

Handläggare

SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790
Stadshus AB: Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 29 323

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

**Genomförandebeslut gällande SISAB:s om-, till-
och nybyggnad av Rödabergsskolan och
Rödabergshallen**

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till
beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförande av om-, till- och nybyggnad av
Rödabergsskolan och Rödabergshallen på fastigheten
Flygmaskinen 2, till en total investeringsutgift om 400 mnkr,
godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförande av om-, till- och nybyggnad av
Rödabergsskolan och Rödabergshallen på fastigheten
Flygmaskinen 2, till en total investeringsutgift om 400 mnkr,
godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I takt med utbyggnaden av bostäder, i enlighet med stadens mål om
140 000 nya bostäder till 2030, behöver också skolkapaciteten
förbättras. Därför föreslås att Skolfastigheter i Stockholm AB
(SISAB) genomför en om- och tillbyggnad av grundskola samt
nybyggnad av idrottshall på fastigheten Flygmaskinen 2 i Vasastan,
Rödabergsskolan och Rödabergshallen, till en total
investeringsutgift om 400 mnkr. Utbildningsnämnden och
idrottsnämnden är hyresgäster.

Projektets mål är att bygga om och till grundskolan för att kunna inrymma totalt 1 040 grundskoleelever, och uppföra en ny idrottshall om ca 2 100 kvm. Projektet ska ersätta befintlig idrottssal och tillfälliga paviljonger för grundskolan. Inflyttning i skolan planeras i etapper från juni 2019 till januari 2021, då även Rödabergshallen är färdigställd.

Hyrestillägget för Rödabergsskolan till utbildningsnämnden får enligt kommunstyrelsens ekonomiutskott uppgå till 19,6 mnkr per helår, vilket är 3,5 mnkr lägre än den hyra SISAB redogjort för. I ekonomiutskottets beslut angavs att denna minskade utgift får regleras mot utbildningsnämndens kostnad för evakueringslokaler. Den nya hyran för Rödabergshallen till idrottsnämnden uppgår till 5,4 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar 26 150 kr per kvm, om den är utslagen på hela grundskolan, och 34 900 kr per kvm för idrottshallen. Investeringsutgifterna per kvm bedöms inte vara orimliga med hänsyn tagen till att bl.a. skolverksamhet ska bedrivas under tiden för projektets genomförande och att idrottshallen ska uppfylla flera funktioner.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser i ett bra läge med stora behov och förväntad tillväxt av bostäder.

Bakgrund

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. På fastigheten Flygmaskinen 2 i Vasastan, som är kulturhistoriskt värdefull i Stadsmuseets klassificering av stadens byggnader, finns idag grundskolan Rödabergsskolan. Skolan har en yta om ca 7 200 kvm och maximal kapacitet för 690 elever. Befintliga kommunala skolors kapaciteter är redan idag i stort sett fyllda i området, med hänsyn tagen till nödvändigt antal klasser i olika årskurser. En utbyggnad av Rödabergsskolan beräknas svara såväl mot ett befintligt behov av elevplatser i stadsdelen, som mot behovet att ta emot elever från det initiala skedet av det intilliggande området Hagastadens framväxt.

I innerstaden råder det brist på fullstora idrottshallar, därför finns det också behov av en ny idrottshall i området. Därför föreslås om- och tillbyggnad av grundskolan samt nybyggnad av idrottshall på fastigheten Resedan 2, Rödabergsskolan i Vasastan, med utbildningsnämnden och idrottsnämnden som hyresgäster.

I juni 2012 påbörjade stadsbyggnadsnämnden på uppdrag av SISAB och utbildningsnämnden arbetet med en detaljplaneändring för att möjliggöra tillbyggnad av skolan. I samband med den planerade om- och tillbyggnaden av Rödabergsskolan har utbildningsnämnden och idrottsnämnden enats om att föreslå att SISAB bygger en fullstor idrottshall. I juli 2015 beställde utbildningsnämnden en förslagshandling av SISAB.

En ny detaljplan antogs av stadsbyggnadsnämnden i maj 2016. I januari och februari 2017 avslog länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen överklaganden av stadsbyggnadsnämndens beslut.

SISAB:s styrelse beslutade i maj 2016 att godkänna offerter för genomförande av om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan till en investeringsutgift om 326 mnkr, samt nybyggnad av idrottshall till en investeringsutgift om 74 mnkr. Beslutet togs under förutsättning att beställningar skulle ske från utbildningsnämnden och idrottsnämnden.

Projektet förutsätter att den befintliga sal som finns för idrott idag avvecklas tillsammans med de paviljonger som står på skolgården. Projektet innefattar även åtgärder i den befintliga huvudbyggnaden, bl.a. tillgänglighetsåtgärder såsom hiss och handikapptoiletter samt en utökning av matsalen. Angöringen för livsmedelsleveranser kommer att förändras för att öka säkerheten. Skolans byggnader kommer också att knytas samman med en förbindelsegång. I SISAB:s ärende uppgick tillkommande hyra för utbildningsnämnden till 23,1 mnkr per år. Hyran för idrottsnämnden uppgick till 5,4 mnkr per år.

