

**Handläggare**  
Johanna Slotteborn  
Telefon: 08-508 33 576

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2019-12-12

## Ventilationsombyggnad och inhyrning av evakueringspaviljong på Tullgårdsskolan

Förslag till genomförandebeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag angående ventilationsombyggnad på Tullgårdsskolan, till en uppskattad projektkostnad om cirka 8,3 mnkr, med en tillkommande första årshyra på cirka 0,5 mnkr.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag angående inhyrning av paviljong för Tullgårdsskolans evakuering med en uppskattad investering om cirka 1,2 mnkr och en uppskattad hyreskostnad om cirka 5,3 mnkr för det första helåret.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

SISAB planerar en ombyggnad av ventilationen på Tullgårdsskolan för att uppnå godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) efter ett föreläggande från miljöförvaltningen. Ventilationen planeras samtidigt att uppgraderas för att klara skolans överenskomna elevkapacitet. Ombyggnaden medför att verksamheten till viss del behöver evakueras externt och för att tillgodose detta behov övertas Södermalms stadsdelsförvaltnings paviljong i Henriksdal.

### Bakgrund

Tullgårdsskolan är en F-6 organisation med två paralleller och överenskommen kapacitet om 364 elevplatser som ligger på södra Södermalm vid Östgötagatans slut. Idag har skolan dessutom en ytterligare grupp i årskurs 2 vilket innebär att skolan i dagsläget har cirka 400 elever.

Tullgårdskolan uppfördes 1994 och är således en relativt ung byggnad. Trots det så har verksamheten upplevt stora problem med dålig inomhusluft i skolan, särskilt i helgruppsrummen. År 2016 utförde miljöförvaltningen en inspektion på skolan då det uppdagades att ventilationen inte är byggd enligt då gällande byggnadsregler och klarar därmed inte en godkänd OVK. För att komma tillrätta med problemet planerar SISAB nu att helt bygga om ventilationen. Ventilationen är också underdimensionerad för befintlig verksamhet och behöver anpassas för att klara fullstora grupper. Under ombyggnationen behöver skolverksamheten evakueras.

## Ärendet

### Ventilationsåtgärder

SISAB planerar en fullständig ombyggnad av ventilationen vilket även kommer medföra att bland annat driftutrymmen utökas och att undertak och allmänbelysning till viss del byts ut.

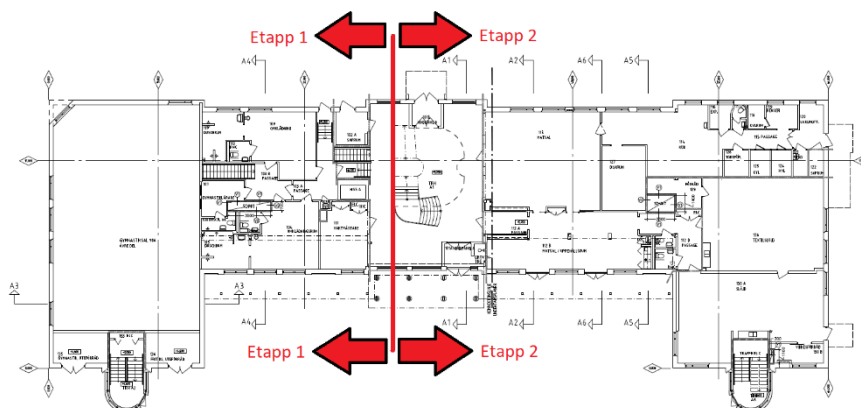
Utbildningsförvaltningen vill i samband med SISAB:s ventilationsombyggnad säkerställa en kapacitet för fullstora grupper med 32 elever och 2 personal, alltså med ventilation för 34 personer per helgruppsrum, i enlighet med utbildningsförvaltningens funktionsprogram. Antal personer som dagens ventilation är dimensionerad för varierar mellan 21 och 29 personer per helgruppsrum.

### Evakuering

För att skolans verksamhet ska kunna fortsätta att bedrivas under ventilationsombyggnaden har en evakueringslösning arbetats fram.

