

Handläggare
Josefin Ohlson
Telefon: 08-508 338 74
Märta Larsson
Telefon: 08-508 337 96**Till**
Utbildningsnämnden
2019-02-21

Inhyrning och flytt av paviljong för Essingeskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att hyra in paviljong vid Essingeskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 4,8 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 2,2 mnkr.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Essingeskolan är belägen inom fastigheterna Essingeglätten 4 och 12 ("Fastigheten") på Stora Essingen. En av Essingeskolans byggnader ("Solen"), har undermålig ventilation samt lokaler som inte är funktionsdugliga för helklassundervisning. Därtill har Kungsholmens stadsdelsförvaltning beslutat att uppföra en ny förskola på Fastigheten på den plats där Essingeskolan idag har en paviljonguppställning ("Höjden"). Uppförandet av förskolan förutsätter att Höjden flyttas tidigare än vad utbildningsförvaltningen avsett. Utbildningsförvaltningen föreslår att Höjden ersätter Solen och utökas med ytterligare fyra klassrum, toaletter, grupprum och kapprum, vilket innebär en paviljong med åtta klassrum varav sex stycken skulle vara ämnade för Essingeskolans verksamhet ("Paviljongen").

Bakgrund

Essingeskolan är idag en F-6 skola med två paralleller. Fastigheten ägs av SISAB. På samma fastighet finns en förskola, som drivs av Kungsholmens stadsdelsförvaltning, samt Lycée Français Saint

Louis ("Lycée"). Alla tre verksamheterna har behov av ombyggnation i lokalerna. På lång sikt behöver utbildningsförvaltningen säkerställa funktionella skollokaler för Essingeskolan, för att kunna bedriva en organisation med två paralleller årskurs F-6.

Essingeskolan bedriver i dag undervisning i ett flertal byggnader, bland annat Solen som är i stort behov av åtgärder kring bland annat ventilation. År 2016 sattes paviljongen Höjden upp för att tillgodose behovet av elevplatser. Höjden har en uppställningstid om 10 år och består av totalt fyra klassrum varav två nyttjas av Lycée.

Utbildningsförvaltningen har tidigare beställt en utredning av SISAB för att se över möjligheterna att permanent öka skolans kapacitet samt förbättra ett antal befintliga funktioner. SISAB presenterade ett första förslag hösten 2018 som på grund av höga investerings- och hyreskostnader fick avvisas. Förvaltningen avser att fortsatt utreda en långsiktig lösning. Parallellt med beslutet att avvisa förslaget beställde utbildningsförvaltningen en utredning av ventilationsåtgärder i Solen av SISAB, i syfte att åtgärda de mest akuta behoven.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har behov av att utöka antalet förskoleplatser på Stora Essingen från 2020. Därför har stadsdelsförvaltningen tillsammans med SISAB planerat en ny förskola inom Fastigheten med färdigställande 2021. Den nya förskolan har planerats på den plats där Höjden står idag. Ett genomförandebeslut avseende förskolan har tagits i Kungsholmens stadsdelsnämnd. För att förskolan ska tas i bruk i januari 2021 behöver Höjden flyttas under 2019.

Samordningen från fastighetsägaren mellan stadsdelsförvaltningens projekt och utbildningsförvaltningens projekt på Fastigheten har varit bristfällig, vilket lett till behovet av snabba och tillfälliga åtgärder, varför alternativa lösningar i dagsläget inte är aktuella. Förvaltningen föreslår att Höjden flyttas till den plats där Solen i dag står, samt byggs ut.

Ärendet

Förvaltningen föreslår mot bakgrund av detta en inhyrning av en paviljong om fyra nya klassrum samt en flytt av Höjden för att totalt säkerställa åtta stycken klassrum, där sex ska nyttjas av Essingeskolan och två av Lycée. De fyra nya klassrummen ersätter dagens kapacitet i Solen.

Paviljongen kommer utöver klassrum att inrymma toaletter, grupprum samt kapprum och föreslås vara uppställd under cirka sex år. Därmed stämmer uppställningstiden för Paviljongen överens med den avbetalningstid som gäller Höjden. Solen kommer enligt nuvarande tidplan att rivas under 2019, för att möjliggöra uppställning av Paviljongen på den plats där Solen står idag. Förslaget innebär att ventilationsåtgärder i Solen inte behövs och tillgodoser också stadsdelsförvaltningens behov av mark för den nya förskolan.

