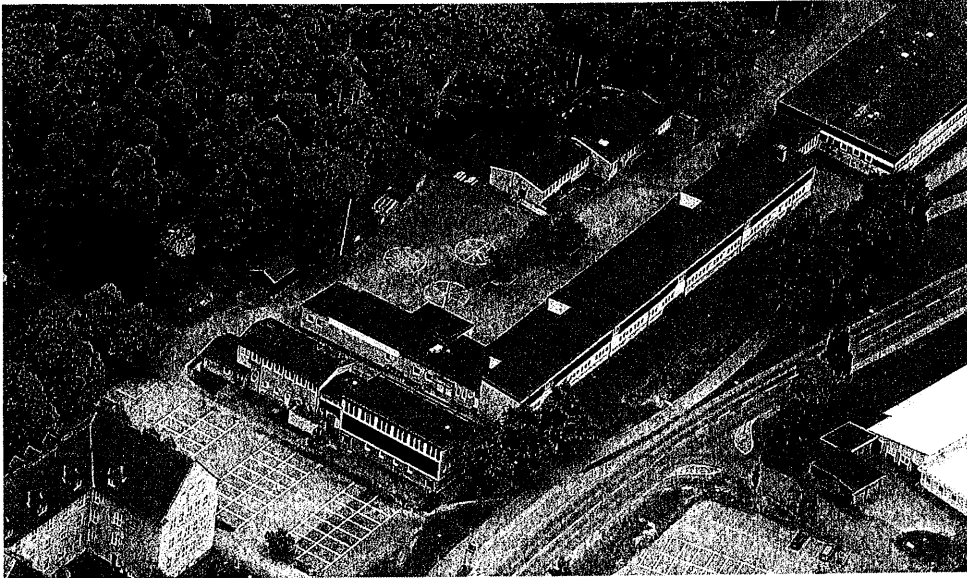
**KARLSTADS KOMMUN****TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN****Mariebergsskolans idrottshall, Seminaristen 11****Bilaga 3.4.2****Sammanfattning av ärendet**

Mariebergsskolan är under pågående upprustning. Upprustningen omfattar dock inte nuvarande idrottsbyggnad, vilken är mycket undermålig i såväl funktion som skick. Befintlig byggnad med omklädningsrum är i mycket dåligt skick ur både räddnings- och tekniksynpunkt. Även ur en tillgänglighetssynpunkt är den undermålig då ingen del av byggnaden är tillgänglig för rörelsehindrade och det finns inga enkla och tillfredsställande lösningar. Ur ett verksamhetsperspektiv har salarna under en rad av år inte räckt till för skolans behov och delar av idrottsundervisningen har under osäkra kontraktsförhållanden och till en hög kostnad varit förlagd till Seminariet.

Idrottsundervisningen på Mariebergsskolan kräver schemamässigt en hall som är delbar och där ytan i respektive halldel räcker till för helklassundervisning. Under rådande omständigheter räcker inte de två små gymnastiksalarna till för dagens krav på idrott och hälsa i undervisning. De små ytorna leder ofta till att eleverna ofrivilligt hamnar i konfrontation med varandra. Det är också svårt att bedriva och överblicka en fullgod undervisning för en klass uppdelat i två salar.

I denna skrivelse redovisas tre olika alternativa lösningar på åtgärder till gällande byggnads- och verksamhetsmässiga problem där barn- och ungdomsförvaltningen, förordar nybyggnation för idrott och hälsa.



Ärende

Mariebergsskolan är under pågående upprustning. Skolan består av ett sammanbyggt skepp av hus A och hus D samt två fristående byggnader, hus B och hus C. Pågående upprustning av skolan omfattar hus A, C och D. Hus B, nuvarande idrottsbyggnad, ingår inte i upprustningen. Dock är byggnaden mycket undermålig i såväl funktion som skick, vilket visades redan 2008 i den statusbesiktning som togs fram samt i en uppdaterad och mer ingående rapport om just hus B 2012.

Befintlig byggnad har stora problem med både fuktskador och tillgänglighet. Fuktproblemen kan leda till kommande problem i framtiden med doft av mögel och lukt, vilket i sin tur kan leda till betydande hälsorisker. Ur tillgänglighetssynpunkt är byggnaden undermålig då ingen del av byggnaden är tillgänglig för rörelsehindrade, vilket inte är acceptabelt enligt de mål som finns framtagna i den strategiska planen. I det finns en svårighet då det vid översyn framkommit att det inte finns några enkla och tillfredsställande lösningar till åtgärder. Besiktning gällande säkerhet och brand har också genomförts där bl.a. utrymningsvägar visat sig vara undermåliga. Detta kan vid nödläge få katastrofala följder.

