



Handläggare: Svante Lilja
Telefon: 08-508 33 026

Till
Utbildningsnämnden
2011-08-18

Ny skola i Mariehäll – reviderad version av tidigare tjänsteutlåtande, daterat 2010-05-20

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag avseende nyproduktion av skola i Mariehäll och uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna samt teckna hyresavtal om kommunstyrelsen godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av nyproduktion samt tecknande av hyresavtal avseende skola i Mariehäll till en hyresgenererande projektkostnad av 228,1 mnkr samt en tillkommande projektkostnad för exploateringskontorets färdigställande av marken bedömd till cirka 5 mnkr.
3. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att justera Sundbyskolans skolpliktsbevakningsområde och nyinrätta ett skolpliktsbevakningsområde för Mariehäll inför skolans färdigställande.
4. Utbildningsförvaltningen hemställer hos kommunfullmäktige om att fastställa namnet Mariehällsskolan för den nya skolan på fastigheten Ville Vessla 1 i kvarteret Mattisborgen i Annedal.
5. Omedelbar justering.

Thomas Persson
Förvaltningschef

Per Thorslund
Avdelningschef

Håkan Edman
Grundskoledirektör



Sammanfattning

Utbildningsnämnden beslutade den 10 juni 2010, sammanträdesprotokoll 06/2010, § 15, att godkänna förvaltningens avstämning avseende nyproduktion av skola i Mariehäll och att begära hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av den aktuella nyproduktionen av en skola med integrerad förskoledel.

Under ärendets handläggningstid har förutsättningarna förändrats och Bromma stadsdelsnämnd beslutat att tidigarelägga uppförandet av planerade förskolor i Mariehäll.

Den offert förvaltningen erhållit på en nyproduktion förföll i juli 2010 varför det beslut utbildningsnämnden fattade den 10 juni 2010 inte är baserat på idag aktuella förutsättningar.

Ovanstående är de övergripande anledningarna till att förvaltningen återkommer med ett reviderat förslag avseende ny skola i Mariehäll.

Förvaltningen har från hösten 2010 arbetat med att uppdatera projektet med de underhand tillkommande nya förutsättningarna. Det har resulterat i ett reviderat utförande av en nyproducerad skolbyggnad med integrerad gymnastiksal. Skolans placering är, som tidigare, på den nu namngivna fastigheten Ville Vessla 1. Förvaltningen har också sökt en alternativ placering av skolan i Mariehäll och efter förhandlingar fått en offert på lokaler i en kontors- och industrifastighet i kvarteret Archimedes, fastigheten Archimedes 1. Offerten har efter utredning avfärdats.

Vid jämförelse mellan de två objekten har förvaltningen funnit att nyproduktionsalternativet Ville Vessla 1 framstår som det bästa alternativet. Bedömningen har baserats på jämförelsetal beskrivna i matrisen nedan.

Utgångspunkten för jämförelsen är hyresgrundande projektkostnad (offert SISAB) respektive hyresoffert (Brostaden Gårdsfogden AB).



Nyckeltal för de två alternativen

	Ville Vessla 1	Archimedes 1	Kommentar
Hyreskostnad år ett (total)	16 801 927	13 754 900	Archimedes 1: Exkl. inre underhåll
Kr/kvm år ett	2 691 (BRA*) rak amortering	2 630 (LOA**) annuitet	
Kapacitet antal elever F-6	720	500	Ville Vessla 1: Möjlighet att undanta 180 elevplatser till förmån för ca 60 förskolebarn (2 enheter).
Kr/elev år ett	23 336	28 137	
Kvm/elev	8,7	10,5	
Skolgård kvm	7 300	2 200	Ville Vessla 1: Inklusive förskoleledel
Skolgård kvm/elev	10,1	4,4	Ville Vessla 1: Inklusive förskoleledel

*) BRA, bruksarea; area av en nyttjandeenhet eller en annan grupp sammanhörande mätvärda utrymmen, begränsad av de omslutande byggnadsdelarnas insida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

**) LOA, lokalarea; bruksarea för lokalutrymmen.

Archimedes har ett bra läge ur ett långsiktigt perspektiv. Lokaliseringen ger bättre möjligheter att ta emot elever från framtida bostadsbyggnation i Ulvsunda industriområde. Det finns anledning se över behovet av skola i detta område när utformningen av området fastställts.

Alternativet Ville Vessla beräknas efter den senaste befolkningsprognosen att nå sitt maximala utnyttjande under den senare hälften av prognostiden. Stadsdelsnämndens behov och inhyrning av förskola samt eventuell etablering av friskolor i området kan påverka skolans nyttjandegrad.

Ärendets beredning

Förvaltningens lokalenhet har från hösten 2010 arbetat tillsammans med grundskoleavdelningen med att uppdatera projektet med de underhand tillkommande nya förutsättningarna. Förhandlingar med hyresvärd har letts av fastighetsjuristen.

Arbetsgruppen för lokalfrågor har under året informerats om förändringar i projektet. Inför fastställande av slutlig utformning av byggnaden kommer en styrgrupp med fackligt deltagande att sättas samman.

