



Handläggare: Leif G. Hellén
Telefon: 508 33 757

Till
Utbildningsnämnden
2011-01-20

Genomförandeförslag avseende ombyggnad av Engelbrektsskolan

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag avseende ombyggnadsåtgärder i Engelbrektsskolan samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa ombyggnadsåtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att ombyggnadsåtgärder vidtas vid Engelbrektsskolan till en hyreshöjande kostnad om 106,1 mnkr med ett hyrestillägg om 9,0 mnkr första året efter ombyggnaden.
3. Utbildningsnämnden begär hos idrottsnämnden att den skolenhet som är förlagd till Engelbrektsskolan garanteras erforderligt antal idrottstimmar i den nya idrottshallen intill Engelbrektsskolan.
4. Omedelbar justering

Thomas Persson
Direktör

Håkan Edman
Grundskolechef

Johanna Engman
Avdelningschef

Kvalitets- och ekonomiavdelningen

Sammanfattning

Östermalms stadsdelsnämnd godkände den 15 juni 2006 ett inriktningsförslag beträffande åtgärder avseende ombyggnadsetapp 2 i Engelbrektsskolan och uppdrog åt Östermalms stadsdelsförvaltning att fortsätta planera för etapp 2 av ombyggnationen av skolan.

Ett genomförandeförslag har nu arbetats fram där ombyggnad för hemvister och arbetslag gällande år 3-9 genomförs. Vidare byggs resten av skolans ventilation om så att man kan ta emot fullstora klasser till skillnad mot idag då luften endast räcker för 20 elever per klassrum i de ännu ej ombyggda lokalerna. Tillgänglighetsåtgärder kommer att genomföras. Skolköket rustas upp och byggs i delar om. Även NO-lokalerna upprustas. Skolans elevantalskapacitet ökas i och med ombyggnaden.

Ombyggnaden planeras ske under andra halvåret 2011 samt under hela 2012. Under denna period måste skolan evakueras, vilket enligt utbildningsnämndens beslut kommer att ske till paviljonger vid Gärdesskolan för år 0-3 och till tillfälligt förhyrda lokaler i Konradsbergssområdet på Kungsholmen för år 4-9.

Skolans paviljong rivs liksom delar av flyglarna. Detta ger utrymme för bostadsbyggnation vilken i sin tur möjliggör byggandet av en fullstor idrottshall i nära anslutning till skolan. Detta innebär i sin tur att skolan får tillgång till moderna och funktionella idrottslokaler samt att de gamla idrottslokalerna kan byggas om för att bl.a. ersätta de lokaler som rivs. Några garantier om att skolan kommer att få erforderliga tider i idrottshallen har idrottsförvaltningen dock ej gett trots att detta varit en förutsättning från förvaltningens och skolans sida.

Den totala hyreshöjande projektkostnaden beräknas till 106,1 mnkr och den totala tillkommande hyreskostnaden beräknas bli 9,0 mnkr. Samtidigt rivs lokaler som medför en hyresminskning om 0,6 mnkr. SISAB planerar underhållsåtgärder för 7,5 mnkr, vilket innebär en total ombyggnadskostnad om 113,6 mnkr. Den totala hyran efter ombyggnaden blir 19,7 mnkr. Hyreskostnaderna för evakueringslokalerna beräknas till totalt 26,6 mnkr.

Projektets totala kostnad bedöms till i storleksordningen 145 mnkr.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner föreliggande genomförandeförslag avseende ombyggnad av Engelbrektsskolan samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna om kommunstyrelsen tillstyrker investeringen.

Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ombyggnad av Engelbrektsskolan till en total hyreshöjande kostnad

om 106,1 mnkr och med ett hyrestillägg om 9,0 mnkr första året efter ombyggnaden.

