

Handläggare
Candy Yau
Telefon: 08-508 337 27

Till
Utbildningsnämnden
2021-10-14

Evakueringsskola med idrottstält i Västerort

Förslag till reviderat genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade genomförandeförslag att uppföra en evakueringsskola med idrottstält i Västerort. Den uppskattade hyresgenererande projektkostnaden är 233 mnkr och tillkommande hyra första året är 26,3 mnkr.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade genomförandeförslag att uppföra en evakueringsskola med idrottstält i Västerort. Den uppskattade upplåtelseavgift under byggtiden är 21,6 mnkr och upplåtelseavgift år 1 är 758 tkr.
3. Utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att uppföra en evakueringsskola och idrottstält i Västerort till en reviderad hyresgenererande projektkostnad på 233 mnkr och en tillkommande hyra första året är 26,3 mnkr.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Lee Orberson
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen planerar att uppföra en större tillfällig evakueringsskola, för att lösa behovet av evakuering i samband med underhåll och till viss del kompletterande verksamhetsanpassningar

på fem skolor i Västerort. De berörda skolorna turas om att nyttja byggnaden för evakuering, med en tidsplan som löper under tio år.

Genomförandebeslut för etablering av en tillfällig evakueringskola i Västerort fattades av utbildningsnämnden 2020-05-28 och av kommunstyrelsens ekonomiutskott 2020-06-17. En uppdaterad kalkyl för projektet avviker dock från tidigare beslutade kostnader och därför krävs ett reviderat genomförandebeslut för att driva projektet vidare. Projektet har därför pausats strax innan produktionen var tänkt att starta. Konsekvensen blir en försening av projektet. Ärendet redovisar främst en jämförelse mot tidigare beslut och förvaltningens arbete med att söka alternativa lösningar.

Bakgrund

Fem skolor i stadsdelarna Bromma och Hässelby-Vällingby står inför omfattande underhåll och ombyggnationer. Dessa är Abrahamsbergsskolan, Blackebergsskolan, Grimstaskolan, Hässelbygårdsskolan och Nya Elementar. SISAB ska byta stammar, åtgärda ventilation, el och dagvatten. Teknikutrymmen och undercentraler byggs om i samtliga fall. Ledningsdraineringar gör att golv måste brytas upp och ventilationsombyggnader gör att undertaken tas bort. I samband med ombyggnationerna ses även tillgänglighet och brandutrymning över och förbättras. Se bilagor 1–5 för en mer detaljerad beskrivning av de fem skolornas underhållsbehov.

Genomförandebeslut för etablering av en tillfällig evakueringskola i Västerort fattades av utbildningsnämnden 2020-05-28 och av kommunstyrelsens ekonomiutskott 2020-06-17. Då den nya prognostiserade kostnaden för projektet avviker från tidigare beslutad projektkostnad på 198,2 mnkr och tillkommande årshyra är ett om högst 18,7 mnkr förutsätter ett genomförande ett nytt beslut av utbildningsnämnden och godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, i enlighet med kommunfullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning.

Behovsanalys

Under tiden som skolorna underhålls och renoveras krävs evakuering av verksamheterna. Ansvaret för evakuering ligger på utbildningsförvaltningen enligt samverkansavtalet.

I första hand eftersträvas helevakuering av skolorna. För de skolor där underhållsbehovet är kritiskt skulle delevakueringar innebära att produktionstiderna förlängs och skolorna därmed utsätts för en dålig arbetsmiljö under längre tid. För ombyggnationen av Blackebergsskolan och Nya Elementar krävs dessutom

helevakueringar och en av utmaningarna är att säkerställa tillgången till specialsalar och idrott för skolornas undervisningsbehov. Förvaltningen ser framtida behov av samtliga berörda skolor och planerar även att förslå permanent kapacitetsökning på Blackebergsskolan, Grimstaskolan och Nya Elementar. På Blackebergsskolan och Nya Elementar behöver paviljonger med tidsbegränsat bygglov avvecklas och ersättas med permanent kapacitet. Behovet av evakuering kvarstår oavsett utbildningsförvaltningens verksamhetsanpassningar, som kopplas på i olika utsträckning och omfattning. Beslut om verksamhetsanpassningarna på respektive skola lyfts som separata inriktnings- och genomförandeärenden till utbildningsnämnden.

Alternativa lösningar

Förvaltningen har tittat på möjligheten att tidigarelägga produktionen av nya planerade skolor i området (Riksby 1, Solvalla, Alvik strand östra). Förvaltningens bedömning är att detaljplanprocesserna ännu ligger för långt fram i tiden samt att existerande infrastruktur inte räcker till för att separera skolornas produktion från övrig exploatering. Detaljplanernas genomförandetid ligger mellan 2030–2035, medan underhålls- och ombyggnadsbehovet för flera av västerortskolorna kräver evakuering långt tidigare.

