

Handläggare
Michaela Navratil
Telefon: 08-50833876

Till
Utbildningsnämnden
2023-05-25

Kungsholmens grundskola 7-9 - evakuering och verksamhetsanpassningar i samband med underhåll

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för verksamhetsanpassningar på Kungsholmens grundskola 7-9 till en uppskattad hyresgenererande kostnad om 11,6 mnkr med en tillkommande första årshyra om 965,4 tkr.

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) avser att genomföra ett underhållsprojekt på Kungsholmens grundskola 7-9. Underhållsåtgärderna består till största delen av tekniska installationer med tyngdpunkten på ventilationsåtgärder. I samband med underhållsåtgärderna föreslår utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden godkänner förslaget att genomföra verksamhetsanpassningar på skolan. Syftet är att säkerställa att befintlig organisation, fyra paralleller årskurs 7-9, ska få bättre lokalmässiga förutsättningar för verksamheten. I dag saknas specialsalar, ventilationen är otillräcklig och kökspersonalen saknar dusch- och omklädningsrum. Projektet syftar till att lösa dessa behov genom en omDispositionering av ytor. Vidare behövs förbättringsåtgärder gällande akustik, överblickbarhet på entréplan samt tillgänglighet. SISABs underhållsarbete planeras att påbörjas under 2024 och färdigställas under 2026. Skolan kommer att evakueras helt under de två åren som projektet förväntas pågå.

Bakgrund

Kungsholmens grundskola är uppdelad i två enheter; Kungsholmens grundskola F-6 och Kungsholmens grundskola 7-9. De kommunala skolorna på Kungsholmen har varierande organisationer och tillsammans har de ungefär lika många elevplatser i förskoleklass som i årskurs 9. Det gäller främst elever som bor inom stadsdelen, men även elever från andra stadsdelar som söker sig till Kungsholmen. Att möjliggöra att Kungsholmens grundskola 7-9

kan nyttja sina högstadielokaler i form av en fyra parallellig organisation bidrar till att säkerställa behovet av platser inom stadsdelen.

Underhållsbehovet i skolbyggnaden är stort. Av den anledningen har SISAB planerat att förnya nödvändiga tekniska installationer med störst tyngdpunkt på ventilation. Syftet är att säkerställa god inomhusmiljö, med energibesparingsmål på 30 procent, se till att myndighetskrav tillgodoses samt bevara fastighetens fortsatta värde. Då åtgärderna sammantaget kräver ett större ingrepp behöver SISAB tomställa skolan varför en helevakuering krävs.

Utbildningsförvaltningen föreslår att vissa verksamhetsanpassningar görs i samband med underhållsarbetet för att säkerställa möjligheten att ha en fungerande fyra parallellig organisation. Idag saknas specialsalar i ämnena musik och bild. Undervisningen i dessa ämnen sker i dag i rum som inte är anpassade eller tillräckligt stora för helklassundervisning.

Kökspersonalen har inte tillräckliga utrymmen för omklädning och dusch saknas helt varför de i dag måste gå till Kungsholmens grundskola F-6 för att duscha. För att möta dessa behov behöver lokalerna omdisponera sin yta. En förbättring av ventilationen är nödvändig då luften inte är tillräcklig i fyra av skolans 14 klassrum. Akustiken i vissa av skolans utrymmen behöver åtgärdas då ljudnivån inte följer de rekommenderade värdena. Ökad trygghet vid entrén behövs för eleverna i form av bättre uppsikt mellan expedition, entré och matsal. Tillgänglighet i publika lokaler är också en av anledningarna till att verksamhetsanpassningarna behöver utföras och innebär ombyggnadsåtgärder för att anpassa lokaler som expedition, matsal samt hiss och RWC (Rullstols WC).

Ärendet

SISABs underhåll kommer att omfatta en upprustning av tekniska installationer som el, ventilation, värme, vatten och sanitet. Ventilationen är central i projektet och ska byggas om i sin helhet för att kunna leverera godkända luftflöden. Detta innefattar påbyggnad av fläktrum på taket, samt åtgärd i befintligt ventilationsutrymme. Energisparmål på 30% ska kunna nås med åtgärderna. Underhåll av ytskikt kommer också att ske.

