

**Handläggare**  
Monica Strandgren  
Telefon: 08-50833426

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2017-04-06

## Genomförandebeslut om ny- och ombyggnation vid Enskedefältets skola

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden upphäver nämndens beslut från den 27 november 2014 i § 11.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om ny- och ombyggnation vid Enskedefältets skola till en total hyresgenererande projektkostnad om cirka 208,9 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om 10,3 mnkr och uppdrar åt förvaltningen att beställa om- och nybyggnationen.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande till att genomföra byggnadsåtgärderna.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic  
Utbildningsdirektör

Inger Pripp  
Grundskoledirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Detta ärende är ett reviderat genomförandeförslag om ny- och ombyggnation vid Enskedefältets skola. Det ursprungliga genomförandebeslutet fattades av utbildningsnämnden den 27 november 2014. Bygglov för den då föreslagna ombyggnationen beviljades inte varpå utbildningsförvaltningen valde att beställa kompletterande förslagshandlingar av SISAB för en alternativ lösning. SISAB redovisar i de kompletterade förslagshandlingarna att de har funnit en alternativ lösning, vilket beskrivs i detta ärende, samt inkommit med en budgetoffert inför genomförandet.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning samt grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, representanter för skolledningen, samt ett samordnande huvudskyddsombud.

## Bakgrund

Enskedefältets skola är i dåligt skick och uppfyller inte dagens krav vad gäller ventilation och toaletter. Hus B är sedan 2013 belagt med vite från arbetsmiljöverket med anledning av bristfällig ventilation samt för få wc. Om inte underhållet genomförs kan ingen av skolans elever vistas i lokalerna och skolan kan därmed inte bedriva verksamhet. Byggnaden uppfördes 1932-33 och är formellt antikvariskt oklassad, men betraktas av stadsbyggnadskontoret som särskilt värdefull, vilket kan jämföras med en grönklassning enligt Stockholms stadsmuseums klassificeringssystem. Därmed utgår alternativet att riva byggnaden och projektet har istället gjort allt för att värna om den värdefulla byggnaden.

Den 27 november 2014 fattade utbildningsnämnden beslut om genomförande av om- och tillbyggnation av Enskedefältets skola. Då nämnden beviljade genomförandeförslaget hade inte bygglovet ännu vunnit laga kraft. Bygglovet överklagades av boende i området till länsstyrelsen, som valde att riva upp stadsbyggnadsnämndens beslut för en påbyggnation av hus B. Förvaltningen valde att i samråd med SISAB överklaga länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen beslutade den 21 april 2015 att gå på länsstyrelsens beslut och därmed inte bevilja bygglov för påbyggnation av hus B. Förvaltningen valde då i samråd med SISAB att inte söka prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen, utan istället komplettera förslagshandlingen med syfte att se över möjligheten att flytta ned de planerade funktionerna från den tilltänkta påbyggnationen till de ytor som Psoriasisföreningen (PSO) tidigare hyrt i skolan.

Efter att genomförandebeslut togs i november 2014 har PSO valt att säga upp det förstahandskontrakt de haft med SISAB, vilket gjorde det möjligt att nyttja dessa ytor för de funktioner som var planerade till påbyggnationen av hus B. Den 15 februari 2016 beställde förvaltningen en kompletterande förslagshandling i syfte att ta fram en alternativ lösning där ingen påbyggnation av hus B krävs samt där PSO:s lokaler inarbetas i det nya förslaget. Det nya förslaget innebär färre kvm per elev, vilket innebär en större lokaleffektivitet totalt sett för skolan.

För att SISAB ska kunna genomföra sina underhållsåtgärder krävs en omDispositionering av skolans totala lokalkapacitet och förvaltningen vill därmed verksamhetsanpassa lokalerna så att de uppfyller samtidens pedagogik, tillgänglighetskrav, säker skolväg samt klarar en större elevkapacitet. 90 av skolans elever går i två tillfälliga lokaler varav den ena har ett tidsbegränsat bygglov. Förslaget innebär en avveckling av dessa lokaler och tillskapande av ytterligare permanent kapacitet. Lokalerna vid annexet på Ålandsvägen bedöms inte vara ändamålsenliga för skolverksamhet och förvaltningen gör därför bedömningen att annexet bör avvecklas. För att möta kapacitetsbehovet i området byggs skolan med en teknisk kapacitet för att klara 630 elever, mot dagens 506 elever. Projektet tillskapar alltså 124 skolplatser i permanenta lokaler.

