



Handläggare: Leif G. Hellén

Utbildningsnämnden
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Tfn: 508 33 757
E-post: leif.hellen@utbildning.stockholm.se

11. BESLUT OM GODKÄNNANDE AV FÖRSLAG TILL OM- OCH TILLBYGGNAD AV SPÅNGA GYMNASIUM

Förslag till beslut

Förvaltningarna föreslår att nämnderna beslutar följande

1. Utbildningsnämnden resp. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningarnas förslag till om- och tillbyggnad av Spånga gymnasium och utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa om- och tillbyggnadsåtgärderna om kommunstyrelsen godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsen om godkännande av om- och tillbyggnad av Spånga gymnasium till en total investeringskostnad om 105,3 Mkr i kostnadsläge 2002-09-01 samt att den slutliga hyran beräknas efter det nya ramavtal som kommunfullmäktige förväntas fastställa.
3. Utbildningsnämnden och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsen om att medel för i projektet ventilationsombyggnad, 22 Mkr enligt dagens hyresavtal alternativt 4,5 Mkr enligt kommande ramavtal, tilldelas detta ombyggnadsprojekt.

Anita Ferm
Direktör

Jack Kindberg
Stadsdelsdirektör

Peter Nordebäck
Avdelningschef

Cathrine Önnestam
Avdelningschef



UTBNDNR 03-324/206 SID 2 (9)
SDNDNR 303-30/03

Sammanfattning

Utbildningsnämnden beslöt 2001-08-20 att ge utbildningsförvaltningen i uppdrag att beställa projektering och kostnadsberäkning för ombyggnad och upprustning av Spånga gymnasium. Anledningen var att många lokaler i skolan är i behov av upprustning, att skolan saknar nästan helt tillgänglighetsanpassning och att den av arbetsmiljöinspektionen belagts med vite om ventilationen inte åtgärdats senast 2004-09-15.

Om- och tillbyggnadsförslag har nu arbetats fram.

Upprustning sker av NO-lokaler och andra icke redan upprustade lokaler samtidigt som vissa ombyggnader sker, ventilationen åtgärdas och skolan handikappanpassas. Ombyggnaden beräknas börja ht 2004 och stå klar till ht 2006.

Den hyresgenererande kostnaden för om- och tillbyggnaden beräknas enligt nuvarande hyresavtal till 81,2 Mkr vilket ger en årlig hyresökning om 5,8 Mkr. SISAB vidtar samtidigt underhållskostnader för ca. 24,1 Mkr. Den framtida hyreskostnaden blir kring 16,3 Mkr. Förvaltningen har bedömt att det hyresavtal som förväntas gälla från årsskiftet medför att den hyresgenererande kostnaden blir omkring 65 Mkr. Även i detta fall medför projektet en hyresökning om 5,8 Mkr för det första året, d.v.s. en total hyra om 16,3 Mkr. Kostnader för inventarier, lagring m.m. tillkommer.

Kostnaderna har förhandlats mellan SISAB och utbildningsförvaltningen.

Förutsatt att skolan får det planerade elevantalet ökar hyresdelen inom den centrala ramen till omkring 15,4 Mkr från dagens ca. 12,5 Mkr. Elevantalsökningen är vidare beroende av att djurhuset byggs till. Hyreskostnaden för detta uppskattas till drygt 1 Mkr. Till detta kommer uppförandet av en ny idrottsbyggnad på gymnasietomten, denna kommer dock att utnyttjas främst av Solhemsskolans elever.

Förhandling om hyresfördelningen mellan förvaltningarna kommer att genomföras. Idag betalar förvaltningarna hälften av hyran vardera.

Spånga gymnasium kommer att evakueras till S:t Jacobi gymnasium under läsåren 2004/05-2005/06. Hyreskostnaden uppskattas till drygt 12 Mkr per år.

Utbildningsförvaltningen och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning föreslår att utbildningsnämnden resp. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar att godkänna förslaget till om- och tillbyggnad av Spånga gymnasium samt att utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa om- och tillbyggnad om kommunstyrelsen godkänner investeringen. Vidare föreslås att nämnderna hos kommunstyrelsen hemställer om godkännande av investeringskostnaden 105,3 Mkr. Nämnderna föreslås också att hos kommunstyrelsen hemställa om medel för ven-



UTBNDNR 03-324/206 SID 3 (9)
SDNDNR 303-30/03

tilationsombyggnad; 22 Mkr enligt dagens hyresavtal alternativt 4,5 enligt det kommande ramavtalet.

