

Handläggare
Camilla Thunmarker
Telefon: 070-5877061
Felix Wickman
Telefon: 076-1233577

Till
Utbildningsnämnden
2017-11-24

Inriktningsbeslut för om- och tillbyggnad av Thorildsplans gymnasium

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens inriktningsförslag för om- och tillbyggnad vid Thorildsplans gymnasium med en bedömd projektkostnad om cirka 66,1 mnkr, med en tillkommande hyreskostnad om cirka 4,3 mnkr det första helåret.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Thorildsplans gymnasium har i dagsläget cirka 1600 elever. Skolan är i behov av att kunna utöka kapaciteten och ta emot 1 900–2 000 elever. Förvaltningen har genomfört en utredning kring att utöka kapaciteten i kök och matsal samt antalet toaletter, café och uppehållsyta. I utredningen har också hänsyn till flödena i befintlig och ny matsal setts över samt nuvarande entré som krockar med varumottagningen. I förslaget har också kökets kapacitet utretts.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och gymnasieavdelningen i samarbete med SISAB, huvudskyddsombud samt med representanter från skolledningen vid Thorildsplans gymnasium.

Bakgrund/Ärendet

Thorildsplans gymnasium med cirka 1 600 elever är belägen på Kungsholmen. Skolbyggnaden består av sammanbyggda permanenta byggnader (hus A,B,C,D,E, F och Aula) och en permanent idrottsbyggnad (hus G).

Idag är de kapacitetsbegränsade faktorerna matsalen och antalet toaletter. Om dessa begränsande faktorer åtgärdas finns möjlighet för en stor kapacitetsökning. Enligt kapacitetsutredningen är dagens lokaler anpassade för 1 325 elever.

Thorildsplans gymnasium är en populär skola med ett stort söktryck. Sett till antalet rum som finns på skolan har den också kapaciteten att ta emot fler elever än vad som går där idag.

Befintligt kök och matsal är i stort behov att renoveras. I samband med att SISAB påbörjar underhållsåtgärder väljer utbildningsförvaltningen att genomföra verksamhetsanpassningar för att klara av den kapacitetsökning som är planerad. Matsalen är idag dimensionerad för 900 portioner men serverar 1 400 portioner varje dag.

I utredningen har det även ingått att se över och förbättra flödet från huvudingången och kökets leveranser och sophantering som idag krockar med varandra.

Utredningen avser att redovisa om och hur kapaciteten kan utökas så att skolan får en lokalkapacitet för cirka 2 000 elever. Utredningen har undersökt ett flertal förslag på placeringar utifrån för- och nackdelar samt gällande bestämmelser och myndighetskrav.

I utredningen har köket dimensionerats för att kunna tillaga 2 000 portioner och matsalen anpassats för att kunna ta emot fler elever samt personal. Matsalens tillbyggnad är cirka 700 kvm och ska kunna rymma cirka 650 gäster samtidigt. Matsalen är i det senaste förslaget placerat under markytan mellan hus E och Aula. Den kommer att hamna på ett våningsplan under (källarplan) jämfört med kök och serveringsdel som i förslaget är placerat på entréplanet. Köket utökas och omdisponeras för att få bättre flöde.

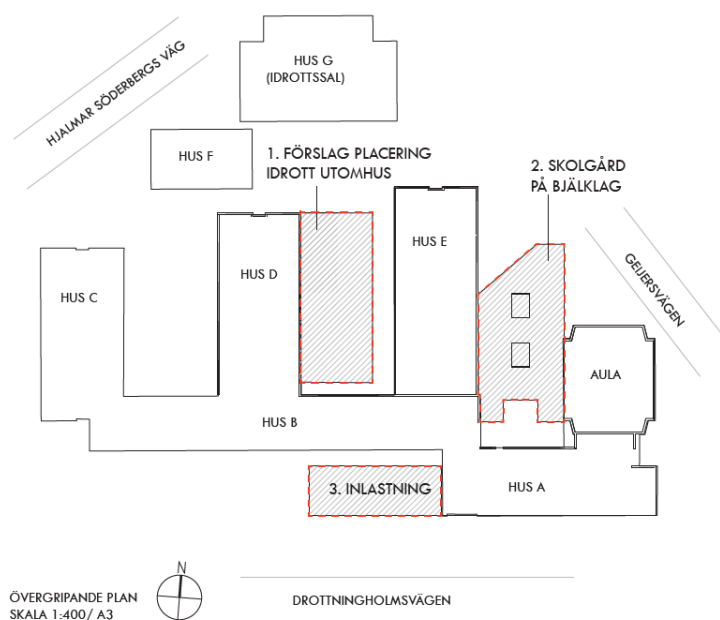
I utredningen ingår förbättringar av flödet vid kök, matsal och vid huvudingången A1. Huvudingången korsas idag av elever som ska in i skolan och till aulan samt leveranser till köket och kökets sophantering. Utredningen har tagit fram ett förslag där

inlastningen/ varumottagningen till köket är placerat i byggnadens nordvästra hörn. Huvudentrén kommer att behållas från A1 som är placerad nära tunnelbanan.

Placering av café/upphållsyta samt nya wc-grupper till matsalen har ingått i utredningen och ska anpassas efter nya flöden och behov. Totalt ska Thorildsplans gymnasium kunna rymma 1 900–2 000 elever efter färdigställd till- och ombyggnad.

