

Handläggare
Tobias Arab
Telefon: 08-508 33 951

Till
Utbildningsnämnden
2015-06-11

Genomförandebeslut om nybyggnation av grundskola i Norra Djurgårdsstaden

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till nybyggnation av skola i Norra Djurgårdsstaden och uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnationsåtgärderna samt teckna hyresavtal.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande för nybyggnation samt tecknande av hyresavtal avseende ny skola i Norra Djurgårdsstaden till en hyresgenererande projektkostnad om 415,5 mnkr med en hyra första året om 27,5 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
T.f. utbildningsdirektör

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Sammanfattning

I detta tjänsteutlåtande föreslår utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om nybyggnation av grundskola i Norra Djurgårdsstaden. Förslaget innebär att skolan initialt har en kapacitet för en F-6-verksamhet i fyra paralleller. Skolan förbereds med nödvändiga tekniska installationer för att ställas om till F-9-verksamhet i tre paralleller. Total hyresgenererande projektkostnad om 415,5 mnkr med en hyra första året om 27,5 mnkr.

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning

Hantverkargatan 2 F
Box 22049
104 22 Stockholm
Telefon 08-508 33 951
Växel 08-508 33 000
stockholm.se

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, Östermalms stadsdelsförvaltning samt samordnande huvudskyddsombud.

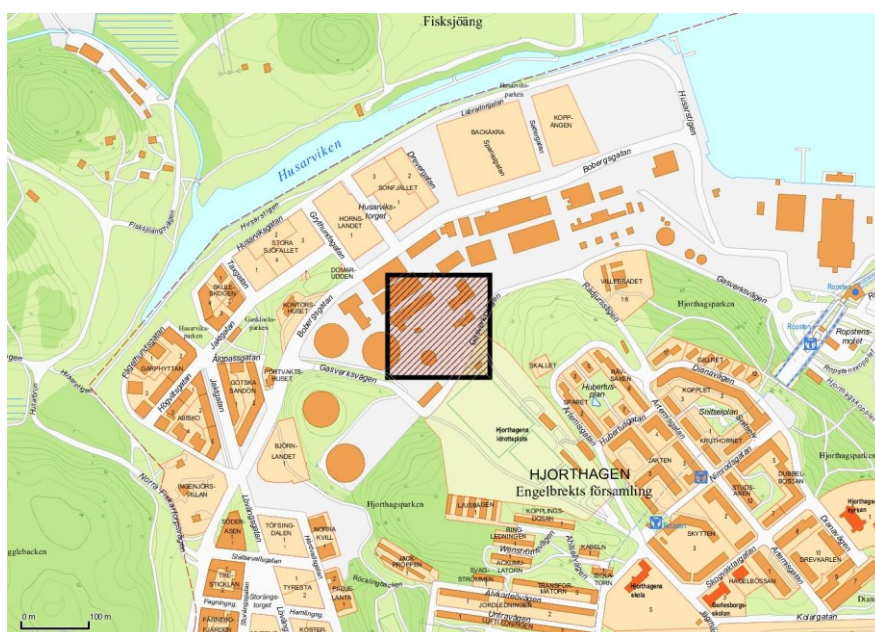
Därutöver har samverkan förekommit med idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Den 13 juni 2013 godkände nämnden förvaltningens inriktningsförslag avseende ny skola i Norra Djurgårdsstaden till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 350 mnkr med en tillkommande hyra år ett om cirka 28 mnkr. Den nya skolan planerades med kapacitet för en 4-parallellig F-6-verksamhet, men omställbar för en 3-parallellig F-9-verksamhet. Skolan skulle även inrymma fyra avdelningar förskola om ca 72 barn. Skolidrott skulle tillgodoses genom nyttjande av den nya idrottshallen som idrottsförvaltningen planerade i området. Efter detta har utbildningsförvaltningen beställt utredning samt förslagshandling av SISAB inför genomförandebeslut för ny skola i Norra Djurgårdsstaden och det är denna förslagshandling ärendet gäller.

Ärendet

I detta förslag inryms en ny skola enligt redovisning nedan. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att presentera ett granskningsutlåtande för den nya detaljplanen den 18 maj så att ärendet kan lämnas till stadsbyggnadsnämnden för godkännande den 11 juni. Därefter ska ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.



Karta 1: Rektangel visar skolområdets inplacering i Norra Djurgårdsstaden.

