

Handläggare
Ola Mortensen
08-508 269 23
ola.mortensen@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2016-12-13

Spelbomskan 13 – anpassning av kontorslokaler till skolverksamhet. Inriktningsbeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut gällande anpassning av befintliga kontorslokaler till skolverksamhet i fastigheten Spelbomskan 13 till en investeringsutgift om cirka 49 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att, enligt beställning från utbildningsförvaltningen, ta fram utredningar som underlag för genomförandebeslut till en investeringsutgift om 4 mnkr, att inrymmas inom den totala investeringsutgiften.
3. Fastighetsnämnden godkänner en ytterligare utredningskostnad om 2,7 mnkr, det vill säga totalt 4 mnkr.

Åsa Öttenius
FörvaltningschefJenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen söker lämpliga lokaler för skolverksamhet för att till skapa fler skolplatser i Vasastaden. Fastighetskontoret har på uppdrag av utbildningsförvaltningen översiktligt utrett förutsättningarna för att anpassa en befintlig vakant kontorsbyggnad till skolverksamhet.

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

Kostnader för utredning beräknas uppgå till 4,0 mnkr, varav 2,7 mnkr av dessa är upparbetade. Utbildningsförvaltningen har beställt projektering och upphandling för fortsatta utredningar av fastighetskontoret.

Utbildningsförvaltningen önskar flytta in så att skolverksamhet kan bedrivas från och med höstterminen 2018.

Ytor för att tillgodose behovet av skolbespisning, gymnastiksal och skolgård saknas inom fastigheten. Förutsättningar för att tillgodose detta ska utredas vidare till ett kommande genomförandebeslut.

Kostnaden för investeringen bedöms uppgå till totalt cirka 49 mnkr, vilket för utbildningsförvaltningen skulle innebära en hyreskostnad på cirka 4,9 mnkr år 1.

Utlåtande

Bakgrund

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

Byggnaden som har en yta på totalt 2 330 kvm (BTA) är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificering av kulturhistorisk värdefulla byggnader, vilket innebär att den i princip uppfyller kraven på byggnadsminnesmärkning. Exteriören får inte förvanskas. Invändigt har förändringar skett redan tidigare.

Utbildningsförvaltningen har vänt sig till fastighetskontoret med en förfrågan om att efter iordningställande för skolverksamhet, hyra de vakansställda lokalerna i fastigheten Spelbomskan 13, belägen vid Gyldéngatan/Odengatan i närheten av Odenplan.

Uppdrag

I uppdraget ingår att utreda förutsättningarna för att iordningställa befintliga kontorslokaler till skolverksamhet för sex högstadieskolor årskurs 7 till och med 9 och tillhörande skolpersonal. Dagligen beräknas cirka 200 personer vistas i lokalerna.

I uppdraget ingår också att utreda en passage över byggnadens last- och köryta som uppfyller krav på trafiksäkerhet för elever i årskurs 7-9.

Underlag för utredningarna är det generella funktionsprogram för grundskola som utbildningsförvaltningen har tagit fram samt fastighetskontorets tekniska riktlinjer.

Utbildningsförvaltningen önskar nu gå vidare med fortsatt utredning och framtagning av handlingar som underlag för genomförande-

beslut och har därför beställt detta av fastighetskontoret till en kostnad om 4,0 mnkr varav 2,7 mnkr är upparbetade. Dessa kostnader ingår i det bedömda totala investeringsbeloppet för projektet.

Mål och syfte

I dagsläget och framöver 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 att säkerställas.

Tidplan

Utbildningsförvaltningen önskar flytta in så att skolverksamhet kan bedrivas från och med höstterminen 2018.

Preliminär tidplan:

- Projektering: april 2016 – december 2016
- Bygglov: augusti 2016 – december 2016
- Genomförandebeslut: februari 2017
- Upphandling: mars 2017 – maj 2017
- Produktion: augusti 2017 – juli 2018

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 och kundförvaltare

Kommunikation och samråd

Redovisas enligt gällande regler efter nämnd i kommunstyrelsens ekonomiutskott (KSEKU). Samråd har skett med stadsmuseet, utbildningsförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och övriga berörda inom fastighetskontoret.

Ekonomi

Kostnader för utredning inför genomförandebeslut beräknas uppgå till 4,0 mnkr och investeringsutgiften bedöms uppgå till totalt 49 mnkr. Investeringen ryms inom kontorets investeringsram.

Ett hyresavtal för lokalerna tecknas mellan utbildningsförvaltningen och fastighetskontoret. Hyressättning ska ske enligt en kostnads-täckande modell. Den preliminära helårshyran år 1, beräknad på en investeringsutgift om 49 mkr och komponentavskrivning, uppgår för utbildningsförvaltningen till cirka 4,9 mnkr. Den beräknade hyran för 5-årsperioden uppgår till 24,5 mnkr.

Risker

Den befintliga byggnaden saknar förutsättningar för att iordningställa en lokal för skolbispisning. Utbildningsförvaltningen bedömer att kunna lösa detta genom att eleverna får ta sig till närliggande skola för bispisning. Förutsättningar för detta kommer att utredas närmare.

Tillgänglig yta som kan nyttjas som separat friyta lämplig för lek och utevistelse (skolgård) är mycket begränsad inom tomten. Enligt Plan och bygglagen (PBL) ska kraven på friyta tillgodoses i skälig utsträckning, och om tomten redan är bebyggd och byggnadens ändring kräver lov eller anmälan ska kraven på friyta tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper. Fastighetskontoret kommer tillsammans med utbildningsförvaltningen att utreda ifall den tillgängliga ytan i tillräcklig omfattning går att anpassa för lek och utevistelse.

Närmaste trafikfria yta är den branta slänten söder om byggnaden upp till Observatorielunden. För att nå denna måste man passera den hårdgjorda last- och körytan mellan fastigheterna Spelbomskan 13 och intilliggande Spelbomskan 3. Fastighetskontoret har initierat en kontakt med trafikkontoret för att säkerställa en trafiksäker passage över den hårdgjorda last- och körytan.

Den befintliga byggnaden saknar förutsättningar för att iordningställa en gymnastiksal. Hur elevernas tillgång till gymnastiksal ska lösas kommer att utredas tillsammans med utbildningsförvaltningen.

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