

Handläggare
Johanna Slotteborn
Telefon: 08-580 33 576

Till
Utbildningsnämnden
2022-04-28

Ombyggnad av Grimstaskolan

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag om att genomföra ombyggnad på Grimstaskolan till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 93,0 mnkr och en tillkommande hyreskostnad det första året om cirka 5,8 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att genomföra ombyggnad på Grimstaskolan till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 93,0 mnkr och en tillkommande hyreskostnad det första året om cirka 5,8 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Lee Orberson
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Grimstaskolan står inför ett omfattande underhållsarbete initierat av SISAB. I samband med det har utbildningsförvaltningen behov av att göra verksamhetsanpassningar för att uppfylla myndighetskrav.

Projektet omfattar ombyggnation av kök och matsal, NO-salar, tillgänglighetsanpassningar, tillskapandet av toaletter och utökad ventilation.

Ombyggnationen planerar att starta i januari 2024 med återinflyttning i januari 2026. Under byggnationen kommer hela skolan att evakueras till Bergslagsskolan.

Bakgrund

Grimstaskolan står inför ett omfattande underhållsarbete initierat av SISAB på grund av att installationerna för ventilation, rör och el har uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut. Dessutom ska ytskikt rustas upp. I samband med detta arbete ser utbildningsförvaltningen behov av verksamhetsanpassningar för att säkerställa en god arbetsmiljö och uppfylla dagens myndighetskrav.

Skolans tillagningskök har många bristande funktioner och utbildningsförvaltningen har bedömt att en köksombyggnad på Grimstaskolan är prioriterad.

Skolans NO-salar är i dåligt skick, med ett uppdämt behov av underhåll och byte av ventilation. Enligt OVK-protokoll har ventilationssystemen inte blivit godkända och vid inspektion har miljöförvaltningen utpekat ventilationen som en allvarlig brist. Skolan har även för få toaletter.

Tillgänglighetsanpassningar krävs för att uppfylla Arbetsmiljöverkets nya föreskrifter (AFS 2020:1).

Förändring sedan nämndens inriktningsbeslut

Utbildningsförvaltningen beställde initialt i projektet även en utredning för verksamhetsanpassningar utifrån ett behov av tre paralleller i varje årskurs. Det fanns även behov av att öka kapaciteten för att tillgodose delar av behovet av elevplatser i södra Hässelby-Vällingby. Genom en kapacitetsökning om cirka 100 elevplatser skulle förvaltningen även kunna avveckla en extern lokal kallad Grimstahörnan som idag nyttjas för resursundervisning och fritidsklubb.

Utredningen låg till grund för ett inriktningsbeslut som togs av utbildningsnämnden 2020-12-17 (dnr 2.6.3-4803/2017). Sedan inriktningsbeslutet togs har det skett förändringar i befolkningsprognosen och det behov som bedömdes år 2020 är inte längre aktuellt. Stadens befolkningsprognoser och elevtalsframskrivningar revideras ner i flera områden inom staden. Senaste befolkningsprognosen visar en stadig nedgång av

antalet 6–15 åringar i södra Hässelby-Vällingby och då framförallt i Grimstaområdet. Tidigare plan för kapacitetsökningen grundade sig i en förväntad befolkningsökning och i samband med den kapacitetsökningen möjliggöra för verksamheten att ha en rak treparallellig organisation. Skolans organisation är i dag tre paralleller i alla årskurser förutom i årskurs 4 och 5.

Förvaltningen föreslår därför att de åtgärder som skulle möjliggöra en kapacitetsökning stoppas i projektet, och den externa lokalen Grimstahörnan behålls. Det innebär att den hyresgenererande projektkostnaden kommer minska avsevärt då den planerade nya byggnaden inte behöver uppföras. Därutöver bevaras värdefull yta på skolgården.

Tidigare beslut i ärendet

Projektet har varit uppdelat i två ärenden, men har efter ett omtag samlats i ett och samma ärende. Ett genomförandebeslut för ombyggnad av kök och matsal fattades av utbildningsnämnden 2017-03-16 (dnr 2.6.3-9285/2015) och av kommunstyrelsens ekonomiutskott 2017-04-19 (dnr 122-635-2017). Beslutet har sedan ersatts av ett inriktningsbeslut för det sammanslagna ärendet i utbildningsnämnden 2020-12-17 (dnr 2.6.3-4803/2017). Det nya inriktningsbeslutet understeg nivåerna för krav på godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Ärendet

Grimstaskolan ligger i området Grimsta intill Vällingby och uppfördes 1956. Skolbyggnaden, som består av tre sammankopplade huskroppar, är grönklassad enligt stadsmuseets klassificering. Det ställer extra krav på varsamhet och påverkar förutsättningarna för ombyggnationen.

Skolans kök är slitet och har stora underhållsbehov. Till följd av arbetsmiljökrav kommer köket att omdisponeras och bli större. Ombyggnationen medför även positiva konsekvenser för flödena i matsalen då servering och diskrum separeras. Storköket med tillhörande ytor rustas upp i enlighet med arbetsmiljökrav.