Vad gäller ledig kapacitet på andra befintliga skolor i området antas Kämpingeskolan i Tensta kunna ha plats för cirka 500 elever från och med 2026, efter att Elinsborgsskolan och Bromstensskolan nyttjat lokalerna för sin evakuering. Nyttjandet av Kämpingeskolan betyder att separat evakueringslösning ändå måste till för Grimstaskolan samt Blackeberg med hänsyn till deras kritiska underhållsplaner. Övriga skolor skulle behöva delevakueras, vilket inte är möjligt i samtliga fall.

Förvaltningen har även låtit utföra en analys av möjlig inhyrning av lokaler hos externa fastighetsägare i västerort. Utredningen har dock inte kunnat visa på att det finns lämpliga lokaler som uppfyller skolornas gemensamma behov.

Turordning och evakueringstid

En turordning har tagits fram genom att bedöma de olika ombyggnadsprojektens prioritering i tid. Basen för bedömningen har varit hur långt man kommit med förberedelse och projektering i

respektive ombyggnadsprojekt, samt status för skolmiljön i dagsläget. Turordning är planerad enligt nedanstående tabell.

Tabell 1. Uppdaterad tidplan och turordning för berörda skolor

År	Termin	Nyttjande- grad	Skola
1	ht-23	100%	Grimsta
	vt-24	100%	Grimsta
2	ht-24	103%	Grimsta
	vt-25	103%	Grimsta
3	ht-25	100%	Abrahamsberg och Blackeberg
	vt-26	100%	Abrahamsberg och Blackeberg
4	ht-26	100%	Abrahamsberg och Blackeberg
	vt-27	70%	Blackeberg
5	ht-27	70%	Blackeberg
	vt-28	70%	Blackeberg
6	ht-28	90%	Hässelbygård
	vt-29	90%	Hässelbygård
7	ht-29	100%	Nya Elementar
	vt-30	100%	Nya Elementar
8	ht-30	100%	Nya Elementar
	vt-31	100%	Nya Elementar
9	ht-31	0%	NN
	vt-32	0%	NN
10	ht-32	0%	NN
	vt-33	0%	NN

De fem skolor som är aktuella för evakuering har inte det exakta elevantal som motsvarar evakuerings skolans kapacitet. Deras nuvarande organisation, socioekonomiska index, grundsärskola och befintliga lokaler möjliggör idag inte alltid fullstora grupper. Det finns pucklar och avsmalningar genom organisationerna. Däremot behöver evakuerings skolan klara 30 grupper för att flexibelt kunna inrymma dessa olika organisationer.

För att maximera nyttjandet av evakuerings skolan kommer det periodvis ske överlappning mellan två organisationer. Lokalerna utformas med hög grad av flexibilitet för att tillgodose detta och enligt utbildningsnämndens funktionsprogram. I ovanstående tabell redovisas skolans nyttjandegrad termin för termin, utifrån nyttjandet av evakuerings skolans klassrum.

Mot slutet av uppställningstiden på tio år finns ledig kapacitet för oförutsedda händelser, förseningar eller ytterligare skolors evakuering. SISAB ser att det finns ett kommande behov av underhåll där evakuering kan bli aktuellt för ytterligare ett antal skolor i Hässelby-Vällingby och Bromma.

Under de senaste åren har även Olovslundsskolan och Vällingbyskolans lokaler identifierats med kritiskt underhållsbehov. Utifrån att evakueringsskolans tidsplan är fullbelagd till och med år 2031 har dessa två skolor inte inkluderats i planeringen för evakueringsskolan. Båda skolorna har en kritisk tidsfrist men det finns möjlighet till delevakuering och en plats för tillfälliga paviljonger.

En överordnad styrgrupp bestående av SISABs förvaltningsområdeschefer i Hässelby-Vällingby och Bromma och utbildningsförvaltningens lokalstrateger kommer att bevaka projekten i de olika skolorna och om behov finns se över turordningen. Avsikten är att nyttja hela uppställningstiden och det kommer ske ett fortlöpande arbete med att säkra ett fullt kapacitetsutnyttjande.

Ärendet

I anslutning till Råckstarondellen i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde, planeras för uppförandet av en tillfällig evakueringsskola. Byggnaderna ska inrymma fullt utrustade grundskolefunktioner, inklusive specialsalar, tillagningskök samt adekvat skolgård med lekutrustning för en F-9 organisation med kapacitet för 900 elever i 30 klasser. Färdigställande planeras till hösten 2023, med en initial första uppställningstid på tio år.