Förvaltningen föreslår också att utbildningsnämnden, för att garantera att Engelbrektsskolan erhåller erforderligt antal idrottstimmar i den nya idrottshallen, begär att idrottsnämnden ska besluta att den skolenhet som är förlagd i Engelbrektsskolan ska garanteras erforderligt antal idrottstimmar i den nya idrottshallen intill Engelbrektsskolan. En ytterligare anledning till detta förslag är att SISAB begär att utbildningsnämnden ska betala återställandet av Engelbrektsskolans idrottssalar, något som bedöms kosta 18 mnkr, i det fall att en ev. ny hyresgäst i skolan inte kan garanteras tillträde till den nya idrottshallen.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kan beredas av kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar paragrafen.

Bakgrund

Snabbfakta om Engelbrektsskolan			
		<u>Elevantal</u>	
	<u>Läsåret 2010/11</u>	<u>Dagens kapacitet *</u>	<u>Kapacitet efter ombyggnad</u>
Grundskola F-3:	ca. 230	ca. 215	ca. 300
4-6:	ca. 225	ca. 180	ca. 270
7-9:	ca. 440	ca. 400	ca. 540
Totalt antal elever:	ca. 895	ca. 795	ca. 1 110
Fritidshem:	ca. 225	ca. 225	ca. 225
Fritidsklubb:	ca. 130	ca. 130	ca. 130
Skolans egna profiler efter			
ombyggnad:	Bild, film och drama (år 7-9)		
	Fotboll (år 4-9)		
	Friidrott (år 7-9)		
	Matematik och NO (år 4-9)		
	Musik och dans (år 4-6)		
	Pop och rock (år 7-9)		
Skolans uppförandeår:	1901		
Arkitekt:	Ernst Haegglund och Konrad Elméus		
Engelbrektsskolans yta:	11 048 m ² (BRA)		
Annex/paviljongtor:	690 m ²		
Skolenhetens totalyta:	11 738 m ²		
Årshyra idag:	11,6 mnkr		
Hyra/m ² idag:	986 kr		
M ² /elev idag:	12,6 m ²		
Hyra/elev idag:	12 449 kr		
Ombyggnadskostnad:	106,1 mnkr, till detta kommer en av SISAB bedömd kostnad om 7,5 mnkr för underhållsåtgärder, d.v.s. 113,6 mnkr i total ombyggnadskostnad. Projektets totalkostnad bedöms hamna i storleksordningen 145 mnkr.		
Totalyta efter ombyggnad:	11 151 m ² (BRA), varav annex 420 m ² .		
Årshyra första året efter			
ombyggnad:	19,7 mnkr		
Hyra/m ² första året efter			
ombyggnad:	1 768 kr.		
M ² /elev efter ombyggnad:	10,0 m ²		
Hyra/elev första året efter			
ombyggnad:	17 765 kr		
* Med beaktande av att de flesta lärosalar idag endast har ventilation för 20 elever.			

Östermalms stadsdelsnämnd godkände den 15 juni 2006 ett inriktningsförslag beträffande åtgärder avseende ombyggnadsetapp 2 i Engelbrektsskolan och uppdrog åt Östermalms stadsdelsförvaltning att fortsätta planera för etapp 2 av ombyggnationen av skolan.

Bakgrunden till inriktningsförslaget, som beräknades kosta 28,6 mnkr, var följande. Skolans ombyggnadsetapp 1 var på gång att avslutas. Den etappen gällde främst att integrera två fritidshem med förskoleklasser och år 1-2. Elever och personal skulle efter ombyggnaden arbeta i arbetslag. I samband med utredningen inför etapp 1 konstaterades att lärosalarna i Engelbrektsskolan hade luft endast för 20 elever vilket medförde att en betydligt mer omfattande ventilationsombyggnad än vad som först hade planerats kom att utföras i de delar som berördes av den första ombyggnadsetappen.

Inriktningsförslaget för etapp 2 innebar att en fortsatt ombyggnad skulle ske så att även år 3-9 kan arbeta i arbetslag, se verksamhetsbeskrivning i bilaga 1. Upptäckten av skolans dåliga ventilation medförde att inriktningsförslaget innehöll en omfattande ventilationsombyggnad. Det bör noteras att den bristfälliga ventilationen i lärosalarna i förhållande till antalet elever innebär att Arbetsmiljöverket kan förväntas komma med ett föreläggande om vidtagande av ventilationsåtgärder om de föreslagna åtgärderna inte genomförs. Vitesföreläggande har skett vid andra skolor med otillräcklig ventilation. Alternativet är givetvis att minska antalet elever i klasserna.