Skolan planeras inte för permanent förskola utan förbereds för skolverksamhet med möjlighet för stadsdelsförvaltningen att hyra

del av skolans lokaler för förskoleverksamhet. Förskolan bedöms av stadsdelsförvaltningen omfatta fyra avdelningar. En intilliggande fastighet förutsätts inrymma en permanent förskola. En uppdatering av avsiktsförklaringen mellan utbildningsförvaltningen och Östermalms stadsdelsförvaltning kommer att ske.

Förslaget innebär att SISAB blir fastighetsägare för hela skoletableringen.

Behovsanalys

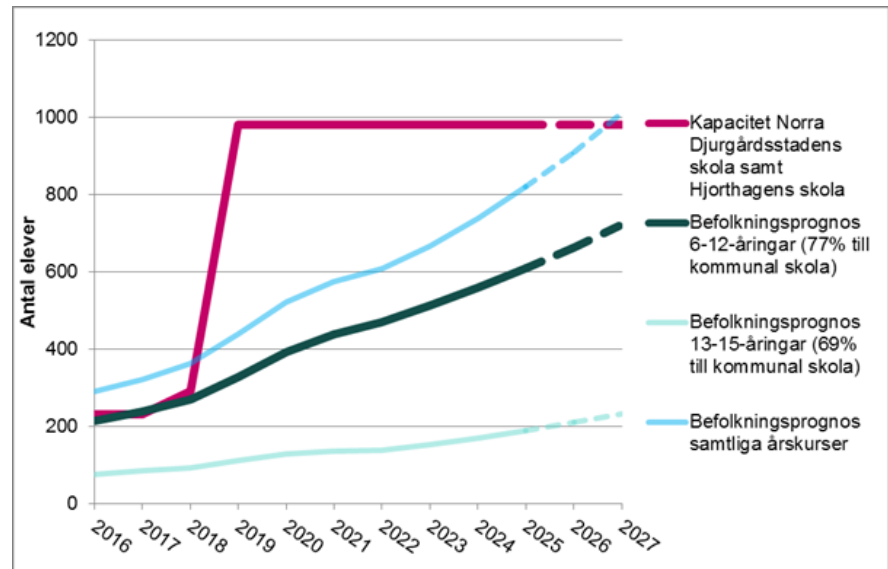
Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms största nybyggnationsområden. Det finns i dagsläget ingen tillförlitlig elevantalsprognos att applicera på området. Förvaltningens elevantalsprognos tar hänsyn till bland annat tidigare sökmönster, vilket inte kan utläsas i ett stort nybyggnationsområde. Förvaltningen har i avsaknad av tillförlitlig elevantalsprognos använt Stockholms stads senaste befolkningsprognos för perioden 2014-2023 samt gjort en procentuell framskrivning på fyra år baserat på medelvärdet för befolkningsökningen de tre sista åren i prognosen. Framskrivningen åren 2024-2027 är behäftad med stor osäkerhet då uppgifter om faktiskt nybyggnation under dessa år saknas.

I arbetet med befolkningsprognosen har hänsyn tagits till fördelningen mellan fristående och egen regi genom att se till nuvarande procentuella fördelning i den befintliga bebyggelsen i Hjorthagen, samt till de redan inflyttade 6-15-åringarna i den nya stadsdelen. Bland de lägre årskurserna (F-6) söker sig 77 procent till kommunal skola. I de högre årskurserna (7-9) är motsvarande siffra 69 procent.

I befolkningsprognosen ingår cirka 4 400 lägenheter i nybyggnation. Befolkningsförändringen som genereras i denna nybyggnation, samt i befintlig byggnation i området, ställs mot kapaciteten på befintliga Hjorthagens skola samt kapaciteten på den nya Norra Djurgårdsstadens skola.

Resultatet är att det sker en kraftig befolkningsökning i grundskoleåldrarna 6-15 år under prognosperioden och att den planerade kapaciteten om 840 (omställbart till 900) platser i en ny grundskola är högst väsentlig för att säkerställa skolkapacitet för de boende i området. Initialt kommer det nya kapacitetstillskottet att leda till viss överkapacitet. Detta överskott prognostiseras dock att uttraderas på några få år och under de år överskott finns så disponeras del av överskottet av Östermalms stadsdelsförvaltning

för förskola. Totalt tillkommer mellan två till fyra klasser per år som gör att det större kapacitetsöverskottet snabbt avtar. Den största ökningen bedöms ske i de lägre årskursena.