Evakueringsskolan ger förvaltningen förutsättning att lösa evakueringsbehovet för åtminstone fem skolor med eftersatt underhåll inom Bromma och Hässelby-Vällingby, genom en samlad lösning där skolorna växlar nyttjandet utifrån byggprojektens tidsplaner. De skolor som planeras använda evakueringsskolan är Abrahamsbergskolan, Blackebergsskolan, Grimstaskolan, Hässelbygårdsskolan och Nya Elementar.

Ett idrottstält, som tidigare varit uppställt intill Johannes skola för bland annat Rödabergsskolans evakuering och som förvaltningen redan hyr in, kommer att flyttas och ställas upp i anslutning till evakueringsskolan. Tältet är utrustat med en stor delbar idrottssal och tillhörande omklädningsrum.

Skolan byggs med prefabricerade moduler. Ytterligare information om skolans utformning och funktioner återfinns i tidigare ärende.

Bygglov har erhållits för den tillfälliga etableringen på fastigheten invid Räckstarondellen.

Tidplan

Ursprunglig tidplan angav verksamhetsstart till höstterminen 2022. Men efter att projektet pausades under våren 2021 beräknas nu tidigast möjliga terminsstart till höstterminen 2023, dvs en försening med 12 månader. Tidplanen är beroende av när beslut kan fattas av utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott och när leverantören kan börja producera skolans moduler i sin fabrik.

Reviderad projekttidplan:

- Beställning senast november 2021
- Produktion april 2022 – juni 2023
- Inflyttning juni 2023
- Verksamhetsstart augusti 2023

Tidplanen förutsätter omedelbar justering av nämndens beslut.

Ekonomi

SISAB har tagit fram en reviderad budgetoffert baserat på den senaste kalkylen för projektet. Den hyresgenererande projektkostnaden inklusive idrottstält uppgår till cirka 233 mnkr och medför ett hyrestillägg om cirka 26,3 mnkr exklusive markupplåtelse. Kostnad för avetablering ingår i projektkostnaden.

Förvaltningen har sökt markupplåtelse och på så sätt fått taxan för markupplåtelsen prövad. För förvaltningen tillkommer en avgift på cirka 21,6 mnkr för nyttjandet av offentlig plats under byggetableringen. Den totala projektkostnaden uppgår till 263,5 mnkr inklusive direktfakturering där markupplåtelsen är den stora kostnaden.

Under skolans uppställningstid på tio år uppgår den årliga upplåtelseavgiften för marken till 758 tkr.

Tillkommande årshyra baseras på avskrivningstider på upp till tjugo år. Detta för att evakueringsskolan är en tillfällig etablering, men byggnaden betingar ett värde bortom etableringstiden då den är av permanent standard. Som tidigare redovisats är det utbildningsförvaltningens fortsatta ambition och avsikt att

byggnaden efter de första tio åren av verksamhetstid ska flyttas till en annan plats inom Stockholms kommun för att återanvändas som evakueringsskola åt andra verksamheter, alternativt som en permanent skola. Om det inte finns behov av att återanvända byggnaderna efter tio år har SISAB i uppdrag att genomföra en försäljning av byggnaden. Det preliminära restvärdet på 46,55 mnkr kommer då att avräknas försäljningspriset och SISAB fakturerar utbildningsnämnden skillnaden.

Det finns övriga kända kostnader som inte ska hyresföras utan direktbetalas. Dessa uppgår i dagsläget till uppskattningsvis 77 mnkr för inredning, utrustning, extra personal, abonnerade bussar och SL-kort mm och har således minskat med cirka 10 mnkr mot vad som tidigare redovisats för nämnden.

Förändringar i projektkostnaden

Vid tidigare genomförandebeslut var den bedömda projektkostnaden cirka 197 mnkr som medförde en hyra första året om cirka 18,7 mnkr. Detta innebär en ökning av den hyresgenererande projektkostnaden med 36 mnkr, dvs 18 procent. Den totala projektkostnaden, inklusive direktfakturering och avgifter för nyttjandet av offentlig plats, ökar med cirka 65,3 mnkr.

Projektets kostnadsökning beror i huvudsak på ökad omfattning av markförstärkande åtgärder till skolbyggnaden, skolgården och idrottstältet, men även många mindre poster för markarbeten som tillsammans står för en stor kostnadsökning.