Verksamhetsanpassningarna som föreslås av förvaltningen är följande:

Ny planlösning

- Skapa två lärosalar av tre mindre rum för att på så sätt få två fullstora klassrum.

- Dusch- och omklädningsrum tillskapas för kökspersonal då ytan för omklädning är för liten och duschutrymmen saknas helt.

Förbättrad inomhusmiljö

- En höjning av ventilationskapacitet från 28+2 personer till 32+2 personer ska göras i fyra lärosalar så att helklassundervisning kan ske i alla lärosalar på skolan.
- Akustikförbättringar i trapphusen samt uppehållsytor då ljudnivån inte når upp till godkända värden.

Specialsalar som saknas

- En bild- samt musiksalar ska tillskapas så att helklassundervisning kan ske i ändamålsenliga ämnessalar.

Säkerhetsaspekt

- Ett fönster sätts in centralt i entrén för bättre uppsikt så att elever kan känna sig trygga.

Tillgänglighets- samt frångänglighetsåtgärder

- Uppfylla tillgänglighetsanpassningar av publika lokaler.
- Uppfylla AFS 2020:1 (Arbetsmiljöverkets föreskrifter)

Evakuering

Evakueringen kommer att ske dels till Kungsholmens grundskola F-6, dels till en paviljong på Råambhovsskolan. Evakueringen genererar inga nya kostnader då den sker inom utbildningsförvaltningens befintliga lokaler.

Ekonomi

Fördelning av kostnader mellan SISAB och utbildningsförvaltningen gällande ventilationsåtgärderna är framtagen i enlighet med ramavtalet för ventilation och uppgår till 5% för utbildningsförvaltningens del.

Redovisad projektkostnad och hyra utgår från SISAB:s budgetoffert och baseras på en kalkyl i prisnivå december 2022. Indexreglering ingår ej. De faktiska kostnaderna kommer motsvara den prisbild som finns när arbetet utförs. Sett till prisutvecklingen på byggmarknaden de senaste åren kommer kostnaderna sannolikt vara högre än vad som nu redovisas. Hyran regleras av samverkansavtalet med SISAB.

*Fläktrummet som ska byggas på taket kommer att öka arean med 112 kvm.

Fakta om Stadshagsskolan		
	Nuläge	Efter färdigställande
<i>Basfakta</i>		
Tidplan för färdigställande		Inför HT 2026
Elevkapacitet	360 elever	360 elever
<i>Ekonomi och lokaler, nyckeltal</i>		
Total projektkostnad (exklusive direktfinansiering)		124,5 mnkr
Hyrespåverkande projektkostnad (exklusive direktfinansiering)		11,6 mnkr
<i>Direktfinansiering i projektet</i>		
Utredningskostnad		1,7 mnkr
Total hyrespåverkande projektkostnad per elevplats		32,3 tkr
*Area BRA (kvm)	4 361 kvm	4 473 kvm
<i>Hyra</i>		
Nuvarande årshyra	8,2 mnkr	
Tillkommande hyreskostnad (år 1)		965,4 tkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1) med kalkylberäkningsprocent, 2%		919,2 tkr
Total ny hyreskostnad (år 1)		9,1 mnkr
Årshyra per elevplats totalt,	22,7 tkr	25,3 tkr
Ventilationskapacitet i lärosalar	Fyra salar: 28+2. 10 salar: 32+2.	32+2 i samtliga salar

Tomgångshyra kommer att utgå under två års tid med en total rabatt om 2,1 mnkr.