Figur xx: Elevantalskapacitet för Hjorthagens och Norra Djurgårdsstadens skola. Befolkningsprognos 6-12 år beskriver behovet av F-6 skola. Befolkningsprognos samtliga årskurser (6-15-åringar) beskriver behovet av F-9-skola. Streckade linjer avser åren 2024-2027 då en framskrivning gjorts på ordinarie prognos (perioden 2014-2023).

Snabbfakta		
	F-6 (4 paralleller) <u>Maximal</u>	F-9 (3 paralleller) <u>Maximal</u>
<u>Elevantals- och</u> <u>personalantalskapacitet</u>	<u>verksamhets-</u> <u>kapacitet</u>	<u>verksamhets-</u> <u>kapacitet</u>
Grundskola F-3:	480	360
Grundskola 4-6:	360	270
Grundskola 7-9:	0	270
Grundsärskola:	0	0
Totalt antal elever:	840	900
Personal:	150	150
<u>Lokaler och ekonomi</u> <u>(nyckeltal)</u>		
Hyreshöjande projektkostnad (mnkr):	415,5	415,5
Skolans totalyta (m ² BRA):	8875	8875
Årshyra år 1 (mnkr):	27,5	-
Hyra/m ² (kr):	3102	3102
M ² /elev:	10,5	9,8
Hyra/elev (tkr):	-	32,5
m ² skolgård:	3235	3235
m ² skolgård/elev	3,85	3,59
Hyresgenererande kostnad/kvm	46 817	46 817

Förvaltningens synpunkter och förslag

Nybyggnadsförslaget

Den nya skolan i Norra Djurgårdsstaden har initialt en kapacitet för 4-parallellig F-6-verksamhet. Förslaget innebär att skolan förbereds med tekniska installationer i syfte att möjliggöra en smidig omställning för en 3-parallellig F-9-verksamhet. Förberedelserna innebär att skolan bland annat har ventilationskapacitet, tillagningskapacitet i köket och plats i matsalen för 900 elever och ca 150 personal.

Ytor

Skolans lokalarea uppgår till 8 875 kvadratmeter och har en skolgårdsyta om 3 235 kvadratmeter. Den nya skolan är planerad till 3 huvudbyggnader. Av dessa är hus A en befintlig verkstads- och kontorsbyggnad som integreras i den nybyggda skolan och utgör cirka 1/6 av skolans totala yta. Integreringen sker då byggnaderna binds samman av en souterrängvåning. Ovanpå souterrängvåningen finns två nya lamellbyggnader, den längre hus C, och den kortare hus B, samt merparten av skolgården.

Skolgården angränsar till gasklockorna i området samt Gasverksvägen. Skolans nya byggnader följer Gasverksområdets befintliga planstruktur, vilket är ett antikvariskt krav från Stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret har även ställt krav på byggnadernas kulör, materialval, placering, utsträckning, volym och höjd. För att maximalt nyttja de invändiga ytorna har utrymningsvägar placerats exteriört. Dessa utvändiga utrymningsvägar är integrerade med en tegelskärm på sydsidan och utgör även solavskärmning för husen.

Marken för byggnationen är mycket brant. Höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkt på tomten är ca 10 meter, vilket medför stora mängder sprängning och urschaktning. Det kraftiga jordtrycket från berget bakom skolan gör att grundläggningen är mer komplicerad och stor del av byggnaden hamnar i souterräng. Då utformningen starkt styrts från stadsbyggnadskontoret har yta för teknikutrymmen endast kunna tillgodoses genom ett källarplan under grundvattennivån. Fettavskiljare inryms inte på tomten utan placeras även den i källarutrymmet. Skolan behöver utrustas med sprinklersystem på grund av dess komplexa utformning vilket bidrar till behovet av extra teknikutrymme. Hus A som är den befintliga och kulturklassade byggnaden klarar inte att inrymma sina teknikutor på grund av de antikvariska kraven vilket bidrar till ytterligare ytor måste tillskapas. Hus A övertas i befintligt skick och måste saneras och iordningsställas för verksamheten. Ett gammalt hus (28) samt ett antal gamla luftledningar övertas även de i befintligt skick och ska rivas. SISAB har tagit fram en projektbeskrivning, se bilaga 1. Och beskriver faktorer som påverkat kostnaden för ny skola i Norra Djurgårdsstaden, se bilaga 2.

