



Handläggare: Leif G. Hellén
Telefon: 508 33 757

Till
Utbildningsnämnden
2011-04-14

Reviderat genomförandeförslag avseende om- och tillbyggnad av Stenhagsskolan för årskurs 0-9

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade genomförandeförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder vid Stenhagsskolan samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa åtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att om- och tillbyggnadsåtgärder vidtas vid Stenhagsskolan till en hyreshöjande kostnad om 139,9 mnkr med ett hyrestillägg om 11,7 mnkr första året efter om- och tillbyggnaden.
3. Omedelbar justering

Thomas Persson
Direktör

Håkan Edman
Grundskolechef

Johanna Engman
Avdelningschef
Kvalitets- och ekonomiavdelningen

Sammanfattning

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslöt den 15 december 2010 följande.

1. Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande om ändrade förutsättningar, att i ett första steg få beställa igångsättning av projektet med inriktning att fastställa ett reviderat målpris.
2. Utbildningsnämnden ska innan slutlig beställning av genomförande anmäla projektet till ekonomiutskottet för en avstämning av ekonomi och övriga förutsättningar för godkännande.

Förvaltningen har därefter reviderat genomförandeförslaget genom att dels ta bort kompletterande lokaler i den nya idrottsbyggnaden, dels inte bygga om för särskolan, vilken blir kvar i befintliga lokaler. Detta innebär att B-huset kan avvecklas. Förslaget till om- och tillbyggnad av A-huset har inte förändrats. Den nya idrottsbyggnaden föreslås bli placerad där den befintliga nu står.

SISAB har lämnat en ny offert. För A-huset är den en fastprisoffert med en hyreshöjande kostnad om 110,8 mnkr och en hyreshöjning om 9,3 mnkr. För idrottsbyggnaden är offerten i form av budgetoffert, d.v.s. självkostnadspris, vilket beror på att SISAB inte hunnit räkna fram det fasta priset. Den hyreshöjande kostnaden beräknas till 29,1 mnkr, vilket ger en hyresökning om 2,4 mnkr. Förslaget innebär att Akallaskolan läggs ned. Den totala hyresgenererande kostnaden blir således efter att åtgärder vidtagits för att sänka kostnaderna 139,9 mnkr, vilket kan jämföras med den tidigare kostnaden 154,0 mnkr.

Beträffande den redovisning av skollokalbehovet för Järvastadsdelarna samt den kapacitets- och efterfrågeanalys, inkluderande friskolor, som efterlyses så kommer detta material att tas fram och redovisas i den stadsövergripande lokalöversyn som pågår. Även avvecklingskostnaderna för Akallaskolan kommer utbildningsförvaltningen att ta fram i detta sammanhang.

Förvaltningen föreslår mot denna bakgrund att utbildningsnämnden godkänner föreliggande reviderade genomförandeförslag i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande avseende om- och tillbyggnad av Stenhagsskolan samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott tillstyrker investeringen. Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av om- och tillbyggnad av Stenhagsskolan till en total hyreshöjande kostnad om 139,9 mnkr och med ett hyrestillägg om 11,7 mnkr första året efter ombyggnaden. För att säkerställa att

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

Bakgrund

Snabbfakta om Stenhagsskolan			
	<u>Elevantal</u>		
	<u>läsåret 2010/11</u>	<u>Dagens kapacitet</u>	<u>Framtida kapacitet</u>
Grundskola år 0-3:	ca. 170		225
år 4-6:	ca. 100		180
år 7-9:			180
Grundsärskola:	17		18
Totalt antal elever:	ca. 290	ca. 370*	603**
Fritidshem:	ca. 165		ca. 180
Fritidsklubb:	ca. 50		ca. 50
Skolans uppförandeår:	1977		
Arkitekt:	Höjer & Ljungqvist Ark. kontor AB		
Skolans totalyta:	6 087 m ² (BRA), varav Sveaborgsskolan 597 m ² .		
Årshyra idag:	4,7 mnkr		
Hyra/m ² idag:	767 kr		
M ² /elev idag:	21,0 m ²		
Hyra/elev idag:	16 089 kr		
Projektkostnad:	139,9 mnkr, till detta kommer en av SISAB bedömd kostnad om 22,7 mnkr för underhållsåtgärder, d.v.s.162,6 i total projektkostnad		
Totalyta efter ombyggnad:	8 502 m ² (BRA)		
Årshyra första året efter ombyggnad:	15,4 mnkr		
Hyra/m ² första året efter ombyggnad:	1 812 kr		
M ² /elev efter ombyggnad:	14,1 m ²		
Hyra/elev första året efter ombyggnad:	25 548 kr		
* enligt uppgift från skolan, tidigare lokalutredning angav en lägre kapacitet. Sveaborgsskolan ingår.			
** verksamhetskapacitet, den tekniska kapaciteten är 648 elever.			

