

Handläggare
Anna Westerlund

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut underhåll och verksamhetsanpassning på Magelungsskolan.

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen av projektet underhåll och verksamhetsanpassning på Magelungsskolan, kv. Vätö 2 i Farsta, enligt redovisningen med en projektkostnad om 195 mnkr inklusive index, varav 27 mnkr är finansierat av utbildningsförvaltningen och 6 mnkr är finansierat av stadsdelsförvaltningen, vid en beställning från hyresgästerna.

Sammanfattning

SISAB behöver renovera och uppgradera samtliga tekniska installationer, stammar, ventilation, el- och teleinstallationer samt dränering. Utbildningsförvaltningen har samtidigt beställt verksamhetsanpassningar av bl.a. kök och matsal. På skolan finns även en förskola som blir berörd av underhållsarbetet. Den tillkommande hyran för utbildningsförvaltningen, år 1, beräknas till 2,1 mnkr. Den tillkommande hyran för stadsdelsförvaltningen, år 1, beräknas till 550 tkr. Projektet beräknas vara klart i augusti 2026.

Bakgrund

Magelungsskolan är från 1964 och är kulturhistoriskt grönklassad. På skolan finns idag en 2 parallellig F-6 skola samt ytor för en förskola som hyrs av stadsdelsförvaltningen. I stort sett samtliga installationer är i behov av underhållsåtgärder. I samband med SISAB:s underhållsåtgärder önskar utbildningsförvaltningen utreda vissa verksamhetsanpassningar.

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se



Skolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Stammar, belysning (främst klassrum), el- och teleinstallationer, dränering samt ventilation ingår att ses över i sin helhet. Under utredningen har SISAB lagt till åtgärder avseende ändrad byggnadsklass i hus A p.g.a. inhyrd förskola samt anpassning av ventilation inom förskolans lokaler.

Klassrummen på skolan är små och möbleringsskiss som arkitekt gjort visar att klassrummen inte lämpar sig för mer än 28 elever. På grund av detta har beslut tagits att dimensionera ventilationen för 28+2 personer. Det kommer att krävas större fläktrum för att nya aggregat ska få plats och flera alternativ har undersökts. Då skolan är grönklassad anses fläktrum på tak som ett sämre alternativ ur antikvarisk synpunkt. Beslut om att placera fläktrum på tak, på hus A och C, har ändå varit nödvändigt för att inte fläktrummen ska ta nödvändig yta som behövs för klassrum. I utredningen har även källare/kulvertutrymmen utretts för placering av fläktrum, men utrymmen är överlag trånga och med inslag av mycket berg, därav är bedömningen att de blir mycket dyra lösningar att bygga fläktrum i källare. De nya fläktrummen på tak är ca 127 kvm till ytan. I och med att fläktrum flyttas till tak så frigörs tidigare fläktrum och kan göras om till gruppum. Väggar behålls och 2 fönster återställs som i dagsläget är ventilationshuvar. Ny golvbeläggning, nytt undertak, ny belysning behövs. Speciallärarnas rum i hus C flyttas ner till befintliga skolhalsan, och rummen görs om till ett klassrum. Storköket anpassas för att följa myndighetskrav. För att hålla nere kostnaderna har befintlig planlösning behållits så långt det går. Köket behåller nuvarande dimensionering/ antal portioner per dag. I matsalen är en ny serveringsdel för drycker inplanerad.

Två alternativ för placering av hemkunskaressal har studerats. Utbildningsförvaltningen önskar gå vidare med det alternativ där hemkunskaressalen är placerad i ena av hörnet av matsalen och med väggar som avskiljer matsal och hemkunskaressal. Då kan båda rummen användas samtidigt. Hemkunskaressalen får köksarbetsplatser och ett äldre demonterat pentry som just nu finns mittemot diskinlämningen.

Utredningen har visat att den gamla vaktmästarbostaden går att använda till elevhälsa. I framtaget förslag kompletteras befintlig trapp med en ramp och invändig planlösning anpassas för att innehålla funktioner för elevhälsa samt ett rum för skolvaktmästare. En tilläggsbeställning från UtbF på åtgärder enligt AFS 2020:1 inkom under utredningen. Dessa åtgärder är inarbetade i handlingarna.

