

Handläggare fastighetskontoret
Ola Mortensen
08-508 269 23
ola.mortensen@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-03-14

Spelbomskan 13 – anpassning av kontorslokaler till skolverksamhet. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförandebeslut gällande anpassning av befintliga kontorslokaler till skolverksamhet i fastigheten Spelbomskan 13 till en investeringsutgift om 49 mnkr.
2. Fastighetsnämnden godkänner ett nytt 10-årigt hyresavtalet med utbildningsnämnden. Hyressättning ska enligt hyresavtalet och stadens principer ske enligt en kostnadstäckande modell. Årshyran år 1 uppgår till 4,6 mnkr.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Nils Wahlman
t.f. Avdelningschef
Fastighetskontoret

Sammanfattning

Platstillgången på Norrmalms skolor är i dagsläget ansträngd och prognoserna visar på successivt ökande elevkullar i hela stadsdelen. I detta genomförandebeslut presenteras ett förslag om att iordningställa en kontorslokal i fastigheten Spelbomskan 13 om cirka 2 000 kvm (bruksarea) till utbildningslokal. Kostnaden för investeringen beräknas uppgå till cirka 49 mnkr och årshyran till cirka 4,6 mnkr.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

I fastigheten planeras skolverksamhet för två parallellklasser i årskurserna 7 till och med 9, för cirka 190 barn. Skolan beräknas vara färdigställd inför terminsstart höstterminen 2018. Lokalen är blåklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket motsvarar den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Detta har resulterat i att matsal och idrottshall inte har kunnat inrymmas inom byggnaden. En begränsad friyta lämplig för lek och utevistelse (skolgård) kommer att iordningställas.

Den grundskoleverksamhet som planeras i lokalerna avses komplettera Observatorielundens skola med ett högstadium. Efter tillskapandet blir Observatorielundens skola således en komplett F-9 skola med två paralleller.

Utlåtande

Bakgrund

Platstillgången på Norrmalms skolor är i dagsläget ansträngd och prognoserna visar på successivt ökande elevkullar i hela stadsdelen; SWECO:s befolkningsprognos 2016 visar en ökning med 603 barn fram till 2025 och enligt prognosen ökar elevunderlaget för samtliga skolor (både fristående och kommunala) i stadsdelen med 581 elever från 2016 till 2025. För kommunala skolor prognostiseras för samma period en ökning med 390 elever. Ökningen sker huvudsakligen genom inflyttning i Hagastadens nybyggnationer.

Med hänsyn tagen till nödvändigt antal paralleller/klasser i de olika årskurserna är kapaciteten i stadens befintliga kommunala skolor redan idag i stort sett fylld. Inom stadsdelsområde Norrmalm planeras för flera olika utbyggnads- och nybyggnadsprojekt för att möta den växande efterfrågan. Utökningen av Observatorielundens skola är ett av dessa projekt.

I och med uppbyggnaden av fler paralleller i lägre årskurser på Observatorielundens skola, behöver även kapaciteten i årskurs 7-9 öka inom stadsdelen. Aktuellt projekt svarar upp mot detta behov, såväl som mot målsättningen att så långt det är möjligt organisera verksamheterna i F-9 enheter.

Utbildningsförvaltningen har mot bakgrund av ovanstående vänt sig till fastighetskontoret med uppdrag att utreda förutsättningar att anpassa befintliga kontorslokaler i fastigheten Spelbomskan 13, belägen vid Gyldéngatan/Odengatan i närheten av Odenplan, till skolverksamhet för två parallellklasser i årskurserna 7 till och med 9 samt tillhörande skolpersonal. Dagligen beräknas runt 200 personer vistas i lokalerna. Uppdraget innefattar också utredning av

förutsättningarna för en skolgård anpassad för en högstadieskola. Utbildningsförvaltningen avser att efter iordningställande för skolverksamhet, hyra de vakansställda lokalerna.

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1929 för biokemisk forskning vid Stockholms högskola, men har under de senaste åren använts för kontorsändamål.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta för kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vilket bland annat innebär att den exteriört inte får förvanskas. Invändigt har förändringar skett redan tidigare, något som nu möjliggör de planerade förändringarna av lokalerna.