Bakgrund

Utbildningsnämndens beslut från 2008 om ny skola i Mariehäll avsåg en byggnad som utvändigt är mycket lik nuvarande förslag. Planlösningen var inriktad på att Bromma Stadsdelsnämnd initialt skulle hyra c:a två tredjedelar av

utbildningslokalerna. Gymnastikundervisningen skulle ske i en planerad idrottshall som Idrottsförvaltningen skulle uppföra på en angränsande tomt. Bruttohyran år ett beräknades till 19,9 mnkr, före avräkning av hyresintäkt för förskolelokaler och exklusive hyra av gymnastiklokal. Skolans totalyta var 6.465 kvm, antal F-5 elever 612 och förskolebarn c:a 115.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade den 19 november 2008 att utbildningsnämnden och Bromma stadsdelsnämnd före upphandling och beställning av produktion skulle anmäla en slutlig avstämning av projektets ekonomi och övriga förutsättningar till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.

De av kommunstyrelsens ekonomiutskott efterfrågade avstämningspunkterna är;

- uppdaterade befolknings- och efterfrågeanalyser och eventuella korrigeringar i projekteringen som följd av dessa,
- möjliga ändringar av skolpliktsbevakningsområden och konsekvenser av dessa,
- eventuella friskoleetableringar inklusive konsekvensanalys,
- uppdaterade kostnadsredovisningar,
- kostnader för tomgångshyror och analys av hur dessa ska finansieras,
- möjlighet att bygga Mariehällsskolan i etapper,
- tillgången till idrottsfunktion, samt
- alternativa lokallösningar med kostnadsredovisning.

Utbildningsnämnden beslutade den 10 juni 2010 att godkänna förvaltningens avstämning avseende nyproduktion av skola i Mariehäll och att begära hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av den aktuella nyproduktionen. Beslutet i utbildningsnämnden innebar att SISAB skulle bygga den nya skolan i kvarteret Mattisborgen, fastighet Ville Vessla 1, Mariehäll (i fortsättningen Ville Vessla). Alternativet Baltic 8 förordades ej. Utförandet vid nyproduktion innebar att både utbildningsnämnden och Bromma stadsdelsnämnd fick möjlighet till funktionella lokallösningar för skola respektive förskola. Detaljerad information om avstämningen finns att hitta i tjänsteutlåtandet från den 20 maj 2010 och utbildningsnämndens beslut den 10 juni, ”Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola” (diarienummer 08-324/753).

Ärendet har inte tagits upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott med anledning av önskemål om kompletterande utredningar i flera frågor (beskrivna nedan). Under ärendets handläggningstid har förutsättningarna förändrats och Bromma stadsdelsnämnd, för att säkra förskoleplatser i Mariehäll, beslutat att uppföra förskolor i fastigheterna Temmelburken 1 och 2 i Mariehäll. Detta leder i sin tur



till att stadsdelsnämndens behov av att hyra lokaler i fastigheten Ville Vessla minskar.

Ärendets förändrade förutsättningar har också inneburit att de planer på placering av gymnastiksal i förskolebyggnaden på Temmelburken 2 inte kommer att kunna realiseras. Till detta kommer att den offert på 231,8 mnkr SISAB lämnat på en nyproduktion, förföll i juli 2010. Det beslut utbildningsnämnden fattade den 10 juni 2010 är således inte längre baserat på idag aktuella förutsättningar.

Utbildningsförvaltningen fortsatte under hösten 2010 att återigen söka alternativa lokallösningar till en nyproduktion i fastigheten Ville Vessla, samt att finna en ny placering av gymnastiklokal för en eventuell nyproduktion.

Mellan oktober 2010 och april 2011 utredde förvaltningen en placering av skolan i en kontorsfastighet med höglager i bottenvåningen i fastigheten Archimedes 1, Archimedesvägen 2, i Mariehäll (i fortsättningen Archimedes). Fastigheten ägs av Brostaden Gårdsfogden AB. Sammantaget innebär detta att tre olika alternativ nu har utretts, Ville Vessla, Baltic 8 och Archimedes.

Ärende - underlag och överväganden

Efter utbildningsnämndens beslut i juni 2010 har förvaltningen, i samverkan med stadsledningskontoret, fortsatt arbetet med att finna ytterligare alternativ. Det har gjorts en övergripande skanning av var det skulle kunna finnas möjliga lösningar. Kontakter med fastighetsägare har tagits. I detta framkom en möjlighet när det gäller fastigheten Archimedes 1. SISAB har omarbetat Ville Vessla-alternativet utifrån de nya förutsättningarna i ärendet. I det följande redovisar förvaltningen sin prövning av dessa båda alternativ. I avsnittet Förvaltningens förslag finns också jämförelser med Baltic 8-alternativet som redovisades utförligt i tjänsteutlåtandet som behandlades i juni 2010.

Ville Vessla – grundförutsättningar

Nyproduktionsalternativet i Ville Vessla har i tidigare alternativ, förutom skola, innehållit en permanent förskoledel och en flexibel förskoledel som med enkla medel ska kunna ställas om till skola. Idag har Bromma stadsdelsnämnd inte längre behov av en stor permanent del av Ville Vessla, utan det som kan vara aktuellt är en flexibel del. Mer detaljer och information om Bromma stadsdelsnämnds överväganden kan erhållas i tjänsteutlåtanden dnr 100-08-302 (Temmelburken, 2010-11-25) och dnr 84-11-2.6 (Temmelburken 2, 2011-05-19).



Förvaltningen har erbjudit Bromma stadsdelsnämnd att initialt hyra två våningsplan i mittendelen av huset och stadsdelsnämnden har främst visat intresse för ett av dessa, nämligen det nedersta planet. Enligt den ursprungliga projekteringen är båda dessa plan förberedda som flexibel yta, d.v.s. att den kan fungera både som förskola och skola.