Ärendets beredning

Ombyggnadsförslaget har beretts i samråd mellan representanter för Engelbrektsskolan, Östermalms stadsdelsförvaltning t.o.m. den 30 juni 2007, centrala utbildningsförvaltningen i form av grundskole- respektive kvalitets- och ekonomiavdelningen fr.o.m. den 1 juli 2007 samt SISAB.

Åtgärdsförslag

Det inriktningsförslag som stadsdelsnämnden godkände i mitten av 2006 har varit tvunget att omarbetas av flera skäl. Stadsbyggnadskontoret godkände inte den ventilationsrumslösning som förelåg utan ventilationen har måst omarbetas, vilket påverkat andra delar av förslaget. Till projektet har kommit att delar av bägge flyglarna och skolans paviljong rivs för att skaffa utrymme för bostäder samt att idrottsnämnden anlägger en fullstor idrottshall under den asfalterade bollplan som ligger i anslutning till skolgården.

Idrottshallen nämns överhuvudtaget inte i stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande men ett förslag att bygga bostäder i anslutning till skolan samt en idrottshall under mark hade presenterats redan under 2004 och idrottsnämnden hade i juni 2005 givit idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett utrednings- och programarbete avseende en fullstor idrottshall i fastigheten Sädesärlan 6, d.v.s. i anslutning till skol-

tomten. Det nu aktuella ombyggnadsprojektet bygger på att skolan ska tilldelas erforderlig tid i den nya idrottshallen.

Under projektets gång har det visat sig att skolans tillagningskök inte uppfyller dagens krav utan måste rustas upp och i delar byggas om. Även NO-lokalerna är i behov av upprustning.

Skolan är f.n. inte tillgänglighetsupprustad varför, i likhet med andra större skolombyggnader, tillgänglighetsåtgärder föreslås ingå i den kommande ombyggnads-etappen. Tillgänglighetsåtgärderna förtecknas i bilaga 2.

Att delar av flyglarna liksom paviljongen rivs medför att funktioner måste omlokaliseras. Samtidigt gör den tillkommande idrottshallen att skolan kan utnyttja dess lokaler och att skolans nuvarande idrottslokaler kan få annan användning. Sammantaget gör detta att genomförandeförslaget skiljer sig i relativt hög grad från inriktningsförslaget.

En beskrivning av ombyggnaden redovisas i bilaga 3 och situationsplan och ritningar i bilaga 4. En redovisning av förändringar i förhållande till inriktningsförslaget återfinns i bilaga 5.

En mycket kort beskrivning kan göras enligt följande, generellt gäller att skolan tillgänglighetsanpassas och att ventilationen byggs om för att uppfylla dagens krav:

Plan 900. Skolköket upprustas och byggs till viss del om. Skolhälsovården får nya lokaler. Pannrummet byggs om till centralförråd.

Plan 100. Verksamheten för år 0-2 utökas med år 3. Idrottslokaler byggs om för resurscentrum. Nytt personalrum.

Plan 200. Hemvist tillskapas för år 4-5 resp. år 6-9. Nytt bibliotek/mediatek i nuvarande idrottslokaler. Läromedelsdepå skapas.

Plan 300. Hemvist för år 6-9 skapas. Ny aula i befintliga idrottslokaler.

Plan 400. NO-lokalerna rustas upp. Ny bildsal.

Plan 500. Lokaler för musik, dans, drama och rytmik skapas i nedre delen av nuvarande aula.

Plan 600. I övre delen av nuvarande aula byggs nytt bjälklag för att tillskapa ett nytt fläktrum.