Under utredningen framkom att idrottssal redan har rätt förutsättningar för uthyrning, förutom brandfunktion för dörrautomatik som behöver säkerställas.

Evakuering av hela skolan inklusive förskolan är en förutsättning för ombyggnaden.

Konsekvenser för barn och unga

För att möjliggöra för beslutsfattare att beakta barnperspektivet och omsätta barnets rättigheter beskriver vi här på vilket sätt vi omhändertagit frågan om konsekvenser för barn i just det här projektet.

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, d.v.s. när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när t.ex. de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet. Vi har också använt våra projekteringsanvisningar som är formade utifrån att det är just skolmiljö för barn som ska skapas och anpassas.

Vid ombyggnad av kök och matsal kommer en liten matsalsdel öppnas upp för ökad delaktighet och integrering. Åtgärden säkerställer tillgänglighet och frångänglighet samtidigt som behovet av avskildhet för en mindre del av matsalen behålls. Åtgärderna säkerställer att alla barn i framtiden kan tillgodogöra sig skolmåltiden på ett bra sätt. (artikel 28 Barnkonventionen).

Tidplan

Efter mottagen beställning av förslagshandling är uppskattad leveranstid (utan hänsyn tagen till semestrar och helger) av förslagshandling ca 7 månader. Bedömd genomförandetid är ca 12 månader.

Utifrån nu kända förutsättningar planeras förslagshandlingsskedet från oktober 2022 till april 2023. Projekteringen planeras från

november 2023. Produktionen planeras från augusti 2025 till augusti 2026.

Ekonomi

Projektkostnaden för hela projektet är beräknad till 195 mnkr inklusive byggindex om 15 mnkr, varav 33 mnkr är finansierat av hyresgäst. Av dessa står utbildningsförvaltningen för 27 mnkr och stadsdelsförvaltningen för 6 mnkr.

Projektkostnaden exklusive index är 180 mnkr. Med hyresgästens omkostnadstillägg och kreditiv är totala kostnaden 181,2 mnkr.

Utbildningsförvaltningens del är 26 mnkr varav 2,6 kommer att direktfaktureras, 23,1 mnkr är hyresgrundande.

Stadsdelsförvaltningens del är 5,7 mnkr varav 50 tkr kommer att direktfaktureras, 5,6 är hyresgrundande.

Kostnad för att genomföra förslagshandlingen är 4,5 mnkr, varav utbildningsförvaltningens del är 700 tkr och stadsdelsförvaltningens del är 150 tkr.

Kostnad vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden, inte heller kostnader för evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Den tillkommande hyran för utbildningsförvaltningen, år 1, baserat på hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 0,73% beräknad till 2,1 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande hyra till 2,4 mnkr om räntan är 2,0%.

Den tillkommande hyran för stadsdelsförvaltningen, år 1, baserat på hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 0,73% beräknad till 550 tkr. Som jämförelse uppgår motsvarande hyra till 600 tkr om räntan är 2,0%.

Risker

I projektet har en riskanalys utförts där riskerna har värderats och de ekonomiska riskerna inarbetats i kalkylen. Projektets största risker ses utgöras av:

- Generellt saknas relationshandlingar och de som finns är ej helt uppdaterade vilket försvårar projekteringen och ökar risken för ÄTA under produktion. 3D-scanning bör utföras i nästa skede.
- Merkostnader för mark p.g.a. berg i samband med schaktning för dagvatten och dränering. Under projekteringen kan bergets utbredning under markytan antas eller så kan mer omfattande geundersökning utföras.
- Det allmänna marknadsläget med pågående krig i Ukraina, pandemins påverkan, stigande energi- och materialpriser och inflation är risker som kan påverka både tid och ekonomi i projektet. Detta är inte medräknat i projektkostnad.

- Osäkerhet om stadsdelen fortsatt ska hyra lokaler för förskola på Magelungsskolan samt deras möjlighet till evakuering kan påverka projektet både ekonomiskt och tidsmässigt.
- Projektet åker i tid så att nuvarande evakueringslösning av skolverksamheten till annan skola missas.

Ärendets beredning

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen deltagit.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Claes Magnusson, VD	2022-09-07
Susanne Christensson, tf Avdelsningschef	2022-09-06