I första hand ser stadsdelsförvaltningen en möjlighet att nyttja ett våningsplan, men de har funderingar kring prognosen för förskolebarnen och dess verkliga utfall, så det är inte uteslutet att stadsdelsnämnden kan behöva båda våningsplanen. Villkoren för denna förhyrning har förhandlats inför tidigare tjänsteutlåtande. En uppdatering av villkoren kan genomföras när det är klart i vilken omfattning stadsdelsnämnden önskar lokaler i skolan.

Det förändrade läget för stadsdelsnämndens behov av utrymme inom Ville Vessla medger en lösning där en gymnastiksal inryms inom planerad byggnad. En översiktlig inplaceringsskiss har tagits fram för en gymnastiksal med fyra omklädningsrum i två plan. Alternativet ingår i SISAB:s nuvarande offert.

En minskning av förskoleetableringen kommer även att påverka skolgårdens utformning och behovet av lekutrustning.

I sin helhet har det nu offererade nyproduktionsalternativet Ville Vessla en höjd standard jämfört med tidigare versioner. Detta beroende på höjda krav i nya byggregler som tillkommit efter den tidigare offerten, och höjda egna krav både inom förvaltningen och inom SISAB. Den maximala tekniska kapaciteten kommer att bli 720 elever och skolan är avsedd för åk F-6.

Arean i Ville Vessla är 6 243 kvm bruksarea, BRA.

Hysesavtalet för Ville Vessla följer "Ramavtal för skollokaler 2006" som reglerar stadens inhyrningar av skollokaler från SISAB. Det avtalet är baserat på över tid självkostnad och tillsvidareavtal. Det innebär en rak amortering av anskaffningsvärdet och ursprungliga investeringar, i detta fall innebär det 2 691 kr/kvm och detta ursprungliga belopp minskar varje kvartal för att efter 33 år vara 0 kr. Till detta kommer dagens drift- och underhållsschablon som uppgår till 448 kr/kvm som indexeras till 75 % mot konsumentprisindex.

Utredning av alternativet Archimedes 1

Vid besök i lokalen belägen i Archimedes 1, som gjordes i oktober 2010, konstaterades att det finns möjligheter att ändra dagens kontorslokaler och höglager till en skola. Höglagret kan göras om för att tillskapa en idrottssal och det kan säkras



en skolgård i anslutning till lokalen. Dessa omständigheter gjorde att förvaltningen inledde vidare undersökning av fastigheten så som en miljögenomgång utförd av Bjerking AB, daterad Uppsala 2010-12-21.

Förvaltningen gjorde i början av februari 2011 en översiktlig, övergripande inplaceringsskiss av viktiga funktioner för en skola för ca 500 elever och åk F-6. Detta för att kunna göra en bedömning om ytorna räckte och för att möjliggöra för fastighetsägaren att bedöma brandsäkerhet och dylikt. Antalet elever var baserat på de fakta som då var vid handen, dvs. att stadsdelsnämndens permanenta del av en förskola i Ville Vessla gjorde att behovet inte var större samt att en lokalisering i Archimedes alltid kunde innebära inhyrning av ytterligare yta för lektionssalar då förhyrningen inte omfattade hela huset. Detta alternativ innehåller inte någon förskoleetablering främst beroende på att utemiljön är begränsad och inte räcker till att tillgodose behoven hos förskola och skola samtidigt.

Utgångspunkten för fastighetsägarens hyresoffert har varit att vid ombyggnationen arbeta så mycket som möjligt med befintligt ytskikt, dvs. golv, väggar, WC-grupper, ventilation och dylikt.

Det resulterade i hyresvärdens slutliga erbjudande om en bashyra på 2 500 kr/kvm. Det normala är att detta belopp indexeras till 100 % mot konsumentprisindex. Till hyran kom 150 kr/kvm för uppvärmning och kyla samt 55 kr/kvm för fastighets-skatten. Vid en sen kompletterande justering, 2011-07-01, erbjöd sig fastighets-ägaren sänka kvm-kostnaden de 10 första åren med 75 kr, vilket ger en samman-tagen kostnad om 2 630 kr/kvm. Till detta måste adderas kostnad för inre underhåll av ytskikt vilket lågt räknat kan sättas till 60 kr/kvm (källa: Repab Underhållskostnader 2009). Sammanlagt 2 690 kr/kvm exkl. indexering. Tillägg för inredning som ingår i nyproduktionsalternativet har inte gjorts då hyres-kostnaderna i de båda alternativen i och med kompensationen för inre underhåll ger alternativen likvärdig hyreskostnad år ett.

Ytan i Archimedes är 5 230 kvm lokalarea, LOA.

Kontraktstiden är satt till 10 år och detta är avhängigt att tidsbegränsat bygglov för ändrad verksamhet till undervisning inte kan beviljas för längre tid än detta. Kontraktet innehöll också ett villkor avseende att fastighetsägaren Brostaden Gårdsfogden AB behöver ett styrelsebeslut från Castellum.

Hyresavtalet för Archimedes regleras enbart utifrån Jordabalkens 12 kap., den så kallade Hyreslagen.



