



**VARBERGS
KOMMUN**

Kallelse/underrättelse
2018-03-12

1 (4)

Barn- och utbildningsförvaltningen

- Beslutsorgan** Barn- och utbildningsnämnden
- Tid** Måndagen den 19 mars, kl. 8.00-09.00
- Plats** A1, stadshus A
- Ärenden**
1. Val av justerare, förslag: Peter Stoltz (S)
 2. Anmälan av eventuellt jäv
 3. Arbetsmiljöåtgärder/lokaler Mariedalsskolan (BUN 2018/0269-1)

Micael Åkesson
Ordförande

Helge Scharf Wramling
Sekreterare

3. Arbetsmiljöåtgärder/lokaler Mariedalsskolan

Dnr: BUN 2018/0269-1
Handläggare: Elisabeth Svennerstål Jonsson
Dokument: Beslutsförslag 2018-03-12

Arbetsmiljöåtgärder/lokaler Mariedalsskolan

Förslag till beslut

Barn- och utbildningsnämnden beslutar

1. tillstyrka plan för hantering av lokaler för Mariedalsskolan enligt ärendebeskrivning och innebärande att riva delar av huvudbyggnaden Mariedalsskolan och ersätta med inköpta modulbyggnader, som resulterar i en hyresökning om 3 300 000 kr/år från och med 2019
2. godkänna hyresgäst Anpassningar på Almers Skola samt Bockstensskolan innebärande en hyresökning om 125 000 kr/år.

Beskrivning av ärendet

Serviceförvaltningen har sedan 1994 genomfört utredningar och åtgärder i Mariedalsskolan för att upprätthålla byggnadernas status och möjliggöra för barn- och utbildningsförvaltningen att kunna hyra ändamålsenliga lokaler. Under 2017 har luftrenare installerats och provtagningar i inomhusluften genomförts. Nya provtagningar har gjorts och bedömningen är att delar av huvudbyggnaden, enligt bilaga, behöver åtgärdas eller ersättas för att möjliggöra fortsatt skolverksamhet.

Serviceförvaltningen har utrett tre alternativ:

- Åtgärda befintliga lokaler genom ventilation, nytt undertak, dränering m.m. Hyresökning ca 3,3 mkr/år
- Riva delar av huvudbyggnaden och ersätta med inhyrda modulbyggnader. Hyresökning 6.2mkr/år
- Riva delar av huvudbyggnaden och ersätta med inköpta modulbyggnader. Hyresökning 3.3mkr/år

Serviceförvaltningen anser att det lämpligaste alternativet är att riva delar av huvudbyggnaden 2700 kvadratmeter och ersätta med köpta modulbyggnader om 2500 kvadratmeter.

Att åtgärda befintliga lokaler med ventilation, nytt undertak och dränering bedöms inte kunna garantera att inomhusmiljön kommer kunna uppfylla gällande krav. Åtgärderna riskerar därför vara förgäves och inte tillräckliga.

I valet mellan hyra eller köpa paviljonger bedöms ett köp vara det mest fördelaktiga då hyrestiden är längre än fem år och modulerna därefter har ett restvärde, alternativt kan användas på annan plats i kommunen.

Alternativen innebär att rivning och förberedande markarbeten utförs under hösten och vintern 2018 och att verksamheten kan återupptas vårterminen 2019. Genom tillskapande av köpta modulbyggnader kan slöjdsalar, matsal, kök och idrottslokal fortsätta att nyttjas på Mariedalsskolan. Ersättningslokalerna motsvarar det behov av skolgång för elever i grundsärskolan samt F.3 som finns idag.

Barn- och utbildningsförvaltningen föreslår att verksamheten under HT 2018 temporärt flyttas enligt följande: Grundskolan årskurs F-1 till Bockstens-skolan, årskurs 2-3 till Almers skola. Grundsärskolan får sin skolgång förlagd till andra huset på Mariedalsskolan. Gymnasiesärskolan dvs skolgång för dövblindas klass förläggs till andra lokaler utanför Mariedalsskolan.

För att möjliggöra skolgång på Bockstensskolan flyttas modulbyggnad från Bläshammar till Bockstensskolan. Undervisningen under hösten för Mariedalsskolans åk F-1 kommer att förläggas till skolans huvudbyggnad samt modulbyggnader.

