

Beslutsärende – Förbättring av inneklimatet i fastigheten Anglia (Polhemsgymnasiet)

Förslag till beslut

- Styrelsen beviljar en budget om 16 miljoner kronor för att förbättra inneklimatet i fastigheten Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver sin undervisning.

Sammanfattning

Inneklimatet i vår fastighet Anglia är undermåligt. Vi har därför genomfört förstudier och projektering för att kunna fatta beslut om budgeten i syfte att genomföra åtgärderna och förbättra inneklimatet.

Bakgrund

Anglia är en byggnad i fyra plan på Lindholmen med en BTA om 7 200 kvm. Under 2014 och 2015 anmärkte Arbetsmiljöverket och Miljöförvaltningen på ”ej tillfredsställande luftkvalitet”. Anledningen är ett utökat elevantal under åren utan att ventilationssystemet har anpassats. Dessutom är det befintliga systemet gammalt och omodernt.

Två olika förstudier har genomförts under 2016 och 2018. Under hösten 2018 har en projektering utförts där en konkret teknisk lösning har tagits fram:

- Bygga om det befintliga traditionella ventilationssystemet till ett behovsstyrt system med nya ventilationsdon och kanaler i alla rum.
- Nya fläktmotorer.
- Byta samtliga lysrörsarmaturer till LED.
- Nytt undertak i samtliga rum och korridorer.

Tidigare ärendehantering

Styrelsen har blivit informerad oktober 2016 och februari 2017.

Ekonomi

Tidigare har en budget på 800 000 kronor beviljats i syfte att genomföra förstudien och projekteringen. I underhållsbudgeten för 2019 finns också en beslutad budget om 4 miljoner kronor för byte av belysningsarmaturerna. Båda dessa är inkluderad i den nya budgeten på 16 miljoner kronor exklusive moms.

Hyresgästen ska betala 50 procent av projektkostnaden. Nuvarande avtal förlängs med 5 år, vilket gör att avtalet sträcker sig till 2025-06-30. Halva projektkostnaden kommer

alltså återbetalas av hyresgästen som en annuitet under ovanstående avtalsperiod med en ränta på 2,2 procent.

Utöver ovanstående kommer en hyresrabatt att utgå till hyresgästen med 50 procent för ytor som inte kan nyttjas under ombyggnadsperioden. Den totala rabatten uppgår till 644 000 kronor. Hyresgästen står för samtliga eventuella evakueringskostnader.

Effekter och nyttor

- Inneklimatet anpassas till dagens krav utifrån den anmärkning som inkommit från Arbetsmiljöverket och Miljöförvaltningen.
- Lokalernas standard höjs, vilket genererar ett högre värde på fastigheten.
- Att byggnadens energiförbrukning blir avsevärt lägre ger en lägre driftkostnad och mer miljömässig hållbarhet.
- Polhemsgymnasiet kan bedriva undervisning för fler elever i varje klassrum.

Tidplan

Installationsarbetet planeras att utföras från och med 2020-06-01 till och med 2021-02-01.

Risker

Upphandling av entreprenör är ännu inte utförd. Det finns en risk att bristande konkurrens bland anbudsgivarna medför att entreprenadkostnaden blir högre än budgeterat. Åtgärderna utförs med pågående verksamhet i andra delar av huset. God planering och samverkan med hyresgästerna krävs under hela projektfasen.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Polhemsgymnasiet har elever från 16 år. Definitionsmässigt är många av eleverna därför fortfarande barn (fram till 18 år). Investeringen i ny ventilation gynnar elever, lärare och personal genom att deras studie- och arbetsmiljö klart förbättras.

Jämställdhetsperspektivet

Vi bedömer att ärendet inte har några konsekvenser för Jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Vi bedömer att ärendet inte har några konsekvenser för Mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Investeringen påverkar i första hand arbetsmiljön på ett positivt sätt. Innemiljö med ren luft är viktigt för att människor ska må bra. Därför behövs oftast ventilationssystem, inte bara i miljöer där det finns farliga ämnen utan även i vanliga arbetslokaler som skolor.

Arbetsmiljöverket ger klara direktiv kring ventilation och hälsa: I skolor, kontor och liknande verksamhet, kommer föroreningar framförallt från människorna själva och från byggnadsmaterial. Luften är sällan hälsofarlig men den kan ändå påverka hur du mår och hur bra du kan prestera. Om inte föroreningarna förs bort kan luften kännas unken och ofräsch. Det kan göra att man upplever trötthetssymptom och får svårt att koncentrera sig. För speciellt känsliga personer, till exempel de som har allergi eller astma, är föroreningarna extra besvärliga och kan påverka hälsotillståndet, framförallt på sikt.

Inandningsluften ska vara fri från luftföroreningar som praktiskt möjligt med hänsyn till de resurser som krävs för att begränsa dem. De hygieniska gränsvärdena anger den högsta tillåtna halten, men de utgör ingen garanti för att ingen tar skada och man ska alltid sträva efter att hålla så låg halt som möjligt.

Vår investering påverkar dessutom miljön ur ett hållbarhetsperspektiv: bytet av lysrörs-armaturer till LED leder till lägre energiförbrukning.

Omvärldsperspektivet

Vi bedömer att ärendet inte har några konsekvenser för Omvärldsperspektivet.

Föredragande

Chef Fastighet Annica Tisell och Installationssamordnare Peter Ericsson.