För tiden efter den initiala hyrestiden om 10 år har förvaltningen erbjudits en option på att förlänga avtalet till en kostnad om 1 200 kr/kvm och en förlängningstid om 5 år (till detta belopp tillkommer värme/kyla/fastighetsskatt samt index och kostnader för inre underhåll) och detta under förutsättning att detaljplanen kan ändras och verksamheten inte längre är beroende av tillfälligt bygglov. För år 16 och framåt har hyresvärden rätt att begära marknadshyra. Den slutliga utformningen av optionen togs aldrig fram då hyresförhandlingarna om de första 10 åren avslutades.

Skulle utbildningsförvaltningen säga upp avtalet eller om hyresavtalet avslutas av annan anledning (exempelvis att detaljplanen inte ändras och tillåter fortsatt utbildningsverksamhet) ska hyresgästen bekosta återställande av lokalerna till kontor. Detta är också en osäkerhet och kostnad som förvaltningen måste ta hänsyn till.

Sammantaget anser förvaltningen att detta var en hög hyra för de åtgärder som faktiskt skulle vidtas och särskilt mot bakgrund av att så mycket av det befintliga behålls. I och med att detta blev fastighetsägarens slutliga bud avstannade förhandlingen. Tillgänglig skolgård och placeringen under områdets exploateringsfas har även bidragit till att avfärda alternativet.

Särskilda funktioner, jämförelse mellan Ville Vessla och Archimedes

Skolgård

Det finns påtagliga skillnader mellan skolgårdarnas ytor och yttre kvaliteter i de båda alternativen. Archimedes skulle få en skolgård om ca 2 200 kvm att jämföra med Ville Vessla, vars skolgård omfattar ca 7 300 kvm.

På grund av situationsplanen och kringliggande verksamheter har det varit svårt att ordna en större skolgård i Archimedes. Skolgården ligger därför delvis jämte väg, bergvägg, befintlig parkering och infart till varulager. Utformningen kommer att vara platt (idag är det parkering) och en inte oansenlig andel ligger i norrläge. Den bästa lekytan ligger nere vid vägen och jämte infarten till varulagret.

Ville Vesslas skolgård gränsar till största delen mot stadsdelens park. I gränsen mot en lägre belägen lokalgata i området byggs en tegelmur för att ta upp höjdskillnaden och en barriär av träd för att ytterligare skilja skolgården från lokalgatan. Gården har söderläge med skolbyggnaden mot öster och nordost. Skolgården kommer att kunna erbjuda en varierad miljö för barnen med både skogsliknande vegetation, berg och plattmark.



Matsal och kök

Inplaceringsstudien gav vid handen att Archimedes skulle kunna erbjuda en matsal om ca 230 kvm och med ca 6 meter i takhöjd. Till detta planeras ett tillagningskök.

Då kök, matsal och idrottsfunktion delar på samma plan i Archimedes finns det inga möjligheter att utöka dessa funktioner genom nyförhyrningar då detta skulle kräva omfattande ombyggnation. Det finns därför en risk att skolan inte kan ta emot fler elever då matsalen inte räcker till i kapacitet.

I Ville Vessla kan matsalen utformas så att det omfattar ca 292 kvm och även här ett tillagningskök.

Planeringen av Ville Vessla är sådan att matsalen ska kunna avlastas genom att elever äter i hemvistena. Detta är inte en optimal lösning då det krävs mycket av personalen i form av städning och transporter av mat/avfall/disk i samband med måltiderna, men det kan vara en bra lösning för de yngre eleverna genom att det kan skapa en lugnare matmiljö och bidra till större lokaleffektivitet.

Kontantfinansiering av fast utrustning

Det är viktigt att uppmärksamma att när en skola hyrs av SISAB så är det mycket av skolans fasta utrustning som ingår och betalas av med hyran. Detta är inte fallet när lokaler hyrs in av andra parter, som i fallet med Archimedes.

Vid en lokalisering i Archimedes måste således initiala kostnader för utrustning i klassrummen såsom whiteboardtavlor/smartboards läggas till, men även kostnader för den fasta utrustningen i gymnastiksalen och trä/metallslöjdssalen o s v och samtliga dessa måste kontantfinansieras. Viss fast utrustning ingår, nämligen utrustning för tillagningskök samt lekutrustning på skolgården.

Långtidsplanering

Archimedes har som sin främsta tillgång läget. Ur ett långsiktigt perspektiv har lokaliseringen bättre möjligheter att ta emot elever från framtida bostadsbyggnation i Ulvsunda industriområde samt även bättre förutsättningar för samarbete med Ulvsundaskolan.

Även i det långsiktiga perspektivet finns farhågor att skolgård, matsal och idrottsfunktion kan komma att hämma kapacitetsutnyttjandet i Archimedes.

Alternativet Ville Vessla beräknas efter senaste befolkningsprognos att nå sitt maximala utnyttjande under den senare hälften av prognostiden. Stadsdels-



nämndens behov och inhyrning av förskola samt eventuell etablering av fristående skolor i området kan påverka skolans nyttjandegrad.

Uppdaterade befolknings- och efterfrågeanalyser och eventuella korrigeringar i projekteringen som följd av dessa

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB (USK) har sedan det senaste tjänsteutlåtandet lämnat en ny reviderad befolkningsprognos. Av denna framgår att det nu antas finnas fler elever i nämnda åldrar än vad som prognostiserats tidigare.