Tidplan

- Beställning av genomförande till SISAB juni 2023
- Sisab projekterar juni-december 2023
- Evakuering till Kungsholmens grundskola F-6 (vid Fridhemsplan) juli 2024
- Produktionsstart augusti 2024
- Produktionsavslut, samt slutbesiktning april 2026
- Verksamheten flyttar tillbaka juli 2026

Risker och osäkerhetsfaktorer

- Fastighetens förutsättningar är inte klarlagda, vilket kan medföra merkostnader i produktionskedet. För att minimera risken har fastigheten undersökts men det finns risk att relationshandlingar inte stämmer med verkligheten i delar som inte är undersökningsbara. Höjd har tagits för detta genom en avsatt riskpeng som ingår i den totala projektkostnaden.

- Asbest har påträffats i skolbyggnaden under projektets gång. Omfattningen av saneringsbehovet är inte känt eftersom det inte går att på förhand avgöra exakta mängden asbest då platserna där asbest förekommer är inbyggt och dolt runt gamla ledningar och bakom kakelplattor. Höjd har tagits för detta i riskpengen. Saneringsdelen är en kostnad för SISAB men riskpengen är procentuellt fördelad mellan SISAB och utbildningsförvaltningen.
- Tomten är trång med höjdskillnader och därmed svårtillgänglig samtidigt som det sker ombyggnationer på grannfastigheter. Detta kan komma att påverka entreprenören vid exempelvis leveranser som kan komma att bli mer krävande och kan behöva samordnas. Höjd för detta har tagits i bedömning av projektkostnaden, men det är svårt att på förhand bedöma konsekvensen för etableringen och logistiken under produktionsfasen då osäkerhet finns hur entreprenören prissätter riskerna.
- Fastigheten är grönklassad, vilket kan innebära anpassningar och speciallösningar som i dagsläget inte är kända, vilket i sin tur kan innebära fördyringar. Dialog har förts med SBK. Antikvarie har varit involverad under hela skedet och granskat handlingar. Förslagen bedöms vara väl anpassade till byggnaden med små konsekvenser. Höjd för fördyringar har tagits i riskpengen.
- Grönklassningen kan även påverka möjligheten att få bygglov för fläktrummet uppe på taket. Beviljas inte bygglov är projektet inte genomförbart i nuvarande form då ventilationen är den centrala delen i SISABs underhållsprojekt. Det är även avgörande för skolans fortsatta möjlighet till en fyra parallellig organisation eftersom rätt mängd ventilation saknas. SISAB för dialog med SBK (Stadsbyggnadskontoret) och är optimistiska då nyttan med att ha bra lokaler väger högt.

Om projektet inte genomförs kommer lokalerna fortsättningsvis endast kunna nyttjas till en 3-parallellig organisation årskurs 7-9 i stället för den tänkta 4-parallelliga organisationen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, representanter för

Kungsholmens grundskola, SISAB, samt i samråd med huvudskyddsombud.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 16 maj 2023. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 17 maj 2023.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Projektet förväntas inte leda till några negativa konsekvenser för barns rättigheter eller ur jämställdhetssynpunkt. Barnens bästa har beaktats i detta ärende med tanke på rätt till bästa möjliga hälsa enligt artikel 24 i barnkonventionen och rätt till utbildning enligt artikel 28. Tillgänglighetsåtgärderna tar hänsyn till artikel 23 där fokus ligger på att barn med funktionsnedsättning har rätt till fullvärdigt liv och delaktighet i samhället. Trygghetsåtgärden på entréplanet är förenligt med artikel 19 då bättre uppsikt skapar större trygghet åt barnen.

Konsekvenser för jämställdhet

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

Förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för verksamhetsanpassningar på Kungsholmens grundskolas skolenhet Stadshagsskolan för en uppskattad hyresgenererande kostnad om 11,6 mnkr med en tillkommande första årshyra om 965 tkr.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets
Avdelningschef
Utbildningsförvaltningen

Lee Orberson
Grundskoledirektör
Utbildningsförvaltningen

Bilagor

1. Offertunderlag (SEKRETESS)
2. Projektsammanställning (SEKRETESS)
3. Hyresberäkning (SEKRETESS)
4. Budgetoffert inför genomförandebeslut, 20230327 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör	2023-05-17