

Stockholm, 2020-10-23
Vår referens: Katarina Dahlgren
Er referens: Malin Claesson

Utbildningsförvaltningen
Ref:3928
C/o BGC
STH 117
106 42 Stockholm

Reviderad Uppdragsbekräftelse 2, parallell utredning Årstafältet skola 2, Etapp 4B

Projektnamn: Årstafältet, skola 2 etapp 4B, Ny skola
Kontraksnummer: 301000 - Projektnummer: 704170
Fastighetsbeteckning: Ej klart
Diarienummer: 2018-00712Gr-3611

Översänder en reviderad uppdragsbekräftelse nr 2 som ersätter tidigare reviderad uppdragsbekräftelse daterad 2020-10-19 för rubricerande.

Grundbeställningen från utbildningsförvaltningen omfattade en ny skola för årskurs F-9 med 900 elever, inklusive idrott och mark inom den planerade utvecklingen av rubricerande område. Den tidigare reviderade uppdragsbekräftelsen utgick från Er grundbeställning Gr-3611 daterad 2018-10-31 med tillägget om tillkommande 50 grundsärskoleelever, ökade kostnader från SBK samt en projektsäkring. Den nu tillkommande reviderade uppdragsbekräftelsen nummer 2 omfattar ett arbete med en parallellutredning av alternativ skolbyggnad för 900 elever och 50 grundsärskoleelever, där idrotten med tillhörande omklädningsrum inkluderas i skolbyggnaden. Det utökade arbetet är föranlett av att nuvarande skola i tidiga externa kalkyler visat sig inte vara ekonomisk genomförbar, och därmed kommer arbetet med parallellutredning av alternativ skolbyggnad ha som målsättning att sänka den totala projektkostnaden för en ekonomisk genomförbarhet av en ny skola på rubricerande område.



Utökning av beställning

Under Detaljplanens samrådsskede har en rund skolbyggnadsform arbetats fram med separat byggnad för skolans idrott. Den separata idrottsbyggnaden tillkom under samrådsarbetets workshops då farhågor framfördes från staden avseende vindförhållande på skolgården. När tillägget om att tillföra skolan med 50 grundsärskoleelever beslutades, fick den runda skolformen anpassas för att kunna möta tillägget, vilket blev en omfattande anpassning och som förändrade skolbyggnadens runda form och innehåll. Likaså fick idrottsbyggnaden och marken anpassas för klara de tillkommande 50 grundsärskoleelevernas behov. Under samrådsprocessen har SISAB drivit frågan med SBK om flexibel byggrätt vilket beviljades inför samrådet, och är på plankartan i samrådet redovisat som en fyrkant till skolans runda form. Tomten vid Årstafältets huvudgata ligger i en komplicerad urban situation med flera riktningsförändringar och möten, varmed inplaceringen av skolan på tomten har varit komplex och många hänsyn som höjder, inlastning, ledningsstråk och skyddsavstånd att ta hänsyn till. Utöver det ska skolan uppfylla kraven i miljöbyggnad där dagsljus och energi är två tunga faktorer som påverkat skolans form. Arbetet med att finna en byggadsform för tomten har varit lång och omständlig och försvårades ytterligare när grundsärskolan adderades sent under processen.

SBK har givit instruktioner att skolbyggnaden ska uppfylla:
unikhet, stadsliv, funktion och angöring.

- skolan ska ha en synlig offentlig roll i stadsbilden
- skolan ska bidra till det sociala livet utmed huvudgatan
- det ska vara möjligt att bedriva god verksamhet
- skolan ska ha en fungerande angöring

I samrådsskedets slutfas och inför SBK's granskningsskede har SISAB tagit fram två kalkyler från två olika kalkylföretag för att få en kostnadsindikation på projektets ekonomiska genomförbarhet. Kalkylerna som tagits fram är kostnadsuppskattningar på mycket tidiga handlingar. Båda kalkylerna redovisar projektkostnader som omräknat överstiger riktvärdet på 427 Tkr/elev, vilket innebär att nuvarande utformning av skola och idrott tillsammans med marken inte är ekonomiskt genomförbar. Det vi kunnat identifiera som kostnadsdrivande i projektet är dels den runda formen som även drar med sig fördyrade installationslösningar, ytor och funktioner för grundsärskolans behov, samt högre grundläggningkostnader föranlett att marken är en gammal sjöbotten och pålning är en förutsättning. Tillkommande är att staden ska höja sin gatumark vilket innebär att byggaktörerna måste höja sina kvartersmarker som också är en fördyrande åtgärd.

