



SÖDERMALMS STADSDELSFÖRVALTNING  
FÖRSKOLEAVDELNINGEN

Handläggare utbildningsförvaltningen:

Johanna Slotteborn, Tel: 508 33 576

Jan-Erik Nilsson, Tel: 508 33 821

Handläggare Södermalms stadsdelsförvaltning:

Agneta Sjögren, Tel: 508 13 106

Till

Utbildningsnämnden

Södermalms stadsdelsnämnd

2010-03-18 resp 2010-03-25

**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 förvaltningarnas genomförandeförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen samt uppdrar åt förvaltningarna att beställa byggnadsåtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen godkänner investeringen.
2. Nämnderna begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen till en hyreshöjande investeringskostnad om 182,7 mnkr och med en hyra år ett om 17,6 mnkr var av SDN del av hyran är 7,2 mnkr.
3. Utbildningsnämnden anmäler för egen del ärendet till Södermalms stadsdelsnämnd, idrottsnämnden och kulturnämnden. Södermalms stadsdelsnämnd anmäler för egen del ärendet till utbildningsnämnden.
4. Förvaltningarna föreslår att nämnderna uppdrar åt förvaltningarna att omgående beställa projektering av grundarbetena för att möjliggöra att de mest störande grundarbetena i huvudsak utförs under sommaren.
5. Omedelbar justering.

Thomas Persson  
Direktör

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör



Johanna Engman  
Avdelningschef  
Kvalitets- och  
ekonomiavdelningen

Håkan Edman  
Grundskolechef

Marianne Nateus  
Avdelningschef  
Förskoleavdelningen  
Södermalm SDF

### **Sammanfattning**

Ett inriktningsförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen godkändes av utbildningsnämnden och av Södermalms stadsdelsnämnd den 23 oktober 2008.

Bakgrunden till beslutet var att Södra Hammarbyhamnen på grund av stor inflyttning av barnfamiljer har ett stort behov av plats för förskolebarn omgående och skolelever på sikt. Enligt de senaste prognoserna från USK kommer behovet av skol- och barnomsorgsplatser att vara ökande de närmaste åren.

Genom etablering av Lugnets skola och användandet av nuvarande skolor, Sjöstadsskolan och Sofia skola, anses egenregin komma upp till en rimlig andel. I den mån Sofia skola eller andra skolor utanför Hammarby Sjöstad tar in elever från Södra Hammarbyhamnen så kan egenregin ha en större andel än redovisade 65 % av eleverna i skolår F-5. Egenregins inriktning är att i första hand nyttja befintliga etableringar och Lugnets skola. Byggnation av ytterligare kommunala skolor i Södra Hammarbyhamnen bör av kostnadsskäl undvikas. Möjligheten av att använda Sofia skola för barn från Södra Hammarbyhamnen begränsas dock när nya bostäder byggs vid nuvarande bussdepån intill Sofia skola.

Lugnets skola innehåller förskola och grundskola F-5. Byggnaden är utformad så att den lämpar sig för verksamheter för barn i alla åldrar. Den ska exempelvis fungera för förskolegrupper med små barn, större barn och blandade åldersgrupper, mindre och större grupper över kortare eller längre tid. Lokalerna utformas med så stor flexibilitet att det lätt ska gå att ändra verksamhetsinnehåll utan att lokalerna behöver byggas om. Den ska vara en skola/förskola för alla, anpassad även till barn med behov av särskilt stöd. Behovet av grundskole- resp. förskoleplatser ska ytterst styra vilken åldersgrupp som använder skolans lokaler. Samtliga hemvister planeras därför utifrån ett enhetligt utförande som möjliggör ett flexibelt nyttjande av både förskola och grundskola.

SISAB har lämnat ett självkostnadspris på en hyresgenererande projektkostnad om 182,7 mnkr och den tillkommande hyran år ett på ca 17,6 mnkr. Projektkostnaden är ett självkostnadspris, vilket innebär att kostnaden kommer att regleras mot faktisk kostnad. Med erfarenhet av samarbetet i Sjöstadsskolan föreslås att utbildningsnämnden tecknar hyresavtal med SISAB för hela byggnaden och Södermalms stadsdelsnämnd betalar hyra till utbildningsnämnden i förhållande till nyttjad yta för förskoleverksamhet.