Matsalen rymmer i dag 132 sittande. I fyra matlag innebär det endast kapacitet för 528 ätande/dag vilket inte räcker till för skolans 630 elever utan att skolan behöver schemalägga fler matlag. För att skapa mer kapacitet i matsalen sker en mindre omdisponering av andra funktioner med mindre ombyggnation till följd.

Matsalen kommer efter ombyggnationen att ha en kapacitet på 636 sittande i tre matlag och 830 sittande i fyra matlag. Förslaget togs

fram dels utifrån ovan beskriven underkapacitet i matsalen, dels utifrån den planerade kapacitetshöjningen av skolan som nu utgår. Förvaltningen är medveten om att matsalen får en viss överkapacitet men bedömer åtgärderna som rimliga för att möta det underskott som finns idag och för att en utbyggnad av skolan kan komma att bli aktuell i framtiden. Förslaget innebär även att matsalen kan delas av vilket möjliggör att matsalen kan användas mer flexibelt. Till exempel kan en tystare del skapas, något som skulle gynna elever med särskilda behov.

Skolan kompletteras med fler toaletter på de våningsplan där befintligt antal, utifrån Arbetsmiljöverkets föreskrifter, är för få i förhållande till antalet elever och personal.

Tillgänglighetsanpassningar genomförs för att möta Arbetsmiljöverkets nya föreskrifter. Detta innebär en komplettering med fler RWC (rullstolsanpassade toaletter), fler gruppum, nya utrymningsplatser, ny utrymningsväg, en ny trapphiss, en ny hiss, dörrautomatik samt ramper utvändigt för att hantera höjdskillnader.

NO-salarna inklusive förberedelserum renoveras till godkänd standard.

För att klara upprustningen av ventilationen byggs nya fläktrum på källarplan.

Evakuering

Projektet medför omfattande byggnadsarbeten, vilket innebär att skolverksamheten måste evakueras i sin helhet.

Utbildningsnämnden har tagit beslut om att uppföra

Bergslagsskolan som en evakueringsskola med tidsbegränsat

bygglov. Ett genomförandebeslut fattades av utbildningsnämnden i

ärendet "Evakueringsskola med idrottstält i Västerort" 2021-10-14

(dnr 2.6.3-2606/2018). Grimstaskolan står först i tur för nyttjande

av denna och har enligt den tidplan som presenterades i

evakueringsskolans genomförandeärende tillgång till

evakueringslokalerna från höstterminen 2023 till och med

vårterminen 2025. Evakueringsskolans tidplan har sedan dess

flyttats fram ett halvår och Grimstaskolans nya tid för evakuering är

från vårterminen 2024 till och med höstterminen 2025. Projektens

tidplaner är beroende av varandra och kräver fortsatt samordning.

Tidplan

Utifrån den tidplan som SISAB har presenterat är inflyttning planerad till vårterminen 2026.

- Detaljprojektering maj 2022-maj 2023
- Upphandling juni 2023-december 2023
- Produktion januari 2024-december 2025
- Evakuering januari 2024-december 2025
- Preliminär inflyttning: januari 2026

Tidplanen gäller förutsatt att SISAB erhåller genomförandebeställning senast den 30 juni 2022.

Ekonomi

Utbildningsförvaltningens hyresgenererande projektkostnad för ombyggnaden uppskattas till cirka 93,0 mnkr vilket medför en tillkommande hyra första året om cirka 5,8 mnkr, se offert från SISAB (bilaga 1).

SISAB:s underhållsarbeten uppskattas till cirka 184,5 mnkr.

I enlighet med gällande samverkansavtal och överenskommelse mellan utbildningsförvaltningen och SISAB står utbildningsförvaltningen för 42% av kostnaden för ventilationsombyggnaden för hus B och delar av hus C samt för 5% av kostnaden för ventilationsombyggnaden för hus D.

Den uppskattade hyresgenererande projektkostnaden för ombyggnationen har ökat sedan inriktningsbeslut med 51,1 mnkr. Enligt SISAB beror det till stor del på de tillkommande arbetsmiljöåtgärderna som lagts till projektet för att uppfylla Arbetsmiljöverkets nya föreskrifter (AFS 2020:1).

Genom att utesluta kapacitetsökningen från projektet har den hyresgrundande projektkostnaden minskat med cirka 54 mnkr.

Redan nedlagda kostnader i projektet som direktfaktureras är cirka 987 tkr för utredning, cirka 5,1 mnkr förgävesprojektering (tidigare omtag), 2,5 mnkr för förslagshandling ombyggnation och 2,8 mnkr för förslagshandling nybyggnation. Även återstående kostnader för framtagande av förslagshandling för den nya byggnaden på cirka 1,3 mnkr kommer direktfaktureras som en förgäveskostnad.

Tillkommande kostnader som utgörs av lös inredning och utrustning bland annat i storkök är uppskattade till cirka 1,9 mnkr. Dessa kostnader finansieras genom nämndens investeringsbudget.