På Almers skola genomförs under sommaren lokalanpassningar som möjliggör skolgång för åk 2-3 under hösten 2018. Anpassningen av lokalerna på Almers möjliggör också att skolan i ett långsiktigt perspektiv rymmer fler elever.

Risk- och konsekvensanalys har genomförts med upprättande av handlingsplaner för att trygga för skolgång för elever på samtliga skolor under hösten 2018. Plan för logistiskt flöde då andra huset Mariedalsskolan är en mindre yta för många elever i grundsärskolan. Det behövs säkerställas att elever skyddas så inte byggfordon samt byggarbetsplats utgör en fara för eleverna och personal. Plan upprättas för logistik gällande flytt av utrustning och material till nya skolor. Översyn och kompletterande av skolskjuts för elever som får skolgången förlagd främst till Bockstensskolan under hösten 2018.

Våren 2019 flyttar åk F-2 till nya lokaler på Mariedalskolan. Åk 3 avslutar vårterminen på Almers skola då de till hösten påbörjar åk 4 där. Läsåret 2019/2020 är Mariedalskolan åter en F-3 skola med grundsärskola för yngre elever.

Beslutsunderlag

Bilaga Risk- och konsekvensanalys

Bilaga Bakgrund och alternativ för åtgärdande av Mariedalsskolan

Övervägande

Då Mariedalskolan under flertalet år har utretts och utredas, utan att inomhusmiljön har förbättrats, bedöms en åtgärd behöva sättas in för att säkerställa att skolan kan användas för avsett ändamål och med en inomhusmiljö som är acceptabel för elever och personal.

Barn- och utbildningsnämndens behovsanalys för behov av grundskoleplatser i stadsområdet visar på ett behov om 550 ytterligare platser från och med läsåret 2024-2025, samt ytterligare 700 platser från o 2030. Analysen utgår ifrån befolkningsprognos och utbyggnadsplan och förändringar i utfall av dessa

påverkar behovet tidsmässigt. Utifrån det ökande behovet och den angelägna situationen på Mariedalsskolan, bedömer Samhällsutvecklingskontoret att köp av modulbyggnader bör ske då de kan finnas behov av lokaler även efter att permanenta lösningar för Mariedalsskolan har tillskapats.

Ekonomi och verksamhet

Kostnad för hyresgäst Anpassningar samt förvärv och etablering av paviljonger hanteras ansvarsmässigt av servicenämnden, genom serviceförvaltningens fastighetsavdelning. Drift- och kapitalkostnader till följd av investeringarna belastar Barn- och utbildningsnämnden via internhyra.

För förvärv och etablering av paviljonger behöver investeringsmedel avsättas, vilket ej tidigare budgeterats. Hyresgäst Anpassningar belastar Servicenämndens investeringsobjekt 32220 Anpassning fastighet vilket år 2018 uppgår till totalt 2mkr. Under 2018 finns inga reserveringar på nämnda investeringsobjekt.

De planerade kostnader som uppstår i driften inom barn- och utbildningsnämndens budgetram vid flytt och för skolgång i nya lokaler för 2018 kommer att särredovisas för hantering i bokslut.

Samråd

Ärendet har samrått mellan serviceförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen samt kommunstyrelsens förvaltning. Facklig samverkan är genomförd.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Elisabeth Svennerstål Jonsson
Förvaltningschef

Joachim Wadström
Grundskolechef

Protokollsutdrag
Kommunstyrelsen
Serviceförvaltningen
Magnus Sjöberg
Katarina Lindh

Mariedalsskolan

Information från serviceförvaltningen



**VARBERGS
KOMMUN**

Bakgrund

Fastighetens förutsättningar

- Står på mosse. Hög markfukt 90-99 % i plattan
- Plattan delvis isolerad
- Dränering ej tillräcklig
- Platta tak (större risk för läckage)

Kända skador på byggnad

- 10 vattenläckor under i olika omgångar och på olika ställen
- Fukt i ytterväggar
- För höga fukthalter i Plattan

