

**Handläggare**  
Leif G. Hellén  
Telefon: 08-508 33 757

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2014-11-27

## **Genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Enskedefältets skola**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för om- och tillbyggnadsåtgärder vid Enskedefältets skola.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att om- och tillbyggnadsåtgärder vidtas vid Enskedefältets skola till en hyreshöjande kostnad om 166,6 mnkr och med ett hyrestillägg om 11,7 mnkr.
3. Utbildningsnämnden beslutar att Enskedefältets skola ska evakueras till Lindeparkens gymnasium under ombyggnadstiden.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
T.f. utbildningsdirektör

Håkan Edman  
Grundskoledirektör

### **Sammanfattning**

Arbetsmiljöverket hade i maj 2014 förelagt Stockholms kommun ett vite om 5 mnkr om inte ventilationen i klassrummen i hus B vid Enskedefältets skola anpassats till dagens krav samt att skolans toalettantal ökats senast den 1 juli 2013. Fastighetsägaren, SISAB, hade samtidigt erhållit ett vitesföreläggande om 5 mnkr innebärande förbud att upplåta lokalerna för skolverksamhet efter den 30 juni 2013 om inte ventilation och toaletter åtgärdats.

Ventilationsproblemet och behovet av ytterligare toaletter har provisoriskt lösts i avvaktan på att permanenta åtgärder vidtas.

Den drygt 80-åriga skolan är i sin helhet i behov av upprustning och anpassning till dagens och morgondagens arbetsformer. Förvaltningen föreslog därför i ett inriktningsförslag, vilket utbildningsnämnden godkände den 22 augusti 2013, ett antal åtgärder, bland annat integrerade lokaler för årskurserna F-3 och fritidshem, översyn av kök och matsal, tillgänglighetsåtgärder, säkrare skolväg samt skolgårdsupprustning.

I det genomförandeärende som nu redovisas ingår förutom ventilationsåtgärder och byggande av fler toaletter samt åtgärder för övriga nämnda funktioner bland annat även placering av rektorsexpeditionen i anslutning till en ny huvudentré, lokalisering av slöjd- och bildundervisningen i anslutning till varandra samt att större idrottslokaler tillskapas. Om- och tillbyggnaden bygger på funktionsprogrammet för grundskolan. SISAB kommer att genomföra underhållsarbeten i form av bland annat stambyten.

Den hyreshöjande kostnaden för den föreslagna om- och tillbyggnaden uppgår till 166,6 mnkr och hyreshöjningen första året efter färdigställandet beräknas till 11,7 mnkr.

Ombyggnaden planeras att ske under läsåren 2016/17 och 2017/18 och hela skolan kommer att evakueras under denna period. Om- och tillbyggnaden av Lindeparkens gymnasium till en treparallell grundskola för årskurserna F-6 planeras att vara klar till höstterminen 2016 varför denna skola föreslås som evakueringsskola för Enskedefältets skola under två läsår.

### **Ärendets beredning**

Genomförandeförslaget har beretts i samråd mellan representanter för Enskedefältets skola, centrala utbildningsförvaltningen i form av avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen samt SISAB. Ett samordnande huvudskyddsombud har på sedvanligt sätt deltagit i arbetet.

Samråd har skett med stadsledningskontoret.

I samband med möten med föräldraföreningen avseende evakueringsförslagen har även informerats om om- och tillbyggnadsförslaget.