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslöt den 15 december 2010 följande.

1. Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande om ändrade förutsättningar, att i ett första steg få beställa igångsättning av projektet med inriktning att fastställa ett reviderat målpris.

2. Utbildningsnämnden ska innan slutlig beställning av genomförande anmäla projektet till ekonomiutskottet för en avstämning av ekonomi och övriga förutsättningar för godkännande.

Beslutet innebar att utbildningsnämnden i samband med anmälan inför ett godkännande av genomförandeförslaget ska redovisa följande:

- Det framtida skollokalsbehovet för Järvastadsdelarna enligt kommunfullmäktiges uppdrag.
- En fördjupad underhållsplan för skolorna på norra Järvafältet så att framtida behov av investeringar framgår.
- En redovisning av alternativ placering av idrottshallen och förutsättningarna för detta.
- Väsentligt reducerade kostnader i projektet/lägre kostnad per plats.
- En tydlig kapacitets- och efterfrågeanalys som även inkluderar friskolor.
- En redovisning och finansiering av Akallaskolans avvecklingskostnader.

Bakgrunden till ärendet var följande.

Utbildningsnämnden godkände den 19 augusti 2010 ett genomförandeförslag för om- och tillbyggnad för årskurs 6-9 vid Stenhagsskolan samt begärde hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att om- och tillbyggnadsåtgärder för en hyreshöjande kostnad om 154,0 mnkr skulle få vidtas vid Stenhagsskolan. Bakgrunden var denna. Akallaskolan, som inte ägs av SISAB och där hyresgästen ansvarar för yttre och inre underhåll, är sedan flera år i behov av en omfattande renovering och upprustning. Stenhagsskolan klarar inte den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) varför SISAB måste bygga om ventilationen. Skolans publika lokaler måste tillgängliggöras.

Det av nämnden i augusti 2010 godkända förslaget till om- och tillbyggnad innebar, förutom att ventilationen förbättras och tillgänglighetsåtgärder vidtas, att Stenhagsskolans huvudbyggnad, A-huset, byggs på med en våning där bl.a. NO-lokaler, bildsal, hemkunskapssal, mediatek samt lärosalar för årskurs 6-9 placeras. På bottenvåningen byggs mottagningsköket om till tillagningskök samtidigt som kök och matsal får större yta vilket medför att rektorsexpeditionen m.m. flyttas. Ett nytt idrottshus byggs och förses med två komplementlokaler. Det gamla idrottshuset rivs. B-huset byggs om för sarskolan som flyttas från annexet Sveaborgsskolan. Dessutom innebar förslaget att Akallaskolan avvecklas.

Ärendets beredning

Ärendet har arbetats fram i samarbete mellan representanter för Akallaskolan, Stenhagsskolan, Sveaborgsskolan, grundskoleavdelningen centralt, kvalitets- och ekonomiavdelningen samt SISAB. Samråd med stadsledningskontoret har genomförts.

Reviderat om- och tillbyggnadsförslag

I uppdraget från ekonomiutskottet ingår, vad avser själva om- och tillbyggnaden, dels att sänka kostnaderna, dels att finna en alternativ placering av idrottshallen. Beträffande om- och tillbyggnaden av A-huset föreslås inga förändringar i förhållande till det av utbildningsnämnden i augusti 2010 godkända förslaget. Situationsplan och ritningar återfinns i bilaga 1.