Även på skolgården vidtas åtgärder, exakt vilka är ännu inte fastslagna men ett utkast till hur skolgården skulle kunna utformas redovisas i bilaga 6. Skolgården minskas med ungefär 1/3 men skolan får i gengäld tillgång till en konstgräsplan som anläggs ovanpå den nya idrottshallen, se bilaga 7.

Den föreslagna ombyggnaden av skolan medför att elevkapaciteten ökar och jämfört med dagens kapacitet, där hänsyn tagits till vilken kapacitet den befintliga ventilationen medger i lärosalarna, skulle utbildningsnämnden vid full beläggning efter ombyggnaden kunna erhålla i storleksordningen 21,5 mnkr mer i skol- och skolbarnsomsorgsschablonersättning än vad som dagens kapacitet egentligen medger. Denna summa bör sättas i förhållande till den tillkommande hyreskostnaden.

Den ventilationslösning som föreslås för skolans matsalar är inte helt problemfri. Anledningen är följande. För att uppfylla dagens ventilationskrav behövs ytterligare ett ventilationsutrymme och den möjlighet som finns är att bygga om del av en av matsalarna. Vid fullt elevantal skulle detta innebära att antalet sittplatser minskas så att antalet matlag ökas från ca. 3,8 till ca. 4,6 matlag. Målsättningen vad gäller grundskolor är organisera 3 matlag för skollunchen. Sannolikt kan, om mer luft krävs, ett eller fler rumsaggregat installeras men även detta skulle innebära färre sittplatser, dock inte lika många som om ett ventilationsrum skapas. Ventilationsexpertis har undersökt matsalsproblemet, se bilaga 8, och ventilationskonsultens slutsats är följande: ”Med hänsyn till dessa formuleringar och beaktande av möjliga organisatoriska förändringar samt arbetarskyddsstyrelsens Hygieniska gränsvärden skulle befintliga luftmängder kunna anses tillfredsställande utifrån en helhetsbedömning av lokalernas förutsättningar samt vistelsens längd i samband med skollunch”. Utbildningsförvaltningen drar med anledning av detta slutsatsen att ventilationen i matsalarna kan bedömas uppfylla behovet för den enskilde elevens vistelsetid. Kökets ventilation kommer att uppfylla dagens krav. Matsalsventilationen behandlas också i kapitlet Riskbedömningar nedan.

Skolans yta ökas med 465 m² i form av ventilationsutrymmen men minskar samtidigt med 1 052 m² i form av rivningar. Nettominskningen är således 587 m².

Kostnader och tidsplan

Från SISAB erhöles i maj 2010 en offert, se bilaga 9, inför genomförandeförslaget. Den totala hyreshöjande projektkostnaden beräknas till 106,1 mnkr i kostnadsläge maj 2010 och den totala tillkommande hyreskostnaden beräknas bli 9,0 mnkr. Samtidigt minskar hyran med 0,6 mnkr beroende på rivningar av befintliga lokaler. SISAB planerar underhållsåtgärder för 7,5 mnkr, vilket innebär en total ombyggnadskostnad om 113,6 mnkr. Den totala hyran efter ombyggnaden blir 19,7 mnkr, inklusive skolenhetens annex. Det bör framhållas att SISAB från exploateringskontoret erhåller 13,0 mnkr för ombyggnad av ersättningslokaler för de byggnader som rivs. Den hyreshöjande ombyggnadskostnaden hade annars hamnat på 119,1 mnkr och den årliga hyreshöjningen hade blivit drygt 1 mnkr högre.

Av den hyreshöjande kostnaden om 106,1 mnkr utgör ventilationskostnaderna för lärosalar och dylikt 26,8 mnkr och för köket 3,2 mnkr. Den hyreshöjande kostnaden för tillgänglighetsåtgärderna är 4,5 mnkr.

Före årsskiftet 2009/10 ingick all fast verksamhetsanknuten utrustning i den hyreshöjande projektkostnaden. Skolorna hade dock underhållsansvaret för merparten av köksutrustningen. Numera får skolorna själva stå även för en del av den fasta köksutrustningen, vilket i detta fall innebär att Engelbrektsskolan själv köper fast verksamhetsanknuten utrustning för 1,3 mnkr. Skolan kommer därför att begära att få en utökad investeringsbudget.

