

Handläggare
Monica Strandgren
Telefon: 08 50833426

Till
Utbildningsnämnden
2018-11-22

Genomförandebeslut för ny-och ombyggnation vid Enskede skola

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för ny-och ombyggnation vid Enskede skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 327 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 15,8 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslaget.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Den 18 maj 2017 godkände utbildningsnämnden utbildningsförvaltningens inriktningsförslag för om- och nybyggnad vid Enskede skola. Projektet på Enskede skola syftar till att säkerställa permanent skolkapacitet inom skoltomten samt lokaleffektivisera och utöka skolan med cirka 368 permanenta elevplatser fördelat på tre paralleller i årskurs f-6 och fem paralleller i årskurs 7-9. Förvaltningen har genomfört en utredning och förslagshandling som visar att en ökning av lokalytan är

Bakgrund

Den 18 maj 2017 godkände utbildningsnämnden utbildningsförvaltningens inriktningsförslag för om- och nybyggnad vid Enskede skola. Lokalerna för cirka 270 av skolans elever är

tillfälliga med tidsbegränsade bygglov, placerade i annex samt spridda i området. Det finns därför behov av att koncentrera verksamheten inom skoltomten. Elevantalsprognosen har varierat mellan åren och 2017 års elevantalsprognos visar på en elevantalsökning motsvarande mindre än en parallell för årskurs 7-9. Projektet omfattar därför en utökning med en parallell för årskurs 7-9. Den totala permanenta kapacitetsökningen uppgår till cirka 365 permanenta skolplatser varav cirka 90 är ökad högstadietkapacitet för årskurs 7-9. När projektet är klart kommer skolan att ha en permanent kapacitet för totalt 1038 elever fördelade på tre paralleller i årskurs f-6 och fem paralleller i årskurs 7-9.

Ärendet

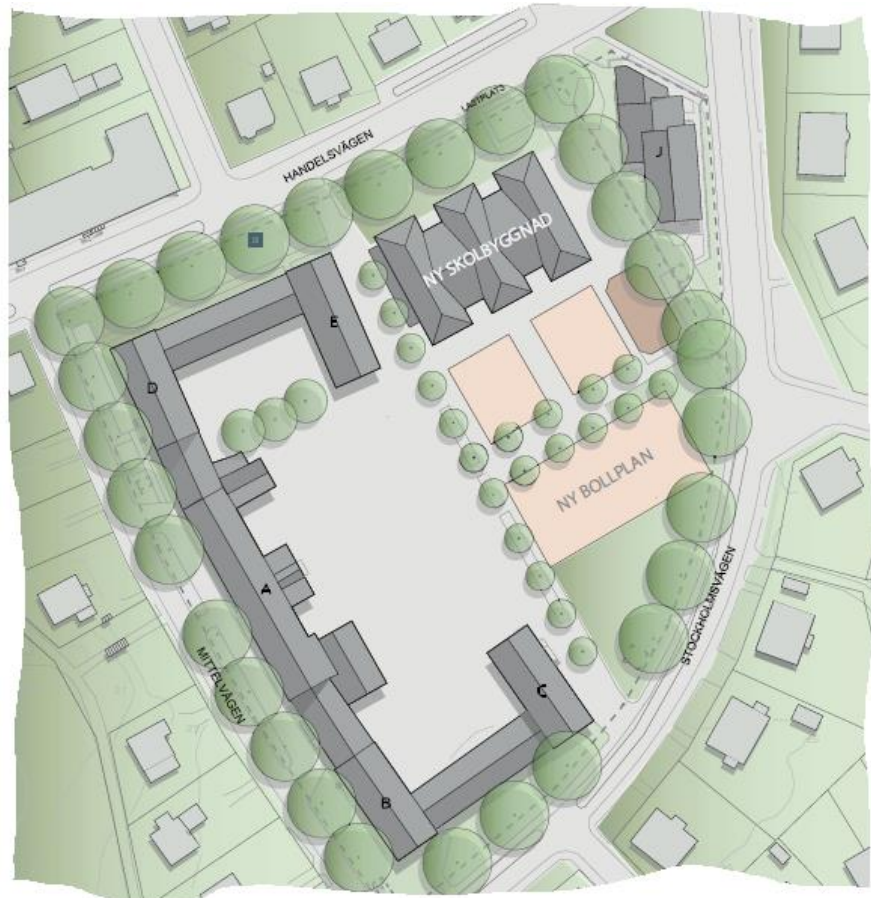
Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Ingen analys görs i detta skede men barnens bästa beaktas utifrån flera aspekter och i det fortsatta arbetet.

Befintliga byggnader

Befintlig skolbyggnad byggs om för att klara dagens pedagogiska krav och kravet på tillgänglighet. Fyra nya hissar installeras, en i varje flygelbyggnad. I samband med ombyggnaden byts el-och ventilationssystem ut. Mellanstadieverksamheten koncentreras till huvudbyggnaden och i flygel (byggnad A och D). Matsal och kök, som är underdimensionerade, ersätts i föreslagen nybyggnad och rummen omvandlas till rum för fritidsklubb, större samlingar samt hemkunskapssalar. På bottenvåningen samlas lärosalar för slöjd och bild tillsammans med skolans administration.

Sedan inriktningsförslaget har det visat sig att hus J, som avsågs byggas om för att inhysa fritidsklubb samt skolans musikundervisning, närmar sig sin tekniska livslängd. Projektet har därför valt att inte investera i en ombyggnad av hus J utan istället säga upp hus J och förlägga musikundervisningen och fritidsklubben på annan plats i lokalerna då lösningen blir mest kostnadseffektiv på sikt. När hus J på sikt avvecklas kommer skolgården att kunna utökas med större yta för att möta det ökade elevantalet.