För att sänka kostnaderna föreslås att idrottsbyggnaden inte erhåller de kompletterande lokalerna samt att särskolan inte flyttas från Sveaborgsskolan till hus B vid Stenhagsskolan, vilket innebär möjlighet att avveckla detta hus. Det reviderade förslaget medför att särskolan inte kommer att integreras med grundskolan. En positiv effekt blir dock att kapaciteten för särskolan bibehålls på en högre nivå.

De alternativa lokaliseringar för idrottsbyggnaden som undersökts är placering där nuvarande idrottsbyggnaden ligger, placering där hus B nu ligger samt placering på intilliggande tomt där en förskola nu ligger, ett förslag som väckts sent i processen. Placering där hus B nu ligger visade sig av utrymmesskäl inte vara genomförbart. De båda andra förslagen har bearbetats mer noggrant men under vecka 11 meddelade Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning att man inte har möjlighet att avveckla förskolan. Kvarstår gör således endast förslaget att lägga den nya idrottsbyggnaden där den nuvarande ligger. Ritningar över detta förslag redovisas i bilaga 2.

Terrängförhållandet gör att utformningen av idrottsbyggnaden måste göras i två plan och att det därmed uppkommer behov av hiss. Det går inte att anlägga en parkeringsplats för funktionshindrade inom stipulerat avstånd vilket är 25 meter enligt Boverkets byggregler men 10 meter enligt stadens egna regler. F.n. är avståndet 150 meter men SISAB kommer att underhandla med trafikkontoret om möjligheterna till en bättre lösning.

Kostnader och tidsplan

Från SISAB har erhållits en ny offert inför ett slutligt genomförandebeslut, se bilaga 3 avseende om- och tillbyggnad av Stenhagskolan. Offerten består dels av en fast-prisdela avseende A-huset samt en budgetprisdela avseende den nya idrottsbyggnaden. Anledningen till att budgetpris, d.v.s. självkostnadspris, anges för idrottsbyggnaden är att SISAB inte hunnit beräkna ett fast pris och att ärendet inte hinner vänta på en fastprisoffert om evakuering ska kunna genomföras i juni i enlighet med nuvarande planering. Offertens fasta pris är beräknat med februari 2011 som basmånad.

Den hyresgenererande kostnaden för om- och tillbyggnaden av A-huset har beräknats till 110,8 mnkr, vilket ger en årlig hyreshöjning om 9,3 mnkr. De hyres-

genererande kostnaderna för den nya idrottsbyggnaden bedöms till 29,1 mnkr, vilket ger en årlig hyreshöjning om 2,4 mnkr.

Den totala hyresgenererande kostnaden blir således 139,9 mnkr efter att åtgärder vidtagits för att sänka kostnaderna. Detta kan jämföras med den tidigare redovisade kostnaden 154,0 mnkr.

Den tillkommande årliga hyran för om- och tillbyggnaden blir 11,7 mnkr. Samtidigt minskar den totala hyran med omkring 5,8 mnkr då hyreskostnaderna för Akallaskolan, befintlig idrottsbyggnad samt B-huset utgår. Nedanstående tabell redovisar, i mnkr, kostnadsskillnaderna mellan dagens kostnader och kostnaden efter färdigställandet:

<u>Skolenhet</u>	<u>Nuv. hyra</u>	<u>Hyra 1/1-13</u>	<u>Skillnad</u>
Stenhagsskolan (inkl. Sveaborg)	4,7	15,4	+ 10,7
Akallaskolan	4,9	0,0	- 4,9
Total hyra	9,6	15,4	+ 5,8

Restvärdet för idrottshuset är 1,5 mnkr och rivningskostnaden har bedömts till 1,3 mnkr. Motsvarande kostnader för hus B är 1,2 mnkr respektive 0,5 mnkr.

SISAB bedömer underhållskostnaderna till 22,7 mnkr, d.v.s. den totala projektkostnaden bedöms till 162,6 mnkr.