I juni 2016 godkände idrottsnämnden redovisat förslag till ny fullstor idrottshall med en hyra om 5,4 mnkr per år efter färdigställande. I juni 2016 godkände också utbildningsnämnden redovisat förslag för om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan med en nettohyresökning om 22,6 mnkr per år. Skillnaden mot SISAB:s hyra beror i huvudsak på att utbildningsnämnden i sitt ärende gjort avdrag för de byggnader som rivs i projektet.

I september 2016 beviljade kommunstyrelsens ekonomiutskott utbildningsnämnden att få beställa till- och ombyggnad av Rödabergsskolan, för en tillkommande hyra om 19,6 mnkr per år. Det är en lägre hyresnivå än den SISAB redogjort för om 23,1 mnkr. Det motiverades med att det ingår utgifter för utbildningsnämndens egna evakueringslokaler under byggtiden om totalt 16 mnkr, som hyresförs i projektet. Det avdragna beloppet

bygger på en utgift för evakuering om 16 mnkr räknat på fem år och två procents ränta. Det ger ett hyresavdrag om ca 3,5 mnkr.

Eftersom evakueringslokaler räknas bort från offertkostnaden kommer tillfälliga evakueringslösningar att hyresföras direkt gentemot hyresgästen i samband med nyttjandet. På samma möte i september där utbildningsnämndens hyra behandlades, beviljade kommunstyrelsens ekonomiutskott också idrottsnämnden att få hyra en ny fullstor idrottshall vid Rödabergsskolan till en hyreskostnad om 5,4 miljoner kronor per år.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet syftar till att uppföra till- och ombyggnad av grundskola och nybyggnad av idrottshall på fastigheten Flygmaskinen 2, Rödabergsskolan i Vasastan, med utbildningsnämnden och idrottsnämnden som hyresgäster.



Gatan längst upp är Norra Stationsgatan. Skolan omges också av S:t Eriksgatan, Västmannagatan, Upplandsgatan och Dannemoragatan.

Avsikten är att omvandla skolan till att ha kapacitet att inrymma totalt ca 1 040 elever. Det är ca 350 fler mot dagens maximala kapacitet om 690 elever. Berörda ytor kommer att utformas så långt som möjligt i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Totalt kommer skolan att utökas från ca 7 200 kvm till ca 11 800 kvm.

Idrottshallen ska vara anpassad för alla typer av inomhussporter och följa idrottsnämndens krav. Idrottshallen ska betjäna Rödabergsskolan under skoltid och allmänheten övriga tider. Den nya fullstora idrottshallen kommer att ha en yta om ca 2 100 kvm.

Skolan byggs för tre parallellklasser mellan förskoleklass och årskurs sex, samt fem parallellklasser mellan årskurs sju och nio. Den befintliga byggnaden kommer att inrymma högstadiel elever. Låg- och mellanstadiet är förlagt i den tillbyggda delen och kopplas samman via vertikala korridorer, så att de får egna ett trapphus. Utemiljöerna är indelade med hänsyn till de olika stadiernas placering i byggnaden. Den befintliga byggnaden och tillbyggnaden kommer att knytas samman genom en förbindelsegång.

Utbyggnaden av Rödabergsskolan medför att Rödabergsparken i sin helhet kommer att tas i anspråk som skolgård. Skolans befintliga idrottssal kommer att rivas för att ge plats för tillbyggnaden och den nya fullstora idrottshallen. De paviljonger som idag står på skolgården kommer att avvecklas. Projektet innefattar även åtgärder i den befintliga huvudbyggnaden, bland annat tillgänglighetsåtgärder samt en utökning av matsalen. Matsalen dimensioneras efter det elevantal som ryms i skolan. Kökets kapacitet ska dimensioneras med en kapacitet om ca 1 200 portioner. Servering av mat kommer att ske i två plan och angöringen för leveranser kommer att förändras för att öka säkerheten.

Projektet ska etappindelas för att så många elever som möjligt ska kunna gå kvar. En evakuering av högstadiet kommer att behöva ske från och med vårterminen 2018 till och med höstterminen 2020, med tidsbegränsat bygglov för paviljonger på Dannemoragatan. Under tiden matsalen byggs om planeras för en temporär matsal i tillbyggnadens blivande idrottshall.

Skolan kommer inte att ha någon idrottssal från vårterminen 2018 till och med vårterminen 2020, eftersom den kommer att rivas för att ge plats åt skolans tillbyggnad och en ny idrottshall. Det innebär att utbildningsnämnden kommer att behöva hyra idrottshall externt. Arbetet med att finna en tillfällig ersättningslokal pågår. En möjlighet som identifierats är att samordna projektets behov av idrottslokaler med andra projekt som har liknande behov.

