



Fastighetsnämnden

Renovering av Hagaskolan avbryts och paviljonger uppförs.

Tekniska kontoret har sedan senhösten 2017 utrett problematiken kring inomhusmiljön på Hagaskolan (fastigheterna Orren 30 och 31) och tagit hjälp av flera olika sakkunniga som har genomfört kontroller av byggnaden. Utifrån vad de kommit fram till har tekniska kontoret bedömt att åtgärder för att komma till rätta med problemen varit möjliga att genomföra.

I samband med renoveringen upptäcktes i slutet av vecka 33-2018 ytterligare fuktskadade byggdelar. Med hjälp av anlita expertis togs under vecka 34 förnyade prover av inomhusmiljön med anledning av detta.

De preliminära provresultaten visar på förhöjda halter av mögelsporer i byggnaden. Tekniska kontoret bedömer att det krävs en omfattande byggteknisk undersökning för att hitta anledningen till varför dessa mögelsporer förekommer. Det är sannolikt att både tidplanen och kostnadsbilden för undersökning och åtgärder blir omfattande.

Kommunen kommer att genomföra en större genomlysning av skolbehov och befintliga skolbyggnader i Enebybergsområdet. Tekniska kontoret anser inte att Hagaskolan utifrån konstruktionen är lämplig som framtida skollokal.

Sammantaget bedömer tekniska kontoret att det inte är värt att fortsätta arbetet med undersökning och åtgärder för att få Hagaskolan i fullgott skick.

Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden bedömer att Hagaskolan inte är lämplig som skollokal och ger tekniska kontoret i uppdrag att omgående beställa och uppföra paviljonger på skolområdet. Fastighetsnämnden överlämnar beslutet till kommunstyrelsen för kännedom.

Detta beslut fattas på delegation med stöd av punkt 1.1 i Fastighetsnämndens delegationsordning antagen 2016-11-15.

Bakgrund

Hagaskolan uppfördes i början av 1970-talet för förskoleverksamhet. Huset är byggt med torpargrund och byggnaden är i trä med ett platt tak. Både torpargrund och platta tak är med dagens kunskap riskkonstruktioner med avseende på fuktskador.



Tekniska kontoret har sedan senhösten 2017 utrett problem med inomhusmiljön på Hagaskolan och tagit hjälp av flera olika sakkunniga som har genomfört kontroller av byggnaden. Utifrån vad de kommit fram till har tekniska kontoret bedömt att åtgärder för att komma till rätta med problemen varit möjliga att genomföra.

I ett första steg låg fokus på att ordna en god ventilation i skolans krypgrund. Därefter sågs ventilationen i skolans inomhusmiljö över och ett förråd vid köksentrén där bland annat fuktskadat skolmaterial förvarades rensades ut och innerväggar demonterades. Under sommaren byttes delar av fasaden samt fönster och balkongdörrar ut på grund av de fuktskador som hade identifierats i rapporten.

Det genomfördes en luftmätning i skolan våren 2018. Den visade att det inte fanns några problem med luftkvaliteten i lokalerna. Skolan har även beställt en egen undersökning av luftkvaliteten. Resultatet från den undersökningen, gjord i juni av Danderyds kommuns företagshälsovård Helsa, visade till viss del på andra resultat.

Vid ett platsbesök med skolledning och tekniska kontoret inför skolstarten noterades fuktskada som tidigare varit dold av balkongdörr och golvmatta. För att åtgärda skadan och färdigställa övriga pågående arbeten beslutades att elever och personal vid Hagaskolan inte skulle kunna använda sina ordinarie lokaler till undervisning och fritidsverksamhet under en månad.

Tekniska kontoret påbörjade i samband med detta en kompletterande utredning på Hagaskolan. Syftet var att säkerställa och kontrollera att samtliga skador hade identifierats. Det preliminära resultatet av denna utredning visade dock på förhöjda halter av mögelsporer i byggnaden. Tekniska kontoret bedömer att det krävs en omfattande byggteknisk undersökning för att hitta anledningen till varför dessa mögelsporer förekommer. Det är sannolikt att både tidplanen och kostnadsbilden för undersökning och åtgärder blir omfattande.

Kommunen kommer att genomföra en större genomlysning av skolbehov och befintliga skolbyggnader i Enebybergsområdet. Tekniska kontoret anser inte att Hagaskolan utifrån konstruktionen är lämplig som framtida skollokal.

Sammantaget bedömer tekniska kontoret att det inte är värt att fortsätta arbetet med undersökning och åtgärder för att få Hagaskolan i fullgott skick.

Ekonomi

Slutkostnadsprognos för genomförda renoveringar under 2017 till 2018 inklusive avslutande av den pågående fasadrenoveringen är 1,1 mnkr. I detta ingår inte de ovan beskrivna kompletterande undersökningarna och åtgärderna vars storlek sannolikt är omfattande.



Ersättningslokal

Tekniska kontoret har översiktligt bedömt möjligheten att ersätta de fyra klassrummen på Hagaskolan med en utökning av befintlig paviljonguppställning. Förslagsvis kompletteras denna med 12 moduler på plan 2. Detta innebär att hela paviljonguppställningen blir i två plan.

Bygglov behöver sökas för tillbyggnaden.

Paviljongleverantören har meddelat att leverans av moduler preliminärt kan ske vecka 40 om beställning sker omgående. Ytterligare några veckor behövs för leverantörens montage på plats. Sammanlagt innebär detta att paviljongerna preliminärt kan vara inflyttningsklara i slutet av oktober.

Den preliminära kostnadsbilden för paviljongerna innebär dels en etableringskostnad om 850 000 kr och dels en hyra om 60 000 till 65 000 kr/mån, det vill säga 2 100 till 2 200 kr/kvm, år. Vid återlämning av paviljongerna utgår en demontagekostnad på ca 700 000 kr. Hyrestiden är beräknad på 5 år.

Till dessa kostnader tillkommer kostnader för framdragning av el och VA, om de befintliga ledningarna till nuvarande paviljongerna inte är tillräckligt dimensionerade för denna tillbyggnad.

Kostnaderna bedöms inte rymmas inom fastighetsnämndens ordinarie budget.

Torsten Sjögren
Ordförande Fastighetsnämnden

Exp: Kommunstyrelsen inklusive produktionsutskottet, Utbildningsnämnden