

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2020-12-08
Ärende 9.3
DNR: 2020-00443

Handläggare: Malin Lövström
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut

Kvickentorpsskolan om- och tillbyggnad, kv. Samsö 1, Farsta

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

- att godkänna inriktningen av projektet avseende om- och tillbyggnad av Kvickentorpsskolan enligt redovisningen med en investeringsutgift om 306 mnkr, varav 286 mnkr är hyresgästfinansierat.
- att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende om- och tillbyggnad av Kvickentorpsskolan. Projektets mål är att öka skolans kapacitet med 520 elevplatser till totalt 1080 elevplatser, samt att möjliggöra för F-9 verksamhet.

Den tillkommande hyran för skolan till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 16 mnkr. Den totala årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 24 tkr per elev. Skolan beräknas vara klar för inflyttning till höstterminen 2025.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Bakgrund

Kvickentorpsskolan byggdes 1970-1972. På skolan finns idag F-6 verksamhet samt en förskola. Byggnaden är dimensionerad för 560 elever. Befintlig skolbyggnad är en traditionell korridorsskola om ca 8 100 kvm.

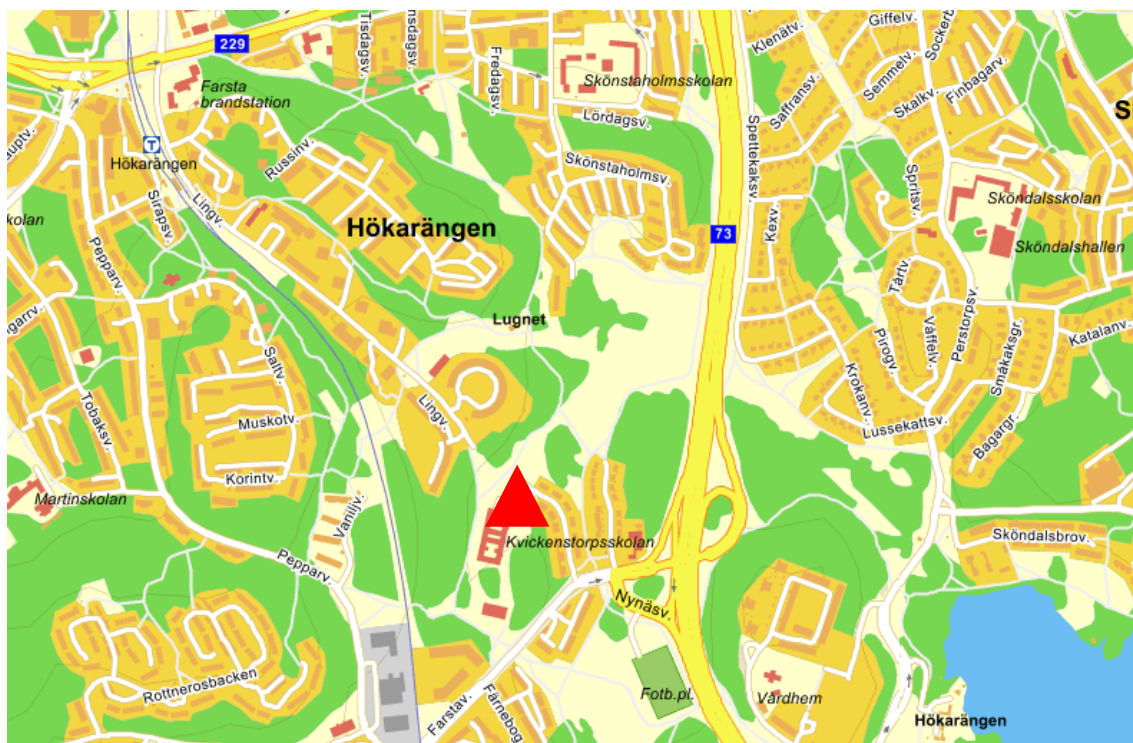
Befintlig skolbyggnad är i tre våningar varav en våning är i suterräng. På skolan finns också en friliggande byggnad med idrottssal.

Under 2020-2021 ska Kvickenstorpsskolan fungera som evakueringskola för Skönstaholmsskolan då denna renoveras och byggs om.

Vid genomförande av projektet flyttar befintlig förskola ut ur skolans lokaler. Förskolan behandlas inte i detta projekt.