Byggnadens totala yta är 6 077 kvm. Med hänvisning till lokalernas flexibla nyttjande och det stora behovet av platser bedöms skolan kunna inrymma 325 elever och 225 förskolebarn vid nystart av skolan. Detta innebär att ytan per elev blir 10,8 kvm resp. per barn 11,3 kvm. Lokalkostnaden år 1 beräknas bli ca 31 400 kr/år och elev resp. ca 32 700 kr/år och barn. Om motsvarande beräkningar görs efter ca 10 år och skolan då inrymmer 495 elever/barn kan konstateras att kostnaden per elev blir 21 300 kr/år och per barn i förskola blir 25 700 kr/år.

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. Det innebär att en beställning inkommen före sommaren 2010 ger ett beräknat tidigaste färdigställande till sommaren 2012.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planändringsförslag för yttrande som innebär att gällande byggrätt fördelas om för ny skola och förskola. Syftet är att möjliggöra en effektiv utbyggnad av skolan. I och med att det inkommit många synpunkter på detaljplaneförändringen måste planen ställas ut igen och ett normalt förfarande göras för genomförande av planen. Ärendet bordlades i senaste stadsbyggnadsnämnden den 4 februari vilket innebär att planen tidigast kan antas den 10 juni. Konsekvenserna av att detaljplaneförändringens godkännande drar ut på tiden blir att de mest störande byggarbetena inte längre kommer att kunna göras under sommarlovet som har varit tanken utan blir tvungna att ske under terminstid samt att skolan inte kan tas i bruk till terminsstart hösten 2012. Förvaltningarna föreslår därför en omgående beställning av projektering av grundarbetena för att möjliggöra att de mest störande grundarbetena i huvudsak utförs under sommaren.

Det är av stor vikt att detaljplanen fastställs snarast möjligt och att det inte blir några ytterligare förseningar.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av utbildningsförvaltningens lokalenhet och grundskoleavdelning samt Södermalms stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med SISAB. Under ärendets beredning har utbildningsförvaltningen haft samråd med stadsledningskontoret och underhandskontakt med idrotts- och kulturförvaltningarna.

### **Bakgrund**

Ett inriktningsförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innanhavet Södra Hammarbyhamnen godkändes av utbildningsnämnden och av Södermalms stadsdelsnämnd den 23 oktober 2008.

I stadsdelsnämndens inriktningsbeslut efterfrågades en redovisning av möjligheterna till samordning av skolluncher och specialsalar med skolor i närområdet. Vidare efterfrågades en bearbetning av planförslaget i syfte att skolbyggnaden ska kunna inrymma en gymnastiksal samt att pröva om



byggnadens tak kan nyttjas som skolgård. Stadsdelsnämndens synpunkter i inriktningsärendet har arbetats in alternativt kommenterats i förvaltningarnas genomförandeförslag och redovisas under rubriken nybyggnadsförslag.

I samband med att förvaltningarnas inriktningsärende redovisades i kommunstyrelsens ekonomiutskott uppmanades nämnderna att i första hand söka en lösning där skolan/förskolan skulle kunna beställas och drivas av en enskild utförare. Med anledning av detta togs det ånyo kontakter med Vittra skolor AB. Underhand fick dock förvaltningarna i uppdrag av respektive nämnd att planera skolan som en kommunalt driven skola och förskola.

Södermalms stadsdelsnämnd behandlade vid sammanträde 2009-12-10 förslag till detaljplan för del av Innanhavet 2 i Södra Hammarbyhamnen. Stadsdelsnämnden biföll i huvudsak förvaltningens förslag till beslut och uttryckte därutöver bl.a. ” att det är viktigt att den fortsatta processen kring byggandet av den nya skolan går snabbt, eftersom behovet av både skola och förskola är mycket stort. Vi har ett ansvar att ta hänsyn till framtida behov av platser.” I sitt svar till stadsbyggnadskontoret framhöll stadsdelsnämnden också möjligheten att pröva fler våningar mot Sickla Park samt synpunkter på fasadens utformning.