Bakgrund

Snabbfakta om Spånga gymnasium

	Antal elever lå 02/03	Framtida elevantal
Gymnasiet	ca. 475	ca. 585
Grundskolan år 7-9	<u>ca. 350</u>	<u>ca. 450</u>
Totalt	ca. 825	ca. 1 035

Organisation:	individuella, naturbruks-, naturvetenskapliga, specialutformat och samhällsvetenskapliga programmet samt grundskolans högstadium		
Skolans uppförandeår:	1947 samt tillbyggd 1954 resp. 1964.		
Arkitekt:	Gunnar Wejke & Kjell Ödéen		
Idrottsbyggnaden:	1970		
Skolans totalyta:	12 413 m ² (BRA)		
Årshyra idag:	10,5 Mkr		
Hyra/m ² idag:	843 kr		
M ² /elev idag:	15 m ² (Beräknat på 825 elever)		
Hyra/elev idag:	12 690 kr -"-		
Projektkostnad:	81,2 Mkr, plus underhållskostnader om 24,1 Mkr, enligt nuvarande hyresavtal.		
Totalyta efter om- och tillbyggnad:	12 938 m ² (BRA)		
Årshyra efter om- och tillbyggnad:	16,3 Mkr, enligt nuvarande hyresavtal		
Hyra/m ² efter om- och tillbyggnad:	1 255 kr -"-		
M ² /elev efter om- och tillbyggnad:	12,5 m ² (Beräknat på 1 035 elever)		
Hyra/elev efter om- och tillbyggnad:	15 690kr -"- -"-		

Anm. UtbF och SDF betalar f.n. vardera 50 % av årshyran för Spånga gymnasium. Detta trots att antalet gymnasieelever f.n. är fler än antalet grundskoleelever. Elever från Solhemsskolan utnyttjar dock lokaler i gymnasiet. Förhandling om den framtida hyreskostnadsfördelningen kommer att genomföras.

Arbete pågår med att ta fram dels ett genomförandeärende avseende tillbyggnad av djurhuset, dels ett inriktningsärende avseende tillbyggnad av en mindre idrottsbyggnad för Solhemsskolans elever på gymnasiets tomt.

Ökningen av skolans framtida elevantal förutsätter att tillbyggnad av djurhuset genomförs.

Förslag är att vänta att de fristående idrottshallar som skolorna f.n. har förstahandskontrakt på istället skall få idrottsförvaltningen som förstahandshyresgäst och att skolorna får timförhyra lokaler.

En del av uppgifterna kommer att förändras om det nya ramavtalet träder i kraft och/eller medel för ventilationsombyggnad medges av kommunstyrelsen.



UTBNDNR 03-324/206 SID 4 (9)
SDNDNR 303-30/03

Den byggnad som nu är aktuell för om- och tillbyggnad är de sammanbyggda hus som på situationsplanen benämns hus B och C, se bilaga 1.

Utbildningsnämnden beslöt 2001-08-30 följande:

”Nämnden uppdrar åt förvaltningen att hos SISAB beställa projektering och närmare kostnadsberäkning för ombyggnad och utrustning av Spånga gymnasium i huvudsak i enlighet med förvaltningens förslag.”

Bakgrunden till beslutet, vilket motsvarar vad som idag kallas inriktningsbeslut, var följande:

Utbildningsnämnden beslöt 2001-01-10 att uppdraga åt förvaltningen att återkomma med ett förslag till renovering av Spånga gymnasium. Nämnden konstaterade också att en nödvändig renovering av skolan tidigare skjutits upp.

Spånga gymnasium tillhör de skolor som av arbetsmiljöinspektionen belagts med vite om inte åtgärder för att förbättra ventilationen genomförts senast 2004-09-15. NO-lokalerna är enligt förvaltningens uppfattning undermåliga. Biblioteket är i behov av mer funktionella lokaler. Skolan är i behov av grupprum och lärararbetsplatser. Tillgänglighetsanpassning saknas närmast helt idag.

Delar av skolan har utrustats tidigare, exempel är främst skolmåltidskök och elevmatsal samt hemkunskösk. Dessa lokaler berörs inte av detta projekt.

