

Handläggare
Tobias Arab
Telefon: 08-508 33 951

Till
Utbildningsnämnden
2015-09-21

Inriktningsbeslut om nybyggnation av skolbyggnad vid Johan Skytteskolan, Ekängen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens inriktningsförslag om nybyggnation av skolbyggnad vid Johan Skytteskolan till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 212 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 16 mnkr.
2. Utbildningsnämnden uppdrar utbildningsförvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Lena Holmdahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Vid Johan Skytteskolan finns en tillfällig paviljongetablering som behöver avvecklas. Samtidigt finns ett behov av ytterligare lokalkapacitet i Älvsjö. Genom att riva två befintliga byggnader i kvarteret Smörbulten och ersätta dessa med en ny skolbyggnad, möjliggörs en avetablering av befintliga paviljonger samtidigt som lokalkapaciteten i Älvsjö säkerställs. En ny byggnad bedöms kunna stå klar för verksamheten att nyttja från skolstart höstterminen 2019. Den totala hyresgenererande projektkostnaden bedöms uppgå till cirka 212 mnkr med ett hyrestillägg första året om cirka 16 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, Älvsjö

stadsdelsförvaltning, representanter från skolledningen vid Johan Skytteskolan samt ett samordnande huvudskyddsombud. Ärendet anmäldes till kommunstyrelsens ekonomiutskott den 26 augusti 2015.

Bakgrund

Behovsanalys

De nu föreslagna åtgärderna har redovisats i nämndens lokalförsörjningsplan. Projektet syftar till såväl kapacitetshöjning som att möjliggöra avveckling av tillfälliga paviljonger intill Johan Skytteskolan. Totalt under perioden 2014-2023 prognostiseras elevökningen i Älvsjös kommunala skolor bli 24 procent vilket motsvarar 900 elever. Befolkningsökning sker främst i nybyggnation kring Älvsjö centrum och Solberga samt till viss del även i befintlig bebyggelse. En stor andel av eleverna i Älvsjö går idag i kommunal skola, cirka 83 procent, att jämföra med staden som helhet där siffran är ca 75 procent. Av elever boende i Älvsjö går ca 78 procent i skola inom sitt eget stadsdelsområde. I kommande elevantalsprognos bedöms antalet elever öka ytterligare i och med att 2015 års befolkningsprognos innehåller nya planerade bostäder.

Under planeringsperioden uppstår viss kapacitetsbrist av skol- och fritidshemslokaler i stadsdelsområdet vilket är planerat att hanteras i samband med evakueringen för ombyggnationen av Ekängen samt genom åtgärder på Sjöängens skola. Vissa mindre åtgärder pågår för utökad matsalskapacitet samt ytterligare gruppum med mera på Johan Skyttes skola för att säkerställa lokalkapaciteten tills utbyggnaden är klar. Förvaltningens planering rörande Johan Skytteskolan innebär att befintliga byggnader i kvarteret Smörbulten (Ekängen) rivs och ersätts av en ny byggnad initialt anpassad för en treparallell F-6-organisation. Byggnationen vid Ekängen ersätter de tillfälliga paviljonger som idag finns uppställda vid Johan Skytteskolan. Den kapacitetsökning som byggnationen innebär medför även en viss kapacitetsökning för årskurserna 7-9 då lokaler frigörs i den befintliga huvudbyggnaden. I och med dessa åtgärder och utbyggnationen av Kämpetorpsskolan, som enligt tidplan ska vara genomförd 2018, gör förvaltningen utifrån nuvarande prognos bedömningen att en utbyggnation av Johan Skytteskolan för årskurserna 7-9 inte behövs.

Verksamhet

Idag bedrivs skol- och fritidshemsverksamheten i byggnaderna i kvarteret Smörbulten och kvarteret Akvariet av skolenheten Johan Skytteskolan. Huvudbyggnaden Johan Skytteskolan ligger i

kvarteret Akvariet och Ekängens skola ligger i kvarteret Smörbulten.

Inför utredning

I en volymstudie som utbildningsförvaltningen låtit SISAB genomföra bedöms Ekängens skolbyggnader olämpliga för en utbyggnation. De gamla byggnaderna förbrukar idag mycket energi. Husen har en stomme av trä och lämpar sig inte för en påbyggnation i två plan. I ett sådant förslag bedöms ej heller en effektiv planlösning vara möjlig att uppnå. I Ekängen bedrivs idag skol- och fritidshemsverksamhet för cirka 160 elever i årskurserna F-6. I de tillfälliga paviljongerna vid Johan Skytteskolan bedrivs idag skol- och fritidshemsverksamhet för cirka 240 elever i årskurserna F-6. Volymstudien föreslår att Ekängen rivs och gör plats för en ny skolbyggnad.

Ärendet/Förvaltningens synpunkter

På uppdrag av utbildningsförvaltningen har SISAB genomfört en utredning om ny skolbyggnad vid Johan Skytteskolan. Utredningen skulle redovisa hur en ny byggnad kan ersätta Ekängen i kvarteret Smörbulten samt befintliga paviljonger i kvarteret Akvariet med en ny byggnad med kapacitet för tre paralleller i årskurserna F-6.

Den nya byggnaden är tänkt att kunna separeras från Johan Skytteskolan som en enskild skolenhet om behov av detta uppstår.

Den nya skolbyggnaden

SISAB redovisar i utredningen en möjlig utformning av ny skolbyggnad om 5 937 kvadratmeter fördelat på tre våningar. En L-formad byggnad med ryggen mot befintlig BMX-bana där befintliga bergknallar och ekar mot Svartlösavägen bevaras. På så vis separeras skolgård från parkering-/inlastningsytor.

