

Handläggare
Johanna Slotteborn
Telefon: 08-50833576

Till
Utbildningsnämnden
2024-10-24

Vasa Real, verksamhetsanpassningar i samband med SISAB:s underhåll

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra verksamhetsanpassningar på Vasa Real i samband med SISAB:s underhåll till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 7,1 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 0,6 mnkr.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen vill i samband med SISAB:s underhåll förbättra arbetsmiljön för elever och personal på Vasa Real genom att utöka antalet toaletter, byta ventilationsdon i klassrum och genomföra akustikåtgärder.

Underhåll och verksamhetsanpassningar kommer att ske i tre etapper med start vårterminen 2025 och planerad återflytt till höstterminen 2026. Verksamheten kommer att evakueras internt inom skolan.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra verksamhetsanpassningar på Vasa Real i samband med SISAB:s underhåll till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 7,1 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 0,6 mnkr.

Bakgrund

I samband med utredningen av utbyggnaden av Vasa Real (UTBF 2023/4223), som håller på att färdigställas, konstaterade SISAB att det fanns behov av underhållsåtgärder av värmesystem, ventilationssystem och elsystem i den befintliga byggnaden. Underhållsåtgärderna planerades initialt att göras inom utbyggnadsprojektet men då omfattningen ökade och tidplanen för

utbyggnaden var osäker så startades ett separat projekt för underhållsåtgärderna.

SISAB har under projektets gång justerat omfattningen av sitt underhåll. Takbyte har prioriterats och lagts till projektet medan el och belysning, som har kvarvarande teknisk kapacitet, har prioriterats ner och tagits bort. Ett reviderat beslut kring detta har tagits i SISAB:s styrelse den 27 augusti 2024. Kommande beslut i kommunfullmäktige väntas under hösten 2024.

Utbyggnadsprojektet håller på att färdigställas. Delar av lokalerna har tagits i bruk av verksamheten i och med skolstart höstterminen 2024. Några delar återstår fortfarande att färdigställa, vilka kommer att slutföras under höstterminen och vara färdiga innan genomförandet av underhållsprojektet.

Behovsanalys

Skolan har, efter utbyggnadsprojektet, kapacitet för 1320 elever i årskurs F-9. Vid läsårets start 2024/2025 flyttades Roslagstullskolans verksamhet till Vasa Real som gör att skolan i dagsläget har 810 elever uppdelade i en parallell i årskurs F-6 och 8 paralleller i årskurs 7-9 samt specialgrupper. Befolkningsprognosen visar en minskning med 700 barn i grundskoleålder på Norrmalm fram till 2033.

På Norrmalm planeras ingen utökad kapacitet fram till 2032. På grund av minskningen av barn och elever på Norrmalm ser utbildningsförvaltningen behov av avveckling av tidsbegränsade- och externa lokaler. Detta innebär samtidigt att skolans permanenta kapacitet kommer att behövas och kan inte skrivas ned. Det är mot bakgrund av detta viktigt att projektet säkerställer att skolan i framtiden har kapacitet för överenskommen kapacitet om 1320 elever.

Ärendet

Utbildningsförvaltningen vill i samband med SISAB:s underhåll förbättra arbetsmiljön för elever och personal på Vasa Real. De åtgärder som planeras är akustikåtgärder, byte av ventilationsdon och att utöka antalet toaletter.

Akustikåtgärder

Skolans stora korridorer används som uppehållsrum och elever och personal besväras av buller både i korridorerna och i klassrummen. Utbildningsförvaltningen ser behov av akustikförbättrande åtgärder i korridorer och trapphus. Akustikdämpande tavlor kommer att monteras i korridorer. I trapphusens takvalv kommer akustikputs att användas eftersom det där inte går att montera undertak på grund av antikvariska krav.

Ventilationsåtgärder

Elever och personal på skolan upplever besvär av de nuvarande ventilationsdonen som finns i klassrummen och i några grupprum och personalarbetsplatser. Donen är placerade på golvet och personer som sitter i närheten besväras av drag och kyla. Cirka hälften av eleverna i klassrummet och läraren berörs, vilket innebär totalt cirka 15-16 personer. De berörda behöver regelbundna rörelsepåuser för att motverka stelhet. För att åtgärda de arbetsmiljöproblem som elever och personal upplever från ventilationen kommer de golvplacerade donen att bytas till takmonterade don.

Projektet har redan installerat takdon i ett av helgruppsrummen som ett test för att utreda om ett byte minskar besvären. Det visade sig att problemen i testklassrummet i stort sett har upphört.

Utbildningsförvaltningen bedömer att det är mest fördelaktigt att göra åtgärderna nu i samband med SISAB:s underhåll för att undvika att skolan behöver evakueras två gånger på kort tid då donens livslängd bedöms till tio år. Samtidigt undviks även dubbelt arbete med att demontera och återmontera undertak.