Inför granskningsskedet måste SISAB tillsammans med Utbildningsförvaltningen fatta beslut om vi ska arbeta vidare med nuvarande skolbyggnad eller om vi ska arbeta

om skolbyggnadsformen och införliva idrotten i skolbyggnaden. SISAB har under sommaren 2020 skissat fram ett nytt förslag på en skolbyggnad som har en enklare form där vi även har arbetat in idrotten, vilket innebär att idrottsbyggnaden i nuvarande förslag utgår och ger tillbaka skolgårdsyta och större friytetal/elev. Skolgårdsytan på 4B är inte är stor, och till detta så löper ett u-område (ledningsstråk) med omkringliggande skyddsavståndsyta genom hela skolgården där ingen större programmering av yta får ske. Givet att vi går vidare med parallellutredningen till SBK's granskningsskede behöver nuvarande budget ökas med ca 1 500 tkr för att kunna arbeta fram slutliga handlingar till granskningsskedet, samt säkerställa att lokalprogrammet, funktionsprogrammets och programmet för särskilda lokaler för elever med behov av särskilt stöd, tillsammans med kravet om miljöbyggnad kan efterlevas.

Tider

SISAB utgår från SBK's reviderade tidplan för DP-processen där DP planeras förväntas vinna laga kraft från tidigare angivet maj/juni 2021, till nu Q4 2021. DP har varit ute på samråd, och yttrande och synpunkter är nu översända till byggaktörerna för genomläsning, omhändertagande och ev. inarbetning. SBK's granskningsskede påbörjas under november 2020 och inlämning av granskningshandlingar ska ske senast mars 2021.

För att vi ska hinna med SBKs tidplan måste arbetet med granskningshandlingar påbörjas under november, och därav behöver vi besked om vi ska arbeta vidare med nuvarande förslag eller arbeta om förslaget med målsättningen att sänka den totala projektkostnaden.

Riskbedömning

Den nuvarande situationen med virus Covi-19 kan komma att påverka projektet

DP kan komma att överklagas vilket kan komma att påverka tidplanen och kostnaderna.

En omarbetning av byggnadsvolymen under DP-arbetets granskningsskede har kommit att bli aktuell för att komma ned i projektkostnad, vilket kommer att påverka nuvarande budget för beställningen om DP-arbetet med en parallellutredning till en merkostnad om bedömda 1 500 Tkr.


Ekonomi

Ursprunglig bedömd budget för den första beställningen var redovisat 2 500 Tkr i uppdragsbekräftelsen daterad 2019-11-26. Med utbildningsförvaltningens tillägsbeställning om 50 grundsärskoleelever, ökade kostnader från SBK, samt kompletterande utredningar för projektsäkring bedömde vi arbetet med DP till ca 5 550 Tkr, varav fakturerat 2 718 084 exkl. administrativa påslag t. o. m juli 2020, vilket är beställt enligt Gr 4108, daterad 2020-09-04. Den reviderade budgeten förutsatte att det inte skulle bli någon omarbetning av nuvarande byggnadsvolym under DP-skedet.

SISABs bedömning av arbetet med en parallellutredning är en budgetutökning om ca 1 500 Tkr fram till DP vunnit laga kraft.

Bedömda slutkostnadsprognos för DP-skedet blir således 7 050 Tkr, som kommer att direktfaktureras er i enlighet med gällande Samverkansavtal.

Med vänliga hälsningar
Skolfastigheter i Stockholm AB

A rectangular box with a dashed border, used to redact the signature of Jan Lomaeus.

Jan Lomaeus
Projektägare