Om- och tillbyggnadsförslag

Efter nämndbeslutet har beställning av underlag för ett genomförandebeslut gjorts och SISAB har i samråd med skolan, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen arbetat fram material för ett beslut. Underlag erhöles redan i september förra året. Ett förslag till genomförande har dock inte presenterats eftersom utbildningsförvaltningen beslöt att först presentera ett ärende om nivåinriktningen på ombyggnadsåtgärderna avseende samtliga gymnasieskolor som av arbetsmiljöinspektionens erhållit vitesföreläggande. Ett principbeslut i det senare ärendet togs av utbildningsnämnden 2003-01-30 och innebär att skolorna skall utrustas enligt den mest omfattande av de tre ambitionsnivåer som redovisades. Eftersom underlaget för Spånga gymnasium redan låg på denna nivå kan, efter viss komplettering främst vad avser underhållsdelen och ventilationskostnaderna, ett ärende för genomförandebeslut nu presenteras för nämnden.

Det kan konstateras att föreliggande förslag skiljer sig till en del från inriktningsförslaget. Detta beroende på tekniska svårigheter att genomföra förslaget, främst i källarplan 900 där grundläggningsnivå, pågrundläggning samt befintliga skyddsrum i drift som inte får utnyttjas på föreslaget sätt gjort att förslaget har omarbetats.



UTBNDNR 03-324/206 SID 5 (9)
SDNDNR 303-30/03

Nedan följer en kort beskrivning av om- och tillbyggnadsförslaget, se också ritningar i bilaga 2.

Generellt gäller följande. I de delar av skolan som har bristfällig ventilation förbättras denna så att arbetsmiljöinspektionens krav tillgodoses. Skolan tillgänglighetsanpassas, bl.a. med hissinstallationer. Icke upprustade lokaler rustas upp. Viss uppglasning sker, framförallt av dörrar.

En tillbyggnad i fyra plan om vardera omkring 40 m² görs i hus C och avses främst att utnyttjas för lärararbetsplatser men kan även användas som gruppum.

Plan 900. På grund av de byggtekniska problemen kan personalrummen inte flyttas till detta plan, vilket ingick i inriktningsbeslutet, utan de för detta ändamål avsedda lokalerna blir även i framtiden elevuppehållsutrymmen. Städcentral och vilrum tillskapas.

I hus C kan någon utgrävning för medielokaler, vilket även det ingick i inriktningsbeslutet, inte göras p.g.a. pålgrundläggningen.

Plan 100. Västra flygeln rustas upp. NO-salarna i östra flygeln moderniseras. Personalrummen ligger kvar i befintligt läge – i inriktningsärendet placerades skolhälsovården där.

I B-huset skapas gruppum i nuvarande textilslöjdssal. Textilslöjden flyttas till skolhälsovårdens nuvarande lokaler

Plan 200. Aulan förses med vikkvägg och gradängerna tas bort och delen väster om vikkväggen delas upp med tre plan för ett flexiblere utnyttjande.

Västra flygeln rustas upp och i östra flygeln moderniseras NO-lokalerna. Skolhälsovården placeras i ett centralt läge, vilket innebär att en NO-sal utgår i förhållande till inriktningsbeslutet. Detta kompenseras av tillkommande lokaler i den planerade tillbyggnaden av djurhuset.

Biblioteket får ökad yta och en ny planlösning, vilken till stor del är öppen. Administrationslokalerna förs samman och väntrum skapas vid rektorsexpeditionen..

I C-huset byggs de f.d. folktandvårdslokalerna om till gruppum.

Plan 300. Tre större och en mindre datasal tillskapas genom en mindre ombyggnad. Två stora fläktrum byggs i B-husets flyglar.

Den totala tillbyggnadsytan blir 525 m² (BRA) av vilka omkring 375 m² utgörs av ventilationsutrymmen.



UTBNDNR 03-324/206 SID 6 (9)
SDNDNR 303-30/03

Kostnader och tidsplan

Från SISAB har erhållits projektredovisning avseende om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden se bilaga 3. Det bör noteras att priset inte är fast utan att självkostnadsprincipen fortfarande gäller för detta projekt då beslut om nytt ramavtal ännu inte tagits. Detta till skillnad mot grundskolorna som erhåller ett fast pris.

Den hyresgenererande kostnaden för om- och tillbyggnaden beräknas till 81,2 Mkr och bygger på att lokalerna är evakuerade och att projektet utförs i en etapp. Till detta kommer att SISAB utför underhållsåtgärder för 24,1 Mkr. Den totala kostnaden är således 105,3 Mkr. Tillkommande årlig hyreskostnad anges till 5,8 Mkr. D.v.s. kostnaden för UtbF och SDF ökar med omkring 2,9 Mkr för vardera förvaltningen enligt nuvarande fördelning av hyreskostnaden. Kostnaderna för projektet är angivna i kostnadsläge 2002-09-01.

