

Handläggare
Elsa Thambert
Telefon: 08-508 33 868

Till
Utbildningsnämnden
2020-08-27

Ombyggnad av kök och matsal samt tillskapande av grupprum på Fruängens skola

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande ombyggnation av kök, matsal och tillskapande av grupprum på Fruängens skola, till en hyresgenererande projektkostnad om cirka 26,5 mnkr och med en tillkommande hyra år ett på cirka 1,6 mnkr.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande evakueringslösning, med tillfälliga anpassningar av idrottssalen på Fruängens skola, till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 2,5 mnkr.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Lee Orberon
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Fruängens skola är en F-9 skola som utgörs av flera byggnader från 1950-talet. Kök och matsal utgör idag en bristfällig arbetsmiljö för kökets personal med stort behov av renovering och modernisering. Projektet omfattar i huvudsak ombyggnation av kök och matsal för att uppfylla en god arbetsmiljö och skapa effektiva och hygieniska flöden. Ett flertal nyckelfunktioner som idag saknas säkerställs, till exempel diskinlämning samt kyl- och frysrum. Anpassningarna samordnas med SISAB:s planerade underhåll. Därtill tillskapas tre grupprum på skolan med avsikt att avlasta helgruppsrum, vilket medför att skolans elevkapacitet ökar med 60 elever.

Bakgrund

Fruängens skola utgörs av flera byggnader som uppfördes under 1950-talet. Byggnaderna är grönklassade och har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Tillagningsköket med tillhörande matsalar och servering i hus B är i stort behov av renovering och modernisering.

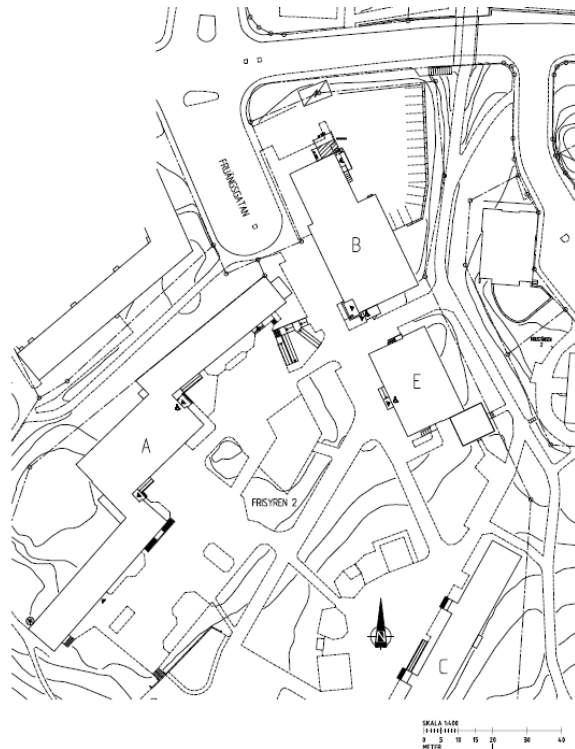


Bild 1: Situationsplan över Fruängens skola. Kök och matsal i hus B.

Skolan har idag en matsal uppdelad i två separata delar. Båda matsalarna saknar funktionell diskinlämning samt har varsin serveringslinje vilket påverkar matsalarnas elev- och personalflöden samt kökspersonalens arbetsmiljö. Diskinlämningen utgörs idag av två mindre vagnar.

Vidare saknar skolans kök ett flertal nyckelfunktioner, såsom erforderliga kyl- och frysrum och adekvat hantering av avfall. Flödena är ineffektiva vilket försvårar kökets effektivitet och

påverkar arbetsmiljön negativt. En stor del av köksutrustningen är uttjänt och behöver bytas ut.