Toaletter

Vid miljöförvaltningens inspektion den 20 februari 2019 fick skolan nedslag avseende för få toaletter i förhållande till personbelastningen. Enligt rapporten saknas det nio toaletter. Projektet har utrett flera tänkbara placeringar, men endast tre bedöms som genomförbara. Det kommer att tillskapas två toaletter samt en RWC (rullstolstolett). Verksamheten har valt att bekosta och utrusta RWC:n med en dusch för att den även ska kunna fungera som könsneutralt omklädningsrum.

Evakuering

Verksamheten kommer evakueras internt inom skolan under tiden för SISAB:s underhåll. Produktionen och således evakueringen kommer att ske i tre etapper som tagits fram i samråd med verksamheten.

Tidplan

SISAB bedömer att produktionsskedet kan starta den 1 januari 2025 och att återflytt kan ske den 31 juli 2026. Tidplanen gäller under förutsättning att SISAB får beställning av genomförande senast under november 2024.

Ekonomi

SISAB har lämnat en budgetoffert på en hyresgenererande projektkostnad om cirka 7,1 mnkr och en hyreskostnad år ett om cirka 0,6 mnkr, se bilaga 1.

Den hyresgenererande projektkostnaden på 7,1 mnkr är fördelad på de olika delarna enligt följande:

- Utökat antal toaletter cirka 1,1 mnkr.
- Akustikåtgärder cirka 4,1 mnkr.
- Byte av ventilationsdon cirka 1,9 mnkr.

SISAB och utbildningsförvaltningen delar på kostnaden för byte av ventilationsdon med hälften var.

Kostnaden är ett budgetpris, vilket innebär att kostnaden kommer att regleras mot faktisk kostnad efter genomfört arbete.

Utredningsskedet (inklusive förslagshandling) har kostat totalt cirka 101 000 kr och har redan direktfakturerats.

Verksamheten har kostnader för inredning och utrustning i samband med underhållsprojektet till en kostnad av cirka 1,7 mnkr.

Fakta	
Organisation (årskurser)	F-9
Färdigställd (år)	Till skolstart 2026
Befintlig kapacitet (platser)	1 320
Tillkommande kapacitet (platser)	-
Kapacitetsbegränsningar (ex. grundsärskola)	-
Befintlig area (BRA)	18 307 kvm
Tillkommande area (BRA)	-
Ev. avgående area (BRA)	-
Area efter byggåtgärd (BRA)	-
Total projektkostnad (tkr)	53 617
Total hyresgenererande projektkostnad (tkr)	7 094
Befintlig hyreskostnad (år 1) (tkr)	33 848*
Tillkommande hyreskostnad (år 1) (tkr)	587
Tillkommande hyreskostnad beräknad med kalkylberäkningsprocent (år 1) (tkr)	511
Hyreskostnad vid färdigställande (år 1) (tkr)	34 434*
Direktfinansiering (tkr)	101

Nyckeltal	
Hyreskostnad/plats	26 086
Hyreskostnad/plats (beräknad med kalkylberäkningsprocent)	26 029
Area/plats	13,9 kvm

*inklusive hyra för utbyggnaden/nybyggnaden. Hyran för utbyggnaden/nybyggnaden är fortfarande osäker.

Risker och osäkerheter

De risker som bedöms få störst påverkan på projektet är:

- Arbete i etapper kräver noggrann tidsplanering. Förskjutning i en etapp kan påverka hela tidplanen. För att minimera risken att tidplanen förskjuts har både SISAB och utbildningsförvaltningen stärkt sina respektive projektorganisationer. Verksamheten har varit involverad i planeringen av etappindelningen och samordning med verksamheten kommer fortsätta även under kommande skede.
- Arbeten kommer att utföras med kvarsittande verksamhet. För att verksamheten ska känna sig informerad om vad som händer och när kommer en tät dialog hållas mellan projektet och verksamheten i form av möten och rapporter.
- Dolda fel kan innebära kompletteringar med tidsförskjutning och ökade kostnader.
- Stockholmsregionens arbete med gula tunnelbanelinjen pågår samtidigt som projektet vilket kan leda till höga bullernivåer. Den interna evakueringen planeras med hänsyn till detta.

Ärendets beredning

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

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 14 oktober 2024. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 16 oktober 2024.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barns 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.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra verksamhetsanpassningar på Vasa Real i samband med SISAB:s underhåll till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 7,1 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 0,6 mnkr. Beslutet kräver omedelbar justering om tidsplanen ska kunna hållas.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets
Avdelningschef
Utbildningsförvaltningen

Peter Bragner
Grundskoledirektör
Utbildningsförvaltningen

Bilagor

1. Offert SISAB
2. Beräkningsunderlag SISAB SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör	2024-10-14