

Handläggare
Felix Wickman
Telefon: 08-508 33 577**Till**
Utbildningsnämnden
2018-03-15

Inhyrningsmedgivande för paviljong på fastigheten Vasastaden 1:118 för Rödabergsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämndens godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in och uppföra paviljong på fastigheten Vasastaden 1:118 för Rödabergsskolan till en beräknad första årshyra om cirka 6,33 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning och uppförande av paviljong på fastigheten Vasastaden 1:118 för Rödabergsskolan till en beräknad första årshyra om cirka 6,33 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

I bilaga till lokalförsörjningsplanen 2013-2015 skrev utbildningsförvaltningen ett samlat inriktningsförslag som berörde flera skolor, däribland Rödabergsskolan. I det nämnda, ursprungliga inriktningsbeslutet förespråkades en ökning om 215 – 260 platser. I och med att elevprognoserna ökat dramatiskt i området skrevs ett nytt inriktningsärende fram till utbildningsnämnden i maj 2015. Där föreslogs den tillbyggda skolan byggas med kapacitet att ta emot ca 1 040 elever. Detta är en ökning med omkring 350 elevplatser

gentemot dagens kapacitet om ca 690 elever. Förslaget bifölls. Från hösten 2018 kommer skolan att behöva evakueras till paviljonger och till dess att den permanenta om- och tillbyggnaden har färdigställts hösten 2021. Eftersom permanenta lösningar planeras för att ersätta paviljongerna på fastigheten Vasastaden 1:118, är bygglovsbehovet av tillfällig karaktär. När permanent lösning färdigställts kommer paviljongen att avvecklas.

Bakgrund

Inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde, som Rödabergsskolan tillhör, ökar befolkningen i åldrarna 6-15 de kommande 10 åren med drygt 600 personer enligt befolkningsprognos 2016, företrädesvis i de norra delarna av stadsdelen. Kapaciteten på de kommunala skolorna inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde behöver kompletteras. Ett flertal åtgärder och projekt planeras för att klara elevantalsökningen på lång sikt, såväl utbyggnadsprojekt som nybyggnadsprojekt.

Några projekt har fått ett senare färdigställandedatum än tidigare planering utgått ifrån, baserat på när behov uppstår, vilket gör situationen på kort sikt mycket svår. Viktigt att ha förståelse för är att en mindre försening på bara ett par månader kan innebära ett års total försening av möjlig verksamhetsstart eftersom skolorna endast tar in nya klasser läsårsvis.

Planerade större permanenta kapacitetsökningar inom Norrmalm:

- Utökning av Observatorielundens skola med årskurs 7-9, klart för verksamhetsstart 2018. Cirka ett års försening på grund av att såväl byggnadsåtgärder som förhandlingar om inhyrning har krävt längre utredningstid.
- Utbyggnad av Vasa Real, klart för verksamhetsstart till hösten 2020. Cirka två års försening på grund av otydligheter i projektets ekonomi i förhållande till förväntad kapacitetsökning vilket gav längre utredningstid.
- Utbyggnad av Rödabergsskolan, klar för verksamhetsstart till hösten 2021. Cirka ett års försening på grund av att detaljplanen överklagades.
- Ny skola i före detta Sveaplans gymnasium, klart för verksamhetsstart tidigast hösten 2022. Cirka ett års försening på grund av att utflyttningsdatum för nuvarande hyresgäst har senarelagts.

- Ny skola i Hagastaden etapp 2, klart för verksamhetsstart tidigast hösten 2023. Volymstudie och förhandling med Exploateringskontoret pågår, innan ärendet kan gå vidare. Normal planeringstid och byggtid för nybyggnation av skola inklusive detaljplansändring är cirka sju år.
- Det finns också pågående förhandlingar med andra förvaltningar om att på lång sikt ersätta nuvarande Karlbergs skolas lokaler.