I dagsläget räcker inte nuvarande två gymnastiksalor i befintlig idrottsbyggnad till och de uppfyller heller inte dagens krav på idrott och hälsa i undervisning. Behovet av mer yta är större och därför behöver man idag hyra lokaler på Seminariet för att klara av verksamheten. Schemamässigt kräver idrottsundervisningen en hall som är delbar där vardera halldelen skall räckas till för undervisning i helklass. Det är svårt för personalen att bedriva och överblicka undervisningen i två salar för en klass och de små utrymmena i salarna gör även att eleverna ofta kommer i ofrivillig konfrontation med varandra.

Om inte befintliga lokaler räcker till, eller är funktionella, för bedrivande verksamhet resulterar det i att ytterligare lokaler kommer behöva hyras in. Om dessutom utbudet av lokaler inte finns i närliggande omgivning bidrar det till att det måste sättas in något slag av transporter till och från lokalerna. Det i sin tur

kan leda till ökade kostnader och ledtider som kan påverka schemaläggning och även övrig skolverksamhet samt innebär en ökad olycksrisk för eleverna under dessa transporter.

Förutom rent byggnads- och installationstekniska åtgärder enligt statusbesiktningen finns det genomgående behov av verksamhetsförändringar enligt nedan:

- Öppen och lugn atmosfär
- Anpassade lokaler för att klara Karlstads kommuns tillgänglighetspolicy ”En stad för alla”, Handikappolitisk plan för Karlstads kommun.
- Lokalerna uppfyller prioriterade områden enligt Karlstad kommun: Trygghet, jämställdhet, integration, folkhälsa, handikappolitiskt- och barn- och ungdomsperspektivet.
- Väldisponerade lokaler för dagens skolverksamhet.
- Tåligare och oömmare material
- Inomhusklimat som följer gällande normer
- Byggnadens brandsäkerhet skall anpassas till dagens brandkrav

Nämnda verksamhetsbehov har sin utgångspunkt från den strategiska planen med särskild belysning på Utbildning och kunskap, En stad för alla och Den goda gröna staden. Dessa mål innehåller parametrar som god undervisning, hälsa, tillgänglighet och positiva miljöaspekter i form av energisnål byggnad och följande drift. Målet är att med dessa parametrar säkerställa Mariebergsskolans idrottsundervisning och därmed skapa en god arbetsmiljö för personal och elever. Vidare skall Mariebergsskolan kunna säkerställa att undervisningen sker enligt den pedagogik som motsvarar dagens och morgondagens krav.

Nybyggnation för idrott och hälsa

Den nya byggnaden har dimensionerats utifrån Mariebergsskolans behov och redovisningen i denna skrivelse utgår från detta d.v.s. att nuvarande två små gymnastiksalar inte räcker till vare sig ytmässigt eller för dagens krav på idrott och hälsa i undervisning samt att det är svårt att bedriva en fullgod undervisning med bra överblick. För att komma ifrån nämnda problem och för att uppnå en större hall föreslås därför en tvåvåningsbyggnad som delvis byggs över den befintliga matsalen. Valet av byggnadens storlek har setts över både utifrån skolans behov och kultur- och fritidsförvaltningens (KFF) önskningsar.

Det är på grund av den mycket begränsade tomtytan och restriktioner i gällande detaljplan som tvåvåningsbyggnad är den enda lösningen. Det är heller inte möjligt med en fullstor idrottshall då det ger ett alldeles för stort överhäng över skolgården och hindrar dagsljuset att nå in i skolans lokaler samt att det tar stort utrymme av skolgården. Ett stort överhäng blir troligen ett tillhåll under både skoltid och övrig tid med ökad skadegörelse som en följd. Skolgården är i dag relativt liten och den lunga den ger för eleverna när det gäller rörelse, lekar och friskluft är viktig att ta tillvara. Däremot är det möjligt att få plats med en hall med träningsmåtten 18x36 meter, vilket för skolan är ett tillräckligt mått för att kunna bedriva en bra verksamhet. En hall med måtten 18 x 36 meter ger en yta på 648 m².