Kök

Utöver den egna kapaciteten har skolans tillagningskök planerats för att möjliggöra leverans av mat. Tillagningsköket dimensioneras för den egna verksamhetens behov om 900 elever och ca 150

personal samt ytterligare 350 portioner, total tillagningskapacitet om 1 500 portioner.

Utbildningsförvaltningen gör bedömningen att möjligheten att leverera mat från denna del av staden är en tillgång. Den intilliggande förskolan planeras med mottagningskök och förutsätts köpa mat från skolan. Därutöver har även Hjorthagens skola mottagningskök och är i behov av levererad mat.

Gasverksvägen

En utredning beställdes av SISAB för att redogöra för möjligheterna till en planskild gångväg mellan skolan och idrottshallen.

Utredningen visade på en svårighet att skapa tillgängliga alternativ som skulle vara kostnadseffektiva. I de förslag som presenterades gjordes bedömningen att det största problemet var att en planskild övergång skulle innebära en mycket längre väg att färdas för eleverna i förhållande till inplanerade övergångställen.

Sannolikheten att eleverna kommer att välja en övergång bedömdes som liten och en övergång bedömdes inte som ett realistiskt alternativ. Förslag på alternativ var istället att arbeta med trafiksäkra övergångställen samt utveckla rutiner för korsande av gasverksvägen samt trafiksäkerhetsundervisning.

Miljö

Likt Hammarby Sjöstad är Norra Djurgårdsstaden utsedd till ett nytt miljöprofilområde. Fokus för området är anpassning till ett förändrat klimat, hållbar energianvändning, kretsloppssystem, hållbara transporter, byggnader, livsstilar och verksamheter. Hårda krav ställs på byggherrar inom området och Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett handlingsprogram. Det ställs bland annat krav på miljöbyggnad guld för inomhusmiljön.

I Stadsbyggnadskontorets handlingsprogram för detaljplanen ställs det krav på att samtliga byggnader i området ska ha lokalt producerad energi i form av solel eller solvärme. Skolan har därför planerats för att inrymma ca 200 m² solpaneler på hus B:s tak mot söder. I de 200 m² räknas även förskolans krav in. För utemiljön har också områdets starka miljöprofil spelat en stor roll. Skolkvarteret ska uppnå en grönytefaktor på 0,6 enligt detaljplanen, vilket är mycket svårt på en så liten yta i förhållande till antalet barn. Skolan klarar inte detta på egen hand, utan tillgodoräknas intilliggande förskolas grönytefaktor.

Skolgård

Skolgården är begränsad och förutsätter schemaläggning av användningen. Den så kallade friytan, skolgårdsyta disponibel för eleverna uppgår till cirka 3 235 kvm och ger en yta om 3,85 kvm per elev vid F-6. Där utöver tillkommer cirka 435 kvm för

cykelparkering och angörningsytor. Vid F-9 minskar ytan per elev något, men intill skolgården planeras ett aktivitetstorg möjligt att nyttja av främst äldre elever. Skolgården är uppdelad på en övre och en nedre gård. Ytorna har planerats för många funktioner som exempelvis bollek, klätterlek, rörelselek och balanslek. Vid den övre gården planeras en 1,2 meter hög granitmur längs med Gasverksvägen och öppningarna planeras med grind.

Förskola

Skolan planeras innehålla 4 avdelningar förskola för förskolebarn i de högre åldrarna. Inriktningen mot barn i de högre åldrarna gör att inga lokalanpassningar planeras för förskolan. Planeringen kommer att följas upp under åren fram till färdigställandet, vilket innebär att både volym och inriktningen mot äldre förskolebarn kan förändras. Det finns lokalyta för att initialt öka antalet avdelningar. Den återhållande faktorn för förskolans volym är tillgången till skolgård och förskolans behov av en särskilt anvisad gård. Förskolan bedöms finnas i skolan under en femårsperiod, med eventuell möjlighet till förlängning. Skolans kök är tänkt att leverera mat till den intilliggande förskolan.

Bibliotek

Utbildningsförvaltningen har fört samtal med kulturförvaltningen om möjlighet att samordna skolbibliotek och folkbibliotek. Förvaltningen är positiv till samordning förutsatt att biblioteken förläggs nära skolan. Kulturnämnden har ännu inte tagit beslut om var biblioteket ska förläggas.