Nuvarande förslag om till- och ombyggnad bygger på de handlingar som togs fram under 2017 i samverkan mellan SISAB och verksamheten. Utredningshandlingar finns framtagna daterade den 9 juni 2017.

Idrottssalen är också en trång sektor. Projektet har utrett möjligheterna till alternativa platser för idrott utomhus. I nuvarande förslag är det tänkt att placera idrotten utomhus mellan byggnad D och E. Ytan är i första hand tänkt att ha hårdgjord yta och grusas. Ytan ska omringas av en sittmur samt ha yta för gymredskap, klättring och basket. Förslaget som finns framme ska kunna nyttjas



både för idrottsundervisning och för rast. Placeringen kommer att utredas ytterligare i ett förslagshandlingsskede samt vilken typ av aktiviteter som ska uppföras. Utredningshandling för landskap finns framtagna daterade den 9 juni 2017.

Risker i ärendet

Utredningens förslag innehåller en del riskmoment som måste beaktas och utredas i kommande förslagsskede. Förslaget kräver bland annat sprängning av berg i anslutning till befintliga byggnader. Valet av tätskiktssystem måste noggrant övervägas samt dimensioneras för att hålla hela byggnadens livslängd. Förslaget är fördyrande med flera risker avseende fuktsäkerhet som måste säkerställas i kommande skede. Materialval och detaljprojektering bör noggrant projekteras i kommande skeden. Byggnadsdel som placeras under mark måste ha fuktskydd och dränering som över tid är beständigt. Denna typ av konstruktion kommer att kräva en del underhåll framöver. Utredning kring gröna tak/gångbara tak ska studeras vidare i nästa skede. Val av växtlighet på konstruktionen måste ske noggrant. Träd kräver större växtbäddar och mer djup. Dessa risker framgår mer i PM från SISABs byggtekniska specialist, daterat 17091.

Snabbfakta om ombyggnationen

Ägare:	SISAB
Berörd yta i projektet (m ²):	1 530 (inkl. nybyggnad cirka 700)
Tillkommande årshyra (mnkr):	cirka 4,3
Bedömd projektkostnad (mnkr):	cirka 66,1
Årshyran före tillägg (mnkr):	15,7 +0,2 (förrådsutrymme)
Kr/kvm (BRA) kund:	cirka 43 200
(beräknat på kundens del av projektkostnad)	

Kostnader

SISAB har på uppdrag av förvaltningen tagit fram en budgetoffert för projektet. Total hyresgenererade projektkostnad uppgår till uppskattningsvis cirka 66,1 mkr och den tillkommande hyreskostnaden första året till cirka 4,3 mnkr.

SISABs kostnad i projektet för underhåll är cirka 8,2 mnkr. Kostnaden för förslagshandlingsskedet beräknas till cirka 2,7 mnkr. Utredningskostnaden är beräknad till cirka 1,5 mnkr och kommer att direktfaktureras.

I tabellen presenteras nyckeltal för Thorildsplans gymnasium.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	15,7 mnkr *	20 mnkr *
Kapacitet antal elever	cirka 1 600	cirka 2 000
Årshyra/elev (kr)	9 813	10 000
Kvm som tillkommer		700 (matsal)
Kvm/elev	10	8,4
Yta totalt	16 010 kvm	16 710 kvm

**tillkommer kostnad på cirka 0,2 mnkr (förrådsutrymmen i Thorildshallen).*

Riskpeng

I projektkostnaden har stora riskpengar lagts med som eventuellt kan falla ut för extra utredning och arbete av tekniska detaljer som kan uppdragas under projektering eller byggskede. Det kan bland annat vara detaljer rörande bergschakt, dagvatten, bjälklag, akustik, dagsljus samt installationer och avväcklingar.

Tidplan

SISAB tar fram ett förslag till tidplan när inriktningsbeslut har fattats av nämnden. Preliminära tider för leverans av förslagshandlingar efter beställning är cirka 10 månader. Bedömd tid för genomförande efter genomförandebeställning är cirka 35 månader. Sluttid för hela projektet beräknas därmed tidigast om cirka 3 år och 9 månader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Markförhållanden och omfattning av sprängning vid tillbyggnaden är okända och kan innebära en viss risk för tidplan och kostnaden. Intill den planerade tillbyggnaden går en vattenserviceledning. Idag är det svårt att avgöra exakt hur nära det går att schakta vid denna ledning och hur nära det går att placera nybyggnaden. Detta ska utredas vidare i kommande skeden.

Förslaget med platt tak kräver ett komplicerat bjälklag som kommer att utsättas för mycket fukt samt kräver en bra lösning att avleda dagvatten från närliggande tak.

Ytterligare utredning krävs i kommande skede för att utreda placering av ventilationskanaler i den begränsade takhöjden. Det kan kräva speciallösningar med kanaler under plattan.

Dagsljusproblematik i den nya matsalen behöver utredas vidare i kommande skeden

Förvaltningens förslag

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag för om- och tillbyggnad av Thorildsplan gymnasium. Detta till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 66,1 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 4,3 mnkr.

Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram förslagshandlingar inför genomförandebeslut. Beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

1. Utredningshandlingar A, daterade 170609
2. Utredningshandlingar LA, daterade 170609
3. PM, utlåtande från byggteknisk specialist, daterat 170914
4. Offert från SISAB daterad 2017-09-11