Åtgärder

Observatorielundens skola är en tvåparallellig skola med årskurserna F-6 som i dag inrymmer 355 elever. Skolan är lokaliserad på tre adresser: Sandåsgatan 2, Norrtullsgatan 5 och Vegagatan 4. Med anledning av det ökade behovet av elevplatser avses skolans kapacitet kompletteras från höstterminen 2018 genom inhyrning av lokaler på Odengatan 63 för två paralleller i årskurserna 7-9. Lokalytan beräknas uppgå till 2 000 kvm. Ett elevantal på 190 stycken innebär runt 10 kvm yta per elev.

I en förstudie från 2015 avseende byggnaden på fastigheten Spelbomskan 13 studerades möjligheterna att tillskapa undervisningslokaler för årskurserna 7-9 med tillhörande matsal. Vidare utredning har visat att matsal på grund av det kulturhistoriska värdet inte kan arrangeras i byggnaden då det krävs en separat entré för matleveranser. På sikt kommer Vasa Real att kunna erbjuda matsal för Observatorielundens årskurs 7-9. Utbyggnaden av Vasa Real kommer dock inte att vara klar förrän januari 2020. Med anledning av att byggnadens totala kapacitet kommer utnyttjas först till höstterminen 2020 (för tänkt nyttjande se rubriken Tidplan) bedöms under övergångsperioden mellan höstterminen 2018 och januari 2020 skolans befintliga matsalar på Sandåsgatan och Norrtullsgatan klara skolans nya elevantal.

Observatorielundens skola saknar i dag egen idrottssal och när skolan efter tillskapandet av lokalerna i fastigheten på Spelbomskan 13 blir en F-9 skola i två paralleller kommer behovet att vara totalt 1,1 idrottssalar. Vid utbyggnad av Vasa Real planeras för en stor, delbar idrottshall. Detta genererar den kapacitet som Observatorielundens skola i sitt nya utförande behöver. Under övergångsperioden fram till att Vasa Real är utbyggd, hyrs halltider in av KFUM (gymnastikförening) på Rosengatan. I den mån KFUM inte

kan erbjuda tillräckligt antal idrottstimmar kommer resterande behov att fullgöras genom kompletterande tider på Friskis & Svettis eller liknande gruppträningslokaler i närheten av skolan. Dialog med Friskis & Svettis har inletts inför denna eventualitet.

Underlag för utredningarna är det generella funktionsprogram för grundskola som utbildningsförvaltningen har tagit fram samt fastighetskontorets tekniska riktlinjer. Man har i projektet även utgått ifrån Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) anvisningar och produktionskrav för skollokaler.

Bygglov för de tilltänkta åtgärderna har medgivits.

Mål och syfte

I dagsläget och framgent kommer det råda stor brist på grundskoleplatser i staden, framförallt i innerstaden. Målet med projektet är att utöka antalet skolplatser i innerstaden, vilket ansluter till kommunfullmäktiges mål att Stockholm ska vara en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo.

Projektet planeras med energieffektiva installationer för att minimera energikostnaderna och därigenom säkra lönsamhetspotentialen såväl i projektet som i den framtida förvaltningen. Målet är att skapa en sund inomhusmiljö i lokalerna och därmed bidra till kommunfullmäktiges mål att Stockholms miljö ska vara giftfri. Byggvarubedömningen kommer att användas för att säkerställa att icke accepterat material byggs in och kommunfullmäktiges målindikator avseende radonhalt för undervisningslokaler kommer därigenom att säkerställas.

Tidplan

Projektet avses vara färdigställt i god tid före terminsstart höstterminen 2018.

Preliminär tidplan:

- Projektering april 2016 – april 2017
- Bygglov augusti 2016 – februari 2017
- Genomförandebeslut mars 2017
- Upphandling april 2017 – juni 2017
- Produktion augusti 2017 – juni 2018

Vid skolans uppstart höstterminen 2018 kommer Observatorielundens två klasser i årskurs 6 beredas plats på skolan. Detta innebär att den nya organisationen i fastigheten Spelbomskan 13 successivt kommer att byggas upp för att först till höstterminen 2020 vara komplett med årskurs 7-9 i två paralleller.

Ekonomi

Kostnaden för investeringen bedöms till cirka 49 mnkr. Hyran kommer i enlighet med stadens direktiv att vara kostnadstäckande. Investeringen ryms inom fastighetskontorets investeringsram. Utbildningsförvaltningen har av fastighetskontoret beställt utredningar och framtagande av handlingar för genomförande till en kostnad om 4,8 mnkr, varav cirka 4,0 mnkr är upparbetade. Dessa kostnader ingår i det bedömda totala investeringsbeloppet för projektet.

