

Handläggare
Erland Flygt
Telefon: 08-508 33 950

Till
Utbildningsnämnden
2015-08-20

Genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan, till en total hyresgenererande projektkostnad om ca 300,3 mnkr med en hyra om ca 26,7 mnkr första året.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande för om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan, till en total hyresgenererande projektkostnad om ca 300,3 mnkr med en hyra om ca 26,7 mnkr första året.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Gunnar Wohlin
T.f. grundskoledirektör

Lena Holmdahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Kämpetorpsskolan har i utredningen ”Skolplanering för ett växande Stockholm” föreslagits få en utökad kapacitet. I det aktuella ärendet föreslås en om- och tillbyggnad för att skolan även ska inrymma högstadium. Skolan planeras för en organisation med tre paralleller F-6 och fem paralleller 7-9, med total kapacitet för 1 080 elever. En pågående detaljplaneprocess för Kämpetorps område omfattar, förutom skolan, en ny 11-manna bollplan, en dubbel idrottshall och en ny förskola.

Ombyggnaden gäller befintliga hus A och F. Tillbyggnaden förutsätter rivning av hus B och S, vilka ersätts av en ny byggnad i tre våningar mot skogen. Hus A byggs till med en ny byggnad i tre våningar fram till den planerade nya bollplanen. En ny köks- och matsalsbyggnad planeras som en fristående byggnad i två våningar. Hela Kämpetorpsskolan är utrymd till Solbergaskolan fram till dess att renovering och utbyggnad är klart 2018.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, Älvsjö stadsdelsförvaltning samt samordnande huvudskyddsombud. Samverkan har även förekommit med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och stadsmuseet. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

I samband med inriktningsärendet uppmanade ekonomiutskottet utbildningsnämnden att i samarbetet med SISAB försöka reducera kostnaderna. Utbildningsnämnden uppmanades även att tillsammans med Älvsjö stadsdelsnämnd planera Kämpetorpsskolan flexibelt så att den i de inledande åren även kan användas som förskola. Ekonomiutskottet förordade också att utbildningsnämnden och idrottsnämnden samordnar skol- och idrottsfallsprojekten tids- och verksamhetsmässigt för att vinna fördelar när det gäller konkurrens, process och kostnad. Denna samordning har genomförts inom ramen för detaljplanearbetet och Älvsjö stadsdelsförvaltning har beställt en ny förskola inom den nya detaljplanen.

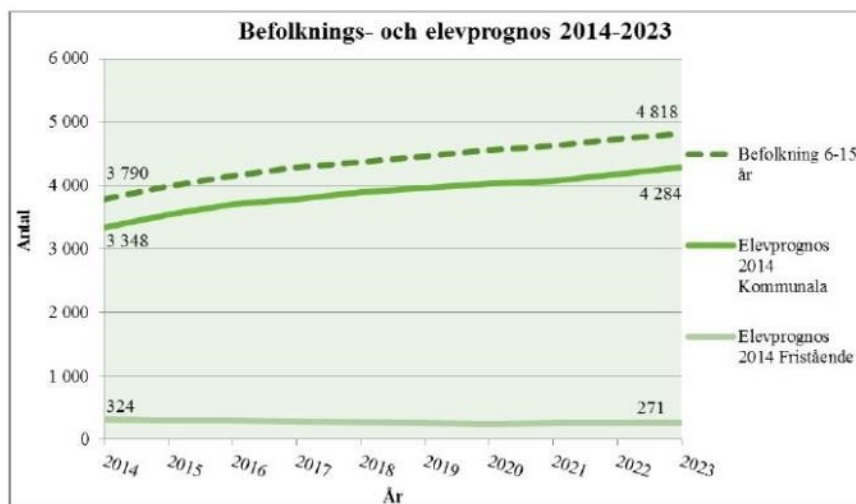
Bakgrund

Behov

I lokalförsörjningsplanen för 2016-2018 förväntas Älvsjös befolkning i åldrarna 6-15 öka med cirka 1 000 (27 %) till år 2023 enligt befolkningsprognos 2014. Jämfört med föregående års prognoser kommer antalet inflyttningsklara bostäder bli cirka 1 500 fler, vilket innebär nära nog en fördubbling av tidigare prognos. Totalt bedöms cirka 3 200 lägenheter färdigställas i Älvsjö fram till 2023. Direkt öster om Kämpetorpsskolan ligger exploateringsområdet Älvsjö Kabelverket, där det föreslagna programmet omfattar 1 500 lägenheter.

