



UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN
KVALITETS- OCH EKONOMIAVDELNINGEN
GRUNDSKOLEAVDELNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
UTBF DNR 08-324/1921
SDNR 1068-2010-1.1
SID 1 (10)
2010-10-28

SÖDERMALMS STADSDELSFÖRVALTNING FÖRSKOLEAVDELNINGEN

Handläggare utbildningsförvaltningen:

Johanna Slotteborn, Tel: 508 33 576

Handläggare Södermalms stadsdelsförvaltning:

Agneta Sjögren, Tel: 508 13 106

Till

Utbildningsnämnden

Södermalms stadsdelsnämnd

2010-11-18 resp. 2010-11-25

Avstämning av genomförandeförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen

Förslag till beslut

Förvaltningarna föreslår att nämnderna beslutar följande

1. Nämnderna godkänner förvaltningens avstämning avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen samt uppdrar åt förvaltningarna att beställa byggnadsåtgärderna av SISAB under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner avstämningen.
2. Avstämning av genomförandeförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen anmäls till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
3. Nämnderna begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen till en hyreshöjande investeringskostnad om 191,1 mnkr och med en hyra år ett om 17,5 mnkr varav stadsdelnämndens del av hyran är 7,3 mnkr och utbildningsnämndens del är 10,2 mnkr.
4. Utbildningsnämnden anmäler för egen del ärendet till Södermalms stadsdelsnämnd. Södermalms stadsdelsnämnd anmäler för egen del ärendet till utbildningsnämnden.
5. Omedelbar justering.



Thomas Persson
Direktör

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör

Johanna Engman
Avdelningschef
Kvalitets- och
ekonomiavdelningen

Håkan Edman
Grundskolechef

Marianne Nateus
Avdelningschef
Förskoleavdelningen
Södermalms SDF

Sammanfattning

Ett genomförandeförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen godkändes av utbildningsnämnden och av Södermalms stadsdelsnämnd den 18 mars respektive den 25 mars 2010.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott behandlade ärendet den 30 april 2010 varvid beslutades att utbildningsnämnden och Södermalms stadsdelsnämnd beviljades att beställa projektering för att kunna fastställa ett målpris för en ny förskola/skola i kvarteret Innanhavet, Södra Hammarbyhamnen.

I och med nämndernas behandling av ärendet fick förvaltningarna i uppdrag att belysa följande:

- En bättre dialog med den befintliga skolhyresgästen måste prioriteras från SISAB:s sida.
- Möjligheterna till samverkan med den befintliga skolan kring samutnyttjande av lokaler ska utredas vidare.
- Påverkan på den befintliga skolan under byggtiden ur säkerhets- och störningssynpunkt ska utredas och förslag till lösningar redovisas.

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

- Komplettering med lekutrustning i Sickla park.

I och med att ärendet behandlades i kommunstyrelsens ekonomiutskott fick nämnderna i uppdrag att i samband med den gemensamma anmälan även redovisa följande:

- Hyreskostnad per plats år 1 för respektive verksamhet.
- Kostnadskalkyl för drift för respektive verksamhet.

Efter beslutet i ekonomiutskottet har projektering genomförts för att kunna fastställa det målpris som efterfrågades. SISAB har lämnat ett målpris på en hyresgenererande projektkostnad om 191,1 mnkr, se bilaga 1, SISAB:s projektredovisning daterad 2010-10-25.

Differensen mellan kalkylerna är ca 8,0 mnkr.

Även om projektkostnaden har ökat från 181,2 till 191,1 innebär det att enligt ramavtalet kommer den totala årshyran år 1 att vara samma som redovisades i genomförandeärendet, alltså 17,5 mnkr. Det beror dels på att räntan har gått ner och dels på att SISAB har sett över avskrivningstiden för olika investeringar.

Förvaltningarna och SISAB har lagt ner arbete på att upprätta en god kommunikation med den befintliga skolhyresgästen, vilken kommer att fortsätta under det fortsatta arbetet med projektet. Säkerheten under produktionstiden hanteras i en upprättad skedestidplan som uppdateras under projektets gång och kommuniceras till den befintliga skolhyresgästen.

Genom att använda skolans flexibla planlösning fullt ut kan den nya skolan fyllas till den tekniska kapaciteten på 600 elever/barn vilket gör ett högt utnyttjande från start och en möjlighet att verksamheten bär sig ekonomiskt redan år 8.