Utvecklingen av befolkningen i ålder 6-12 år i Mariehäll

Mot bakgrund av förändringarna i befolkningsprognosen samt att färdigställandet av skolan nu beräknas till våren 2014 har förvaltningen i detta tjänsteutlåtande valt att utgå från en F-6 skola.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
6-12 år (F-6)	220	303	427	533	596	668	712	736	756	763

Ovan: Befolkningsprognos 2011-2019, Mariehäll. Källa: USK juni 2011^[1]

Mariehällsskolans framtida elevantal

Med anledning av att en ny skola inte har någon elevprognos som underlag har följande antaganden gjorts baserat på de nuvarande elevflödena i staden totalt och elevflödena i Bromma stadsdelsnämnd.

Totalt sett gick hösten 2010 i hela staden 50 % av eleverna i sin skolpliktsbevakningsskola. 29 % pendlar inom det egna stadsdelsnämndsområdet och 21 % pendlar ut. I årskurserna F-3 pendlar 12 % av barnen över stadsdelsnämndsområdesgränserna medan barnen i årskurs 7-9 gör det till 35 %.

I Bromma går 63 % av eleverna i skolpliktsbevakningsskolan 27 % pendlar inom Bromma stadsdelsnämnd och 10 % pendlar ut från stadsdelsnämndsområdet.^[2] Brommaelever väljer alltså i högre grad än snittet en skola inom det egna stadsdelsnämndsområdet.

^[1] Ny befolkningsprognos kommer i juni varje år. Den från juni 2011 är således den senast tillgängliga.

^[2] Elevströmmar 2010/2011, Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB.

För att få en uppfattning om elevunderlaget har förvaltningen valt att räkna på att 80 % respektive 90 % av eleverna i basområdet Mariehäll väljer Mariehällsskolan vilket skulle ge följande siffror utifrån tidigare redovisad prognos:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(F-6) 80%	176	242	342	426	477	534	570	589	605	610
(F-6) 90%	198	273	384	480	536	601	641	662	680	687

Ovan: Elevunderlaget beräknat utifrån befolkningsprognos.

Detta ger vid handen att skolan skulle kunna klara elevtillströmningen så långt prognosen sträcker sig, utan ombyggnation som F-6.

För att illustrera scenarierna visar nedanstående diagram utfallet för en F-6-skola:

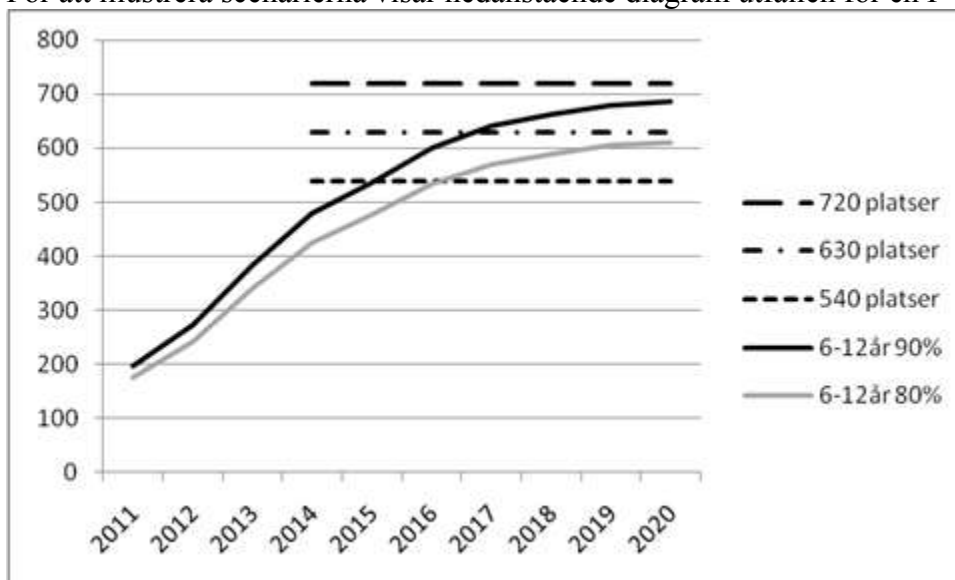


Diagram 1: Utfallet för F-6.

Det kvarstår svårigheter med att förutse hur många elever som kan komma att välja en skola utanför Mariehäll. Det är även svårt med det motsatta, nämligen vilka barn som finns i andra områden som väljer skolan i Mariehäll. Slutligen finns även möjlighet att elever från Mariehäll väljer en skola i den närliggande kommunen Sundbyberg.

En faktor att väga in är det närliggande Ulvsunda industriområde precis söder om Mariehäll. Området består av de två områdena Bällsthamnen och Johannesfred.



Här planeras det för att bygga 200 nya bostäder under slutet av prognosperioden. Om Mariehällsskolan hamnar i södra delen av Mariehäll kan Mariehällsskolan vara attraktiv för en del av eleverna i Ulvsunda industriområde och en del kan ha Mariehällsskolan som sin närmaste skola. I dagsläget finns i södra delen av det här området Ulvsundaskolan med cirka 80 elever i åk F-3.