Skolans totala framtida årliga hyreskostnad blir ca. 16,3 Mkr.

De ovan nämnda ombyggnadskostnaderna utgår ifrån gymnasieskolornas nuvarande hyresavtal. Utbildningsförvaltningen har från SISAB begärt in kompletterande uppgifter för att kunna göra en bedömning av kostnaderna enligt det ramavtal som förväntas gällas från kommande årsskifte. Den hyresgenererande kostnaden bedöms då bli kring 65 Mkr, vilket även i detta fall skulle medföra en tillkommande hyra om 5,8 Mkr det första året och innebär en totalhyra om 16,3 Mkr. Att hyran de första åren blir lika höga med det nya avtalet beror på att detta bygger på rak amortering. Samtidigt innebär detta system att hyran minskar årligen.

SISAB anger i skrivelse 2003-07-11, se bilaga 4, att ventilationskostnaden är ca. 22 Mkr, vilket är en hyresgrundande summa med dagens hyresavtal. Av denna summa utgör ca. 4,5 Mkr kostnader för ventilationsanpassningar, vilket är hyresgrundande enligt det kommande ramavtalet. Nämnderna föreslås därför hos kommunstyrelsen hemställa om medel för ventilationsombyggnader ur de 200 Mkr som i stadens bokslut för 2002 avsatts för ventilationsombyggnader i stadens skolor. Detta skulle kunna innebära en minskad hyresökning med omkring 1,5 Mkr enligt dagens avtal och med ca. 0,4 Mkr enligt det kommande ramavtalet.

Om skolan får det planerade elevantalet ökar hyresdelen inom den centrala ramen till omkring 15,4 Mkr från dagens ca. 12,5 Mkr. Vidare är elevantalsökningen beroende av att djurhuset byggs till. Inriktningsbeslut om tillbyggnad av djurhuset har fattats av utbildningsnämnden. Hyreskostnaden för denna tillbyggnad uppskattas till drygt 1 Mkr. Till detta kommer uppförandet av en ny idrottsbyggnad på gymnasietomten, denna uppförs dock främst för Solhemsskolans behov, varför hyreskostnaden om drygt 1 Mkr i detta sammanhang inte bör belasta Spånga gymnasium.



UTBNDNR 03-324/206 SID 7 (9)
SDNDNR 303-30/03

Spånga gymnasium kommer från ht 2004 att evakueras till S:t Jacobi gymnasium. Återflyttning beräknas till ht 2006. Det är ännu inte klart exakt vilka lokaler som skolan kommer att utnyttja, men hyreskostnaden kan uppskattas till drygt 12 Mkr per år, kostnadsfördelningen mellan förvaltningarna får förhandlas fram. Informeras bör att lokaler i S:t Jacobi gymnasium under denna period också kommer att utnyttjas av Hässelby gymnasium och resursskolan Skapaland. Ventilationen i S:t Jacobi gymnasium kommer att ha åtgärdats innan Spånga gymnasium flyttar in i lokalerna.

Det bör i sammanhanget påpekas att hyra för hela Spånga gymnasium kommer att betalas även under ombyggnadstiden.

Hur grundskolans behov av lokaler för slöjd, teknik och hemkunskap skall lösas har ännu inte fastlagts. Ett alternativ är att hyra tid i Grimstaskolans lokaler, ett annat är att ställa i ordning provisoriska lokaler i S:t Jacobi gymnasium. Förhyrningsalternativet uppskattas kosta under 300 Tkr. Provisoriska lokaler av denna typ är erfarenhetsmässigt en dyrare lösning

Övriga tillkommande kostnader är för inventarier o.d. vid återflyttningen. Schablonmässigt brukar denna kostnad uppskattas till i storleksordningen 10 % av ombyggnadskostnaden, vilket i detta fall innebär närmare 10 Mkr. I denna summa ingår inte fast utrustning vilken betalas över hyran. Skolan får närmare utreda behovet och beräkna kostnaderna så att medel kan budgeteras till 2006.

Eftersom S:t Jacobi gymnasium i princip är intakt vad avser inventarier o.d. innebär det att för de inventarier o.d. som Spånga gymnasium avser att spara uppkommer en lagringskostnad, vilken inte kan uppskattas i dagsläget.