Elevprognosen för Älvsjö visar på en ökning om cirka 900 elever (24 %) F-9 under prognosperioden. Motsvarande ökning för

planeringsperioden 2016-2018 är cirka 200. En stor del av ökningen bedöms ske i de högre årskurserna.



Figur 1: Befolkningsprognos och elevantalsprognos för Älvsjö. Prognosen för fristående skolor avser Stockholmselever i fristående skolor i Stockholm.

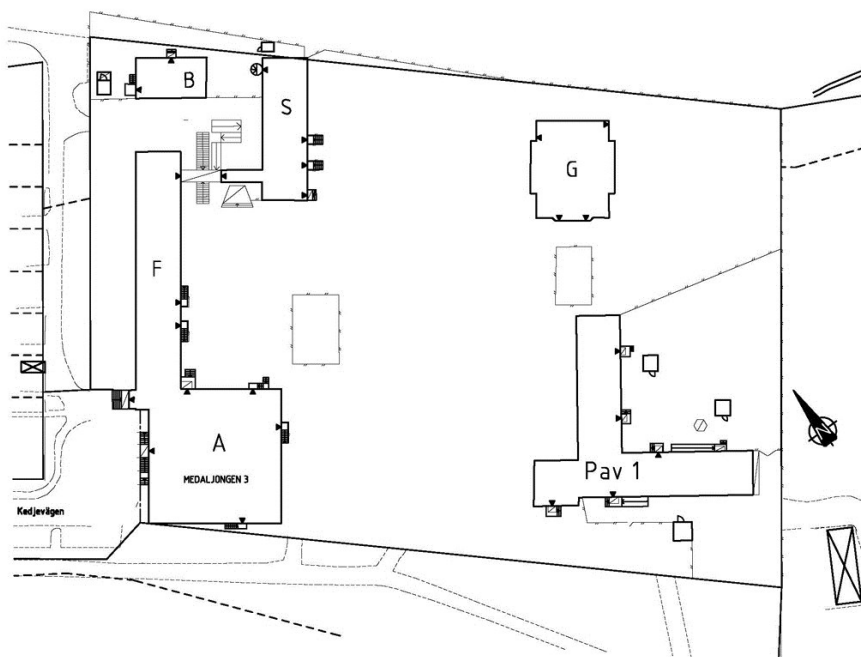
Ärendet

Kämpetorpsskolan har i utredningen ”Skolplanering för ett växande Stockholm” föreslagits få en utökad kapacitet. Som en följd av detta togs ett inriktningsbeslut 2012 om en större utbyggnad av Kämpetorpsskolan för att även inrymma högstadium. Skolan planerades 2012 få en tre-parallellig F-6 och fem-parallellig 7-9-organisation med totalt 1 020 elever (med 25 elever per klass i åk F-3). Utbyggnaden var tänkt att genomföras i två etapper för att minimera evakueringskostnader, och bedömdes kunna stå klar till höstterminen 2017.

Vid kombinerade om- och tillbyggnader planerar utbildningsförvaltningen nu för en organisation med 28 elever per klass i åk F-6 och 30 elever per klass i åk 7-9. För Kämpetorpsskolan innebär detta totalt 1 038 elever. Teknisk kapacitet för skolan efter om- och tillbyggnad är 1 080 elever genom de hemvister som skapas i tillbyggnaderna. Förslagshandlingen visar hur kapacitetsökningen ska kunna genomföras så att den ökade kapaciteten uppnås till höstterminen 2018.

Fakta om Kämpetorpsskolan				
	Läsåret 2014/15	Dagens Kapacitet	Verksamhets- kapacitet	Maximal verksamhets- kapacitet efter utbyggnad
<i>Elever</i>				
Grundskola åk F-3	208		336*	360
Grundskola åk 4-6	96		252*	270
Grundskola åk 7-9			450	450
Totalt antal elever	304	376**	1 038	1 080
<i>Lokaler och ekonomi</i>				
Hyreshöjande projektkostnad (mnkr)			300,3	300,3
Skolans area (kvm)***	5 292	5 292	11 731	11 731
Nuvarande årshyra (mnkr)	5,2	5,2	5,2	5,2
Tillkommande hyra (mnkr)			21,5	21,5
Total årshyra år 1 (mnkr)			26,7	26,7
Årshyra/kvm (kr)	986	986	2276	2276
Skolans area (kvm/elev)	17,4	14,1	11,3	10,9
Skolgård (kvm/elev)	27,6	22,3	6,9	6,7
Årshyra/elev (tkr)	17,2	14,3	25,7	24,7
Restvärde hus B, G och S som direktfaktureras (mnkr)			2,4	2,4
Fyllnadsgrad	81%	100%	96%	100%
*28 elever i F-6				
**Kapacitetsbedömning baserat på area				
***Totalarea inklusive källare, förråd, storkök mm.				