Bakgrunden till inriktningsbeslutet var att Södra Hammarbyhamnen på grund av stor inflyttning av barnfamiljer har ett stort behov av plats för förskolebarn omgående och skolelever på sikt. Kapaciteten i närliggande skolor såsom Sjöstadsskolan och Vittra skola är i nuläget nyttjad maximalt. Södermalms stadsdelsförvaltning har kommit fram till att det år 2012 kommer att saknas 600 förskoleplatser i Södra Hammarbyhamnen. Enligt de senaste prognoserna från USK kommer behovet av skol- och barnomsorgsplatser att vara ökande de närmaste åren.

Den 3 september 2009 tog stadsbyggnadsnämnden beslut att tillstyrka namnberedningens förslag att ge den planerade skolan namnet Lugnets skola.

## Ärendet

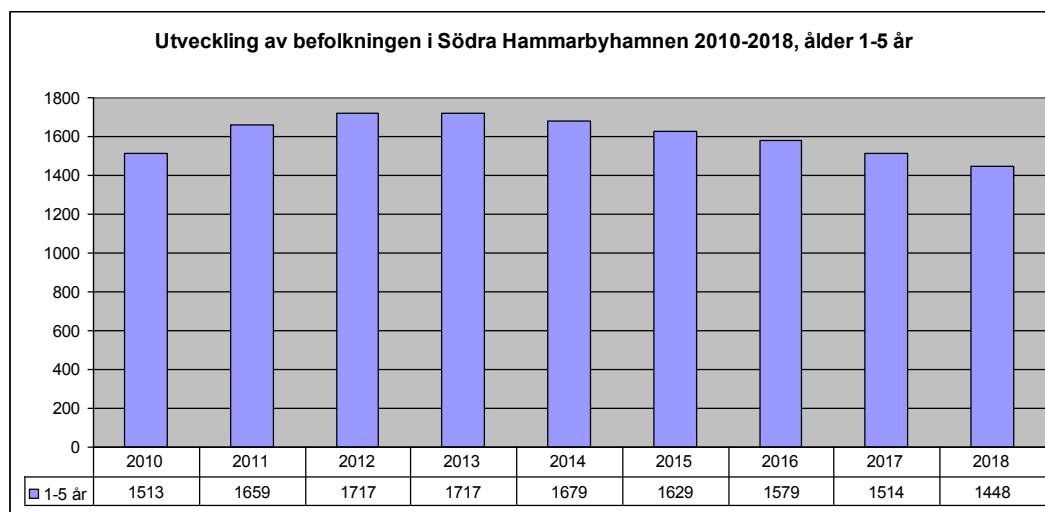
### **Utveckling av befolkningen i åldern 1-5 år i Södra Hammarbyhamnen**

Enligt senaste prognoserna från USK för Södermalms stadsdelsområde, kommer behovet av barnomsorgsplatser öka fram till och med år 2012-2013 och därefter minska något. Den senaste USK-prognosen skiljer sig betydligt från föregående års prognos när det gäller antalet barn och visar på betydligt fler barn i jämförelse med prognosen året innan. I den senaste prognosen för åren 2010-2018 är antalet barn 1-5 år omkring 400-600 fler under planeringsperioden i jämförelse med prognosen för åren 2008-2017. Differensen varierar under planeringsperioden.

Vid jämförelse av de båda prognoserna är det + 390 barn i årets prognos för år 2010, + 541 barn år 2011 och + 649 barn år 2012, jämfört med förra årets USK-

prognos. Skillnaden berör främst områdena Södra Hammarbyhamnen, Östra Katarina och Norra Sofia.

I diagrammet nedan visas antalet barn 1-5 år, enligt prognosen från USK, för tiden 2010-2018.



Enligt USK:s befolkningsprognos 2009 kommer antalet barn i förskoleåldern i Södra Hammarbyhamnen öka med ca 200 barn mellan år 2010 och 2012, från ca 1 513 barn till 1 717 barn. Från år 2014 minskar antalet förskolebarn. I slutet av prognosperioden år 2018 förväntas ca 1 450 barn i förskoleåldern bo i Södra Hammarbyhamnen, se diagram ovan.