Förhandling mellan SISAB och utbildningsförvaltningen avseende kostnaderna för om- och tillbyggnaden har genomförts.

SISAB anger tiden för projekteringsarbetet till 11 månader och för produktionsarbetet, inkl. upphandling, till 22 månader efter erhållen beställning. D.v.s. i det närmaste tre år efter beställningen kan skolan stå helt klar.

Kök och matsal kan vara öppna under ombyggnadstiden för att klara mathållningen för Solhemsskolan (grundskola F-6). Köket planeras också utnyttjas för Blackebergs gymnasiums behov under ombyggnaden av köket i den senare skolan.

En del elever kan möjligen behöva utnyttja idrottshallen vid Spånga gymnasium under evakueringen. Anledningen är att elevantalet eventuellt kan bli så stort att en vikhägg måste återställas i Vällingbyhall sim- och idrottshall. Detta skulle kunna kosta kring 500 Tkr i form av kontantbetalning.

I ett genomförandeärende skall en riskbedömning göras. Den risk som alltid finns är att den hyresgenererande projektkostnaden blir högre än beräknat. Detta är något



UTBNDNR 03-324/206 SID 8 (9)
SDNDNR 303-30/03

som kan undvikas först när ett nytt ramavtal tecknats och även gymnasieskolorna erhåller ett fast pris för ombyggnader. När det gäller gymnasieskolor finns alltid risken att elevantalet av olika skäl inte blir det man planerat för. En annan, högst teoretisk, risk är att elevunderlaget för stadens egna gymnasieskolor växer så snabbt att S:t Jacobi gymnasium måste återöppnas som egen skolenhet och inte kan användas som evakueringsskola fr.o.m. hösten 2004.

Uppföljningen av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta projektledningsgruppen/styrgruppen etc. kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget samt godkänner ändringar och tillägg. Slutredovisning av projektet avseende ekonomi, tidsplan och verksamhet sker i verksamhetsberättelsen för det år färdigställande skett.

Utbildningsförvaltningens och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings överväganden och förslag

Förvaltningarna anser att skolans nuvarande lokalbestånd inte motsvarar moderna krav på undervisningslokaler, speciellt gäller detta NO-lokalerna och biblioteket. Dessutom saknas idag nästan helt tillgänglighetsanpassning, erforderliga lärararbetsplatser, grupprum m.m. Ventilationen är till stora delar helt otillräcklig och måste åtgärdas om undervisning skall bedrivas fortsättningsvis.

Det förslag som arbetats fram innebär en modernisering av skolan och att kraven på tillgänglighetsanpassning och ventilation tillgodoses. Förslaget innebär också att skolans organisation kan utökas på såväl högstadiet som gymnasiet. Skolan har idag ca. 825 elever och bör i framtiden kunna ta emot omkring 1 035 elever.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts föreslår förvaltningarna att utbildningsnämnden och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar att godkänna förslaget till om- och tillbyggnad av Spånga gymnasium samt att utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa om- och tillbyggnad om kommunstyrelsen godkänner investeringen.

Vidare föreslås att utbildningsnämnden och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd hos kommunstyrelsen hemställer om godkännande av investeringskostnaden 105,3 Mkr för om- och tillbyggnaden av Spånga gymnasium samt att den slutliga hyran beräknas efter det nya ramavtal som kommunfullmäktige förväntas fastställa.

Nämnderna föreslås också att hos kommunstyrelsen hemställa om medel för ventilationsombyggnad; 22 Mkr enligt dagens hyresavtal alternativt 4,5 enligt det kommande ramavtalet.



UTBNDNR 03-324/206 SID 9 (9)
SDNDNR 303-30/03

Övrigt

Förhandling kommer att genomföras mellan förvaltningarna avseende fördelningen av hyreskostnaden.

Detta tjänsteutlåtande kommer att behandlas av referensgruppen för skollokaler vars yttrande redovisas för utbildningsnämnden.

I det fall att kommunstyrelsens ekonomiutskott medger investeringen för om- och tillbyggnad av Spånga gymnasiums huvudbyggnad avser förvaltningen att hos arbetsmiljöinspektionen hemställa om uppskov till 2006-09-15 med att färdigställa åtgärdandet av den bristfälliga ventilationen.

Bilagor:

1. Situationsplan över Spånga gymnasium
2. Ritningar över hus B och C
3. Projektredovisning från SISAB
4. Skrivelse från SISAB avseende ventilationskostnader