Risken för lågt elevantal bedöms som närmast obefintlig i projektet. SISAB är fastighetsägare till en byggnad med en enskilt driven

förskola, som ligger i anslutning till Rödabergsskolan. I projektutgiften ingår utgifter för evakuering av den. En osäkerhet i projektet blir att hitta en plats där förskolan kan evakueras, vilket ännu inte är slutgiltigt löst.

Skolan kommer att utnyttja parken bredvid, vilket medför risker för att bygglov överklagas. Parken angränsar även till andra byggnader med höga kulturhistoriska värden. Om överklagande av bygglov sker riskerar projektet att bli ett år försenat.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 400 mnkr, varav 326 mnkr avser grundskolan och 74 mnkr idrottshallen. Utgiften blir 26 150 kr per kvm för grundskolan, utslaget på hela skolans yta. För idrottshallen blir investeringsutgiften 34 900 kr per kvm.

Av investeringen för grundskolan är 16,3 mnkr SISAB:s egna kostnader. Utöver det beloppet låter SISAB fakturera 7,3 miljoner kronor direkt till utbildningsnämnden, varav 4,2 mnkr är tidigare utredningar som direktfakturerats. Resterande är restvärde för byggnader som rivs om 3,1 mnkr. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms. Det hyrestillägg som SISAB redogjort för är beräknat utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 till 23,1 mnkr för utbildningsnämnden. Som beskrivits ovan är den hyra som godkänts av kommunstyrelsen ekonomiutskott 3,5 mnkr lägre, d.v.s. 19,6 mnkr. För idrottsnämnden blir den nya hyran 5,4 mnkr år 1.

Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 27 800 kr per elev och år. Med den hyra som godkänts av kommunstyrelsens ekonomiutskott, och som medför att ca 16 mnkr för evakueringslokaler kan behöva avgå från hyresgrundande utgift, blir beloppet lägre.

Genomförandet av om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan och Rödabergshallen beräknas starta efter kommunfullmäktiges godkännande till sommaren 2017 med planerat färdigställande januari 2021. Om detaljplan och/eller bygglov överklagas kan projektet komma att försenas med ett år och färdigställas i januari 2022. Arbetet etappindelas för att i möjligaste mån undvika evakuering under byggtiden. Bygglovspliktiga byggarbeten kan påbörjas efter att bygglov vinner laga kraft, vilket förväntas ske till augusti 2018. Inflyttning i skolan planeras i etapper från juni 2019 till januari 2021, då även Rödabergshallen är färdigställd.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Den planerade bostadsproduktionen i Hagastaden bedöms medföra en ökning av antalet barn i skolåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av platser i grundskolor och förskolor för både Vasastan och den nya intilliggande stadsdelen Hagastaden.

Investeringsutgiften om totalt ca 400 mnkr motsvarar 26 150 kr per kvm för grundskolan och 34 900 kr per kvm för idrottshallen. Det är inte orimligt sett till projektets komplexitet där det ingår nya ytor som behöver sammanfogas med befintliga funktioner och att skolverksamhet ska kunna bedrivas under tiden för byggandet, samt att idrottshallen ska uppfylla flera funktioner. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är positivt att idrottshallen kan användas av allmänheten efter skoltid

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det inte är klart med ersättningslokaler för idrott från vårterminen 2018 till och med vårterminen 2020. Därför är det viktigt att SISAB stödjer utbildningsnämnden i arbetet med att finna ersättningslokaler för ändamålet. Vidare är det angeläget att SISAB säkerställer att en evakueringslösning tas fram för den förskola som berörs i anslutning till Rödabergsskolan.

Hyresnivåerna per elev och år kan konstateras understiga nivån om ca 30 000 kr per år, som är den övre gräns som stadsledningskontoret brukar föreslå kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna i samband med att nämnderna begär godkännande för hyresutgifterna. Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser i ett bra läge med stora behov.

Hyrar för utbildningsnämnden uppgår till 19,6 mnkr per år och för idrottsnämnden 5,4 mnkr per år. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att hyran som beslutades av kommunstyrelsens ekonomiutskott är rimlig. I beslutet anges att motsvarande utgifter avgår för tillfälliga evakueringslösningar. Mot den bakgrunden bör SISAB klara av att genomföra projektet till den godkända lägre nivån på hyra.

Genomförandebeslut gällande SISAB:s
om-, till- och nybyggnad av
Rödabergsskolan och Rödabergshallen

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna

genomförandet av om-, till- och nybyggnad av grundskola och idrottshall på fastigheten Flygmaskinen 2 i Vasastan, Rödabergsskolan, med en investeringsutgift om 400 mnkr.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SISAB för Rödabergsskolan
2. Tjänsteutlåtande från SISAB för Rödabergshallen
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2016-05-24
4. Ekonomiska bilagor offert grundskola och idrottshall 2016-05-13 (SEKRETESS)