med ett hyrestillägg om 2,9 mnkr första året efter ombyggnaden, dels en förhyrning av provisoriska kök- och matsalslokaler under en tid om 14 månader och med en bedömd kostnad om 3,1 mnkr för denna tid.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar paragrafen.

## Bakgrund

### Snabbfakta om Mälarhöjdens skola

	<u>Elevantal</u>	
	<u>läsåret 2008/09</u>	<u>Framtida kapacitet</u>
Grundskola F-5:	ca. 585	
6-9:	ca. 490	
Totalt grundskolan:	ca. 1 075	ca. 1 100
Fritidshem:	ca. 385	
Fritidsklubb:	ca. 105	
Skolans uppförandeår:	1954 (kök- och matsalsbyggnad)	
Arkitekt:	Paul Hedquist ( -"- )	
Skolans totalyta:	13 087 m <sup>2</sup> (BRA)	
Årshyra idag:	10,5 mnkr	
Hyra/m <sup>2</sup> idag:	806 kr	
M <sup>2</sup> /elev idag:	12,2 m <sup>2</sup>	
Hyra/elev idag:	9 812 kr	
Projektkostnad:	33,5 mnkr, till detta kommer en av SISAB bedömd kostnad om 10,2 mnkr för underhållsåtgärder, d.v.s. 43,7 mnkr i total projektkostnad, exkl. evakueringskostnader.	
Totalyta efter ombyggnad:	13 528 m <sup>2</sup> (BRA)	
Årshyra första året efter ombyggnad:	13,0 mnkr	
Hyra/m <sup>2</sup> första året efter ombyggnad:	959 kr	
M <sup>2</sup> /elev efter ombyggnad:	12,3 m <sup>2</sup> ( 1 100 elever)	
Hyra/elev första året efter ombyggnad:	11 798 kr ( -"- )	

Utbildningsnämnden godkände den 15 maj 2008 ett inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnad av Mälarhöjdens skolas kök- och matsalsbyggnad.

Bakgrunden till nämndens beslut var följande.

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 situationer 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. Kaprummet är för litet för antalet elever som faktiskt hänger sina ytterkläder där.

Mälarhöjdens skola hyr idag annexlokaler. Hägerstens stadsdelsförvaltning, som startade utredningen, hade en idé som innebar att matsalen skulle kunna byggas om så att den också skulle kunna fungera som samlings- och aulan i sin tur senare skulle byggas om till undervisningslokaler och att annexlokalerna därmed skulle 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 samlings- och aulan, samt köksinlastningen. Under utredningens gång överfördes skolan till utbildningsnämnden och den slutliga utformningen av inriktningsförslaget gjordes i samverkan mellan skolan, SISAB och utbildningsförvaltningen.

### **Om- och tillbyggnadsförslag**

Ett genomförandeförslag har arbetats fram där skolan, utbildningsförvaltningen och SISAB deltagit. Situationsplan och ritningar över ombyggnadsförslaget återfinns i bilaga 1.

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. Den fasta köksutrustningen byts delvis ut. Matsalen byggs till så att antalet sittplatser ökas med ca. 100 till närmare 400. Kapprummet blir större och antalet toaletter ökas, varav med en rwc. Kök- och matsalsbyggnaden erhåller nytt utrymme för ventilationsutrustningen.

Med den utformning som föreslås för matsalen kan en del fungera som samlings- och aulan senare byggs om till undervisningslokaler.

Förslaget medför att en f.d. vaktmästarbostadsbyggnad (A3), som dels används som bostad, dels för undervisningsändamål, måste rivras, vilket medför behov av en mindre ombyggnad i hus A2 samt en ny vägg i hus D.

Skolans yta ökas med totalt 441 m<sup>2</sup>. Ytökningen för kök och matsal efter rivning av del av matsalen (86 m<sup>2</sup>) är 325 m<sup>2</sup>. Det nya ventilationsutrymmet i kök- och matsalsbyggnaden har en yta om 187 m<sup>2</sup> och den inbyggda lastkajen 16 m<sup>2</sup>. Rivningen av skolans del av den f.d. vaktmästarbostadsbyggnaden (hus A 3) utgör 87 m<sup>2</sup>.