## Bakgrund

<b>Snabbfakta om Enskedefältets skola</b>			
		Nuvarande	Framtida
<u>Elevantal</u>	<u>Läsåret 2014/15</u>	<u>elevantalskapacitet</u>	<u>elevantalskapacitet*</u>
Grundskola F-3:	329		336
Grundskola 4-6:	176		254
Grundsärskola:	1	0	0
Totalt antal elever:	506	540	590
Fritidshem:	327		325**
Fritidsklubb:	99		125**
<u>Lokaler och ekonomi</u>	<u>Läsåret 2014/15</u>		<u>Efter ombyggnad</u>
Skolans ägare:	SISAB		
Skolans uppförandeår:	1933		
Arkitekt:	Paul Hedqvist		
Skolans totalyta (m <sup>2</sup> BRA):	6 727		8 096
Årshyra (mnkr):	9,2***		17,3
Hyra/m <sup>2</sup> (kr):	1 365***		2 132
M <sup>2</sup> /elev:	13,3		13,7
Hyra/elev (kr):	18 143***		29 256
Nyttjandegrad (%):	94		100
Hyreshöjande projektkostnad (mnkr):			166,6
<p>*Kapaciteten för kommande nya och renoverade/ventilationsåtgärdade klassrum anges generellt som 28 elever per klass för både åk F-3 och åk 4-6. För två stora lärosalar i hus B anges en kapacitet om 29 elever. För åk 7-9 anges 30 elever per klass. Alla nya klassrum får ventilation för 34 personer. Teknisk kapacitet för alla nya eller ventilationsåtgärdade klassrum är 32 elevplatser.</p> <p>**Bedömt antal elever.</p> <p>***I hyran ingår hyreskostnad för tillfälliga ventilationsaggregat samt toalett-paviljong.</p>			

Den 22 augusti 2013 godkände utbildningsnämnden ett inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnad av Enskedefältets skola samt uppdrog åt utbildningsförvaltningen att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut.

Bakgrunden till inriktningsärendet var följande.

Arbetsmiljöverket förelade den 23 maj 2011 Stockholms kommun ett vite om 5 mnkr om inte ventilationen i klassrummen i hus B vid Enskedefältets skola anpassats till dagens krav samt skolans toalettantal ökats till en på varje påbörjat 15-tal elever senast den 2 januari 2012. Se bilaga 1.

Fastighetsägaren, SISAB, hade samtidigt erhållit ett vitesföreläggande om 5 mnkr innebärande förbud att upplåta

lokalerna vid Enskede-fältets skola för skolverksamhet efter den 30 juni 2013 om inte ventilation och toaletter åtgärdats.

Eftersom evakueringsfrågan inte hade lösts så att B-huset kunde tömmas till höstterminen 2013 godkände utbildningsnämnden den 7 februari 2013 ett förslag om att hyra ventilationsaggregat för Enskedefältets skola under läsåret 2013/14. Förhyrningstiden har förlängts så att den stämmer med tidpunkten för kommande evakuering av skolan. Beträffande toaletterna så ställdes en tillfällig toalett-paviljong upp på skolgården.

Arbetsmiljöverket har i och med att de provisoriska åtgärderna vidtagits avslutat ärendet.

Skolan är i behov av upprustning och modernisering. Förutom åtgärder vad avser ventilation och toaletter och där avsikten är att även övriga byggnader på skolan ska uppnå dagens ventilationskrav, behövs åtgärder för bland annat integrerade lokaler för årskurserna F-3 och fritidshem, kök och matsal, grupprum och andra bristutrymmen, tillgänglighetsåtgärder, säkrare skolväg samt skolgårdsupprustning.

För att samla skolans verksamhet bör skolans annex avvecklas för skolverksamhet samtidigt som skolans paviljong (hus F) måste rivas. En ny, permanent tillbyggnad kommer att erfordras för att klara skolans lokalbehov. SISAB har behov av att vidta underhållsåtgärder i den befintliga skolan, förutom ventilationsombyggnad även t.ex. stambyten.

Del av hus B samt den f.d. vaktmästarbostaden (hus E) hyrs av Psoriasisföreningen.

### **Ärendet**

För att anpassa denna drygt 80-åriga skola till dagens undervisningsform krävs omfattande ombyggnader samt utökad yta. I bilaga 2 redovisas en kortfattad projektbeskrivning för om- och tillbyggnadsförslaget. Målsättningen har varit att samla alla arbetslag och skapa en sammanhållen skola. I bilaga 3 finns situationsplan över såväl dagens skola som morgondagens samt ritningar över om- och tillbyggnadsförslaget.

Generellt gäller att ventilationen i hela skolanläggningen anpassas till dagens krav och att tillgänglighetsåtgärder utförs i nivå 3 i en vidare mening än enbart hiss och rwc eftersom

ombyggnaden är så omfattande att lagkrav träder in. Tillgänglighetsåtgärder i befintliga byggnader redovisas i bilaga 4. Antalet toaletter ökas så att dagens krav uppnås.