Nuvarande byggnader på skoltomten består av hus A som är huvudbyggnaden med en länkad klassrumslänga, hus F, och en mer fristående byggnad, hus S. En bostadsbyggnad som förr tjänade som vaktmästarbostad, hus B, ligger intill hus F mot Solbergaskogen. Skolan har senare kompletterats med en gymnastikbyggnad, hus G, och paviljonger vilka inrymmer förskoleverksamhet.



Figur 2: Bild som visar situationsplan med befintliga byggnader, från 2013. Pav 1 betecknar paviljonger som inrymmer befintlig förskoleverksamhet.

2013 meddelade Arbetsmiljöverket ett föreläggande om vite angående ventilationen i Kämpetorpsskolan. Efter en omprövning av tidpunkten för ikraftträdande fastslogs den 2 februari 2015 som sista datum då skolans skulle vara evakuerad, om inte nödvändiga åtgärder för ventilation vidtagits. Därför påbörjades förberedelser för en evakuering av hela Kämpetorpsskolan till Solbergaskolan.

I syfte att minimera evakueringstiden för verksamheten utreddes möjligheten att dela upp projektet i två etapper. Den första etappen skulle innebära evakuering av Kämpetorpsskolan fram till dess att renovering av ventilation var genomförd. I den andra etappen skulle verksamheten flytta tillbaka i befintliga, renoverade, lokaler samtidigt som byggnation av den egentliga expansionen genom tillbyggnader genomfördes. En förutsättning för detta var att köket skulle kunna användas under tiden. Fortsatt utredning av byggnadernas tekniska status visade dock att detta inte var möjligt och att det fanns ytterligare renoveringsbehov som behövde åtgärdas under evakueringstiden. Olika handlingsalternativ utreddes för att möjliggöra en återflytt, men resultatet visade att återstående tid för återflytt skulle bli kort och innebära alltför stora påfrestningar för verksamheten.

Parallellt utredde SISAB detaljplanens förutsättningar för att studera hur skola och förskola skulle rymmas på befintlig tomt. I första hand önskade utbildningsförvaltningen behålla befintlig

tomtindelning i syfte att behålla rådighet över processen, till skillnad från en detaljplaneändring. Samtidigt fick fastighetskontoret i uppdrag av idrottsförvaltningen att utreda möjligheterna till en konstgräsplan och en idrottsbyggnad på deras tomtmark. Ett antal olika scenarier togs fram och utredningen visade att det inte var möjligt att rymma både skolverksamhet och ny förskola på befintlig tomt. SISAB beställde därför en ny detaljplan för hela området Medaljongen i samarbete med fastighetskontoret för att kunna rymma skola, förskola, bollplan och ny dubbel idrottshall.

Under arbetet med detaljplanen har särskilt Kämpetorpsskolans kulturhistoriska värde tagits i beaktande. Kämpetorpsskolan, ritad av Paul Hedqvists arkitektkontor och färdigbyggd 1952, anses vara en fin representant för byggandet av skolor från den tiden. Synpunkter från bland annat Stockholms stadsmuseum har därför i hög grad styrt utbredning, placering och utformning av föreslagna tillbyggnader för skolans expansion. Detta, i kombination med samverkan med övriga intressenter inom planarbetet, har medfört mycket extra arbete för arkitekterna. Det återstår därför en del arbete kring exakt disposition i planlösning under genomförandeskedet.

En parallell utredning initierad av Älvsjö stadsdelsförvaltning har utrett möjligheten att flytta Ungdomens hus från Älvsjö centrum till att inrymmas ovanpå skolans nya planerade matsalsbyggnad. Stadsdelsförvaltningen har valt att inte gå vidare efter utredningen då kostnaden för flytten bedöms bli för hög. Under planeringen av skolans nya kök- och matsalsbyggnad lyftes även frågan om möjlig samverkan kring att förskolan skulle kunna dela kök med skolan. Älvsjö stadsdelsförvaltning valde dock att gå vidare med att skapa ett eget tillagningskök i den nya förskolan.

