

Handläggare
Michael Vogtmann
Telefon: 08-508 33 650**Till**
Utbildningsnämnden
2016-05-19

Inriktningsbeslut om kapacitetsökning i kök och matsal samt ventilationsåtgärder på Hökarängsskolan.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om kapacitetsökning i kök och matsal samt ventilationsåtgärder på Hökarängsskolan, till en uppskattad projektkostnad om ca 28,6 mnkr, med en tillkommande hyra, år ett, om ca 1,96 mnkr.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefInger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Hökarängsskolan står inför ett stort renoveringsprojekt. SISAB, som är fastighetsägare, ska under åren 2017-2019 renovera och förbättra ventilation, el, avlopp, fönster, ytskikt, värme samt att man ska dränera. Eleverna kommer under renoveringen att få utrymma lokalerna. Planen är att de ska flytta till Kvickentorps-skolan. Enligt kapacitetsutredningen skulle skolan, med ökad kapacitet i matsal/kök och ventilation, kunna rymma 710 elever. Utöver den kostnad som redovisas i detta utlåtande kommer ett antal mindre kostsamma åtgärder att kompletteras till utlåandet inför genomförandeprocessen. Dessa kostnader beräknas dock vara betydligt lägre än de som redovisas för ombyggnation av kök och matsal och ha marginell inverkan på hyreskostnaden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Skolledning samt huvudskyddsombud har deltagit i projektmöten och processen.

Bakgrund

Hökarängsskolans olika byggnader uppfördes mellan 1949-1968. Skolan står inför ett stort renoveringsprojekt. SISAB, som är fastighetsägare, ska under åren 2017-2019 renovera och förbättra ventilation, el, avlopp, fönster, ytskikt, värme samt att man ska dränera. Enligt kapacitetsutredningen, som gjordes av utbildningsförvaltningen, rymmer skolans lokaler 710 elever. Dock är matsal och kök underdimensionerade för det elevantalet. Inte heller ventilationen klarar full kapacitet. Därför har utbildningsförvaltningen valt att i samband med SISAB:s projekt utöka kapaciteten i matsal/kök och ventilation.

Då skolan är grönklassad enligt byggnadsminnesklassifikations-systemet har SISAB knutit en antikvarie till projektet. I och med att projektet ”Enkelt avhjälpta hinder” ska genomföras under projektets gång har även en certifierad sakkunnig i tillgänglighet inventerat de publika delarna av skolan.

Ärendet

Behovsanalys

Under vårterminen 2016 har skolan total 634 elever, fördelade enligt följande:

Grundskola F-3	216
Grundskola 4-6	102
Grundskola 7-9	262
Grundsärskola	63

I skolans rapport som togs fram i samband med kapacitetsutredning, vid årsskiftet 2014/2015, framgick att lokalerna klarade två paralleller från årskurs F-6 och fyra paralleller från årskurs 7-9. På grund av högt söktryck, har skolan från höstterminen 2015 fått utöka till tre paralleller i förskoleklasserna. Man ser heller ingen minskning av elevtrycket under den närmsta framtiden. Inflyttningen till Farsta har varit, och kommer fortsättningsvis att vara, relativt hög. Det kommer att behövas fler skolplatser i området. I ”Statistik om Stockholm – befolkningsprognos 2015” bedöms att Farsta, till år 2020 kommer att ha ca 730 nya medborgare i åldrarna 6-15 år.

I Lokalförsörjningsplanen för åren 2017–2024 kan man läsa följande: Elevprognosen för Farsta visar på en ökning om cirka 1 900 elever (35 %) F-9 under prognosperioden, den näst största absoluta och relativa ökningen i Stockholms stad.¹

Skolan kan, genom ombyggnationen, öka kapaciteten i matsalen till 800 personer i tre sittningar och i köket till 1 100 portioner. På så sätt möter köks- och matsalskapacitet den elevkapacitet som resten av skolans lokaler klarar av. Efter denna kapacitetsökning nyttjas skolans lokaler så effektivt som möjligt.