Genomförda åtgärder

- 1994- Utredningar-golv, tak, väggar (SP) *Rapporten ledde fram till att SER bytte ut alla textilmattor och plastmattor till klinker.*
- 1994- Nya golv *(från textilmattor och plastmattor till klinker)*
- 2000- Utredningar- tak, väggar
- 2013- Nya ytterväggar. *(hela ytterväggen revs och byggdes om)*
- 2016- Ny vent- kanaler, don mm
- 2016- Renovering av tak efter vattenskada. *(yttertaket pappades om och innertakets takplattor byttes ut, blöt isolering byttes ut)*
- 2017- Luftrenare installeras (genano)
- 2017- Nya provtagningar (aftab och genano) *(2 etyl-1 hexanol, förtvålning av lim hittats) (stålsyllar, så inga tryckta blöta syllar finns)*

Mariedal - förutsättningar

- Flytt till andra lokaler från Mariedal under höstterminen 2018
- Ej sommar fritids på Mariedal sommaren 2018
- Ej övernattnig för kultur och fritid
- Tre alternativ finns
 1. Åtgärda befintlig byggnad för att hålla 5 år
 2. Rivning och uppställning av hyrda ersättningslokaler
 3. Rivning och uppställning av köpta ersättningslokaler
- Inflyttning till vårterminen 2019– gäller för alla tre alternativen

Åtgärder och kostnader alternativ 1 - åtgärda

Åtgärder

- Ventilation
- Nytt undertak
- Dränera
- Byte av papptak

Investering och hyra för verksamheten

- Befintlig hyra 1,7 mkr/år
- Investering ca 15 mkr reinvestering = Hyresökning för verksamheten ca 3,3 mkr/år

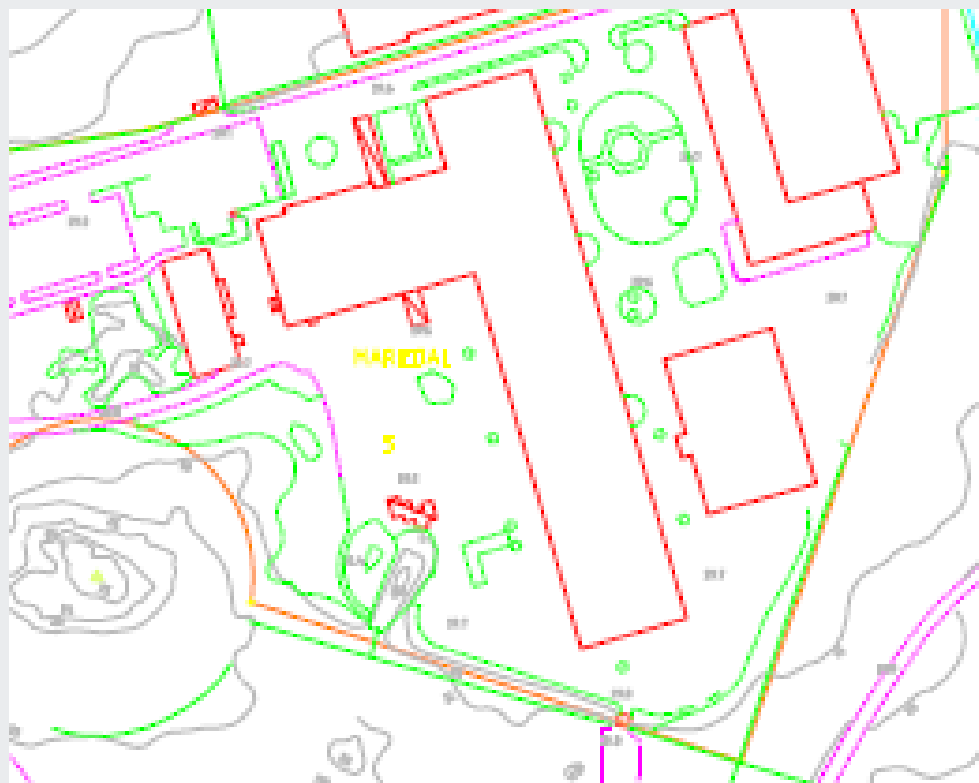
Total hyra för verksamheten efter åtgärd ca 5 mkr/år innebär en hyresökning med ca 3,3 mkr