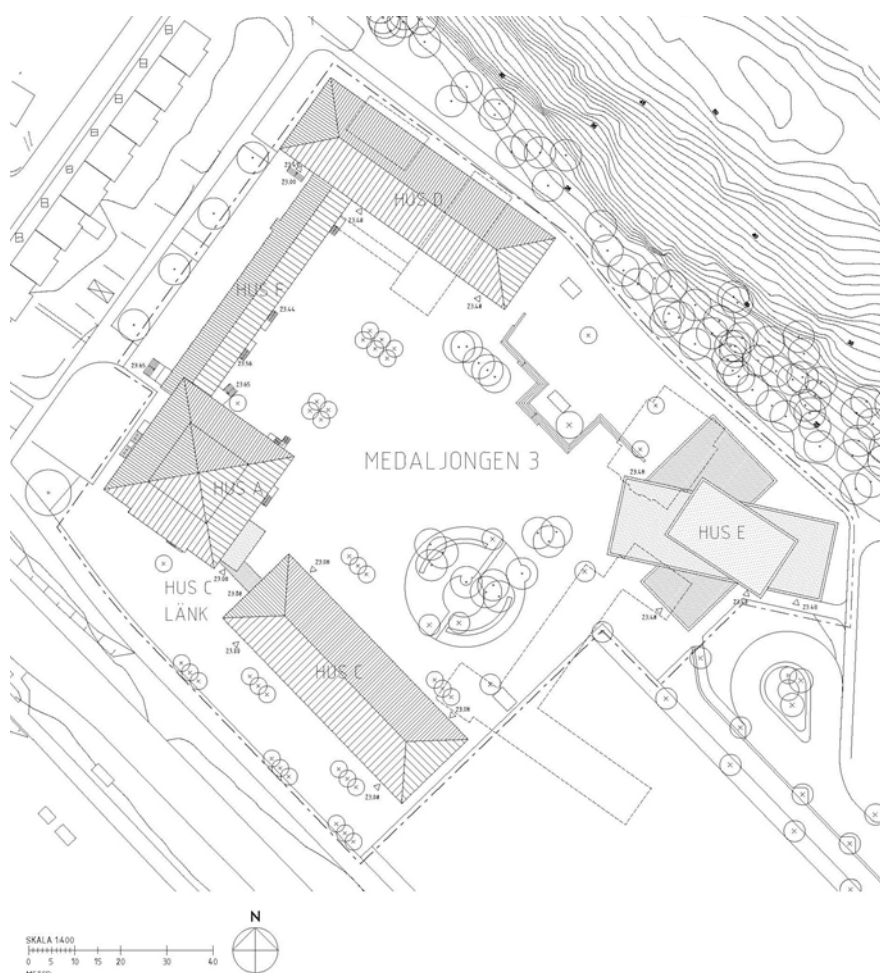
Genomförandeförslag

Kämpetorpsskolan föreslås bli en tre-parallellig F-6 och fem-parallellig 7-9-organisation med en total kapacitet på ca 1 080 elever. Skolan är i dag en F-5-skola med en kapacitet på ca 315 elever. Den utökade kapaciteten kommer således att bli ca 765 elever. För att klara denna kapacitetsökning och organisationsförändring krävs en utbyggnad av skolan och viss anpassning av skolans befintliga lokaler.

Genomförandeförslaget innebär att hus A och hus F bevaras och renoveras varsamt. Ombyggnation ska ske med varsamhet och material- och produktval ska göras med hänsyn till befintliga

byggnadsdelar. I hus A sker viss omDisposition av administrativa ytor och elevhälsa. I hus F behålls klassrumsindelningen i stort sett, men kompletteras av nya WC-grupper. Publika lokaler i hus A och hus F tillgänglighetsanpassas till nivå 2. Utöver upprustningen av ventilation till gällande myndighetskrav planerar SISAB att energioptimera hus A och hus F genom nyinvestering i ventilation, el- och värmeinstallationer samt fönster och tak.

Befintliga hus S, G och B rivs för att ge plats åt nybyggnation och skapa en mer funktionell skolgårdsyta. Två nya byggnader, hus C och hus D uppförs i anslutning till hus A respektive hus F. Dessa nya byggnader utformas i enlighet med funktionsprogrammet.



Figur 3: Bild som visar situationsplan efter om- och tillbyggnad, från förslagshandling 2015.