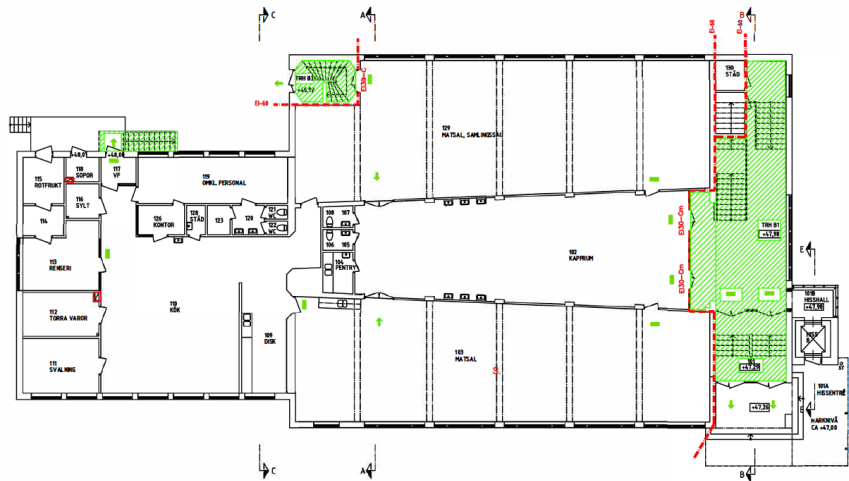


Bild 2: Befintligt kök och matsalar med avgränsande kapprum i mitten

Under åren 2010–2012 genomfördes en tillgänglighetsanpassning på skolan. Anpassningen omfattade fyra hissar och ett antal rullstolsanpassade toaletter (RWC). I väntan på ett projekt för diskinlämning, underlät man att tillskapa en RWC i anslutning till matsalarna.

Skolan har haft återkommande problem med otillräcklig kraftförsörjning vid utbyte av köksmaskiner och utrustning. Köksgolvet är provisoriskt lagat efter en tidigare vattenskada och tekniska system är i huvudsak från skolans byggår samt fönster och fasad behöver renoveras. Projektet har därför samordnats med SISAB:s planerade underhåll.

Fruängens skola består idag av en organisation för årskurs F-9 med kapacitet för 762 elever, inklusive grundsärskola. Skolan har ett relativt lågt socioekonomiskt index, men en stor andel elever med behov av särskilt stöd. Det innebär bland annat att helgruppsrum och vissa specialsalar nyttjas relativt sett mer, med anledning av att skolans klasser i många ämnen delas upp i mindre undervisningsgrupper. Skolan har väldigt få grupprum i dagsläget och således tas helgruppsrum i anspråk även för mindre grupper, vilket är ett ineffektivt lokalnyttjande.

I Hägersten-Liljeholmen pågår en omfattande utbyggnation av bostäder, vilket kommer leda till en kraftig ökning av efterfrågan på elevplatser. Fram till år 2030 kommer antalet barn i åldrarna 6–15 år att öka med 1400. I stadsdelen finns ett flertal planerade till- och

nybyggnationer för att tillgodose elevplatser för stadens barn. Fruängens skola är en stor skola med goda lokalresurser som är en viktig del i områdets skolplanering. Att säkerställa kapacitet för en hållbar verksamhet är därför av största vikt.

Ärendet

Projektet syftar till att skapa en god arbetsmiljö i kök och matsal med effektiva och hygieniska flöden där disk inte passerar mat som ska serveras. Därtill ska grupprum tillskapas för ett effektivare lokalnyttjande samt öka skolans elevkapacitet.

Verksamhetsanpassningarna ska samordnas med SISABs underhåll.