Offerten har förhandlats mellan utbildningsförvaltningen och SISAB.

Avsikten är att skolan ska byggas om under andra halvåret 2011 samt hela 2012. Återinflyttning sker alltså till vårterminsstarten 2013. Under denna period måste alla elever evakueras. Det har inte varit möjlighet att finna lokaler i närområdet dit skolans hela organisation kan evakueras samtidigt. Utbildningsnämnden beslöt den 9 december 2010 att hos kommunstyrelsen begära inhyrningsmedgivande för dels paviljonger som ställs upp vid Gärdesskolan för år 0-3, dels lokaler i Konradsbergssområdet på Kungsholmen för år 4-9. Hyreskostnaden för evakueringen blir 26,6 mnkr.

Projektets totala kostnad, inklusive flyttkostnader etc, bedöms hamna i storleksordningen 145 mnkr. Skolan kommer att söka bidrag från grundskoleavdelningen för flyttkostnader och andra merkostnader med anledning av byggprojektet.

Det bör framhållas att SISAB i sin offert har lagt till följande villkor: "Vid eventuell avflytt ska gymnastiksalarna återställas av avflyttande hyresgäst om idrottsförvaltningen, eller vid aktuell tid annan ansvarig förvaltning, inte kan garantera tillträde i den nya idrottshallen för ny hyresgäst."

Bakgrund till detta är dels den av idrottsförvaltningens år 2010 införda närhetsprincipen, vilken gäller skolor inom en radie av 5 km från hallen, och som jämställer kommunala och fristående skolors behov av tid i alla idrottshallar, d.v.s. även de hallar som en gång byggdes för täcka bland annat hela idrottsbehovet för en viss skola som till exempel Tenstahallen eller som till och med ingick som en del i skolfastigheten som till exempel S:t Eriks gymnasium, dels av att utbildningsförvaltningen byggt bort idrottslokalerna i Enskede gårds gymnasium och Hässelby gymnasium under förutsättningen att eleverna skulle kunna utnyttja längre bort liggande idrottshallar. I de senare fallen, liksom i Engelbrektsskolan, kan idrottslokalerna återställas men det kostar pengar, i fallet Engelbrektsskolan bedömer SISAB kostnaden till ca. 18 mnkr, och den summan vill SISAB således att utbildningsnämnden ska stå för. Utbildningsförvaltningen anser att detta är helt orimligt och att det i stället ska garanteras erforderligt antal idrottstimmar i den nya

idrottshallen för den skolenhet, oavsett om det är en kommunal eller fristående sådan, som är förlagd till Engelbrektsskolan.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta projektledningsgruppen/styrgruppen etc. kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget samt att verksamhetsavdelningen godkänner ändringar och tillägg. Slutredovisning av projektet avseende ekonomi, tidsplan och verksamhet sker i verksamhetsberättelsen för det år färdigställandet skett och arbetas fram i samarbete med SISAB som ska göra en motsvarande slutredovisning.

Riskbedömningar

En risk i alla skolbyggnadsprojekt är att elevantalet kanske inte blir det planerade, bl.a. beroende på att antalet fristående skolor ökar. Enligt dagens prognoser för Engelbrektsskolan är elevantalet något i sjunkande för att inom några år öka och uppnå ett något större elevantal än dagens fr.o.m. år 2015 och fram till år 2018 som är det sista prognosåret. Prognosen bygger dock på antagandet att elever från andra skolpliktsområden och andra kommuner plötsligt kommer att minska med omkring 150 elever. Elevantalet i skolan har minskat i förhållande till förra läsåret vilket beror på den osäkerhet som funnits om när ombyggnaden ska ske och framförallt vart eleverna ska evakueras. Under ombyggnadstiden, d.v.s. evakueringen, är det inte osannolikt att elevantalet kommer att minska ytterligare.