Kommentar

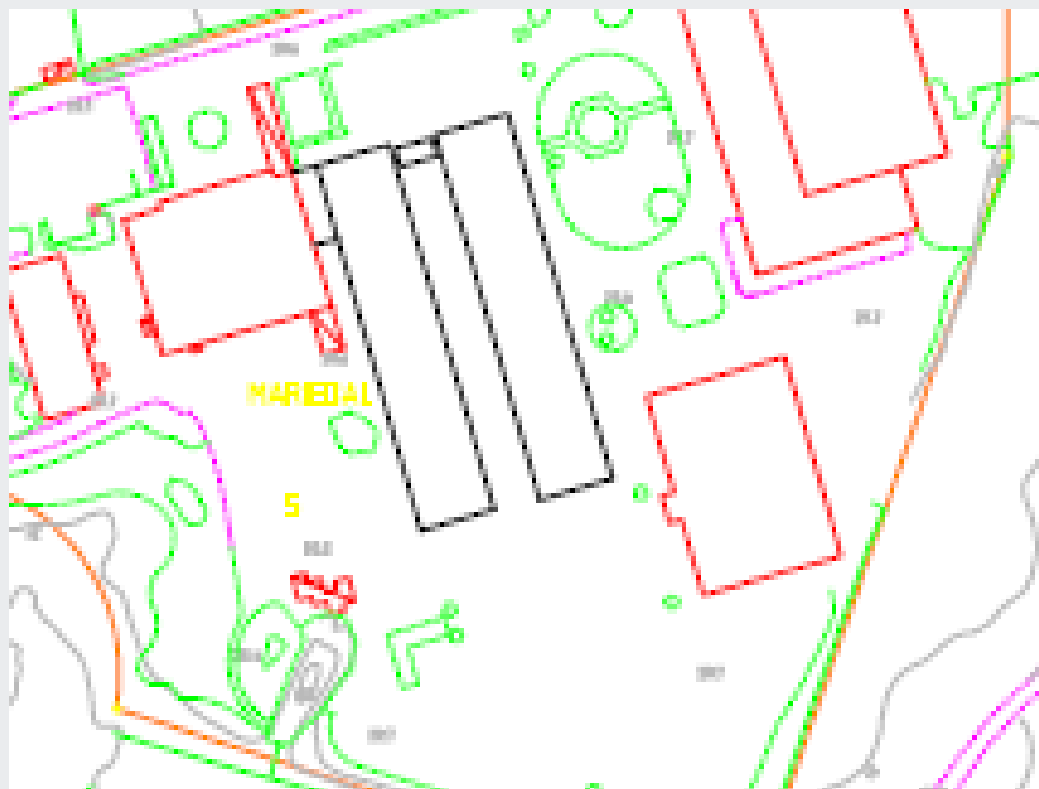
- Kan aldrig garantera till 100 % att detta löser problemet med inomhusmiljön

Förslag ny situationsplan Mariedalsskolan

Före



Efter



Exempel på Planlösning

- 2504 kvm
- Hiss
- Uppfyllda BBR krav
- Vattenburen värme
- Permanent bygglov



Kostnad alternativ 2 – hyrda ersättningslokaler

Kommunen

- Rivning
- Markarbeten, el vvs, vent
- Förbindelse med matsal

Kostnad 6 mkr

Hyra - kostnad

- Etablering
- Anpassningar
- Hyra

Hyra ersättningslokaler ca 4 mkr/år

Hyra för verksamheten

- Rivning och markarbete 1,9 mkr/år
- Restvärde 2,1 mkr/år
- Hyra från temporent 4 mkr/år

Total hyra för verksamheten ca 8 mkr/år innebär en hyresökning med ca 6,3 mkr

Kommentar

- 5 år inhyrning hyran minskar något vid fler år
- Hiss
- Eluppvärmning
- Uppfyller BBR krav

Kostnad alternativ 3 – köpta ersättningslokaler

Investering

- Rivning
- Markarbeten, el vvs, vent
- Förbindelse med matsal

Investering mark mm 6 mkr

Investering inköp 35,2 mkr

Projektledning 0,8 mkr

Total ny investering 42 mkr

Restvärde befintlig byggnad (del som rivs) 7 mkr

Hyra för verksamheten

Total hyra för verksamheten ca 5 mkr/år innebär en hyresökning med ca 3,3 mkr



Alternativ 3 - köpta ersättningslokaler

Kommentar

- Etablering ingår
- Hiss
- Vattenburen värme
- Uppfyller BBR krav för permanent bygglov
- Behov finns för ersättningslokaler i kommunen framöver och kan vid behov flyttas till annan mark och användas för skola alternativt förskola.