Förvaltningarna har inte kunnat finna några möjliga eller skäligen besparingsmöjligheter utan anser alla delar vara nödvändiga.

Bakgrund

Ett genomförandeförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen godkändes av utbildningsnämnden och av Södermalms stadsdelsnämnd den 18 mars 2010 respektive den 25 mars 2010.

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott behandlade ärendet den 30 april 2010 varvid beslutades att utbildningsnämnden och Södermalms stadsdelsnämnd beviljades att beställa projektering för att kunna fastställa ett målpris för en ny förskola/skola i kvarteret Innanhavet, Södra Hammarbyhamnen. Vidare skall nämnderna innan beställning av slutprojektering och upphandling av byggnation anmäla en slutgiltig avstämning av projektets ekonomi och övriga förutsättningar till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.

Mer ingående information om bakomliggande ärende finns att tillgå i utbildningsförvaltningens och Södermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2010-02-25 och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat 2010-04-28 med diarienummer 322-698/2010.

Detta tjänsteutlåtande innehåller ovan nämnda begäran om avstämning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av utbildningsförvaltningens lokalenhet och grundskoleavdelning samt Södermalms stadsdelsförvaltning i samarbete med SISAB. Samråd med stadsledningskontoret har ägt rum under ärendets beredning.

Ärendet

I och med nämndernas behandling av ärendet fick förvaltningarna i uppdrag att belysa följande:

- En bättre dialog med den befintliga skolhyresgästen måste prioriteras från SISAB:s sida.
- Möjligheterna till samverkan med den befintliga skolan kring samutnyttjande av lokaler ska utredas vidare.
- Påverkan på den befintliga skolan under byggtiden ur säkerhets- och störningssynpunkt ska utredas och förslag till lösningar redovisas.
- Komplettering med lekutrustning i Sickla park.

I och med att ärendet behandlades i kommunstyrelsens ekonomiutskott fick nämnderna i uppdrag att i samband med den gemensamma anmälan även redovisa följande:

- Hyreskostnad per plats år 1 för respektive verksamhet.
- Kostnadskalkyl för drift för respektive verksamhet.

En bättre dialog med befintlig skolhyresgäst

Under försommaren hölls tre möten mellan SISAB och ledningen för Vittra (den befintliga skolhyresgästen). Agendan för mötena var synpunkter på kommande

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

projekt, säkerhet under produktionen samt att involvera Vittra i utformningen av skolgårdarna. För att minska påverkan för Vittra beslutades tidigt att göra om deras innergård, Norra Gården, och anpassa den till en bättre fungerande lektyta. Detta förberedande projekt utfördes under sommaren och nyttjas idag av förskoleverksamheten. Vidare togs synpunkter in för ombyggnad av skolgården som blir gemensam för skolorna. Den norra delen av skolgården planeras att byggas först så att det hela tiden skall finnas fungerande skolgård för Vittra under produktionen.

Samutnyttjande av lokaler med befintlig skolverksamhet

Samtal har påbörjats och ett möte mellan verksamhetsansvariga hos Vittra, utbildningsförvaltningen och Södermalms stadsdelsförvaltning är bokat till november 2010. Vid mötet kommer frågor inriktade mot hur verksamheterna kan samverka och utnyttja varandras specifika lokaler såsom slöjd, tillagningskök, gymnastik m.m. att behandlas.

Påverkan på den befintliga skolan under byggtiden

Byggtreprenören har deltagit vid möten med Vittra och fått ta del av den oro som finns kring produktionen i närheten av skolans verksamhet. Arbetet med att hantera säkerheten under produktionen är påbörjat och ritningar som visar avspärningar, avstängningar, transporter, gångvägar m.m. finns framtagna för respektive skede av projektet. Skedestidplanen har redovisats för Vittra och kommer kontinuerligt att behandlas vid fortsatta möten under produktionen och justeras för att minimera påverkan för Vittra.

Komplettering med lekutrustning i Sickla park

Stadsdelsförvaltningen har i samråd med exploateringskontoret utarbetat ett förslag till kompletteringar av lekutrustning i Sickla Park. Den uppskattade kostnaden för nödvändiga investeringar i lekutrustningen bedöms vara cirka 250 000 kronor.