Ombyggnaden görs i två etapper och på så sätt kan en del av verksamheten, cirka 180 elever, vara kvar i skolbyggnaden under ombyggnaden. När den första etappen är färdig kommer verksamheten att flytta från den ena sidan av byggnaden till den andra och därefter kan etapp 2 starta, se bild 1. Den andra delen av verksamheten, cirka 255 elever, måste evakueras externt under hela ombyggnaden. För att tillgodose detta behov kommer utbildningsförvaltningen överta den förskolepaviljong som Södermalms stadsdelsförvaltning hyr på Henriksdals allé 21. Paviljongen inrymmer helgruppsrum, grupprum, kapprum, toaletter, administrativa lokaler, tillagningskök och matsal. För utevistelse finns en liten skolgård som tillhör paviljongen och det finns även en större lekpark i närheten. Vissa anpassningar kommer dock behöva göras i paviljongen för att ställa om till skolverksamhet.

Skolan planerar att de lägre årskurserna F-3 bedriver sin verksamhet i paviljongen och att årskurs 4-6 stannar kvar på Tullgårdsskolan under ombyggnaden.



*Bild 1: Den västra sidan av byggnaden utgör den första etappen och den östra sidan den andra etappen.*

I den västra delen av Tullgårdsskolan finns idrottssalen och i den östra delen finns kök och matsal. Detta medför att under den första ombyggnadsetappen (hösten 2020) kommer en tillfällig lösning ordnas för idrottslektionerna och under andra etappen (våren 2021) kommer det ordnas en tillfällig lösning för matsservering och för slöjddämnena. Skolan kommer att göra tillfälliga justeringar i schemalagningen för att matcha tillgången till specialsalar medan ombyggnaden pågår. Detta gäller både för den verksamhet som är kvar i den befintliga byggnaden och den verksamhet som är förlagd i paviljongen. Dessutom finns ledig tid för idrotts- och slöjdundervisning i närliggande skola.

Paviljongens tillagningskök och matsal kan endast tillgodose behovet för de elever som kommer vara i densamma. För de elever som är kvar på Tullgårdsskolan kommer matsservering ske i klassrummen. Projektet tittar dock på om det går att göra en gemensam lösning för matsservering med ISSR (International school of the Stockholm region). På ISSR planeras för en ombyggnad av matsalen och skolan ligger granne med Tullgårdsskolan. Hur lösningen ska se ut och hur kostnaden ska fördelas mellan projekten måste utredas vidare och redovisas därför inte i aktuellt tjänsteutlåtande. Blir lösningen av kommer den i sådant fall att presenteras i ett separat ärende.

## Ekonomi

SISAB har lämnat en budgetoffert för ventilationsombyggnaden med en hyresgenererande projektkostnad om cirka 8,3 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 0,5 mnkr, se bilaga 1.

Paviljongen har hyrts in av Södermalms stadsdelsnämnd för förskola från och med 1 september 2013 till och med den 31 augusti 2023. Förvaltningens förslag innebär att utbildningsnämnden tar över kontraktet för paviljongen då stadsdelsförvaltningen inte har behov av lokalerna från och med sommaren 2020. Stadsdelsförvaltningen kommer nyttja delar av paviljongen under våren 2020 vilket kommer generera en intäkt till utbildningsnämnden. SISAB har lämnat en budgetoffert för verksamhetsanpassningar med en hyresgenererande projektkostnad om cirka 1,2 mnkr, se bilaga 2. Den tillkommande totala hyran för paviljongen blir cirka 5,3 mnkr för det första helåret, beräknat utifrån den hyra som stadsdelsförvaltningen betalar idag samt den planerade anpassningen. Kostnaden för anpassningen av paviljongen betalas av under 3 år. I dagsläget finns inget känt ytterligare behov av paviljongen, efter evakueringsperioden, utan den kommer att avvecklas om inget behov uppstår. SISAB undersöker också möjligheten och ekonomiska förutsättningar för att omlokalisera paviljongen. Vid en avveckling kommer samtliga kvarvarande investeringar att direktfaktureras.

Kostnaderna i SISAB:s offerter är budgetpris vilket innebär att kostnaderna kommer att regleras mot faktiska kostnader efter genomfört arbete.

Förvaltningen avser tillämpa rätt till hyresrabatt enligt samverkansavtalet för de delar av Tullgårdsskolan som inte kan användas under ombyggnaden, vilket handlar om cirka 450 000 kr.

En evakuering som denna innebär även kostnader för verksamheten som detta ärende inte omfattar. Exempel på sådana kostnader kan vara tillfällig mathantering, flytthjälp, ökade personalkostnader, magasinering av möbler osv.