I markplanet i den nya byggnaden inryms trapphus, omklädning, hiss och miljöstation till köket. På övre plan inryms förutom träningshallen redskapsförråd och ett mindre rum för styrketräning. Med denna lösning ges Mariebergsskolan en bra byggnad för idrott och hälsa samtidigt som miljön mellan byggnaderna blir trevligare och säkrare. Material och färger överensstämmer med övriga skolans nyrenoverade byggnader och bidrar till en fräsch image för Mariebergsskolan och dess omgivning. Ett energimål om 80kwh/kvm/år är uppsatt för byggnaden men ambitionen är att den ska understiga det målet, vilket leder till positiva effekter både ur ett miljö- och kostnadsperspektiv.

Renovering av befintlig byggnad efter lag- och myndighetskrav

Befintlig byggnad inklusive installationer har avsevärda brister. Byggnaden upplevs som trång, sliten och i stort behov av underhållsåtgärder. Tillgänglighet för rörelsehindrade finns inte alls och tillfredställande utrymningsvägar saknas. Ur driftsynpunkt är placering av fläktaggregat otillfredsställande, arbetsytor vid service saknas, ventilationssystem är ålderstiget och kan inte förse byggnaden med tillräcklig luftväxling med hänsyn till verksamheten, möjlighet till driftövervakning saknas, byggnadens dränerings-, dagvatten- och spillvattenfunktion är bristfällig, legionellaspolning i duscharna saknas och el-standarden är inte att rekommendera i skolmiljö. Lukt av fukt och mögel finns i duschutrymmena samt att sportgolven i idrottssalarna har påtagliga brister. Listan på brister kan göras lång men ovanstående nämnda brister är viktiga att nämna.

Ett förslag på att renovera befintlig byggnad har tagits fram där lagkrav och myndighetskrav tillgodoses. Kostnadsuppskattning är baserad på att åtgärda byggnadens mest akuta brister samt anpassa byggnaden till dagens krav på tillgänglighet, utrymning, hälsa och miljö, energioptimering samt drift och skötsel. Förslaget för befintlig byggnad ger en hållbar framtid på ca 10 år. Däremot är inte verksamhetens behov av större idrottssalar medtaget då det inte går att lösa i befintlig byggnad.

Ur underhållssynpunkt samt planeringsmässiga fördelar föreslås att i princip samtliga ytskikt och installationer renoveras/byts. En enhetlig standard har eftersträvat i framtaget förslag. Tillgängligheten förbättras genom att entréer anpassas, hiss installeras, RWC med tillhörande omklädningsrum iordningställs. Från respektive idrottssal iordningställs utrymningsvägar, yttre VA-system byts till nytt samt att installationer renoveras/byts.

Rivning av befintlig byggnad och busa eleverna till Gjutaren

Enligt BUF innehåller idrottsschemat förhållandevis få håltimmar i bokningen vilket gör att en bussning blir rätt intensiv. Enligt deras beräkningar skulle den omfatta ca 48 timmar busstid per vecka med en sammanlagd undervisningstid under ett år på 36 veckor. Tidsaspekten är mer svårbedömd då det är svårt att beräkna hastigheten på en stadsbuss, men de bedömer ändå hastigheten till rätt låg och kalkylerar därför överslagsmässigt med en snitthastighet på ungefär 23 km/h.

Med en busskostnad på ca 3 000 kr i timmen, tillkommande bränsle och körsträcka om 20 % på timpriset, 48 timmar busstid/vecka, 36 veckors undervisning samt en snitthastighet på ca 23 km/h ger det en årskostnad för bussningen runt 625 000 kr.

Utöver den ekonomiska aspekten bidrar bussningsförfarandet till vissa följd effekter. Det påverkar skolschemat då bussningen tar tid och som en effekt av det kan det bli så att elevernas skolschema måste förlängas. Det kan också uppstå ordningsproblem, vilket resulterar i att personal behöver avsättas för handhavandet av bussningen. Det måste säkerställas att bussen inte avgår i någon riktning förrän alla är med och att det hålls god ordning på bussen och att inga konflikter uppstår.

