

Handläggare
Josefin Ohlson
Telefon: 08-508 33 874

Till
Utbildningsnämnden
2016-11-24

Inhyrningsmedgivande för paviljongetablering intill Värmdö gymnasium för Årstaskolan

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in och uppföra paviljong intill Värmdö gymnasium för Årstaskolan till en projektkostnad om cirka 27,2 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 8,8 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning och uppförande av paviljong intill Värmdö gymnasium för Årstaskolan till en projektkostnad om cirka 27,2 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 8,8 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Det finns, enligt elevprognosen, brist på elevplatser i Årsta. Skolenheter är planerade för att lösa bristen. Fram till dess att de nya skolenheterna är tillgängliga finns behov av att ordna en tillfällig lokallösning. Förvaltningen föreslår uppställning av tillfälliga paviljonger intill Värmdö gymnasium som är avsedda att nyttjas av årskurs 7-9 på Årstaskolan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Skolans ledning har deltagit i arbetsprocessen. Samråd med stadsledningskontoret har skett. Samråd med huvudskyddsombud pågår.

Ett inriktningsärende avseende paviljongetablering har prövats i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 oktober 2016 och därefter i utbildningsnämnden den 20 oktober 2016.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände utbildningsnämndens anmälan med förbehåll om paviljongens uppställningstid.

Utbildningsnämnden beslutade i enlighet med förvaltningens förslag.

Bakgrund

Årstaskolan har idag 3 paralleller i årskurs 7-9. Elevprognosen visar att det kommer vara ett större behov av elevplatser än utrymme i befintlig kapacitet på Årstaskolan och Skanskvarnsskolan.

Årstaskolan behöver utökas till en 4-parallellig högstadieorganisation och öka intaget av elever till förskoleklass. Ny skola vid Bolidenplan samt Lindeskolan kommer senare att hantera det ökade elevantalet. Lindeskolan kommer först att användas för evakuering av Enskedefältets skola. Förvaltningen utreder även om Skanskvarnsskolan kan utökas med högstadiekapacitet. Fram till dess att den nya skolan vid Bolidenplan och Lindeskolan kan börja nyttjas samt Skanskvarnsskolan är utbyggd måste andra lokaler tillskapas i området.

Detta projekt syftar till att ställa upp paviljonger intill Värmdö gymnasium för att frigöra kapacitet på Årstaskolan. Ambitionen är att evakuera årskurs 7-9 på Årstaskolan fram till att skolenheter är utbyggda och nya skolenheter kan starta i närområdet.

Ärendet

Förvaltningen föreslår en inhyrning av en tillfällig skolpaviljong på Värmdö gymnasium för Årstaskolan, fram till dess att nya skolan vid Bolidenplan och Lindeskolan är färdigställda och tillgängliga samt Skanskvarnsskolan är utbyggd. Behov av den föreslagna inhyrningen av paviljonger bedöms till tio år. Förvaltningen kommer att pröva frågan om paviljongens fortsatta användning innan en avveckling av paviljongen sker.

Den tillfälliga lösningen förvaltningen föreslår består av uppförande och inhyrning av en skolpaviljong om cirka 2 350 kvm i tre

våningar. Paviljongen kommer att inrymma totalt 16 klassrum varav några kommer att inredas som specialsalar, matsal med mottagningskök samt övriga funktioner som exempelvis grupprum, toalett och lärararbetsplatser. I paviljongen planeras för två stycken NO-salar, en hemkunskapssal för halvklass, en träslöjdsal och en textilsal. Disponering av klassrummen kan komma att justeras utifrån de ritningar som bilagts offerten. Med anledning av den korta tiden har ännu inte projektspecifika planritningar för mottagningsköket tagits fram. Samråd med huvudskyddsombud kommer att ske när projektspecifika ritningar tagits fram.

Utbildningsförvaltningen utreder om det inom paviljongetableringen är möjligt att inrymma rörelsehindrade elever som idag går på Skanskvarnsskolan. Rörelsehindrade elever som idag går på Skanskvarnsskolan blir då integrerade i högstadiesamheten. En anpassning av lokalerna för rörelsehindrade elever skulle medföra behov av hyresgäst Anpassningar av lokalen. Med anledning av tidsbrist om tidplanen ska hålla för paviljongetableringen har förvaltningen beslutat att möjligheten att inrymma rörelsehindrade elever och behovet av Anpassningar av lokalen hanteras separat från detta ärende.