Teknisk kapacitet för den nya skolbyggnaden uppgår till 630 elever och cirka 70 personal. Den nya skolbyggnaden bidrar till en kapacitetsökning om cirka 230 platser. Den nya skolbyggnaden är tänkt att utrustas med ett mottagningskök då Johan Skytteskolans tillagningskök idag bedöms som tillräckligt för den ökning av elever som den nya byggnaden medger. Detta kommer att säkerställas inom ramarna för projektet.

Huvudentréer nås från skolgården och byggnaden projekteras för att uppfylla kraven för Miljöbyggnad nivå silver.

Byggnaden ska följa SISAB:s projekteringsanvisningar samt Funktionsprogram för grundskola från den 9 mars 2015. I

kommunstyrelsens ekonomiutskotts beslut från den 26 augusti 2015 skrivs det att förslaget har dålig areaeffektivitet. Förvaltningen anser att en area om 9,4 kvadratmeter per elev bör räknas som god i ett så pass tidigt skede. Samverkan med Älvsjö stadsdelsförvaltning har skett i ett antal projekt i stadsnämndsområdet. Förvaltningen har för avsikt att inför genomförandebeslut föra dialog med Älvsjö stadsdelsförvaltning om den flexibilitet som den föreslagna byggnaden medger. I enlighet med kommunstyrelsens ekonomiutskotts beslut från den 26 augusti 2015.

Idrott

Idrottsfunktion tillskapas inte i detta projekt utan hanteras i ett separat projekt. Anledningen är att det finns behov av en ny idrottsbyggnad oberoende av den kapacitetsökning som den nya skolbyggnaden medför. Bland annat har Långbrodalsskolan, som ligger nära Johan Skytteskolan, brist på idrottslokaler.

Evakuering

Under byggnationstiden behöver eleverna som går i Ekängen evakueras. Vart eleverna ska evakueras har ännu inte fastställts. En utredning om lediga lokaler i närområdet har genomförts och analysen av denna pågår. Om ingen av de närliggande lokalerna är lämpliga avser utbildningsförvaltningen ge SISAB i uppdrag att utreda möjligheten för en paviljongetablering i kvarteret Akvariet. En utredning om närliggande mark för etablering av paviljong har genomförts. Förvaltningen gör dock bedömningen att ingen av dessa ytor lämpar sig för paviljongetablering. I en dialog med stadsbyggnadskontoret föreslår de en etablering av paviljong på skolgården i första hand. Ytorna i närområdet är parkmarker och i huvudsak för små för paviljongetablering. Förvaltningen har erfarenhet av svårigheter i bygglovsprocessen för etablering av paviljonger på parkmark.

Risker

Geoteknisk undersökning samt miljöundersökning är inte genomförda. Markförhållanden inklusive eventuella förekomster av markföroreningar är okända.

Energi- och dagsljusberäkningar med hänsyn till miljöbyggnadskrav är inte genomförda. Enklare genomlysningar av dessa problemställningar har gjorts och bedömningen är att kraven kommer att kunna uppfyllas.

Bygglovsansökan är inte inskickad men dialog har förts med stadsbyggnadskontoret och samtycke råder kring att föreslagen byggnad är inom gällande detaljplan. Samtliga risker kan påverka

kostnadsbedömningen och tidplanen för färdigställande av ny skolbyggnad.

Kostnader

Total hyresgenererande projektkostnad bedöms till cirka 212 mnkr och medför ett bedömt hyrestillägg första året om cirka 16 mnkr.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet. I bedömd hyra ingår inte eventuella kostnader för tomträtt/arrande eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet. Restvärde för fastigheterna på kvarteret Smörbulten uppgår i januari 2015 till cirka 4,6 mnkr. Restvärdet kommer att direktfaktureras utbildningsförvaltningen vid ett godkännande av genomförandeförslaget i utbildningsnämnden. Rivningskostnad ingår i projektkalkylen och hyresförs.

Kostnaden för framtagande av förslagshandling bedöms av SISAB till cirka 6 mnkr och ingår i den totala hyresgenererande kostnaden.

Förvaltningen har för avsikt att i samarbete med SISAB se över möjligheterna att effektivisera produktionskostnaden inför genomförandebeslut i enlighet med kommunstyrelsens ekonomiutskotts beslut från den 26 augusti 2015.

Aktuella hyror 2015		
Befintliga byggnader	Hyra/år (kr)	Kvm
Johan Skytte (huvudbyggnaden)	7 181 196	7 243
Johan Skytteskolan (Paviljongerna)	3 074 259	1 835
Ekängen (Kvarteret Smörbulten hus A och B)	1 133 722	1 129
Johan Skytteskolan (gymnastikhall)	755 898	789
Summa	12 504 705	10 996
Fakta Johan Skytteskolan och Ekängen	År 2015	År 2019
Kapacitet (antal elever)	980 Ink pav, hus A och B	1 210
Hyra/elev/år (Totalt) (kr)	12 755	20 080
Hyra/elev/år (Ekängen, 16 mnkr/ 630 elever/ år) (kr)	-----	26 000

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovanstående projekt är cirka 5 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är cirka 26 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

En ny byggnad bedöms vara klar från skolstart höstterminen 2019.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om nybyggnation av skolbyggnad vid Johan Skytteskolan, till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 212 mnkr, med ett hyrestillägg om cirka 16 mnkr. Vidare föreslås att nämnden uppdrar förvaltningen att ta fram förslagshandlingar inför genomförandebeslut. Beslutet föreslås justeras omedelbart..

Bilagor

1. SISAB:s projektbeskrivning 2015-06-26
2. SISAB:s kostnadsuppskattning 2015-08-13