Stockholms stad arbetar med att ta fram en ny detaljplan för att kunna förlänga Lingvägen till Farstavägen och på så sätt binda ihop stadsdelarna Hökarängen och Farsta. I den nya planen möjliggörs en tillbyggnad av skolan. Utbildningsförvaltningens beställning till SISAB innebär att ta fram underlag för detaljplan, utredningshandlingar och en kostnadsbedömning för genomförandet.

Ärende för utredningsbeslut har inte varit uppe i SISABs styrelse. Kostnadsbedömningen för skolprojektet var med stor marginal under 300 mkr vid initieringen av utredningen. Förklaringen till ökningen är dels utökad area för tillbyggnad men framförallt av att tidiga bedömningar av ombyggnader innehåller stor osäkerhet vad gäller innehåll och omfattning.



Kvickentorpsskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro



Kvickentorpskolan. Bildkälla: Stockholms Stad

Ärendet

Projektet syftar till att öka kapaciteten på skolan från dagens 560 platser till 1 080 elevplatser, vilket motsvarar en ökning med 520 elevplatser. Skolan ska också anpassas till F-9 verksamhet.

Projektet har tagit fram ett förslag där befintlig byggnad byggs om för att möta nya krav från verksamheten och öka kapaciteten i kök och matsal. Vidare föreslås en tillbyggnad om 4 231 kvm, fördelat i tre plan som placeras söder om befintlig skolbyggnad.

I samband med ombyggnation av befintlig byggnad kommer installationer behöver förnyas (VVS, el samt tele/data), dock är befintliga skyddsrum undantagna.

För att hålla nere kostnaderna i ombyggnationen av befintlig skolbyggnad behålls korridorerna i korridorskolan. Antal helgruppsrum och specialsalar anpassas till det utökade antalet elever samt moderna krav på undervisningslokaler. Befintlig skolbyggnad planeras för åk 4-9.

Skolans kök är uttjänt och byggs om samt ges större yta. Matsalen förstoras genom att bygga in delar av den norra innergården. Matsal planeras för maximalt 4 matlag.

Befintlig skolbyggnad inkluderar även ytor för skoladministration, skolhälsa samt salar för musik, slöjd och bild.

Tillbyggnaden avses inrymma F-3 verksamhet och planeras för fem hemvister. Den nya skolbyggnaden binds ihop med den befintliga skolan genom en byggnadsdel i en våning.

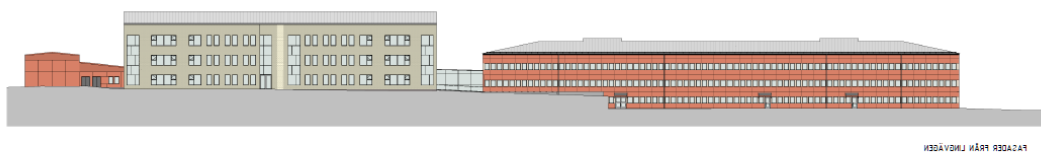
Ett rörelserum med dusch och omklädningsrum tillskapas i tillbyggnaden. En av hemvisterna kan anpassas för att kunna ta emot 25-30 elever i grundskola.

Även idrottsbyggnaden om ca 900 kvm BRA byggs om för att göra plats för åtta omklädningsrum. Befintliga salar renoveras under 2020. Idrottsbyggnad renoveras också delvis avseende installationer. Teknikrummet flyttas till taket med anledning av att större yta behövs för aggregat. Idrottsbyggnaden ska göras möjlig att hyra ut.



Skiss av Kvikentorpsskolan inklusive tillbyggnaden. Bildkälla: HMXW Arkitekter

Fasaden på befintlig skolbyggnad och idrottsbyggnad består av betongelement i rosa ton med jämna fönsterband. För att matcha den föreslås tillbyggnaden förses med gul-grått tegel i en kulör som går i ton med den befintliga skolans rosa fasad. Det föreslås vidare att fönstersättningen är jämn och att entrépartiet mot Lingvägen i väster är indraget hela vägen upp till takfoten för att dela upp fasaden och skapa liv i den med hjälp av skuggning. Ytterligare en entré planeras från skolgården på byggnadens östra sida.