Enligt plan ska Paviljongen tas i bruk under mitten av höstterminen 2019.

Ekonomi

SISAB har inkommit med en budgetoffert för uppställning av Paviljongen. I offerten redovisas kostnaderna för de nya lokalerna, kostnaderna som uppstår med anledning av markarbeten samt för att sammanfoga Höjden med Paviljongen. De kostnader för avetablering av Höjden som utbildningsförvaltningen redan betalar har avräknats från projektkostnaden för Paviljongen. Detsamma gäller drift- och underhållskostnader för Höjden. Kostnaden för att flytta Höjden bekostas inte av utbildningsförvaltningen. Enligt SISAB:s bedömning uppgår projektkostnaden för Paviljongen till cirka 4,8 mnkr. Det medför en hyra år ett om cirka 2,2 mnkr.

För att paviljongen ska kunna ställas upp på den föreslagna platsen så behöver befintlig byggnad, Solen, rivas.

Utbildningsförvaltningen kommer således direktfinansiera kostnaden för rivning av Solen samt det bokförda restvärdet.

Åtgärd	Inhyrning
Organisation	F-6
Projektkostnad	cirka 4,8 mnkr
Dagens årshyra	cirka 3,2 mnkr
Avgående hyreskostnad Solen	cirka - 0,4 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1)	cirka 2,2 mnkr
Total årshyra efter färdigställande	cirka 5,0 mnkr
Antal elever (per 15 september 2018)	272 stycken
Hyresökning per elev	cirka 8,1 tkr
Ny hyreskostnad per elev	cirka 18,4 tkr

Direktfinansiering

Restvärde	385 000 kr
Rivning	350 000 kr

Risker och osäkerhetsfaktorer

SISAB har lämnat en budgetoffert varför det finns risk för att den slutliga kostnaden överstiger vad som redovisats i ärendet. På grund av ärendets brådskande natur har markundersökningar inte genomförts på platsen, vilket kan innebära ökade kostnader. Dock så ersätter paviljongen en tidigare byggnad varför behovet av markarbeten bör vara begränsat.

Bygglov har ännu inte meddelats för paviljongen. Eftersom Fastigheten där Paviljongen ska ställas upp medger skolbyggnader enligt detaljplan så bedömer förvaltningen risken som liten att bygglov inte beviljas. Däremot bedömer förvaltningen att det finns en risk att paviljonguppställningen försenas på grund av handläggningstiden hos stadsbyggnadskontoret liksom risken för att bygglovsbeslutet överklagas. Försening kan också uppstå på grund av fördröjning i leveransen av paviljongmoduler.

Under uppförandet av Paviljongen kommer Solen och Höjden inte kunna nyttjas. Det är i dagsläget oklart i vilken omfattning och hur länge skolan kommer behöva en evakueringslösning. Ingen lösning finns ännu beslutad, kostnader för evakuering presenteras därmed inte i detta ärende. Evakuering förväntas ske inom förvaltningens lokalbestånd.

Paviljongen kommer även nyttjas av Lycée, motsvarande de två klassrum som skolan i dag har i Höjden. Det finns ännu ingen lösning gällande vilka lokaler i Paviljongen som ska nyttjas av Lycée respektive Essingeskolan. Förvaltningen avser att i samråd med verksamheten och Lycée behandla frågan under tidig vår.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samråd med grundskoleavdelningen och Essingeskolan. Samråd med huvudskyddsombud pågår.

Förvaltningens synpunkter och förslag**Konsekvenser för barn och barnets jämställdhet**

Projektet innebär att de undermåliga lokalerna i Solen ersätts med moderna och ändamålsenliga lokaler, vilket bedöms ge positiva

effekter för barnets bästa. Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att hyra in paviljong vid Essingeskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 4,8 mnkr, med en tillkommande det första året om cirka 2,2 mnkr. Beslutet föreslås justeras omedelbart med anledning av projektets pressade tidplan.

Bilagor

1. Offert
2. Ritning