Befolkningsprognos för antal 6-12-åringar i Ulvsunda industriområde

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Totalt antal 6-12 år	139	142	149	151	157	160	193	260	328	395

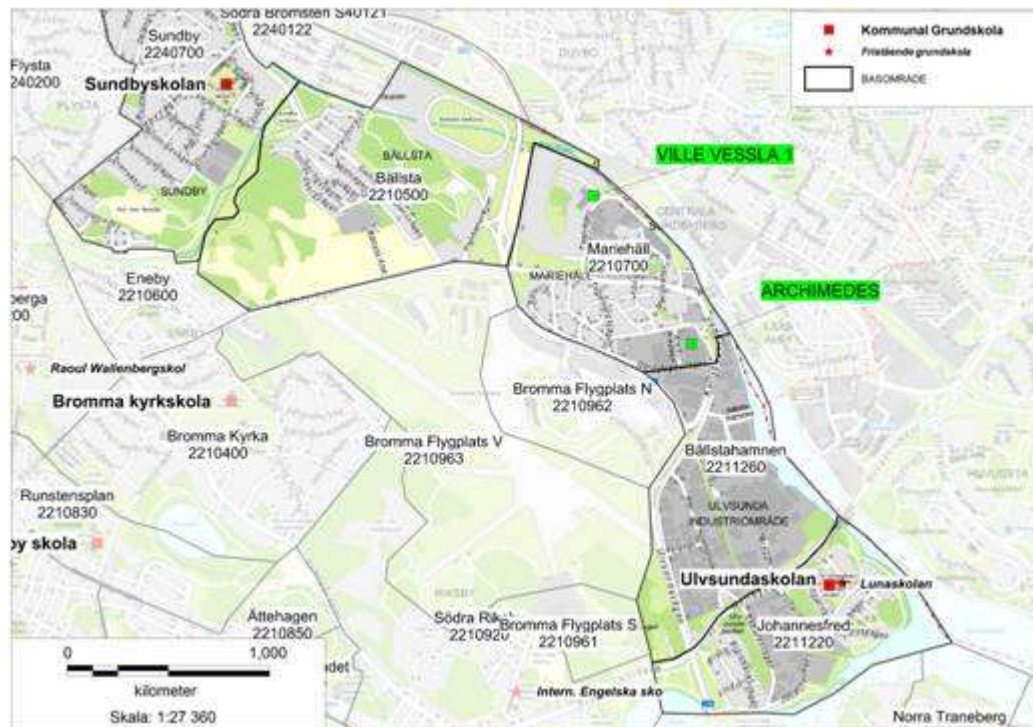
Tabell: Totalt antal 6-12-åringar i området Ulvsunda industriområde.

Möjliga ändringar av skolpliktsbevakningsområden och konsekvenser av dessa

Ett nytt skolpliktsbevakningsområde för Mariehäll F-6 kommer att behövas. Området är idag en del av Sundbyskolans skolpliktsbevakningsområde.

Sammantaget gör förvaltningen bedömningen att det utifrån nuvarande befolkningsprognos och befintliga barriärer i form av Ulvsundavägen, Bromma flygplats och kommungränsen mot Sundbyberg är lämpligt att inrätta ett nytt skolpliktsbevakningsområde för elever i F-6 för Mariehällsskolan med samma avgränsning som det s.k. basområdet Mariehäll (Stadsbyggnadskontorets indelning, områdeskod 2210700). Slutlig översyn sker inför Mariehällsskolans antagningsprocess. Det nya skolpliktsbevakningsområdet, som idag är en del av Sundbyskolans skolpliktsbevakningsområde justeras, i motsvarande omfattning.

Mariehäll med relevanta närområden



Karta 1, basområdesindelning

Eventuella etableringar av fristående skolor inklusive konsekvensanalys

De idag befintliga fristående skolorna i området omfattar Raoul Wallenbergs-skolan, Stefanskolan och Engelska skolan i Bromma. I Bromsten finns även Ellen Keyskolan vilket är den geografiskt närmaste fristående skolan på cirka 2,5 km avstånd från den framtida Mariehällsskolan. De tre förstnämnda finns på cirka 3 km avstånd.

Idag finns endast en ansökan till Statens skolinspektion om tillstånd att starta fristående skola som direkt berör Mariehällsområdet. Ansökan har lämnats in av International Swedish School AB och gäller start av skolan med namn Raoul Wallenbergsskolan Mariehäll. Redan vid tidpunkten för det förra tjänsteutlåtandet hade en ansökan för denna skola lämnats in, men den återtog senare.

I nu gällande ansökan uppges att skolan ska starta i augusti 2012 och vara fullt utbyggd 2017. Skolan är för årskurserna F-9 och ska fullt utbyggd ha totalt 650 elever. Lokaliseringen av skolan är Baltic 8 i Mariehäll som ägs och förvaltas av Trifam fastighets AB. Speciallokaler (för NO-undervisning, slöjd och teknik)



kommer att byggas i fastigheten samt även skolbibliotek. I ansökan uppges att ”lokaler för idrott kommer att etableras i området och kommer att hyras”. Under år 1-3 av skolans etablering kommer ingen undervisning att ske för årskurs F-3. Undervisning för dessa åldersgrupper tillkommer först vid fullt utbyggd skola (2017).

Den fristående skolan arbetar utifrån att elever ska komma från Stockholms stad samt Sundbyberg och Solna med omnejd.

Denna etablering innebär att den fristående skolan Raoul Wallenberg Mariehäll kan komma att öppna sin skola redan till hösten 2012 medan den kommunala skolan som byggs av utbildningsnämnden inte öppnar förrän till höstterminen 2014.

Förvaltningens bedömning är att en friskoleetablering inte utgör ett hinder för etablering av en kommunal skola, med stöd av vad som framgår under rubriken ”Uppdaterade befolknings- och efterfrågeanalyser och eventuella korrigeringar i projekteringen som följd av dessa”.

Uppdaterad kostnadsredovisning SISAB

SISAB har på utbildningsförvaltningens begäran uppdaterat sin offert gällande byggnation av ny skola i Mariehäll. Den nya offerten är giltig till och med september 2011.