Ett 10-årigt hyresavtal för lokalerna ska tecknas mellan utbildningsförvaltningen och fastighetskontoret. Hyressättning ska enligt avtalet och stadens principer ske enligt en kostnadstäckande modell och hyran har därför delats upp i två delar: en del hänförlig till den kapitalinvestering som avses utföras inför inflytt samt räntekostnader, och en del hänförlig till övriga fastighetsrelaterade kostnader som utgör fastighetens bashyra.

Den preliminära helårshyran år 1, beräknad på en investeringsutgift om 49 mnkr och komponentavskrivning, uppgår för utbildningsförvaltningen till totalt cirka 4,6 mnkr. Fastighetens bashyra är 1 930 000 kr första året. Bashyran indexuppräknas i enlighet med konsumentprisindex. Den årliga kostnaden för investeringen uppgår preliminärt till 2 205 000 kr exklusive ränta och är beräknad på en rak avskrivning av projektets kapitalkostnader (49 mnkr) på 20 år. Stadens internränta tillkommer.

Utbildningsförvaltningens årliga kostnader för investeringen kan komma att justeras uppåt eller nedåt, beroende på projektets slutkostnad. I avtalet har dock detta begränsats genom en skrivelse om att ärendet ska anmälas till utbildningsnämnden om projektkostnaden överstiger 49 mnkr. Avskrivningstiden om 20 år innebär även att den delen av hyran som är hänförlig till projektets kapitalkostnader bortfaller 20 år efter hyrestidens början. Den beräknade hyran för femårsperioden uppgår till 23 mnkr.

Kostnader för löpande underhåll ankommer enligt avtalet på utbildningsförvaltningen att hantera och bekosta. Det praktiska utförandet kommer dock kunna avropas av fastighetskontoret med tillämpande av en kostnadstäckande beräkningsmodell för prissättningen. Fastighetskontoret ombesörjer vidare vatten och avlopp, värme och varmvatten i fastigheten. Den faktiska förbrukningen avläses av fastighetskontoret som i sin tur debiterar

utbildningsförvaltningen den faktiska kostnaden. Kostnaden har uppskattats och ingår i hyresberäkningen.

Städkostnader har inte inbegripits i hyran då kostnad för detta belastar grundskoleavdelningen. Inte heller kostnader för installation av skalskydd, låskistor och larminstallation har varit hyresgrundande, men ingår i projektet. Även dessa kostnader hanteras genom grundskoleavdelningens investeringsbudget.

Planeringsorganisation

Fastighetskontoret genomför verksamhetsanpassning av fastigheten på uppdrag av och i samarbete med utbildningsförvaltningen.

Projektets organisation består av

- Styrgrupp
- Projektledare med projektorganisation (konsulter)
- Arbetsgrupp med utbildningsförvaltningen och fastighetskontorets projektledare, teknikförvaltare och kundförvaltare

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret samt utbildningsförvaltningens avdelning för ekonomi och styrning i samarbete med grundskoleavdelningen. Samråd har skett med Stadsmuseet, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och huvudskyddsombud. Samråd med stadsledningskontoret har även skett.

Ärendet redovisas enligt gällande regler efter nämnd i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöplan. I uppdraget har det ingått att undersöka möjligheten för installationer av solceller på taket. Utredningar har visat att det inte är ekonomiskt försvarbart, framförallt på grund av att övrig bebyggelse runt Spelbomskan 13 är högre och skuggar stora delar av taket men även på grund av platsbrist på taket.

Risker

Tillgänglig yta som kan nyttjas som separat friyta lämplig för lek och utevistelse (skolgård) är inom tomten mycket begränsad. Enligt Plan och bygglagen (PbL) ska kraven på friyta tillgodoses i skäligen utsträckning. Om tomten redan är bebyggd och byggnadens ändring kräver lov eller anmälan ska kraven på friyta tillämpas i den utsträckning som är skäligt med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper. Fastighetskontoret har

tillsammans med utbildningsförvaltningen tagit fram en programhandling för en skolgård. Utbildningsförvaltningen har godkänt programhandlingen och arbetet med förfrågningsunderlag har påbörjats.

Byggnaden har ett högt antikvariskt värde, vilket medför en riskfaktor i projektet. För att kunna bevara byggnadens karaktär och dess värde kan det uppstå oförsedda kostnader under projektet. Detta har beaktats vid framtagande av den totala investeringsutgiften.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl
2. Hyresavtal med bilagor