Om- och tillbyggnaden av skolan bygger på funktionsprogrammet för grundskolan. I de befintliga byggnaderna har det dock varit svårt att fullständigt följa programmet. Bland åtgärdsförslagen kan nämnas en tillbyggnad (hus G) för del av åk F-3 och att taket på hus B lyfts så att en ny våning skapas för del av åk 4-6 samt ventilationsutrymme. Även hus D byggs till. Åk F-3 får integrerade fritidshem. Vidare föreslås en ny huvudentré och att säkrare skolväg skapas. Rektors-expeditionen placeras i anslutning till den nya huvudentrén. Slöjd- och bildundervisningen samlas på ett plan i hus D.

En av de två idrottssalarna byggs om och blir del av den utvidgade matsalen, vilken i framtiden kommer att fungera även som samlingssal. Ytorna för köket och kökets funktion ses över. Den andra idrottssalen får utökad yta och mer funktionella omklädningsrum. En ny, något mindre idrottssal skapas i nuvarande aula och på samma våningsplan tillkommer nya omklädningsrum.

Totalt skapas utrymmen för sex arbetslag för åk F-3 och tre arbetslag för åk 4-6. Elevantalskapaciteten ökar med 50 elever. Alla dessa förändringar och tillbyggnader i enlighet med dagens krav innebär att ytan per elev ökas med 0,4 m<sup>2</sup>, trots detta finns det av byggnadstekniska skäl kvar några lärosalar som har en yta understigande respektive strax över 50 m<sup>2</sup>.

Hur stora delar av skolan som omfattas av verksamhetsanpassningar framgår i bilaga 5. Tillkommande yta är 2 190 m<sup>2</sup> och avgående yta är 821 m<sup>2</sup>. Skolgården rustas upp för att fungera även som ett pedagogiskt rum.

Psoriasisföreningens entré flyttas till baksidan av hus B så att dels inga bilar i framtiden tas in på skolgården, dels besökande till förbundets lokaler inte behöver passera skolgården. Ett förslag till hur entrén kan komma att utformas redovisas som bilaga 6. I bilagan finns också en markplansritning som visar hur entrén hamnar bakom hus B. Ritningen kan även ses som situationsplan över skolan efter om- och tillbyggnad.

Stadsledningskontoret föreslog i samband med inriktningsärendet gällande om- och tillbyggnad av Enskedefältets skola att en ny skola skulle uppföras i området och när den var klar skulle Enskedefältets skolas elever flytta över utan någon evakuering och därefter skulle den gamla skolan rivas. Vid underhandskontakt med stadsbyggnadskontoret har framkommit att man där bedömer att rivning inte kommer att medges.

### Kostnader och tider

Från SISAB har erhållits en fastprisoffert inför genomförandebeslut, se [bilaga 7](#). Enligt denna bedöms den hyreshöjande projektkostnaden till 166,6 mnkr och den tillkommande årliga hyreskostnaden till 11,7 mnkr första året efter färdigställandet. Den totala årshyran blir då 17,3 mnkr, i kostnaden ingår driftkostnad om 50 tkr för konstgräsplan. Projektkostnaden kommer att indexregleras med mars 2014 som basmånad.

Hyran per elev varierar med antalet elever, med planerade 590 elever blir kostnaden 29 256 kr per elev. Om den femåriga rabatt som nu gäller för ny- och tillbyggda areor inte funnits hade första årshyran efter färdigställandet blivit 17,7 mnkr, vilket gett en kostnad om 29 998 kr per elev. Efter fem år kommer årshyran att vara 16,6 mnkr.

I de 166,6 mnkr ingår bland annat 27,7 mnkr för det nya huset (hus G), 16,5 mnkr för åtgärder i kök och matsal, tillgänglighetsåtgärder för 14,0 mnkr samt åtgärder som berör Psoriasisföreningen för 4,3 mnkr, bland annat går en ny hiss ned i föreningens nuvarande lokaler.