Därtill hade SISAB vid tidigare genomförandebeslut felaktigt förutsatt det möjligt att teckna ett arrendeavtal med exploateringskontoret för nyttjandet av marken. I stället har nu utbildningsförvaltningen sökt polistillstånd för nyttjande av offentlig plats för såväl byggtiden som nyttjandetiden. Förvaltningen har då begärt att få taxenivån prövad. Stadens taxa för nyttjande av allmän platsmark under den beräknat 15 månader långa byggtiden är för närvarande 1067 kr/m² och år och under den tioåriga nyttjandetiden 51 kr/m² och år.

Projektet har säkerställt återanvändande av befintligt idrottstält som SISAB tidigare köpt och som utbildningsnämnden idag hyr och har uppställt vid Johannes skola. I SISABs offert ingår engångsavgift för uppställning respektive demontering av tältet, hyra, avskrivning samt drift och underhåll. Hyreskostnad för idrottstältet är 2 664 491 kr under första året.

Under projekteringen bedömdes ett tillagningskök vara möjligt att åstadkomma på samma yta där ett mottagningskök tidigare planerats. Förändringen har medfört en tillkommande investeringskostnad på 0,8 mnkr men motiveras av en besparing motsvarande de merkostnader på uppskattningsvis 1 mnkr per år som ett mottagningskök annars medför för verksamheten.

Projektet kommer fortsättningsvis att söka lösningar för att dra ner kostnaderna ytterligare, även om möjligheterna är begränsade då skolan är upphandlad med totalentreprenad och projekterad för prefabricerade moduler.

Fakta om projektet

Nedan följer en beskrivning av de grundläggande förutsättningarna på skolan samt en redovisning över kostnadsförändringarna mellan budgetoffert från 2020 och den reviderade projektbudgeten 2021.

Tabell 2. Fakta om projektet

		Ursprunglig	Reviderat förslag
Organisation		F-9, 3 paralleller	F-9, 3 paralleller
Färdigställd		År 2022, hösttermin	År 2023, hösttermin
Ekonomi (kr)	<i>Hyresgenererande projektkostnad</i>	196 957 636	232 990 057
	<i>Total projektkostnad</i>	198 185 725	234 297 226
	<i>Hyreskostnad (år 1) för skolan</i>	18 676 260	23 591 691
	<i>Hyreskostnad (år 1) för idrottstältet</i>		2 664 491
	<i>Hyreskostnad (år 1) för skola och idrottstält</i>		26 256 182
	<i>Direktfinansierat (inkl. avgifter för nyttjande av offentlig plats under byggtiden)</i>	1 228 089	22 936 593
	<i>Upparbetade kostnader*</i>	1 228 089	9 621 101
Elever (antal)	<i>Kapacitet</i>	900	900
Area BRA (kvm)	<i>Ny lokalarea, skola</i>	7 778	7 778
	<i>Ny lokalarea, idrottstält</i>	1 450	1 450
Nyckeltal**	<i>Total hyreskostnad per elev (inkl. markupplåtelse år 1)</i>	20 751	29 173 (30 015)
	<i>Total projektkostnad per ny plats</i>	220 206	292 788
	<i>Kvm per elev (skola + idrottstält)</i>	10	10
	<i>Total projektkostnad per kvm</i>		33 879

*) Förgäveskostnad i det fall projektet skulle avbrytas (inkl tidigare direktfakturerat)

***) Nyckeltalen i tabellen är beräknade utifrån 100% kapacitetsutnyttjande. Delar av perioden kommer nyttjandet vara lägre och hyran samt investeringskostnaden per elev därmed högre.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet löper en ekonomisk risk då råvarupriset på trä har stigit kraftigt under det senaste året. Leverantören av modulskolan har meddelat att deras anbud kommer behöva justeras då tiden i entreprenadkontraktet har förskjutits väsentligt. En uppskattad kostnad för denna ökning finns dock medräknad i den reviderade projektkostnadsprognosen. I prognosen finns även kostnader för oförutsedda händelser under markarbetet och eventuella ändrings- och tillägsarbeten medräknade.

Det går inte att säkerställa en ny tidplan innan vi har ett nytt nämndbeslut. Det beror på att det företag som producerar byggnadsmodulerna inte reserverar någon tid i sina fabriker förrän de fått en beställning. Om beställning är SISAB tillhanda senast november månad 2021 är bedömningen att projektet försenas med 12 månader. Det innebär att Grimstaskolan som är först ut får möjlighet att evakueras inför ht 2023. Den tidplanen stämmer väl med utvecklingen av tidplanen för Grimstaskolans ombyggnadsprojekt.

SISAB och utbildningsförvaltningen för löpande dialog gällande efterföljande skolors lokalsituation och behov. I vissa fall kan tillfälliga åtgärder komma att bli nödvändiga och aktuella i väntan på att underhållsprojektet kan dra igång.