Ersättningstrafik av den här typen kan lätt bli störningskänslig då en störning, t.ex. väntan på några elever eller stopp i trafiken, snabbt fortplantar sig resten av dagen, vilket det inte finns utrymme för schematiskt. Förfarandet är kostsamt och dessutom inte särskilt miljö- och säkerhetsvänligt sett ur ett jämförelseperspektiv med att eleverna inte behöver förflytta sig utan kan vara kvar inom det egna skolområdet. Det är också priskänsligt då bränslepriserna har en tendens att stiga som i sin tur kan medföra ett högre timpris.

Ett bussningsförfarande till Gjutaren innebär också att befintlig idrottsbyggnad rivs. Rivningskostnaden för byggnaden samt återställande av marken beräknas till ca 3 Mkr.

Sammanfattande analys

Teknik- och fastighetsförvaltningen förordar tillsammans med barn- och ungdomsförvaltningen alternativet nybyggnation för idrott och hälsa.

Att satsa på nybyggnation för idrott och hälsa på Mariebergsskolan torde betyda en stor vinst för skolverksamheten och för Karlstads kommun genom att det skapar en god arbetsmiljö för elever och personal samt en bra tillgång för allmänheten. Det överensstämmer väl med flera av de övergripande målen i den strategiska planen som bl.a. "Utbildning och kunskap, En stad för alla och Den goda gröna staden", där vardera målet innehåller flertalet parametrar.

En nybyggnation leder till att undervisningen kan göras övergripbar, trygg och effektiv. Det bidrar till tillgänglighet för alla, elever, personal och allmänhet inberäknat med god hälsa som följd effekt. Skolans attraktivitet ökar och utgör även en resurs i stadsdelen utanför skoltid. Det ger positiva miljöeffekter både ur ett kostnads- och miljöperspektiv men också sett ur ett estetiskt perspektiv då annars den gamla gymnastikbyggnaden kommer att dra ner det totala helhetsintrycket när övriga skolan får ett nytt attraktivt utseende.

Att inte göra någonting borde inte vara ett alternativ pga. de stora brister som byggnaden har. Mariebergsskolan skall kunna säkerställa att undervisningen sker enligt den pedagogik som motsvarar dagens och morgondagens krav. Förslaget gällande renovering av befintlig byggnad ger en hållbar framtid på ca 10 år. Rent strategiskt är det betydligt effektivare med långsiktighet då kortsiktighet

sammantaget blir kostsammare. Dessutom är inte verksamhetens behov av större idrottssalar medtaget då det inte går att lösa i befintlig byggnad vilket är ett tillkortakommande i en fråga som denna framförallt utifrån dagens lag- och myndighetskrav som måste tas i beaktande och finnas med i den långsiktiga planeringen.

Att hyra in lokaler av externa fastighetsägare skapar ett sämre förhandlings- och utgångsläge gällande påverkan och hyressättning. Att själv äga lokalen är därför att föredra. Följdeffekten av det blir också som tidigare redovisats ett bussningsförfarande som är kostsamt och dessutom inte särskilt miljö- och säkerhetsvänligt. Priskänslighet i form av ökade bränslepriser är en stor risk, vilket medför ett högre timpris och rent beräkningsmässigt är tidsaspekten svårbedömd. Det sammantaget gör att ett bussningsförfarande inte är att rekommendera utifrån något perspektiv.

Det samlade resultatet för de genomförda översynerna (byggnadsteknisk, verksamhet, brand och säkerhet samt tillgänglighet) är att byggnaden föreslås rivas. Resultatet visar också att trots stora och dyra förbättringar på befintlig idrottsbyggnad kvarstår flertalet graverade anmärkningar. Att renovera och bygga om befintlig idrottsbyggnad är således inte kostnadseffektivt.

Kostnader räknade i kostnadsläge för år 2013			
	Nybyggnation	Renovering av befintlig byggnad	Rivning av befintlig byggnad (slussning med buss tillkommer)
Investeringsbelopp	37 072 tkr	13 364 tkr	3 000 tkr
Avskrivningstid	33 år	10 år	10 år
Avskrivningskostnad	1 123 tkr	1 336 tkr	300
Räntekostnad	1 462 tkr	510 tkr	115
Driftskostnad	619 tkr	356 tkr	(625 tkr)*
Total årskostnad	3 204	2 202	415 (exkl. busskostnad)

* Verksamhetskostnad som tillkommer för BUF avseende slussning av elever med buss till annan idrottsbyggnad

Tider

Byggnadstiden är drygt 1 år med reservation för årstiden och när byggstart kan ske. Vid en eventuell renovering kan troligtvis tiden förkortas.