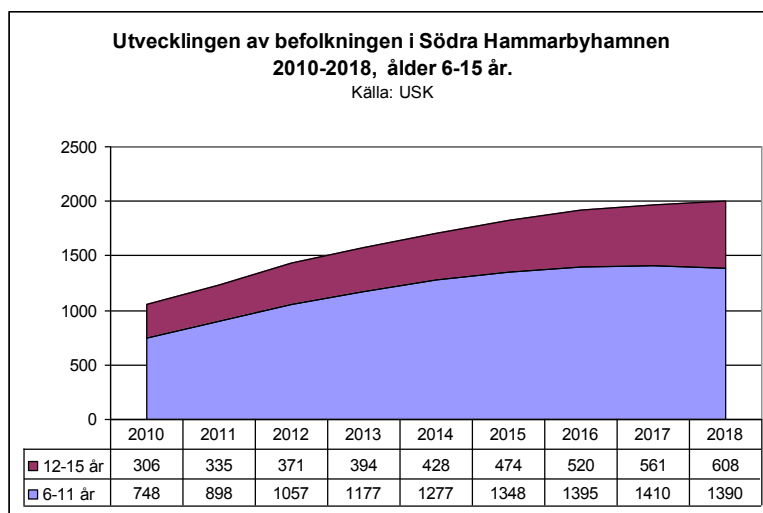
Vid bedömning av lokalbehovet utgår stadsdelsförvaltningen från att 92 % av de boende i stadsdelsområdet väljer någon form av förskoleverksamhet. Antagandet baserar sig på totala antalet barn 1-5 år, i förhållande till antalet inskrivna barn i förskoleverksamhet, enligt BOSKO. Procentsatsen är ett genomsnitt för de två mätillfällena i mars 2008 och september 2009. Stadsdelsförvaltningen utgår från att efterfrågan på barnomsorg kommer att följa samma tendens under planeringsperioden, vilket innebär att behovet av förskoleplatser i Södra Hammarbyhamnen uppgår till ca 1 550 platser år 2012. Idag finns i området 1 025 förskoleplatser, kommunalt och enskilt drivna, varav 245 platser finns i provisoriska förskolepaviljonger och lokaler som kommer att behöva avvecklas under prognosperioden.

Föreslagen och sedan tidigare planerad utbyggnad av förskolor kommer inte att räcka till för det behov som stadsdelsförvaltningen beräknar kommer att uppstå i Södra Hammarbyhamnen. Trots planerad utbyggnad finns det enligt stadsdelsförvaltningens beräkningar en brist på drygt 600 platser i Södra Hammarbyhamnen år 2012. Om hänsyn tas till prognostiserad överkapacitet på Södermalmssidan saknas ändå ca 200 förskoleplatser i stadsdelsområdet år 2012. Den planerade förskolan och skolan kommer att ge värdefullt tillskott av förskoleplatser för att bättre kunna säkerställa barnomsorgsgarantin.

Stadsdelsförvaltningen måste även fortsättningsvis arbeta med att få fram fler förskoleplatser i främst Södra Hammarbyhamnen.

### Utveckling av befolkningen i åldern 6-15 år i Södra Hammarbyhamnen

I staden som helhet ökar befolkningen i grundskoleåldern, framför allt i nybyggnationsområden som Södra Hammarbyhamnen. I de tre basområdena som ingår i Södra Hammarbyhamnen - Luma, Mårtensdal och Sickla Udde - ökar befolkningen i ålder 6-15 år mellan åren 2010-2018 från ca 1 050 personer till ca 2 000 personer, dvs en ökning med ca 1 000 personer i åldersgruppen. Ökningen sker främst i åldersgruppen 6-11 år vilka ökar från ca 750 personer till ca 1 400 personer, en ökning med ca 640 personer.