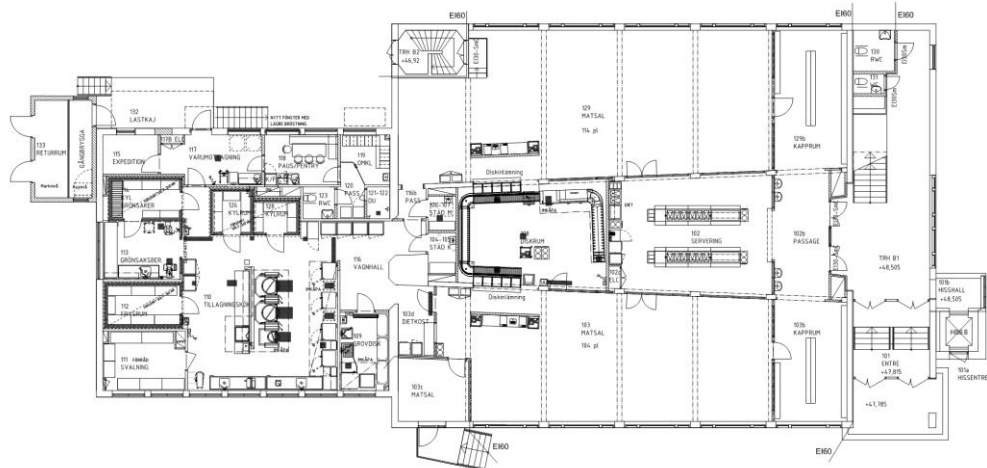


Bild 3: Förslag på ny planlösning av kök och matsal

Projektet omfattar ett flertal åtgärder i kök och matsal (hus B). Överytan för befintligt kapprum byggs om till nya serveringsytor och diskinlämning. En säker placering av serveringsstation för allergikost anordnas. Därtill byts samtlig storköksutrustning och maskiner ut. Kökets anpassningar omfattar även förbättring av lastkajen, en större varumottagning och nytt soprum för att uppfylla dagens myndighetskrav. Åtgärden innebär att ett återvinningsrum tillskapas om cirka 20 kvm på befintlig parkeringsyta. I källarplanet installeras ett nytt fläktrum.

I enlighet med tidigare tillgänglighetsanpassning har en RWC och WC planerats in i anslutning till matsalen. Därtill säkerställs utrymningsplats för rörelsehindrade i kombination med ett avskilt matrum för elever med särskilda behov.

Omställningen av ett helgruppsrum till tre nya grupprum (hus A) är en mindre åtgärd. Avsikten är att mindre undervisningsgrupper ska nyttja dessa istället för att ta helgruppsrum i anspråk.

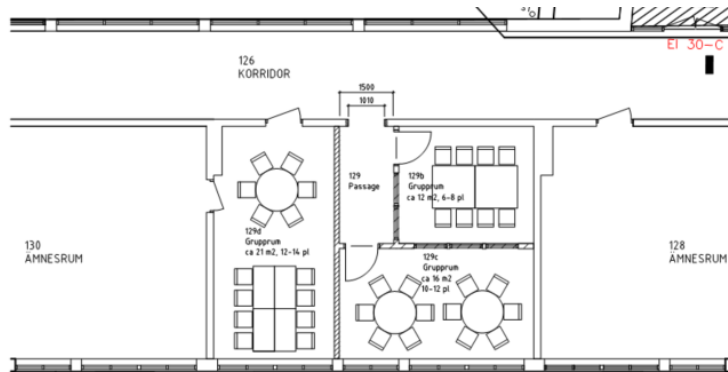


Bild 4: Förslag på planlösning för nya grupprum

SISABs underhåll av hus B omfattar bland annat ytskikt, fönster samt fasadputs. En rad tekniska system har uppnått sin livslängd och byts ut och uppgraderas, bland annat ventilation, vatten, avlopp samt el.

Kapacitet

Befintlig matsal är dimensionerad för 800 elever. Den nya matsalen kommer att vara dimensionerad för 900 elever uppdelat på tre sittningar/matlag. Tillskapandet av grupprum medför att uppskattningsvis två helgruppsrum tillgängliggörs.

Bedömningen är att med matsalens ombyggnad och tillskapandet av grupprum säkerställs en sammanlagd lokalkapacitet motsvarande 900 elever i tre paralleller F-9. Men utifrån gällande kapacitetsöverenskommelse och med hänsyn till dagens organisation och förutsättningar, begränsas uppskrivningen av verksamhetens elevkapacitet till två helgrupper, cirka 60 elever, till sammanlagt 822 elevplatser. Detta kan dock komma att förändras i framtiden om elevsammansättningen förändras.