Idrott

Idrottshallen planerades initialt i samma detaljplan men lyftes nyligen ur denna. Idrottsförvaltningen uppger att de syftar till att förenkla byggnaden i en separat detaljplan med målet att hallen ska stå klar samtidigt som skolan, höstterminen 2019.

Funktionsprogram för grundskola

Skolan har planerats i sin helhet utifrån funktionsprogram för grundskola. Förslaget innebär ett effektivt nyttjande av lokaler då skolan organiserats i hemvister, vars olika rum nyttjas under hela dagen. Med 900 elever i skolan nyttjas samtliga lokaler i hemvisterna fullt ut.

Förslaget innebär att skolan utformats för aktivitetsbaserad inredning. Aktivitetsbaserad inredning innebär att inredning används för att göra fler ytor användbara som pedagogiska ytor, exempelvis att skåp för läromedel kombineras med sittytor för studier. Den aktivitetsbaserade inredningen skapar således goda

förutsättningar för samnyttjande av lokaler för heldagsomsorg och undervisning. Förslaget utgår även ifrån att kapprumsinredningen är aktivitetsbaserad.

Den aktivitetsbaserade inredningen är inte hyreshöjande, utan planeras att betalas separat.

Tidplan

Detaljplanerarbetet pågår och ärendet planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden den 11 juni. Skolans färdigställande är planerat till Höstterminen 2019. Tidplanen för projektet har planerat byggstart till februari 2017. För att klara det ökade elevantalet i området till dess den nya skolan står klar planeras en paviljongetablering vid Hjorthagens skola. Paviljongetableringen utreds i dagsläget och redovisas senare för nämnden i ett separat inhyrningsmedgivande.

Paviljongetableringen är i dagsläget planerad för etappetablering med första etappen färdig till Höstterminen 2016.

SISAB lyfter ärendet till kommunfullmäktige den 21 oktober.

För att hålla tidplanen för projektet krävs att detaljprojektering och upphandling av entreprenörer sker innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Kostnader

En fastprisoffert har erhållits av SISAB som redovisar en hyresgenererande projektkostnad om 415,5 mnkr med en hyra första året om 27,5 mnkr, se bilaga 3. SISAB beskriver faktorer som påverkat kostnaden för ny skola i Norra Djurgårdsstaden i bilaga 2.

Risker

Detaljplan

Risken finns att ändringar kan komma att krävas för att detaljplanen ska vinna laga kraft, vilket kan leda till försening i tid och ökade kostnader.

Kostnader

Kostnaden för detaljprojektering och upphandling av entreprenörer uppskattas av SISAB till 20,8 mnkr och innebär en förgäveskostnad om detaljplanen inte införlivas.

Funktionsprogram

Om skolan inte utrustas med aktivitetsbaserad inredning finns risken att heldagsomsorgens och/eller undervisningens förutsättningar försämras.

Prognosen

Prognoser är som alltid behäftade med en viss risk. Ny befolkningsprognos presenteras av Sweco under juni månad.

Paviljong Hjorthagen

För att säkerställa undervisningslokaler om skolprojektet skulle försenas har utbildningsförvaltningen beställt en utredning i syfte att klargöra möjligheterna för ytterligare paviljonger vid Hjorthagens skola. Resultatet av denna utredning redovisas senare i separat inhyrningsmedgivande till nämnden.

Idrott

Om anläggningen inte byggs, eller blir försenad, behöver skolidrott tillses på annan plats, permanent eller tillfälligt.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till genomförandebeslut om nybyggnation av grundskola i Norra Djurgårdsstaden, till en hyresgenererande projektkostnad om 415,5 mnkr, med en hyra första året om 27,5 mnkr. Utbildningsnämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Utbildningsnämnden uppdrar till förvaltningen beställa byggnationsåtgärderna samt att teckna hyresavtal med SISAB under förutsättning av kommunfullmäktige beviljar SISAB:s investering. Utbildningsförvaltningen föreslår att beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

1. Projektbeskrivning, SISAB. 2015-05-05
2. Faktorer som påverkat kostnaden, SISAB. 2015-05-12
3. Fastprisoffert, SISAB. 2015-05-07
4. Perspektivskiss, SISAB. 2015-01-23