Det bör i sammanhanget framhållas att tillkommande bostadsbyggnation inte ingår i prognosunderlaget. Tillkommande bostadsbyggnation i främst Hjorthagen förväntas dock påverka skolans elevantal vad avser högstadiet. Även bostadsbyggnationen i Norra Stationsområdet kan medföra krockeffekter som berör Engelbrektsskolan. Upprustningen av Engelbrektsskolan, dess centrala läge samt det faktum att en fullstor idrottshall byggs i nära anslutning till skolan gör att förvaltningen bedömer att skolans attraktionskraft kommer att öka och att skolan när ombyggnaden är klar successivt kommer att dra till sig ett högre elevantal än vad som dagens prognoser anger, detta speciellt som elevunderlaget för grundskolan generellt sett är i ökande i staden.

En annan risk i just detta fall är, som påtalats ovan, att skolan inte får tillgång till erforderliga tider i idrottshallen. Idrottsförvaltningen har inte gett några garantier för detta. Det bör framhållas att tanken bakom de aktuella byggnadsprojekten är att en s.k. "win-win-situation" ska uppstå i och med att delar av skolans flyglar samt paviljongen rivs, vilket möjliggör den bostadsbyggnation som i sin tur är förutsättningen för idrottshallsbygget som i sin tur i slutändan medför att skolan får tillgång till moderna och funktionella idrottslokaler. Tillgång till idrottshallen i erforderlig omfattning har alltså varit en förutsättning för projektet från förvaltningens och skolans sida.

Ytterligare en risk berör ventilationen i elevmatsalen. Sannolikt kan ett eller fler rumsaggregat installeras om så krävs men detta stjäl sittplatser, om än färre än om ett ventilationsrum anordnas. Alternativt kan antalet ätande minskas genom att t.ex. de äldsta eleverna får restaurangkuponger eller de yngsta får äta i sina hemvister.

Det bör också framhållas att regeringen ännu inte tagit ställning till om överklagandet av detaljplanen ska bifallas eller ej. Beslut förväntas under första kvartalet 2011. Bifalls överklagandet måste ombyggnadsförslaget i omfattande delar arbetas om och tidsplanen förskjuts därmed.

Förvaltningens överväganden och förslag

Det är viktigt att fullfölja den omvandling av skolans pedagogiska verksamhet som påbörjats med inriktning mot hemvister och arbetslag. Skolans bristfälliga ventilation måste åtgärdas. Samtidigt med åtgärder för dessa funktioner är det lämpligt att åtgärda andra brister i skolan, bl.a. i köket. Tillgänglighetsåtgärder genomförs regelmässigt i samband med större ombyggnader av skolor.

Utbildningsförvaltningen föreslår därför att utbildningsnämnden godkänner föreliggande genomförandeförslag avseende ombyggnad av Engelbrektsskolan samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen.

Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ombyggnad av Engelbrektsskolan till en total hyreshöjande kostnad om 106,1 mnkr och med ett hyrestillägg om 9,0 mnkr första året efter ombyggnaden.

Förvaltningen föreslår slutligen att utbildningsnämnden, för att garantera att Engelbrektsskolan erhåller erforderligt antal idrottstimmar i den nya idrottshallen, begär att idrottsnämnden ska besluta att den skolenhet som är förlagd i Engelbrektsskolan ska garanteras erforderligt antal idrottstimmar i den nya idrottshallen intill Engelbrektsskolan.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kan beredas av kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar paragrafen.

Övrigt

Samråd med stadsledningskontoret har genomförts i vecka 51, vari ingick även avsnittet om tidstilldelning i den nya idrottshallen.

Bilagor:

1. Verksamhetsbeskrivning Engelbrektsskolan ombyggnadsetapp 2
2. Förteckning över tillgänglighetsåtgärder
3. Beskrivning av ombyggnadsetapp 2
4. Situationsplan över Engelbrektsskolan samt ritningar över ombyggnadsförslaget
5. Förändringar i förhållande till inriktningsförslaget
6. Exempel på skolgårdsutformning
7. Inplacering av konstgräsplan
8. Luftflöden i elevmatsalar
9. SISAB:s offert 2010-05-04