Fakta om Tullgårdsskolan		
	2019/2020	Efter färdigställande
<i>Basfakta</i>		
Tidplan för färdigställande		2021 (höstterminen)
Skolans organisation	F-6, 2 paralleller	F-6, 2 paralleller
Elevkapacitet	364 elever	364 elever
Teknisk kapacitet (ventilation)	363 personer	510 personer
<i>Ekonomi och lokaler, nyckeltal</i>		
Total projektkostnad (exkl direktfinansiering)		27,6 mkr
Hyrespåverkande projektkostnad		8,3 mnkr
Total hyresgenererande projektkostnad per elevplats		22,7 tkr
Kvm per elev	15 kvm	15,1 kvm
Area BRA (kvm)	5470 kvm	5493 kvm
<i>Hyra</i>		
Nuvarande årshyra	3,9 mnkr	
Tillkommande hyreskostnad (år 1)		0,5 mkr
Total ny hyreskostnad (år 1)		4,4 mnkr
Årshyra per elevplats totalt	10 775 kr	12 207 kr

Fakta om evakueringspaviljong	
<i>Basfakta</i>	
Inhyrningstid evakuering	2020-01-01 till 2021-08-01
Elevkapacitet	255 elever
<i>Hyra</i>	
Nuvarande årshyra	4,8 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1)	0,5 mnkr
Total ny hyreskostnad (år 1)	5,3 mnkr
Total hyreskostnad under evakueringstiden (1 år och 7 månader)	8,3 mnkr
Total hyreskostnad under avtalstiden (3 år och 8 månader)	18,9 mnkr
Årshyra per elevplats	21 000 kr
<i>Restvärde</i>	
Restvärde av investeringar (2021-08-01)	2,9 mnkr*

\*av förvaltningen uppskattat belopp

### Tidplan

Ombyggnadsarbetena på Tullgårdsskolan planeras att pågå från vårterminen 2020 till höstterminen 2021. Skolverksamheten kommer vara evakuerad under läsåret 2020/2021. Projektet planeras att färdigställas under sommaren 2021 och hela den befintliga byggnaden kommer därefter vara tillgänglig för verksamhet.

Paviljongen hyrs in från och med januari 2020 och anpassas därefter för att lokalerna ska vara iordningställda till inflyttning sommaren 2020.

### Riskanalys

Ett föreläggande från miljöförvaltningen finns om att inkomma med åtgärdsförslag avseende ventilationen. Genomförs inte ombyggnaden finns det därför risk för ett vitesföreläggande.

Ett senareläggande av projektet skulle kunna innebära att en ny evakueringslösning måste tas fram.

Oförutsedda händelser under projektets gång kan medföra att tidplanen förskjuts vilket i sin tur medför att skolans evakuering behöver förlängas.

Det ekonomiska underlaget som presenteras i detta ärende är baserat på en budgetoffert och det slutgiltiga ekonomiska utfallet kan således komma att avvika från de presenterade kostnaderna.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, Tullgårdsskolan och samordnande huvudskyddsombud.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

#### Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Förvaltningen anser att ventilationsombyggnaden är i linje med barnens bästa då ventilationen kommer uppfylla dagens myndighetskrav vid färdigställandet. Vidare anser förvaltningen att barnens bästa beaktats genom att hitta en evakueringslösning som minimerar uppdelningen av verksamheten och att den uppdelning som ändå varit nödvändig är åldersadekvat.

#### Jämställdhetsanalys

Förvaltningen anser inte att projektet har någon negativ påverkan på verksamheten ur ett jämställdhetsperspektiv.

### Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag angående ventilationsombyggnad på Tullgårdsskolan till en uppskattad projektkostnad om cirka 8,3 mnkr, med en tillkommande första årshyra på cirka 0,5 mnkr. Utbildningsnämnden godkänner även förvaltningens genomförandeförslag angående inhyrning av paviljong för Tullgårdsskolans evakuering med en uppskattad investering om cirka 1,2 mnkr och en uppskattad hyreskostnad om cirka 5,3 mnkr för det första helåret. Beslutet föreslås bli omedelbart justerat eftersom genomförandebeställning och hyreskontraktskrivning måste göras innan julhelgen för att inte äventyra byggprojektets snäva tidplan.

### Bilagor

1. SISABs offert för ventilationsombyggnad
2. SISAB:s offert för evakueringspaviljong