Tidplan

- Beställning genomförande: sep 2020 (senast)
- Projektering och upphandling: okt 2020 – maj 2021
- Evakuering: aug 2021 – aug 2022
- Produktion: aug 2021 – juni 2022

Beroenden

Projektets genomförande förutsätter godkänt bygglov samt evakuering av kök och matsal under produktionstiden (tolv månader). Se vidare under avsnitt Ekonomi.

Ekonomi

Enligt budgetoffert (bilaga 1) uppgår den hyresgenererande projektkostnaden till cirka 26,5 mnkr inklusive oförutsett och risk. Det medför en tillkommande hyra år ett på cirka 1,6 mnkr. Tillkommande kostnader utgörs av redan nedlagda utredningskostnader för cirka 640 tkr som ska direktfaktureras samt kostnader för storköksutrustning på 1,2 mnkr som finansieras genom nämndens investeringsbudget.

SISAB:s kostnader för underhåll i samband med projektet uppskattas till 12,7 mnkr. Den procentuella fördelningen mellan utbildningsförvaltningen och SISAB motsvarar 68 respektive 32 % av entreprenadkostnaden.

I projektkostnaden ingår inte kostnader för evakuering.

Evakuering

Flera olika alternativ har utretts för att finna en kostnadseffektiv och för verksamheten lämplig evakueringslösning (se bilaga 2). Främst följande två alternativ har bedömts möjliga.

#	Alternativ	Kostnadsuppskattning
1	Anpassning av en av idrottssalarna som temporärt serveringskök	1,7–2,5 mnkr
2	Flytt och uppställning av kök- och matsalspaviljong som idag används för evakuering vid ombyggnad av Sjöängsskolan	4,2–7,7 mnkr

Med hänsyn till den kortare evakueringstiden av tolv månader (två skolterminer) och till investeringskostnaden, förordas det förstnämnda alternativet. Fruängens skola har idag två mindre idrottssalar. Verksamheten får därmed med denna lösning ändå fortsatt tillgång till omklädningsrum samt en av salarna för idrottsundervisning. Ytterligare behov av idrottslokaler löses exempelvis genom inhyrning i andra skolor och idrottsförvaltningens anläggningar samt till viss del schemaläggning av idrott utomhus. En större konstgräsplan ligger precis i anslutning till skolan. SISAB:s kostnadsuppskattning för denna evakueringslösning hamnar inom spannet 1,7–2,5 mnkr och kommer att säkerställas i detaljprojekteringen. Kostnaden avses att hyresföras med avskrivningstid under evakueringstiden. För verksamheten tillkommer kostnader för bland annat catering, engångsmaterial och eventuellt avgifter för idrottsförvaltningens anläggningar. Förvaltningen kommer att se över om det går att

tillskapa tillfälliga möjligheter för källsortering och matavfallsinsamling under evakueringsperioden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av SISAB bedömda risker anges ökade kostnader som kan uppstå på grund av en rad faktorer så som mer omfattande behov av sanering, avvikande markförhållanden och okända fuktskador mm.

Bygglovshandlingar har ännu inte lämnats in och lov kan således både nekas och överklagas. Lång handläggningstid innebär en osäkerhet i tidplanen som kan komma att försenas.

Den föredragna evakueringslösningen är inte färdigprojekterad och kan innebära en risk som påverkar såväl tidplan som kostnad. En styrka i projektet är dock att alternativa möjligheter har utretts.

Om projektet inte genomförs finns stor risk att skolans kök måste stänga till följd av arbetsmiljöproblem. Upparbetade kostnader för förslagshandlingen om cirka 1,9 mnkr kommer då att direktfaktureras som förgävesprojektering.