I det fall projektet skulle läggas ner finns risk att några av de berörda skolorna som riskerar föreläggande kommer att behöva stängas tillfälligt eller reducera kapaciteten då andra evakueringslösningar under deras nödvändiga underhåll inte kunnat finnas. Att stänga en skola innebär en akut situation.

I det fall projektet inte genomförs kan inte planerad kapacitetsökning för respektive stadsdel uppnås. I ett par fall behöver även den befintliga kapaciteten minska motsvarande vad som idag uppnås med tillfälliga paviljonger. Kapacitet som förvaltningen idag inte ser en lösning för hur den kan ersättas på annan plats.

I det fall projektet skulle läggas ner kommer 9,6 mnkr för förslagshandling att faktureras som förgäveskostnad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, SISAB, ett samordnande

huvudskyddsombud, stadsledningskontoret vid samråd och representanter för skolledningen.

Ärendet har behandlats i samverkan med de fackliga organisationerna den 19 maj 2020 samt vid funktionshinderrådets sammanträde den 13 maj 2020.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har efter information om projektets fördyrning arbetat för att se över tänkbara alternativ utan att hitta en annan lösning. I strävan att sänka kostnaden har förvaltningen sökt markupplåtelse för att få taxan prövad som kommunal förvaltning. Ytterligare kostnadsbesparande åtgärder är återanvändning av tidigare inhyrt idrottstält.

Som tidigare redovisats i ärendet är det problematiskt att enskilt lösa evakueringsbehovet för de berörda skolorna av antingen ekonomiska eller utrymmesskäl. En gemensamt nyttjad skolbyggnad med kapacitet för 30 grupper i årskurs F-9 och fullt utrustad med specialsalar uppfyller dock behovet för samtliga fem skolors helevakueringar om deras ombyggnationer förläggs inom en tioårsperiod.

Lösningen innebär att samtliga skolor får möjlighet att helevakueras under sin ombyggnation. Detta har bedömts vara tids- och kostnadseffektivt samt fördelaktigt för elever och lärare ur arbetsmiljösynpunkt, då respektive skola slipper bedriva sin verksamhet intill en byggarbetsplats. Ombyggnationerna kan genomföras på uppskattningsvis 1–2 år jämfört med om eleverna skulle vara kvar på sin skola som då måste byggas om lite i taget under flera års tid. Förvaltningens uppfattning är att lösningen är väl förankrade i verksamheterna.

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till en god skolmiljö har varit styrande när det gäller att tillskapa en evakueringslösning som möjliggör underhåll och ombyggnad av flera skolor.

Stadens Funktionsprogram för skollokaler tillämpas i största möjliga utsträckning, dock inom de begränsningar en modulskola innebär. Det innebär en utformning av lokalerna, som främjar de pedagogiska förutsättningarna. Att evakueringskolan utrustas med alla nödvändiga specialsalar och funktioner, skapar goda sociala och pedagogiska miljöer. Skolgården kommer ligga skyddad från

den omgivande trafikmiljön. Barnens bästa har varit utgångspunkt för denna utformning.

För att barnen ska ha rätt till en utbildning som ska syfta till att utveckla barnets fulla möjligheter (barnkonventionens artikel 29) är det av stor vikt att projektet strävar efter att hålla nere kostnaderna i alla lägen så att skolan får de ekonomiska resurser som krävs för att upprätthålla en god kvalitet på sin verksamhet.

Konsekvenser för jämställdhet

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

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade genomförandeförslag att uppföra en evakueringsskola med idrottstält i Västerort. Den uppskattade hyresgenererande projektkostnaden är 233 mnkr och tillkommande hyra första året är 26,3 mnkr. Den uppskattade upplåtelseavgift under byggtiden är 21,6 mnkr och upplåtelseavgift år 1 är 758 tkr. Utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att uppföra en evakueringsskola och idrottstält i Västerort. Beslutet föreslås bli omedelbart justerat med anledning av aktuell tidplan som förutsätter beställning i november 2021.

Bilagor

- Bilaga 1. SISAB:s underhållsplaner för Grimstaskolan
- Bilaga 2. SISAB:s underhållsplaner för Blackebergsskolan
- Bilaga 3. SISAB:s underhållsplaner för Abrahamsbergsskolan
- Bilaga 4. SISAB:s underhållsplaner för Hässelbygårdsskolan
- Bilaga 5. SISAB:s underhållsplaner för Nya Elementar
- Bilaga 6. Offert inför genomförandebeslut 2021-10-04