I inriktningsärendet bedömdes den totala hyreshöjande kostnaden till 140,7 mnkr och de största skillnaderna jämfört med detta rör utökade verksamhetsytor i hus G för 10,0 mnkr och teknikytor i hus G för 6,0 mnkr. Teknikytorna låg i inriktningsförslaget i A-huset men det har visat sig att man i det huset behöver spränga ned golvet i en omfattning som gör att det bedömts som bättre ur såväl ekonomisk, tidsmässig som arbetsmiljömässig synvinkel att förlägga fläktrummet i nybyggnaden.

SISAB:s kostnader, framförallt planerade underhållsåtgärder som t.ex. stambyten, beräknas till omkring 53,5 mnkr, det vill säga byggprojektets totala kostnad hamnar kring 220 mnkr,

exklusive vad som kontantbetalats för utredningskostnader m.m.

Vad gäller paviljongen på gården så står SISAB för rivningskostnaderna och byggnaden har inget restvärde.

Utbildningsförvaltningen utreder för närvarande annan användning av annexet på Ålandsvägen. Om så ej blir fallet kommer det att undersökas om det finns någon annan verksamhet, till exempel stadsdelsförvaltningen, som är intresserad av att hyra byggnaden. Skulle det visa sig att det inte finns någon ny hyresgäst uppskattas rivningskostnaden till omkring 0,7 mnkr och restvärdet är 1,3 mnkr.

Skolan måste helt evakueras under de två år som om- och tillbyggnaden tar.

Den 22 maj 2014 godkände utbildningsnämnden ett inriktningsförslag om att bygga om den tomställda Lindeparkens gymnasium i kvarteret Lugnet 12 till grundskola med en treparallellig F-6-organisation, det vill säga den nya grundskolan kommer att få samma elevantal som Enskedefältets skola får efter ombyggnaden. Den nya grundskolan planeras stå klar till höstterminen 2016 och föreslås att under läsåren 2016/17 och 2017/18 användas för evakueringen av Enskedefältets skola.

### Risker

En risk i alla skolbyggnadsprojekt är att elevantalet inte blir det planerade till exempel beroende på att en ny fristående skola etableras i närområdet. I nuläget är det dock inget som talar för att antalet elever på längre sikt skulle minska vid Enskedefältets skola. Dock medför en evakuering erfarenhetsmässigt en risk för att några föräldrar väljer att placera sina barn i en annan skola. Detta medför en försämrad ekonomi för den berörda skolan inte enbart under evakueringstiden utan också en tid därefter innan elevantalet har stabiliserats.

Ett färdigställande av Lindeparkens gymnasium för grundskoleändamål till höstterminen 2016 innebär en pressad tidsplan och det finns risk för att skolan inte hinner bli klar i tid.

Bygglovets för Lindeparkens gymnasium kan komma att överklagas, vilket kan påverka färdigställandetiden och därmed tiden för evakueringen av Enskedefältets skola.

Bygglovets för Enskedefältets skola har överklagats liksom förlängningen av bygglovets för toalettaviljongen. Tiden för om- och tillbyggnaden kan påverkas av detta.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen gjorde tidigt bedömningen att inte endast de vitesförelagda åtgärderna vad avser ventilation och toaletter bör få en permanent lösning utan att den drygt 80-åriga skolan i sin helhet i möjligaste mån bör anpassas till dagens och morgondagens undervisningsbehov i enlighet med det funktionsprogram för grundskolan som beslutats av utbildningsnämnden.

Mot denna bakgrund föreslår utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag avseende om- och tillbyggnad av Enskedefältets skola. Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att om- och tillbyggnadsåtgärder vidtas vid Enskedefältets skola till en hyreshöjande kostnad om 166,6 mnkr och med ett hyrestillägg om 11,7 mnkr.

Utbildningsnämnden föreslås också besluta att Enskedefältets skola under ombyggnadstiden evakueras till Lindeparkens gymnasium.

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

### **Bilagor**

1. Beslut 2011-05-23 från Arbetsmiljöverket
2. Kortfattad projektbeskrivning
3. Situationsplan över skolan samt ritningar över om- och tillbyggnadsförslaget
4. Tillgänglighetsåtgärder i befintliga byggnader
5. Ritning över hur stor del av skolan som berörs av Byggnadsåtgärder
6. Förslag till ny entré för Psoriasisföreningen samt markplansritning
7. Fastprisoffert 2014-09-03 från SISAB