Hyreskostnad per plats år 1 för respektive verksamhet

Det fortsatta programarbetet i projektet har visat möjligheten att med enkla åtgärder, med hänvisning till den flexibla planlösningen, åstadkomma fler avskilda klassrum och därigenom skapa utrymme för ytterligare elever. Skolan projekteras för en teknisk kapacitet på 600 elever/barn vilket även skulle kunna vara verksamhetens kapacitet. De öppna ytorna ställs eventuellt om till ett antal avskilda klassrum. Utan omställning till avskilda klassrum förutsätts verksamheten ha del av undervisningen i öppna klassrum.

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

Med denna förutsättning kommer siffrorna för år 1 att bli följande (se även faktaruta):

Antal elever F-5: 375 st	Hyra per elev: 27 100 kr
Antal förskolebarn: 225 st	Hyra per förskolebarn: 32 600 kr
Kostnadskalkyl för drift för respektive verksamhet	

Skolverksamheten:

En fiktiv driftskalkyl har upprättats för skolverksamheten och förvaltningen ser ingen osäkerhet kring vad gäller enhetens möjligheter att ha en ekonomi i balans.

Underskottet år ett är ungefär 700 000 kr. År 8 kommer hyreskostnaden balansera de OH-intäkter som eleverna genererar på 9,5 mnkr (räknat på genomsnittligt elevantal som understiger skolans kapacitet).

Förskoleverksamheten:

Förskolans framtida driftskostnader kommer att rymmas inom ramen för stadens fastställda förskolepeng.

Målpris

Efter beslutet i ekonomiutskottet har projektering genomförts för att kunna fastställa det målpris som efterfrågades.

SISAB har lämnat ett målpris på en hyresgenererande projektkostnad om 191,1 mnkr, se [bilaga 1](#), SISAB:s projektredovisning daterad 2010-10-25.

(Projektkostnaden är ett självkostnadspris, vilket innebär att kostnaden kommer att regleras mot faktisk kostnad. Beslutet att föreslå att projektet beställs med självkostnadspris har gjorts i samråd mellan utbildningsförvaltningen, Södermalms stadsdelsförvaltning, stadsledningskontoret och SISAB.)

Tidigare redovisad projektkostnad var 182,7 mnkr. Skillnaden från tidigare redovisad projektkostnad kan förklaras dels med indexuppräknings på grund av försening av projektet och dels för felbedömning av personalkostnader respektive stom- och markkostnader. Differensen mellan kalkylerna är ca 8,0 mnkr.

Även om projektkostnaden har ökat från 181,2 till 191, mnkr innebär det att enligt ramavtalet kommer den totala årshyran år 1 att vara samma som redovisades i genomförandeärendet, alltså 17,5 mnkr. Det beror dels på att räntan har gått ner och dels på att SISAB har sett över avskrivningstiden för olika investeringar.

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

För att försöka minska investeringskostnaden har det i det fortsatta arbetet med projektet lagts ner arbete på att hitta möjliga besparingar. Det har utretts om grundläggningen kan göras på något annat sätt för att slippa ett källarplan som inte kan användas fullt ut till skol- och förskoleverksamhet. Den möjligheten finns inte eftersom grundläggningen med anledning av grundförutsättningarna måste göras på detta sätt. Istället har möjligheten att minska de tekniska utrymmena i källarplanet utretts för att ge mer plats åt verksamheten. I viss mån går det att minska rummet för fettavskiljare och avfallstank, för att t.ex. skapa ett förrådsutrymme, men i övrigt är utrymmena välutnyttjade. Tilläggas kan att de tekniska utrymmena är koncentrerade till källarplanet och därför inte belastar den övriga byggnaden. En annan fråga som diskuterats är möjligheten att bygga på huset med en våning, framförallt på den lågdel som inrymmer den permanenta förskoledelen. Detaljplanen medger dock inte en våning till och byggnaden är utformad så att den inte skall lägga skolgården helt i skugga.

Andra möjliga besparingar i projektet skulle kunna vara att avstå från energisparåtgärder genom att utesluta solfångare och solcellsanläggning (2,75 mnkr), inte miljöcertifiera byggnaden (0,40 mnkr), inte anordna lektyta på taket (2,40 mnkr), välja mottagningskök istället för tillagningskök (0,60 mnkr). Förvaltningarna finner dock ingen skälighet i att ta bort kvaliteter som dessa.

Trafikkontorets kostnad för upplåtande av mark under byggtiden (1,69 mnkr) borde inte belasta projektet utan förvaltningarna kommer under det fortsatta att arbetet verka för att markhyran löses internt.