Den uppdaterade offerten ger en sammanlagd hyresgenererande projektkostnad på 240 000 000 kronor. Av de offererade 240 miljonerna har 11,931 miljoner kontantbetalats av utbildningsförvaltningen 2009. Detta ger en mot SISAB hyresgenererande projektkostnad på 228 069 000 kronor, vilket ger följande nyckeltal;

- Total hyreskostnad år ett: 16 801 927 kr,
- Kr/kvm år ett: 2 691 kr (BRA) rak amortering,
- Kr/elev år ett: 23 336 kr,
- Kvm skola/elev: 8,7 kvm,
- Kvm skolgård/elev: 10,1 kvm (7 300 kvm inkl förskoledel).

Utöver tidigare justeringar ska skolans tekniska installationer och planlösning anpassas för att klara grupper upp till 30 elever. Det ökar skolans elevkapacitet till 720 elever F-6 med möjlighet att undanta 180 elevplatser till förmån för två enheter förskola för vardera c:a 60 barn. En gymnastiksal med tillhörande utrymmen har också tillkommit.



Ytan i Ville Vessla är 6 243 kvm BRA.

Kostnader för tomgångshyror och analys av hur dessa ska finansieras

Vid analys av tomgångshyror antas att 80 % till 90 % av eleverna i Mariehäll väljer den kommunala skolan. Båda varianterna redovisas nedan. Vakanta platser möjliggör intag av elever från andra skolpliktsbevakningsområden och ger beredskap att klara framtida bostadsbebyggelse. Kostnaden för eventuell outnyttjad kapacitet under de första åren kommer att finansieras genom omfördelning inom Utbildningsnämndens budgetram.

80 % av eleverna i Mariehäll väljer den kommunala skolan

Läsår	Prognos	Vakanta platser i skolan		
		Endast skola	Med en förskoleenhet	Med två förskoleenheter
Läsåret börjar ht-	F-6 80 %			
2012	242			
2013	342			
2014	426	294	204	114
2015	477	243	153	63
2016	534	186	96	6
2017	570	150	60	-30
2018	589	131	41	-49
2019	605	115	25	-65
2020	610	110	20	-70
2021	prognos saknas			

90 % av eleverna i Mariehäll väljer den kommunala skolan

Läsår	Prognos	Vakanta platser i skolan		
		Endast skola	Med en förskoleenhet	Med två förskoleenheter
Läsåret börjar ht-	F-6 90 %			
2012	273			
2013	384			
2014	480	240	150	60
2015	536	184	94	4
2016	601	119	29	-61
2017	641	79	-11	-101
2018	662	58	-32	-122
2019	680	40	-50	-140
2020	687	33	-57	-147
2021	prognos saknas			



Förvaltningen har erbjudit Bromma stadsdelsnämnd att initialt hyra två våningsplan på plan 200 och 300 i mittendelen av huset och stadsdelsnämnden har främst visat intresse för ett av dessa, nämligen det nedersta planet. Enligt den ursprungliga projekteringen är båda dessa plan förberedda som flexibel yta, d.v.s. att den ska fungera både som förskola och skola.

I första hand ser stadsdelsnämnden en möjlighet att nyttja ett våningsplan, men även de har funderingar kring prognosen för förskolebarnen och dess verkliga utfall, så det är inte uteslutet att stadsdelen kan behöva båda våningsplanen. Villkoren för denna förhyrning har redan framförhandlats inför tidigare tjänsteutlåtande.

Vid förhyrning om ett (1) våningsplan innebär detta att det maximala antalet elever under uthyrningsperioden kommer att vara 630 stycken istället för 720. Skulle förvaltningens antaganden om att 80 % av eleverna i årskurs F-6 väljer kommunal skola stämna kan stadsdelsförvaltningen hyra våningsplanet ända till 2020 och skolan kan ändå klara av elevplatserna enligt nuvarande prognos.

Skulle istället stadsdelsförvaltningen välja att hyra två (2) våningsplan kommer det maximala antalet elever under uthyrningsperioden att vara 540 stycken istället för 720. Detta innebär att om förvaltningens antaganden om att 80 % av eleverna väljer kommunal skola stämmer så måste stadsdelsförvaltningen lämna våningsplanen år 2016 om skolan är F-6.

Möjlighet att bygga Mariehällsskolan i etapper

Alternativ Ville Vessla

Alternativet Ville Vessla är inte konstruerat för att byggas i etapper.

Alternativ Archimedes

Inom fastigheten Archimedes 1 skulle det vara möjligt att utvidga verksamheten med ytterligare undervisningslokaler till lokaler som idag är uthyrda till annan hyresgäst. Detta skulle dock ha så stora konsekvenser på funktioner som skolgård, matsal och idrott så att förvaltningen bedömer det som ett mycket dyrt alternativ för en senare kapacitetsökning. Då kök, matsal och idrottsfunktion delar på samma plan finns det inga möjligheter att på ett enkelt sätt utöka dessa funktioner genom nyförhyrningar/utvidgning då detta skulle kräva omfattande utbyggnad/ombyggnad.



Ett etappvis utökande av skolan utöver dagens offererade ytor bedöms därför inte vara lämpligt med tanke på kostnadskrävande ombyggnationer och elevernas miljö.