FASAD FRÅN LINGVÄGEN



FASAD FRÅN KVICKESENSVÄGEN

Skolans fasad efter tillbyggnaden. Bildkälla: HMXW Arkitekter

Idag värms skolan med fjärrvärme men med dagens höga energikrav kan en bergvärmeanläggning behöva tillkomma för att nå kraven.

Skolgården består av asfalterade plana ytor med lekredskap och bollplan, samt naturmark med berg i dagen. Skolgårdens yta uppgår till ca 17 000 kvm efter projektets genomförande. Med 1 080 elever ger det ca 16 kvadratmeter friyta per elev. Anpassning av befintlig skolgård görs till det ökade antalet elever med ytor som utformas för olika åldrar. Den större trädbevuxna kullen i östra delen av skolgården lämnas orörd.

Den förlängda Lingvägen möjliggör för leveranser och avfallshämtning att angöra skolan från väster, vid en tillskapad vändplan, istället för att angöra via bostadsområdet längs med Kvickensvägen. Två tillgängliga parkeringsplatser skapas. Ingen parkering för personal eller hämtning och lämning planeras inom skolfastigheten.

Skolan ligger stört avseende buller från Nynäsvägen samt till viss del från tunnelbanan. Med ny vägsträckning förbi skolan tillkommer också visst buller. Bullernivåerna för skolgården ligger mestadels mellan 50-60 dBA. Då skolan är en befintlig verksamhet är målbilden att skapa så stor skolgårdsyta som möjligt med en ljudnivå på max 55 dBA.



Skiss av tillbyggnaden. Bildkälla: HMXW Arkitekter

Tidplan

Efter mottagen beställning av förslagshandling är uppskattad tidplan för färdigställande av förslagshandling ca 13 månader och bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är ca 28 månader. Preliminärt kan verksamhetsstart ske till höstterminen 2025.

Pågående detaljplanearbete bedöms vinna laga kraft i juni 2022. Tidplanen för projektet är pressad och det finns risk för överklagande av detaljplanen. Tidplanen har tagit höjd för 6 månaders försening på grund av överklagande. Om ytterligare försening uppstår kan man undersöka utbyggnad av skolan i etapper för att inte tappa så mycket tid.

Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 306 mnkr, varav 286 mnkr hyresgästfinansierat. Den är inklusive utredningsarbetet på 3,9 mnkr, som direktfaktureras, samt kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet som bedöms till ca 9 mnkr.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden.

Investeringen för nybyggnationen om totalt 4 231 kvm (BRA) motsvarar 33 tkr/kvm och ombyggnationen av befintlig byggnad om totalt 3 676 kvm (BRA) motsvarar 45 tkr/kvm. Av den sammanlagda berörda ytan om 7 907 kvm uppgår den hyresgästfinansierade kostnaden till 36 tkr/kvm.

I den bedömda hyran ingår en uppskattad och väl tilltagen kostnad för tomträttsavgäld. I den bedömda hyran ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet. I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. I investeringsutgiften ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder under produktionsskedet.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 16 117 tkr, inklusive rabatt. Hyrestillägget beräknas med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

| | Nuvarande | Framtida |
|-------------------|-----------|------------|
| Årshyra (kr) | 9 876 823 | 25 993 615 |
| Antal elever | 560 | 1 080 |
| Årshyra/elev (kr) | 17 637 | 24 068 |
| Yta (kvm) | 8 389 | 12 761 |
| Kvm/elev | 14,9 | 11,8 |

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 210 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 17 035 tkr/år.

Fördelningen av kostnaderna för nya installationer är schablonmässigt gjorda. I förslagshandlingsskedet ska projektet fördjupa sig i de oklarheter som finns angående parametrar som ska ligga till grund för fördelningen mellan SISAB och

Utbildningsförvaltningen, exempelvis är det ännu inte klarlagt om befintliga kanaler är dimensionerade för 25 eller 32 personer.

Risker

Risker som har identifierats men som i detta skede inte ses som extraordinära är att ingen geoteknisk undersökning ännu är genomförd på platsen där den nya byggnaden planeras. Inte heller är någon statisk bedömning gjord av den befintliga byggnaden. Det kommer att göras i nästa skede.

Om stadens planprocess förlängs eller detaljplanen överklagas kan projektet komma att försenas.

Tillgången till byggväg fram till etableringsområdet är ännu inte löst.

Miljö

Tillbyggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Ärendets beredning

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för Utbildningsförvaltningen deltagit.