Ytterligare besparingar har inte förvaltningarna kunnat hitta utan anser alla delar vara nödvändiga.

Tidsplan

Den beräknade tiden från beställning till färdigställande uppgår till totalt 26 månader, varav projekteringsarbetet beräknas till 5 månader och produktionsarbetet inklusive tid för upphandlingar och semesteravbrott beräknas till 21 månader.

Planärendet ligger hos länsstyrelsen för handläggning och indikationer säger att ett besked kan väntas senast i slutet av november. Därefter följer en tid på tre veckor för överklagande. Inkommer inga överklaganden kan vidare projektering påbörjas (om ärendet beslutats i respektive nämnd och i kommunstyrelsens ekonomiutskott). Med hänvisning till ovan nämnda tider för vidare projektarbete kan ett tidigaste färdigställande beräknas till årsskiftet 2012/2013 om en beställning

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

inkommer till SISAB i början av 2011. Om det däremot inkommer överklaganden betyder det att ärendet går vidare till regeringen med ca ett års förskjutning av projektet som följd.

Risk/osäkerhetsfaktorer

Ytterligare förseningar/hinder avseende bygget kan innebära ytterligare ökade produktionskostnader.

Någon risk att lokalerna inte kommer att nyttjas maximalt de närmaste ca 10 åren förutspås inte. Befolkningsprognosen visar snarare på att ytterligare kapacitet kommer att behövas för områdets förskolebarn och grundskoleelever.

Om projektet inte genomförs kommer utbildningsförvaltningen och Södermalms stadsdelsförvaltning att betala SISAB:s nedlagda utrednings- och projekteringskostnader som uppgår till ca 5,7 mnkr. Kostnaden fördelas med 75 % på utbildningsförvaltningen och 25 % på stadsdelsförvaltningen.

Snabbfakta om projektet NY SKOLA I SICKLA UDDE – Lugnets skola

Organisation: Fsk och F-5

År 1

Antal elever åk F-5: 375

Antal barn i förskola: 225

Antal barn/elever totalt: 600

Teknisk kapacitet: 600 elever/barn

Lokaler:

M²/elev (inkl idrottssal): 9,4 m² beräknat på 375 elever

M²/fskbarn (inkl idrottssal): 11,3m² beräknat på 225 fskbarn

Mark, skolgård:

Skolgård total: 2 780 (2 400 + 380) m², c:a 4,6 m²/elev vid 600 elever

Kostnader: År 1 (600 elever/barn)

Hyra/kvm: 2 882 kr

Hyra/fskbarn: 32 600 kr

Hyra/elev 27 100 kr

Hyrans andel av elevschablonen i 2010 års nivå, År 1: 28% (375 elever)

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningarna och SISAB har lagt ner arbete på att upprätta en god kommunikation med den befintliga skolhyresgästen, vilken kommer att fortsätta under det fortsatta arbetet med projektet. Säkerheten under produktionstiden hanteras i en upprättad skedestidplan som uppdateras under projektets gång och kommuniceras till den befintliga skolhyresgästen.

Genom att använda skolans flexibla planlösning fullt ut kan skolan fyllas till den tekniska kapaciteten på 600 elever/barn vilket ger ett högt utnyttjande från start och en möjlighet att verksamheten bär sig ekonomiskt redan år 8. Förvaltningarna har inte kunnat finna några möjliga eller skäligen besparingsmöjligheter utan anser alla delar vara nödvändiga.

Förslag

Förvaltningarna föreslår att nämnden godkänner förvaltningens avstämning avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen samt uppdrar åt förvaltningarna att beställa byggnadsåtgärderna av SISAB under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner avstämningen.

Avstämning av genomförandeförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen anmäls till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.

Vidare föreslås att nämnderna begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen till en hyreshöjande investeringskostnad om 191,1 mnkr och med en hyra år ett om 17,1 mnkr varav stadsdelnämndens del av hyran är 7,3 mnkr och utbildningsnämndens del är 10,2 mnkr.

Utbildningsnämnden anmäler för egen del ärendet till Södermalms stadsdelsnämnd. Södermalms stadsdelsnämnd anmäler för egen del ärendet till utbildningsnämnden.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden och Södermalms stadsdelsnämnd omedelbar justerar paragrafen.

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.



Bilagor

1. SISAB:s projektredovisning daterad 2010-10-27

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

Box 22049, Hantverkargatan 2F
Telefon 08-50833000
registrator@utbildning.stockholm.se

www.stockholm.se