Tillgången till idrottsfunktion

Mariehällsombudets detaljplan anger mark för idrott/skola på den av Trifam fastighets AB ägda fastigheten Baltic 8. Trifam fastighets AB har meddelat att de, under förutsättning att del av nuvarande byggnad på Baltic 8 byggs om till kommunal skola, uppför en idrottshall till denna skolas behov. Det innebär att det i detaljplanen anvisade området för idrott/skola inte är tillgängligt för staden om alternativet Baltic 8 inte väljs. Detta inträffade i och med utbildningsnämndens beslut i juni 2010 då SISAB-alternativet valdes.

För en nyproduktion i Ville Vessla 1 har det senaste årets förändrade förutsättningar gett möjlighet till en för skolan fördelaktig lösning. Förvaltningen har skissat på att använda den volym i byggnaden som stadsdelsnämnden inte längre har behov av för att istället inrymma en gymnastiksal med fyra omklädningsrum i två plan samt personalutrymme för gymnastiklärare. En översiktlig inplaceringsskiss har tagits fram, alternativet ingår i SISAB:s offert. I alternativet Archimedes 1 ingår en gymnastiksal med två omklädningsrum. Det har varit svårt att få till fler omklädningsrum i Archimedes p.g.a. begränsningar i den yta som står till förfogande eftersom det har varit önskvärt att på samma plan få matsal och kök. Archimedes kommer med en sådan utformning att få svårt att schemamässigt få ett bra lokalutnyttjande då lektionsgrupper ska växlas mellan varandra eftersom klasserna kommer att behöva vänta ut varandra för att kunna byta om mellan lektionerna.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att SISAB ges uppdraget att uppföra en ny skolbyggnad på fastigheten Ville Vessla1.

I jämförelsen mellan de tre alternativen Ville Vessla 1, Archimedes 2, och Baltic 8 har Förvaltningen konstaterat att det som talat för Ville Vessla 1 är dels ekonomin sett på lång sikt, säker skolväg, yttre och inre miljö, kapacitet samt långsiktigheten i etableringen.

I förvaltningens granskning har - parallellt med kompletteringarna i beslutet från kommunstyrelsens ekonomiutskott om att göra en avstämning - en genomlysning gjorts av hur de olika alternativen uppfyller stadens krav och önskemål avseende idrottsfunktioner, planlösning och funktion, kapacitet och flexibilitet, kvalitet, utomhus- och inomhusmiljö, energiförbrukning och färdigställandetid.



Baltic-alternativet, som utreddes i tjänsteutlåtandet daterat 2010-05-20, föll på den ekonomiska jämförelsen men uppfyllde för övrigt i stort de grundläggande krav förvaltningen ställt. Alternativet når dock inte upp till SISAB-alternativets nivå beträffande kvalitet, miljö och energiförbrukning vilket till största delen är kopplat till att det är en äldre industrilokal som byggs om.

Archimedes-alternativet, som utretts inför detta tjänsteutlåtande, faller även det på den ekonomiska jämförelsen men uppfyller för övrigt i stort den lägsta nivån på krav förvaltningen ställt. Inte heller detta alternativ når upp till SISAB-alternativets nivå beträffande kvalitet, miljö och energiförbrukning, vilket även här är kopplat till att det är en äldre industrilokal som byggs om.

Färdigställandetiden för ett industrilokalalternativ är betydligt kortare än för nyproduktion. En för året ny befolkningsprognos (juni 2011) pekar på en snabbare ökning än tidigare, vilket gjort att vakansgraden i nyproduktionsalternativet vid färdigställandetiden till höstterminen 2014 kommer att vara betydligt mindre än vad som kunde förutsägas i den tidigare utredningen där färdigställandetiden beräknades till höstterminen 2013.

Förvaltningen har funnit att Archimedes-alternativet har förutsättningar att kunna fungera ur ett långsiktigt perspektiv, men att begränsningar i skolgårdens omfattning gör att det blir svårt att se hur skolan ska kunna växa för att ta emot fler elever. Visserligen kan en idrottsfunktion tillskapas i det gamla höglagret, men den begränsade ytan som finns för omklädningsrum i och med att köket och matsalen bör finnas på samma våningsplan gör att lokalen i sin helhet blir mindre lämpad. Archimedes kommer också att kräva en större kontantfinansiering av inre utrustning för att kunna starta sin verksamhet samt kräva budgetering för inre underhåll framledes. Det finns också oklarheter kring hur optionen på den lägre hyran ska kunna utformas och hur en framtida omförhandling för ändrade villkor (höjd hyra) ska kunna hanteras om det blir för stora fluktuationer i hyresbeloppen mellan marknadshyran i området och det förvaltningen betalar för sin skola.

Utbildningsförvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag avseende nyproduktion av skola i Mariehäll och uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna samt teckna hyresavtal om kommunstyrelsen godkänner investeringen.



Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av nyproduktion samt tecknande av hyresavtal avseende skola i Mariehäll till en hyresgenererande projektkostnad av 228,1 mnkr samt en tillkommande projektkostnad för exploateringskontorets färdigställande av marken bedömd till cirka 5 mnkr.

Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att justera Sundbyskolans skolpliktsbevakningsområde och nyinrätta ett skolpliktsbevakningsområde för Mariehäll inför skolans färdigställande.

Utbildningsförvaltningen hemställer hos kommunfullmäktige om att fastställa namnet Mariehällsskolan för den nya skolan på fastigheten Ville Vessla 1 i kvarteret Mattisborgen i Annedal.

Ärendet justeras omedelbart.

Bilagor

Offert från SISAB daterad 2011-06-30, inklusive bilagor