Förslag till ombyggnad

Utbildningsförvaltningen har, i samband med SISAB:s underhållsprojekt, beställt en utredning gällande ombyggnation av kök och matsal samt utökning av ventilation, bilaga 1, finns ritningar över hur matsal och kök ser ut idag och hur de kommer att se ut efter ombyggnationen. Utbildningsförvaltningens önskar göra ljusgården i skolan till samlingssal vid större sammankomster. Kapacitetsutredningen visar på ett visst underskott av toaletter på skolan om elevantalet ökar till 710 elever. Utredningsbeställningen inkluderar även en extra toalett i C-huset samt utökade ventilations- och akustikåtgärder vid ljusgården. Utöver detta har det under utredningsskedet framkommit andra, mindre, behov som kan komma att inkluderas till genomförandeärendet vid senare tillfälle. Det handlar bland annat om omklädningsrum för personal, väggabsorbenter i klassrum, eventuellt någon extra RWC och en väggbyggnation i personalrum.

Kostnader

Inom ramen för de åtgärder som utbildningsförvaltningen ska genomföra i projektet tillkommer en yta om 100 kvm i form av nytillkommet rum under köket för ventilationsaggregat

¹ Lokalförsörjningsplan 2017-2019. Redovisning av prognosperiod 2016-2024. Uppdatering av funktionsprogram för skollokaler. Bilaga 5, 2016-03-16. Sid 53.

Fakta om projektet

	Innan ombyggnation	Efter ombyggnation, ej inkluderat åtgärder utöver kök/matsal
Fastighetsägare	SISAB	SISAB
Total yta	13 249	13 349 (tillkommande yta 100 kvm fläktrum under kök)
Kapacitet (antal elever)	634 (varav 63 grundsär)	710
Hyra/elev/år totalt (kr)	19 750	20 390
Kvm/elev	20,9	18,8

Tillkommande kostnader som inte finns med i detta inriktningsärende är de ovan nämnda åtgärder som framkommit under projektering, omklädningsrum, absorber, toalett i C-korridor samt vägg i personalrum. Dessa kostnader antas dock vara mindre i jämförelse med kostnaden för kök/matsal och ventilation och därmed inte innebära en väsentlig hyreshöjning utöver den som offererats av SISAB (Bilaga 2). Inom ramen för projektet kommer även enkelt avhjälpna hinder att undanröjas. Kostnaden för detta interndeberas inom SISAB då budget för detta är inkluderat i ett separat projekt.

SISAB:s uppskattade kostnader för underhåll av kök och matsal i samband med projektet uppskattas till ungefär 2,7 mnkr. Kostnaden för ventilationsåtgärderna för hela skolan uppskattas till cirka 18 mnkr, där runt 2 mnkr faller på utbildningsförvaltningen för kapacitetsökning i kök, matsal och ljusgård. Dessa 2 mnkr är inkluderade i den offert som bilagts denna skrivelse.

En kostnad som inte är inkluderad inom ramen för detta ärende är kostnaden för evakueringen. För att projektet ska fortgå som det är tänkt ska Hökarängsskolans verksamhet flytta till Kvickentorpsskolan. Kvickentorps verksamhet kommer att flytta till Farsta grundskola, som ligger i tidigare Farsta gymnasiums lokaler. Detta kommer att ske under sommaren 2017. Det finns en risk att Hökarängsskolans verksamhet inte fullt ut får plats i evakueringslokalerna, som då måste kompletteras med paviljonger. Uppskattningen utifrån verksamhet och kapacitetsutredning är dock att verksamheten borde få plats. En eventuell paviljonguppställning kan ha inverkan på både tidplan och kostnadsbilden. Den slutliga offerten från SISAB ska vara en

fastprisoffert vilket minskar risken för utbildningsförvaltningen för oförutsedda kostnader under produktionen.

Tidplan

Tidplanen, som den ser ut idag, är baserad på att hela skolan kan evakueras under hela renoveringstiden. Detta är planerat att ske genom att evakuera verksamheten till Kvickentorpskolan. En översiktlig tidplan bifogas som bilaga 3. Projektet är tänkt att löpa från och med sommaren 2017 till och med sommaren 2019. Alla projekt är dock unika och kostnad och tidplan kan komma att förändras under projektets gång.