Enskedefältets skola är i dag evakuerad till den nya Lindeskolan (tidigare Lindeparkens gymnasieskola). Projektet är redan kraftigt försenat på grund av överklaganden och hela områdets kapacitet av skolplatser är beroende av att Enskedefältets skola står klar år 2020 eller allra senast år 2021, då Lindeskolan planeras starta som en egen skolenhet med nya elever. Ytterligare förseningar i projektet innebär stora risker kring kapacitetsbrist samt ytterligare kostnader för alternativa lokaler.

### **Ärendet/ Förvaltningens synpunkter**

SISAB redovisar i den kompletterande förslagshandlingen att det är möjligt att nyttja PSO:s lokaler, men att dessa inte täcker hela behovet för att undvika en påbyggnation av hus B. För att undvika påbyggnation av hus B föreslås även att en mindre tillbyggnation görs i anslutning till dessa lokaler. I det nya förslaget har arean effektiviserats från det tidigare förslaget 8 096 kvm (BRA) till 7 676 kvm (BRA). I det nya förslaget har hus E (den gamla vaktmästarbostaden som hyrts av PSO) inarbetats och planeras för skolans elevhälsoorganisation. Förvaltningen har även bett SISAB komplettera förslaget med extra lokaler för specialundervisning, då skolan saknar adekvata lokaler för ändamålet. Skolan byggs för att klara en teknisk kapacitet om 30 elever/klass fördelat på 21 klasser och total maxkapacitet om 630 elever. Skolan har även ett annex på Ålandsvägen. Förvaltningen har för avsikt att säga upp avtalet med SISAB avseende byggnaden och dialog förs med exploateringskontoret om fastigheten (tomten).

### **Kostnader**

Den totala hyresgenererande projektkostnaden uppgår till

208,9 mnkr, med en tillkommande hyreskostnad första helåret om 10,3 mnkr. Det nya förslaget innebär en lägre tillkommande hyreskostnad jämfört med det tidigare genomförandeförslaget. Paviljongen på skolans gård har en hyra om cirka 0,3 mnkr/år och annexet på Ålandsvägen har en hyra om cirka 0,44 mnkr/år. Dessa lokaler avvecklas i samband med att projektet genomförs.

| Enskedefältet               | Nuvarande | Framtida |
|-----------------------------|-----------|----------|
| Huvudavtal (mnkr/år)        | 5,6       | 5,6      |
| Annex (mnkr/år)             | 0,4       | -----    |
| Tf. Paviljong (mnkr/år)     | 0,3       | -----    |
| Tillkommande hyra (mnkr/år) | -----     | 10,3     |
| Summa                       | 6,4       | 15,9     |
|                             |           |          |
| Antal elever                | 506       | 630      |
| Kvadratmeter                | 6 676     | 7 676    |
| Kvm som utgår               | 771       | -----    |
| Kvm som tillkommer          | -----     | 1 771    |
| Kvm/elev                    | 13,2      | 12,2     |
| Hyra/elev/år (kr)           | 12 563    | 25 283   |

#### Tidplan

Ombyggnationen planeras pågå från våren 2018 fram till skolstart 2020.

#### Risker

Bygglov beviljades 2017-02-06. Risk för överklagande kvarstår.

#### Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden upphäver nämndens beslut från den 27 november 2014 i § 11 och att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om ny- och ombyggnation vid Enskedefältets skola till en total hyresgenererande projektkostnad om cirka 208,9 mnkr med en tillkommande hyra första året om 10,3 mnkr. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande till att genomföra byggnadsåtgärderna. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa om- och nybyggnationen vid Enskedefältets skola. Beslutet justeras omedelbart.

**Bilagor**

1. Budgetoffert från SISAB
2. Projektbeskrivning