Skolans situationsplan efter genomfört projekt

Ny byggnad

För att möta det ökade antalet elever och behovet av utökad kapacitet i matsal och gymnastiksal uppförs en ny byggnad, hus M, som inrymmer kök, matsal, gymnastiksal, omklädningsrum, hemvister för årskurs f-3 samt musiksal. Genom att förlägga musiksalen i närheten av idrottssalen kan lokalen avlasta idrottssalen från den del av idrottsundervisningen som är teoretisk och därmed ytterligare frigöra tid i idrottssalen. Den nya byggnaden byggs i enlighet med 2017 års funktionsprogram och certifieras enligt miljöbyggnad silver.

Sedan inriktningsförslaget har reglerna för rivning av skyddsrum skärpts till att bli mer restriktiva. Befintligt skyddsrum är i dagsläget placerat i hus F, som kommer att rivas för att få plats med den planerade nybyggnaden samt för att kunna behålla storleken på skolgården. Om krav ställs på skyddsrum har SISAB i bifogad offert räknat med att komplettera den nya byggnaden med ett nytt skyddsrum. Inplaceringen är inte klar än. Detta eftersom beslut om krav på skyddsrum kan tas först efter det att rivningslov av

befintligt skyddsrum har beviljats. Krävs ett nytt skyddsrum kommer detta att inrymma förrådsfunktioner när det inte brukas som skyddsrum. Om möjligheten finns att stadsbidrag beviljas för tillskapande av skyddsrum innebär det en lägre investeringskostnad för projektet.

För att rymma den planerade nybyggnaden samt behålla storleken på skolgården med tillhörande grusad bollplan rivs hus F och G samt en paviljong (hus H).

Evakuering

Under ombyggnadstiden kommer skolan att förlägga en del av sin idrottsundervisning på annan plats. Diskussioner pågår med Enskede rackethall om att hyra lokaler i väntan på att den nya idrottssalen är på plats. Eftersom projektet kommer att genomföra byggnationen i etapper kommer verksamheten att vara kvar på skolan och gör interna evakueringar inom skolans lokaler.

Tidplan

Om- och nybyggnationen bedöms vara färdigställd till augusti 2023.

Risker

Befintlig skola är byggd 1915-22 och grönklassad enligt Stadsmuseet, samt ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan. Detta påverkar utformningen av både om- och nybyggnad och kan komma att ställa höga krav på gestaltning och utformning i samband med bygglovshandlingen.

Under förslagshandlingsskedet har framkommit att platsen för det nya hus M har en hög grundvattennivå, vilket har medfört ett behov av en betydligt kraftigare stomme och grundläggning i jämförelse med underlaget för inriktningsbeslut. Det kommer även att ställa krav på produktionen då åtgärder behöver göras för att minimera risk för ras samt för t.ex. bortpumpning av grundvatten. Dessa risker kommer att behöva utredas ytterligare och mer noggrant i projekteringsskedet.

I befintlig byggnad A-E är planerat fyra nya hissar som av antikvarisk hänsyn kommer att placeras invändigt i byggnaden. Även för hisschakten måste en mer noggrann projektering ske med hänsyn till den höga grundvattennivån.

Förvaltningen har idag inte erhållit bygglov för den planerade skolbyggnaden. Eventuella överklaganden kan riskera att tidplanen för projektet försenas.

Ekonomi

Under framtagandet av förslagshandlingen har det framkommit nya krav som gjort att ett skyddsrum troligen måste ersättas efter rivning. Det har tillsammans med fler tekniska risker med anledning av den höga grundvattennivån medfört att projektet har ökat i kostnader sedan inriktningsförslaget.

SISAB har på uppdrag av förvaltningen tagit fram ett underlag för genomförandebeslut för hela projektet. Total hyresgenererande projektkostnad uppgår till uppskattningsvis 327 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt 967 164 kr, vilket medför ett hyrestillägg första året om cirka 15,8 mnkr. Restvärden för hus F, G och H uppgår till cirka 3 853 tkr. Dessa kostnader kommer att direktfaktureras och kostnaderna läggs därmed inte på hyran.

Detaljredovisning kostnader och kvadratmeter för hela projektet

Lokalkapacitet grundskola åk f-9	Läsåret 2018/2019	Framtida kapacitet
	670 elevplatser i permanenta lokaler och 270 elevplatser i tillfälliga lokaler	1038 elevplatser
<i>Lokaler och ekonomi</i>	Läsåret 2018/2019	Framtida kapacitet
Area för skolans lokaler (BRA) (kvm)	10 444	10 444
Avgående yta		3331
Tillkommande yta		4741
Summa (kvm)	10 444	11 854
Kvm/elev totalt sett	11,1	11,4
Nuvarande årshyra (mnkr)	11 252 266	11 252 266
Avgående hyra hus F, G, H och J (kr)		1 573 000
Avgående hyra Mellanvägen 8 och Handelsvägen 2 (kr)		1751208
Avgående hyra Triangelvägen 13		107 100
Avgående hyra Lindevägen 108		531 561

Avgående hyra Handelsvägen 20		162 030
Tillkommande hyra		15 769 847
Summa (kr)	10 495 000	22 897 214
Årshyra/elev/år (kr)	11 970	22 059

Ärendets beredning

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

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Enskede skola till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 327 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 15,8 mnkr.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslaget. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnationsåtgärderna samt teckna hyresavtal. Beslutet justeras omedelbart då ärendet behöver behandlas av kommunstyrelsens ekonomiutskott så snart som möjligt.

Bilagor

1. Offert från SISAB
2. Projektbeskrivning
3. Skisser ny- och ombyggnation