Ärendet

Den del av Hagastaden som ligger i Stockholm bebyggs med ca 3 600 nya bostäder. Med utbildningsförvaltningens schablon för nya bostäder innebär det en total ökning på ca 1 300 grundskoleelever. Befintliga kommunala skolors kapaciteter är redan idag fyllda, med hänsyn tagen till nödvändigt antal paralleller/klasser i de olika årskurserna. Utbyggnaden av Rödabergsskolan beräknas alltså svara såväl mot ett befintligt behov av elevplatser i stadsdelen, som mot behovet att ta emot elever från det initiala skedet av byggnationen av Hagastaden. Den tillbyggda skolan kommer att inrymma cirka 1 040 elever, vilket innebär att skolan utökar sin verksamhet med cirka 350 elevplatser.

Inför byggstarten på Rödabergsskolan måste samtliga elever på skolan evakueras till tillfälliga lokaler. Den befintliga skolan kommer att byggas om, dessutom kommer skolan att byggas till med ytterligare två hus. Detta medför att verksamheten inte kan bedrivas i de befintliga lokalerna under byggtiden. Från och med hösten 2018 kommer skolan att behöva evakueras till paviljonger fram tills dess att permanenta om- och tillbyggnaden har färdigställts under hösten 2021.

Den lösning som förvaltningen föreslår består av uppförande av, samt inhyrning av, en paviljong om 1 078 kvm i två våningar. Paviljongen innefattar tio klassrum och därutöver bland annat lärararbetsplatser, grupprum, RWC och WC.

Paviljongen planeras att vara färdigställd för inflyttning i augusti 2018. Paviljongerna planerades till en början att ställas upp på en plan yta nedanför skolan längs Dannemoragatan. En efter närmare undersökning visade det sig att ett kabelstråk som försörjer Hagastaden ligger där, dessutom finns en del gasledning och övriga hinder som innebär att placeringen inte var optimal. Efter samråd med stadsbyggnadskontoret kom projektet fram till att en bättre placering är på markytan nedanför Rödabergsskolan på berget vid

Dannemoragatan, på fastigheten Vasastaden 1:118. Marken arrenderas av Fastighetskontoret och placeringen är förankrad med dem. Placeringen kommer att ske på en stålkonstruktion som förankras i berget på den norra delen av fastigheten. Väster om paviljongen finns Rödabergsskolan hus A, som ligger i direkt anslutning till paviljongen. Paviljongen kommer att vara i samma nivå som skolan för att vara lättillgänglig.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Stockholms kommun
Paviljongbyggnadens yta (m ²):	1 078 kvm
Årshyra paviljong (mnkr):	cirka 6,33 mnkr
Elevplatser:	320 elever *
Hyra/elev/år för paviljongen:	cirka 19,78 tkr/elev

* Tekniska maxkapaciteten för paviljongen, det faktiska elevantalet kan komma att vara ett annat.

För uppförandet av paviljongen har tidsbegränsat bygglov sökts. Detta medför att paviljongen kan vara uppställd i högst 3 år. Stadsbyggnadskontoret ställer krav på paviljongens utformning och prestanda, vilket beaktats av SISAB och medtagits i projekteringen.

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete. Den hyresgenererande projektkostnaden beräknas till cirka 13,23 mnkr och årshyran första året till cirka 6,33 mnkr vid en amorteringstid på tre år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inhyrningen är beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande om bygglov, vilket har sökts men ännu inte medgivits.

Bygglovsärendet medför en viss risk för försening mot bakgrund av en snäv tidplan och att det är oklart om när bygglovet kommer att lämnas. Det finns en risk att projektet försenas då grannarna har invänt mot bygglovsansökan och risk för att beslutet överklagas föreligger, vilket skulle kunna försena projektet ytterligare.

Utbildningsförvaltningen bedömer att risken för överklagande är högre än normalt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Skolans ledning

och huvudskyddsombud har deltagit i processen. Samråd har skett med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att inhyra och låta uppföra en paviljong på fastigheten Vasastaden 1:118 för Rödabergsskolan till en beräknad första årshyra om cirka 6,33 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande att hyra in och låta uppföra en paviljong på fastigheten Vasastaden 1:118 för Rödabergsskolan till en beräknad första årshyra om cirka 6,33 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Hyresoffert med bilagor.