Totalhyran för Akallaskolan är 5,5 mnkr och fördelas på skolenheten Akallaskolan 4,9 mnkr och andrahandshyresgästerna stadsdelsförvaltningen 0,4 mnkr, stadsbiblioteket 0,2 mnkr och S:t Örjan 0,1 mnkr. Förvaltningen har ambitionen att erbjuda dessa verksamheter, med undantag för S:t Örjan som redan löst sitt lokalbehov, ersättningslokaler i någon eller några av Järvafältets övriga skolor om behov finns.

Stenhagsskolan ska enligt nuvarande planering byggas om under perioden juli 2011 till årsskiftet 2012/2013. Skolan måste evakueras under ombyggnadsperioden och avsikten är att den tomställda Dalhagsskolan ska utnyttjas för årskurserna 0-5 medan årskurs 6 flyttas till Akallaskolan. Hyran för Dalhagsskolan blir närmare 4,0 mnkr för 18 månaders förhyrning, vilket är mycket billigare än vad en paviljongförhyrning skulle bli.

Den efterfrågade underhållsplanen för grundskolorna på norra Järvafältet redovisas i bilaga 4, där även några andra, av SLK underhand efterfrågade, investeringskostnader anges.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta projektledningsgruppen/styrgruppen etc. kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget samt att verksamhetsavdelningen 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 ska göra en motsvarande slutredovisning.

En risk i alla skolbyggnadsprojekt är att elevantalet kanske inte blir det planerade, bl.a. beroende på att antalet fristående skolor ökar. Enligt dagens prognoser för Stenhagsskolan/Akallaskolan är elevantalet något i ökande för år 0-6 där närmare 20 elever kan tillkomma till år 2019. För år 7-9 är elevantalet först i minskande för att efter 2016 öka och vara drygt 10 elever färre än idag år 2019.

Beträffande den redovisning av skollokalbehovet för Järvastadsdelarna samt den kapacitets- och efterfrågeanalys, inkluderande friskolor, som efterlyses så kommer detta material att tas fram och redovisas i den stadsövergripande lokalöversyn som pågår. Även avvecklingskostnaderna för Akallaskolan kommer utbildningsförvaltningen att ta fram i detta sammanhang. Svenska Bostäder, som äger Akallaskolan, utreder f.n. olika alternativ för skolbyggnadens framtid.

Förvaltningens överväganden och förslag

Ventilationen i Stenhagsskolan måste byggas om och de publika lokalerna tillgänglighetsanpassas. Akallaskolan är starkt nedsliten och måste rustas upp om den ska behållas. För Järvafältet gäller att man eftersträvar en sammanhållen grundskola för årskurs 0-9. En lösning för detta är att bygga om och till Stenhagsskolan så att grundskolans årskurs 0-9 kan inrymmas. Detta skulle samtidigt innebära att Akallaskolan kan sägas upp.

Stenhagsskolan behöver då idrottslokaler som är anpassade även för de äldre eleverna och den, i förhållande till en normal gymnasiehall, mindre hall som nu föreslås torde bli attraktiv även för utnyttjande under icke skoltid av t.ex. idrottsföreningar.

Den hyreshöjande kostnaden, 139,9 mnkr, är fortfarande hög men drygt 14 mnkr lägre än för tidigare redovisat förslag.

Utbildningsförvaltningen bedömer att den föreslagna om- och tillbyggnaden av Stenhagsskolan ligger i linje med stadens satsning på Järvafältet.

Förvaltningen föreslår mot denna bakgrund att utbildningsnämnden godkänner föreliggande reviderade genomförandeförslag i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande avseende om- och tillbyggnad av Stenhagsskolan samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna om kommunstyrelsens

ekonomiutskott tillstyrker investeringen. Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av om- och tillbyggnad av Stenhagsskolan till en total hyreshöjande kostnad om 139,9 mnkr och med ett hyrestillägg om 11,7 mnkr första året efter ombyggnaden.

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

Bilagor:

1. Situationsplan över Stenhagsskolan samt ritning över om- och tillbyggnadsförslaget avseende A-huset
2. Ritning över förslag till ny idrottsbyggnad
3. SISAB:s offert 2011-03-08
4. Investeringsbehov i grundskolorna på norra Järvafältet