Hus C utförs som en långa utmed Älvsjövägen i 3 vån och ska inrymma högstadium och specialsalar. Trä- och metallslöjd, bild, musik och hemkunskapssalar på plan 100. Textilslöjd placeras på plan 200. Hus C ansluter till hus A via en länk på plan 200 och den nya huvudentrén förläggs i mötet mellan befintliga hus A och nya

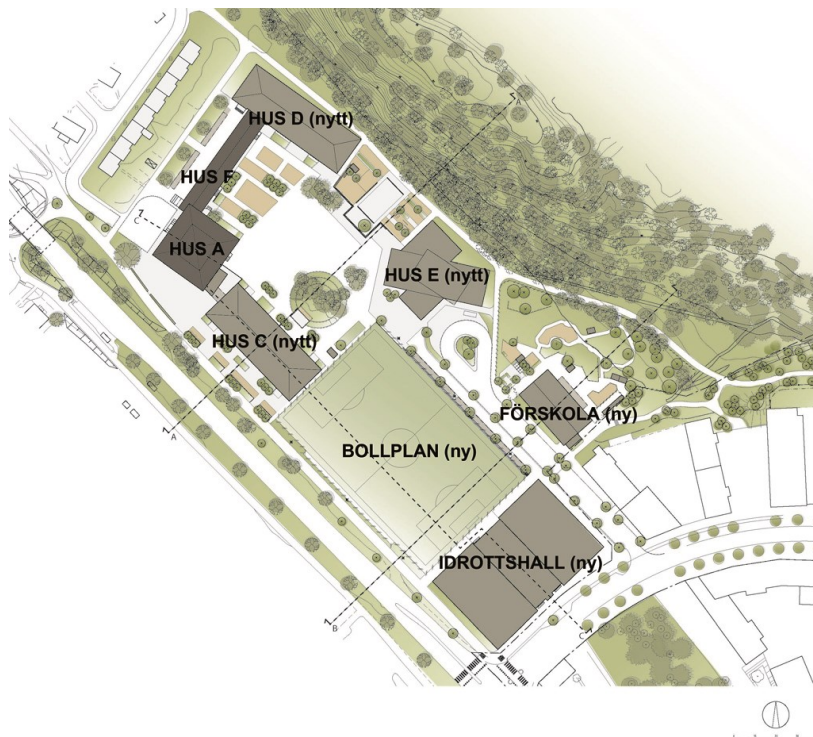
hus C. Huvudentrén utförs med en passage under länken så att kontakten behålls mellan torgytan vid entrétorget och skolgården.

Hus D rymmer låg- och mellanstadium och utförs som en länga mot skogen. Den blir i 3 våningar och sammanbyggs med befintligt Hus F. Placeringen gör att de blir en lugn miljö med närhet till skogen vilket är bra för de lägre årskurserna. Planlösning utgår från hemvister, med allrum, klassrum och gruppum. I syfte att skapa en fungerande skofri skola avgränsas kapprummen och trapphuset till övre planen med en skozon på plan 100.

Matsal och tillagningskök med kapacitet för skolans egna behov inryms i en ny byggnad, hus E, och ligger skilt från övriga byggnader för att få en säker varutransport via en egen infart. Hus E placeras mot skogen vid en nyanlagd vändplan. Byggnaden innehåller matsal, tillagningskök och teknikvåning i den övre volymen.

De nya byggnaderna utformas enligt funktionsprogrammet, och SISAB har som mål att klassa nybyggnaderna i miljöklass Silver.

Befintlig gymnastiksal, vars funktion ersätts av den nya dubbla idrottshallen, rivs för att ge plats åt hus E. Även den befintliga förskolepaviljongen rivs och ersätts av en ny förskolebyggnad öster om hus E.



Figur 4: Bild som visar illustrationsplan efter om- och tillbyggnad, från samrådshandling 2015.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Kämpetorpsskolans tillbyggnader planeras utifrån funktionsprogrammet som beslutats i nämnden den 4 juni.

Kvarvarande befintliga byggnader renoveras och anpassas varsamt med hänsyn till sitt kulturhistoriska värde. En konsekvens av detta är att lärosalar i befintliga hus F ligger längs en traditionell korridor som begränsar möjligheten att skapa hemvister där.

Funktionsprogrammet förtydligar de funktionskrav som ska ställas på framtidens skollokaler i Stockholms stad. En utgångspunkt för planeringen av Kämpetorpsskolan är att skollokaler ska ge fysiska förutsättningar för trygghet och variation i arbetssätt. Lokaler ska vara flexibla för att möta skolans olika behov, men även yteffektiva och vara hållbara över tid utifrån pedagogik, arbetssätt och elevförändringar.