Riskbedömning

I detta fall är tidplanen en risk då den hänger på att evakuering till Kvickentorpsskolan fungerar som det är tänkt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att bygga om, samt öka, kapaciteten i kök, matsal och ventilation i Hökarängsskolan, kv. Bänken 4 till en uppskattad projektkostnad om cirka 28,6 mnkr motsvarande en tillkommande hyreskostnad om cirka 1,96 mnkr, beräknat för det första helåret.

Bilagor

1. Ritning, före och efter ombyggnation av kök/matsal
2. Ekonomiskt underlag inför inriktningsbeslut
3. Översiktlig tidplan för projektet

Bilaga 1. Ritning, före och efter ombyggnation av kök/matsal

Bifogas som A3-ritningar till dokumentet

Bilaga 2. Ekonomiskt underlag inför inriktningsbeslut

[Beslutsunderlag]
099001-9110
188-2014

Sida 1 av 2
2015-12-14
Björn Lundgren

Skolfastigheter i Stockholm AB



Utbildningsförvaltningen UtbF
Grundskoleavdelningen
Hanna Svensson
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Inför inriktningsbeslut – Ombyggnad av storkök för Hökarängsskolan

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2015-04-12, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer GR-2411 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

I samband med att SISAB planerar omfattande underhållsarbeten på Hökarängens skolan har utbildningsförvaltningen beställt en utredning av ombyggnad kök o matsal.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag för kök och matsal framgår av följande handlingar och bifogad pärm daterad 2015-11-16:

- Arkitekthandlingar enligt handlingsförteckning, daterad 2015-09-10
- Storkökshandlingar enligt handlingsföreteckning, daterad 2015-10-14
- Beskrivning Konstruktion, daterad 2015-09-18
- VVS beskrivning med bifogade ritning, daterad 2015-09-18
- El-beskrivning, daterad 2015-09-18
- Materialinventering, daterad 2015-10-20

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning och skyddsombud från kommunal deltagit.

Tekniska risker

Okända markförhållanden, sprängningsarbeten i samband med utgrävning för fläkttrum och kanaler i källare.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen, **Ombyggnad kök o Matsal**, innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2013, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad kök o matsal, kr		Hyra i kr/ år, ca
28 554 000	(Räntesats 2,0 %)	1 907 010
Summa DoU/inhyrning/mark	(Dou 483 kr/kvm)	48 100
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		1 955 110

\\ad.stockholm.se\c:\ad\cc2a8003\004479\Fastigheter\Region Söder\Söder 3\Skolan\Hökarängsskolan_0990\Projekt\9110 Ombyggnad av vett & teknisk\8-Ekonomi\8-Kalkyl\er\Oftert
Kokor\Beslutsunderlag nr 2.docx

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-9970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

FOC
C

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Kostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med november 2016 som basmånad.

I kostnadsbedömningen ingår kostnaden för köksmaskiner med en kostnad på ca 2 000 000 kr, denna kostnad brukar utbildningsförvaltningen fakturera skolan.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt för kök o matsal

SISAB:s underhåll, kr	2 762 000
-----------------------	-----------

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 6 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 30 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

En del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **1 300 000 kronor**.

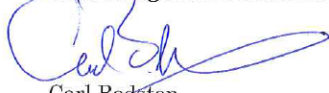
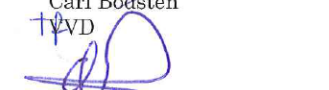
Kostnaden för utredningsarbetet ca 500 000 kr kommer att direktfaktureras.

Övrigt

Tidigare utredning om ett större kök avbröts då kök och matsal ej fick plats inom befintlig huskropp. Utbyggnad av köket var ej aktuellt. Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB


Carl Bodsten
TVVD

Anders Eklund
Chef projektavdelningen
Olle Åberg
Fastighetschef Söder



Bilaga 3. Översiktlig tidplan