Fakta om projektet

Åtgärd	Ombyggnation	
Organisation	Åk F-9 samt grundskola	
Färdigställd	22-aug	
Ekonomi (kr)	Total projektkostnad (investeringsutgift) med avdrag för ev. direktfinansiering*	39 206 523
	varav SISAB:s underhåll	12 728 000
	Total hyresgenererande projektkostnad*	26 478 523
	Dagens årshyra	12 500 545
	Total årshyra efter färdigställande* (kvarvarande befintlig och tillkommande hyra med rabatt avdragen)	14 095 632
	Tillkommande hyreskostnad (år 1) med ev. rabatt avdragen*	1 595 087
	Tillkommande hyreskostnad (år 1) utan ev. rabatt avdragen*	1 599 287
	Avgående hyreskostnad för ev. avvecklad area	-
	Evakueringskostnad (hyresgenererande investering)	2 500 000
	Direktfinansiering**	1 837 831
	Restvärde	429 118
Elever (antal)	Befintlig kapacitet	762
	Slutlig total kapacitet	900
	Kapacitetsförändring	138
	Kapacitetsbegänsningar (ex. grundskola)	822
Area (kvm)	Total area (befintliga lokaler)	11 496
	varav area berörd av ombyggnation	1 665
	Avvecklas	-
	Tillkommande area (tillbyggnad)	20
	Eventuell andrahandsuthyrning	-
	Slutlig total area (efter samtliga åtgärder)	11 516
Nyckeltal	Total hyreskostnad per barn/elev, slutlig kapacitet (utan rabatt avdragen)*	1 773
	Total hyreskostnad per barn/elev, kapacitetstillskott (utan rabatt avdragen)*	11 560
	Total hyresgenererande projektkostnad per slutlig total kapacitet*	29 421
	Total hyresgenererande projektkostnad per kapacitetstillskott*	191 873
	Kvm per barn/elev (slutlig total kapacitet)	13
	<i>*Exklusive evakueringskostnad</i>	
	<i>**Inklusive kostnader som finansieras via nämndens investeringsbudget</i>	

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen och personal på Fruängens skola samt SISAB. Samråd har skett med huvudskyddsombud som avlagt yttrande utan erinran.

Ärendet kommer att behandlas av den fackliga samverkansgruppen den 18 augusti 2020. Ärendet kommer också att behandlas av utbildningsnämndens råd för funktionshinderfrågor vid sammanträdet den 19 augusti 2020.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

En barnkonsekvensanalys har gjorts och den sammanvägda bedömningen utgår från barnkonventionens artikel 3 (Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas det som bedöms vara barnets bästa). Ombyggnadsprojektet innefattar anpassningar som kommer att ha en positiv påverkan på de berörda eleverna. Barnperspektivet har varit en viktig del i arbetet med elevytorna i matsalen gällande dess utformning, logistik och god överblickbarhet. Vikt har lagts vid en god ljudmiljö, bra belysning och genomtänkta materialval. I linje med barnkonventionen artikel 2 och 23, gällande alla barns lika värde och rätt till ett fullvärdigt liv, görs förbättringar av lokalernas tillgänglighet, med säker hantering av dietkost, tillskapandet av rullstolsanpassad toalett och avskild del av matsal. I säkerställandet av fler elevplatser bidrar projektet även till uppfyllelsen av artikel 28 (Barn har rätt till utbildning).

Valet av evakueringslösning har gjorts med hänsyn till investeringskostnaden i relation till evakueringstiden. Det innebär att förvaltningen ställts inför valet att prioritera genomförbarheten av projektet och de långsiktiga positiva konsekvenserna för barnens bästa, på bekostnad av tillfälliga inskränkningar i barnens utemiljö. Evakueringslösningen bedöms medföra risker vid varustransporter till och från det tillfälliga mottagningsköket i idrottshallen. Det åtgärdas förslagsvis genom schemaläggning av transporter till tider då så få barn som möjligt befinner sig på skolgården.

Transporterna kommer att ledsagas och följas åt av skolans personal för att säkerställa barnens trygghet.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen förslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande ombyggnation av kök, matsal och tillskapande av grupprum på Fruängens skola, till en hyresgenererande projektkostnad om cirka 26,5 mnkr och med en tillkommande hyra år ett på cirka 1,6 mnkr. Därtill föreslås att nämnden godkänner förvaltningens förslag gällande evakueringslösning, med tillfälliga anpassningar av idrottssalen på Fruängens skola, till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 2,5 mnkr.

Bilagor

1. Offert från SISAB
2. Evakueringsutredning