Hemvisten är den plats där eleverna tillbringar största delen av sin tid i skolan. Det är i hemvisten eleven ska känna sin tillhörighet. Hemvisten innehåller pedagogisk yta i form av lärosalar, allrum och grupprum, kapprum, hygienutrymmen och personalarbetsplatser. Fritidshem och fritidsklubb ingår i hemvisten, som kan liknas vid en "liten skola i skolan".

Kämpetorpsskolans hemvister i tillbyggnaderna är utformade för att vara likvärdiga och innehåller en variation av rum som är avsedda

att ge förutsättningar att skapa olika lärmiljöer. Variationen ska stödja de olika moment som finns i en undervisningssituation. Variationen ger förutsättningar att fånga elevers olika behov och utgöra ett stöd för elever med funktionshinder eller behov av individuellt stöd. Det ska även vara möjligt att ändra hemvisten i takt med att elever blir äldre. Det handlar om väggar, inredning, ljus och akustik som ger karaktär och känsla av tillhörighet.

Hemvisten ger förutsättningar för arbete såväl individuellt som i olika gruppstorlekar, både i tyst och mer öppen miljö. Lokalerna är planerade för att medge samling i 30-grupper, samtidigt som flexibilitet finns för att samlas i en större grupp för genomgång och arbete.

Kostnader och tidplan

I fastprisofferten från SISAB anges den totala hyresgenererande projektkostnaden till ca 300 mnkr med en hyra om ca 21,5 mnkr första året. I offerten ingår ett påslag om 15 % för oförutsett och risk, eller motsvarande ca 36 mnkr i hyresgenererande kostnad. Se mer om risker nedan. Utbildningsförvaltningens del av kostnaden för detaljplanarbetets utredningar uppgår till ca 0,8 mnkr.

Tomträttsavtal är inte klart ännu och totala markkostnaden är därför inte inräknad i underlaget från SISAB, som dock bedömer kostnaden till ca 150 tkr per år.

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet är inte inräknad i den bedömda hyreskostnaden.

Enligt tidplanen i offerten från SISAB beräknas produktionen påbörjas i juni 2016 och vara klar i maj 2018. Inflyttning ska kunna påbörjas den 1 juni 2018 och hela skolan beräknas stå klar den 1 augusti 2018. Tidplanen gäller under förutsättning att detaljplanen inte försenas, att projekten för nya förskolan respektive idrottshallen genomförs enligt plan och att bygglov för skolan inte överklagas.

Stadsdelsförvaltningen planerar att gå upp i nämnden med genomförandeärendet för den nya förskolan under hösten 2015. Fastighetskontoret planerar att gå upp med inriktningsärendet för idrottshallen i november 2015 och genomförandeärendet i februari/mars 2016.

Risker

En risk som finns i samtliga projekt för att öka en skolas kapacitet är att elevunderlaget minskar fram till dess att skolan står

färdigbyggd. I detta fall finns det dock ännu inget tecken på ett vikande elevunderlag.

Om genomförandet försenas finns det en risk för ökade kostnader för att lösa evakueringsbehov.

En evakuering av en skola till en annan innebär en risk för extra påfrestningar för verksamheterna. Denna risk ökar om genomförandet försenas.

Kämpetorpsskolan tappade ett 40-tal elever mellan år 2013 och 2014 som lämnade skolan på grund av förestående evakuering till Solbergaskolan. Skolan löper därför dessutom en ekonomisk risk om ytterligare föräldrar väljer att byta skola på grund av en eventuell förlängd evakuering.

En skriftlig överenskommelse med idrottsförvaltningen om att skolan ska bedriva sin idrottsundervisning i idrottshallen är inte klar ännu.

I fastprisoffertens projektkostnader är ett antal olika risker medräknade:

- Merarbeten till följd av detaljplan- och bygglovsfrågor;
- Överraskningar avseende markförhållanden;
- Svårigheter vid omläggning av fjärrvärme och övriga anslutningar;
- Fler entreprenader i anslutning till skolprojektet
- Buller från Älvsjövägen
- Solavskärmning
- Hus E

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag, och begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande, för om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan till en total hyresgenererande projektkostnad om ca 300,3 mnkr med en hyra om ca 26,7 mnkr första året. Utbildningsförvaltningen föreslår vidare att beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

1. Situationsplan
2. Fastprisoffert 2015-05-05 från SISAB
3. Ekonomisk bilaga 2015-05-07 (Sekretess)