Merkostnader för evakuering

Under evakueringen tillkommer merkostnader för verksamheten så som transport av lågstadielever med buss, SL-kort samt mat. Dessa

kostnader har tidigare redovisats för nämnden i ärendet ”Evakueringskola med idrottstält i Västerort”, 2021-10-14 (dnr 2.6.3-2606/2018).

En hyresrabatt kommer utgå för lokalerna under tiden byggarbetena pågår och skolan är tomställd.

Hyreskostnaden för evakueringslokalerna i Bergslagsskolan uppgår till cirka 26,3 mnkr/år.

Fakta om Grimstaskolan		
	<i>Nuläge</i>	<i>Efter färdigställande</i>
<i>Basfakta</i>		
Tidplan för färdigställande		2026 (vårterminen)
Elevkapacitet hela skolan	630	630
<i>Ekonomi och lokaler, nyckeltal</i>		
Total projektkostnad		288,0 mnkr
Hyrespåverkande projektkostnad		93,0 mnkr
Direktfinansiering i projektet		12,7 mnkr*
Evakueringskostnad (hyra/år)		26,3 mnkr
Tillkommande BRA (fläktrum)		136 kvm
Total BRA	8 276 kvm	8 412 kvm
Kvm per elev	13,1 kvm	13,4 kvm
<i>Hyra</i>		
Nuvarande årshyra (år 2022)	10,2 mnkr	
Tillkommande hyreskostnad (år 1) med nyproduktionsrabatt		5,7 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1) utan nyproduktionsrabatt		5,8 mnkr
Total ny hyreskostnad (år 1) med nyproduktionsrabatt		16,0 mnkr
Total ny hyreskostnad (år 1) utan nyproduktionsrabatt		16,0 mnkr
Årshyra per elevplats totalt	16 212 kr	25 371 kr
Tillkommande hyreskostnad (år 1) med kalkylberäkningsprocent 2%		6,9 mnkr
Total ny hyreskostnad (år 1) med kalkylberäkningsprocent 2%		17,1 mnkr
Årshyra per elevplats totalt med kalkylberäkningsprocent 2%	16 212 kr	27 195 kr

* Direktkostnad på cirka 1,9 mnkr som i SISAB:s offert benämns *Övriga kostnader enligt ”krysslistan”* är inte inkluderad i denna kostnad eftersom den finansieras genom nämndens investeringsbudget. Direktkostnader för nybyggnaden på cirka 4,2 mnkr (redan fakturerat och ännu inte fakturerat) är redan nedlagda

kostnader och är inkluderade här trots att själva nybyggnaden utgår från projektet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Följande risker bedöms i nästkommande skede.

- Tidplanen är snäv. Om beslut, överklagande eller omtag behövs kommer tidplanen påverkas, vilket får konsekvenser både för budget och evakueringslösning.
- Evakueringsskolan är planerad för att täcka behovet för en rad olika skolors projekt, vilket innebär att den tid Grimstaskolan fått tilldelat inte är möjlig att påverka. Fortsatt samordning sker mellan de båda projekten.
- En del av projekteringen från tidigare skeden kvarstår att utföra i genomförandeskedet, vilket kan få påverkan på tidplan och budget. Är inkluderad som risk i projektkostnaden.
- Platsbrist för nya installationer på grund av bristfälliga relationshandlingar, avsaknad av inmätning i byggnad med trånga utrymmen. Projektet kompletterar med inmätning samt är inkluderad som risk i projektkostnaden.
- Nya myndighetskrav kan komma att påverka omfattningen av byggnationen ytterligare.
- Behov av ansökan för vattendom/anmälan om vattenverksamhet när det gäller fläktrum ej fastställt. Kan ha påverkan på tidplanen och kostnaden. Risken är inkluderad i projektkostnaden.
- Lång väg för rullstolsburen att ta sig från hus D till matsalen. Utredds vidare i nästa skede. Risken är inkluderad i projektkostnaden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, Grimstaskolan och SISAB samt samordnande huvudskyddsombud. Samråd med stadsledningskontoret har skett 2022-03-16.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 19 april 2022. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 20 april 2022.

Konsekvenser för barn och ungas rättigheter

Projektet bedöms ta hänsyn till barnens bästa utifrån artikel 24: Barn har rätt till bästa möjliga hälsa. Om anpassningar inte görs finns risk för en osund utbildningsmiljö för eleverna.

I och med att den planerade tillbyggnaden av skolan utgår ur projektet får eleverna på skolan fortsatt tillgång till en större skolgård. Det ger bättre förutsättningar för rörelse och lek, något som betonas i artikel 31 och 24.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om att genomföra ombyggnad på Grimstaskolan till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 93,0 mnkr och en tillkommande hyreskostnad det första året om cirka 5,8 mnkr. Utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att genomföra ombyggnad på Grimstaskolan till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 93,0 mnkr och en tillkommande hyreskostnad det första året om cirka 5,8 mnkr. Beslutet justeras omedelbart utifrån mötesplaneringen för kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bilagor

Bilaga 1 Offert inför genomförandebeslut daterad 2022-02-15

Bilaga 2 Ekonomisk bilaga ombyggnad SEKRETESS