### **Kostnader och tidsplan**

SISAB levererade i början av mars 2009 en offert inför genomförandebeslut, se bilaga 2, avseende om- och tillbyggnad av Mälarhöjdens skolas kök- och matsals-

byggnad. SISAB beräknar den hyreshöjande projektkostnaden till 33,5 mnkr och det årliga hyrestillägget till 2,9 mnkr. Det innebär en hyreskostnad första året efter färdigställandet om 13,0 mnkr, vilket kan jämföras med nuvarande 10,5 mnkr.

SISAB beräknar underhållskostnaderna till 10,2 mnkr, d.v.s. den totala projektkostnaden beräknas således till 43,7 mnkr, exklusive evakueringskostnader. Till offerten hör en bilaga som redogör för skillnaden mellan kostnadsangivelsen inför inriktningsärendet och offererad kostnad. Skillnaden beror bl.a. på högre index, inbyggd lastkaj samt att ny el-servis erfordras.

Offerten kommer att förhandlas den 30 mars mellan utbildningsförvaltningen och SISAB.

Avsikten är att bygga om skolan under en period från mitten av december 2009 till början av januari 2011. Detta innebär att en kök- och matsalspaviljong behöver ställas upp under en period om 14 månader. SISAB bedömer kostnaden för detta till 3,1 mnkr. Paviljongens yta är kring 395 m<sup>2</sup> och föreslagen placering redovisas i bilaga 3. Ett färdigt förslag för lokaldispositionen beräknas vara klart under maj månad.

Nämnas bör att en studie har gjorts för en annan provisorisk lösning av kök- och matsalsfrågan innefattande ombyggnad och därefter återställande av befintliga nyligen ombyggda resp. upprustade lokaler, bl.a. våtrum, samt inhyrning av klassrumspaviljong. Lösningen för kök och matsal bedömdes dock som mindre tillfredsställande från flera synpunkter, bl.a. svårigheter med transporter, otillräcklig ventilation och trånga utrymmen.

Viss komplettering av matsalsmöbler m.m. måste göras. Skolan har inte kostnadsberäknat detta ännu. Vissa flyttkostnader kommer också att uppstå.

Frågan om till vilket annat tillagningskök del av kökspersonalen skall lokaliseras för att tillaga skolans mat under ombyggnadsperioden är ännu inte löst och därmed inte heller frågan vilka kostnader detta kan medföra. Transportkostnader tillkommer i jämförelse med dagsläget. Dessa har inte hunnit beräknas av skolan.

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 25 elever till 2017, vilket är sista nuvarande prognosår. 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.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta projektledningsgruppen/styrgruppen etc. kontinuerligt er-

håller uppgifter om det ekonomiska läget samt godkänner ändringar och tillägg. Slutredovisning av projektet avseende ekonomi, tidsplan och verksamhet sker i verksamhetsberättelsen för det år färdigställandet skett och arbetas fram i samarbete med SISAB som skall göra en motsvarande slutredovisning.

### **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 skolans samlingsal. I och med detta ges också möjlighet att kunna säga upp annexlokaler. Förvaltningen anser att den föreslagna matsalsdimensioneringen om närmare 400 sittplatser för tre matlag kan motiveras.

Förvaltningen föreslår därför att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag till om- och tillbyggnad av kök- och matsalsbyggnaden vid Mälarhöjdens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa åtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen tillstyrker investeringen. Förvaltningen föreslår också att nämnden godkänner förslaget till inhyrning av provisorisk kök- och matsalspaviljong under ombyggnadstiden samt uppdrar åt förvaltningen att förhyra paviljongen om kommunstyrelsen godkänner föreslagen inhyrning

Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av dels att om- och tillbyggnadsåtgärder utförs vid Mälarhöjdens skola till en hyreshöjande investeringskostnad om 33,5 mnkr och med ett hyrestillägg om 2,9 mnkr första året efter ombyggnaden, dels en förhyrning av provisoriska kök- och matsalslokaler under en tid om 14 månader och med en bedömd kostnad om 3,1 mnkr för denna tid.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar paragrafen.

### **Övrigt**

Samråd med stadsledningskontoret kommer att genomföras den 2 april.

---

### **Bilagor:**

1. Situationsplan över Mälarhöjdens skola samt ritning över ombyggnadsförslaget
2. SISAB:s offert 2009-03-03.
3. Inplaceringsförslag för tillfällig kök- och matsalspaviljong.