Paviljongen uppförs för en 4-parallellig organisation för årskurs 7-9 för att kunna klara elevökningen under den tid paviljongen står uppställd. Paviljongen kommer att placeras utmed Värmdö gymnasiums skolgårds ena kant längs Johanneshovsvägen inom fastigheten Alstern 1. Paviljongen har utformats som ett "L" för att dämpa bullernivåerna inom skolgården. Fastigheten ägs av SISAB. Paviljongen planeras vara färdigställd för inflyttning till höstterminen 2017.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	SISAB
Paviljongbyggnadens yta:	2 350 kvm
Årshyra lokal:	8,8 mnkr
Tillskapande av klassrum:	16 stycken
Nya elevplatser inom skolan:	cirka 360 stycken*
Hyra/elev/år för Årstaskolan innan paviljongetablering:	cirka 11,4 tkr/elev (10,1 mnkr/889**)
Hyra/elev/år för Årstaskolan efter paviljongetablering:	cirka 15,1 tkr/elev (18,9 mnkr/1249)
Hyra/elev/år för elever i paviljongen:	cirka 24,4 tkr/elev (8,8 mnkr/360)

* Paviljongens kapacitet, initialt kommer paviljongen nyttjas av en 3-parallellig 7-9 årskurs om cirka 270 elever

** faktiskt elevantal per den 15 september 2016

Ekonomi

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete. Den hyresgenererande projektkostnaden (exklusive inhyrningskostnad för paviljong) bedöms till cirka 27,2 mnkr och årshyran är ett till cirka 8,8 mnkr (inklusive inhyrningskostnad för paviljong) vid en amorteringstid på 10 år. Kostnaden för paviljongetableringen är hög vilket bland annat beror på att paviljongen har tre våningar. Paviljonger på tre våningar har andra brandsäkerhetskrav än paviljonger med färre våningar. Vidare finns i dagsläget bara en av SISAB upphandlad paviljongentreprenör som erbjuder paviljonger om tre våningar. Tre våningar har valts för att tillse att en 4-parallellig årskurs 7-9 får plats i paviljongen. SISAB och utbildningsförvaltningen har också valt att tillse att hela paviljongetableringen ryms inom SISAB:s fastighet.

Projektkostnaden liksom inhyrningskostnaden i offerten i detta inhyrningsärende är högre än den kostnad som redovisats i inriktningsärendet. Den ökade projektkostnaden kan bland annat förklaras av att det ställs krav på utrustning vid montage och demontage som tidigare inte beaktats. Det förklarar en del av den ökade montage- och demontagekostnaden. Offerten innehåller även kostnad för hemkunskaresinredning vilket inte ingick tidigare. Också larm och data har blivit totalt cirka 1 mnkr dyrare med anledning av den standard som förvaltningen beslutat om. Inhyrningskostnaden

för paviljongen från paviljongleverantören har ökat med 900 tkr per år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inhyrningen är beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande av bygglov. Bygglov har ännu inte sökts vid dagen för upprättande av detta tjänsteutlåtande. Ett tidsbegränsat bygglov kommer att sökas. Paviljongen är uppställd på så kallad punktprickad mark, mark som inte får bebyggas, varför permanent bygglov inte kan meddelas. För att paviljongen ska kunna tas i bruk till höstterminen 2017 är sannolikheten stor att vissa arbeten kommer att behöva påbörjas innan bygglovsbeslut meddelats. Det medför en risk för förgäveskostnader för det fall bygglov inte medges.

Vid offertens lämnande har några geotekniska undersökningar av marken inte utförts. SISAB har i sin offert tagit höjd för att kostnaden för markarbetena inte är kända. Utbildningsförvaltningen bedömer därför att risken för att markarbetena blir dyrare än offererat som liten.

Offerten är en budgetoffert. Det finns därför en risk för att projektkostnaden och hyran blir en annan än budgeterat. Enligt information från SISAB har de tagit höjd för osäkra kostnader. Risken för att kostnaden blir högre än den offererade bedöms därför som liten.

Den snäva tidplanen lämnar inget utrymme för oförutsedda händelser. Bygglovet, transporttid för leverans av paviljongen och markarbetena är i dagsläget beslutade med korta tidsramar. Risken för att projektet blir sent bedöms därför som måttlig.

Inom paviljongetableringen ryms inte någon idrottsfunktion. Idrottskapaciteten kommer därför att behöva säkerställas i närliggande idrottslokaler, exempelvis Enskedehallen. Utbildningsförvaltningen utreder möjligheterna att säkerställa idrottsfunktionen till hösten 2017 och ser positivt på att en lösning kommer att finnas på plats.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om inhyrning och uppförande av paviljong intill Värmdö gymnasium för Årstaskolan till en uppskattad projektkostnad om cirka 27,2 mnkr, motsvarande en beräknad årshyra år ett om cirka 8,8 mnkr.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär medgivande att inhyra och låta uppföra en tillfällig paviljong intill Värmdö gymnasium för Årstaskolan till en uppskattad projektkostnad om cirka 27,2 mnkr, motsvarande en beräknad årshyra år ett om cirka 8,8 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. SISABs budgetoffert inför inhyringsbeslut daterad den 1 november 2016.
2. Situationsplan daterad den 11 oktober 2016.
3. Planritning daterad den 7 oktober 2016.
4. Fasadritning daterad den 13 oktober 2016.
5. Typritning för kök daterad den 1 november 2016.