Förändringen i respektive basområde ses på karta nedan. Cirkelns radie utgår från Sjöstadsskolan. Inom radien ingår samliga basområden innanför cirkeln samt de basområden vars centrum passeras av linjen. Inom radien sker förändringar även i området kring östra Södermalm, men även kring andra områden som Hammarbyskolan. Av de tio basområden vilka cirkeln passerar genom sker en befolkningsökning i ålder 6-11 år enligt tabell nedan:

Cirkels radie = 1 km	2009	2018	Förändring
Antal	1 319	2 400	+ 1 081



### Skolval av befolkning i Sjöstadsskolans skolpliktsområde

Ca 68 % av de boende i Sjöstadsskolans skolpliktsområde i årskurser F-5 har valt en kommunal skola, ca 30 % har valt en fristående skola och övriga en skola i annan kommun. Ca 56 % valde Sjöstadsskolan, ca 3 % valde Tullgårdsskolan och nästan 3 % valde Sofia skola. Av de närbelägna fristående skolorna valde 15 % Vittra i Sjöstaden och 3 % Vittra i Luma Park.

### Elevprognoser och skolkapacitet

På Södermalms östra halva inklusive Hammarby Sjöstad finns idag kommunal skolkapacitet på ca 3 090 platser, alla årskurser. Den prognostiserade elevantalsutvecklingen visar på en ökning av elevantalet mellan åren 2010-2018, från ca 2 890 elever till ca 3 530 elever. Nästan samtliga skolor har fullt eller mycket högt kapacitetsutnyttjande. På Sofia skola är nyttjandet lägre, kapacitetsutnyttjandet är ca 77 %. Fullt kapacitetsutnyttjande i Sofia skola förutsätter däremot en översyn av serveringen då matsalen har lägre kapacitet än skolan som helhet.

Sjöstadsskolan har idag ett kapacitetsutnyttjande på ca 100 %. Enligt USK:s elevantalsprognoser kommer Sjöstadsskolan ha ett elevantal på ca 2 010 elever år 2018 vilket motsvarar ett kapacitetsutnyttjande på ca 160 % år 2018 om inte Lugnets skola byggs.



### Behovsanalys

Mellan åren 2010-2018 ökar befolkningen i ålder 6-11 år från ca 750 personer till ca 1 400 personer. Vid ett antagande om att 65 % av befolkningen i ålder 6-11 år väljer en kommunal skola i Södra Hammarbyhamnen kommer behovet att öka från ca 490 platser år 2010 till ca 900 platser år 2018, se tabell nedan.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Befolkning ålder 6-11 år	900	1 057	1 177	1 277	1 349	1 396	1 411	1 390
Behov av skolkapacitet (65%)	585	687	765	830	877	907	917	904





Sjöstadsskolans kapacitet uppgår idag till 640 platser och den 30 september 2009 hade skolan ett kapacitetsutnyttjande på nästan 100 %. Enligt gällande elevprognos kommer under åren 2010-2015 ca 71-75 % av Sjöstadsskolans elever att utgöras av årskurs F-5, därefter minskar andelen ner till 71 % till och med år 2018. Elevprognosen utgår dock ifrån att Sjöstadsskolan är enda kommunala grundskola i Södra Hammarbyhamnen. Förvaltningen gör ett antagande att 60 % av dem som kan komma att välja en kommunal skola kommer att välja Sjöstadsskolan i årskurs F-5 och att 40 % kommer att välja Lugnets skola. Detta ger en fördelning och elevutveckling vid de båda skolorna enligt tabell nedan:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sjöstadsskolan	351	412	459	498	526	544	550	542
Lugnets skola	234	275	306	332	351	363	367	361

För Lugnets skola skulle det innebära att elevantalsutvecklingen ligger i linje med skolans kapacitet och de platser som tillförs grundskolan från förskolan. Skolan byggs också med sådan flexibilitet att det är möjligt att under viss tid utöka verksamhetens kapacitet. För Sjöstadsskolan finns fortsatt risk för underkapacitet vilket dock är beroende av utvecklingen av elevantalet i fristående skolor och val av annan kommunal skola.

Genom etablering av Lugnets skola och användandet av nuvarande skolor, Sjöstadsskolan och Sofia skola, anses egenregin komma upp till en rimlig andel. I den mån Sofia skola eller andra skolor utanför Hammarby Sjöstad tar in elever från Södra Hammarbyhamnen kan egenregin ha en större andel än redovisade 65 % av eleverna i skolår F-5. Kapaciteten i Sofia skola behövs både nu och på längre sikt för barn från Södra Hammarbyhamnen då bostadsbyggandet fortsätter i riktning öster mot Danvikstull. Bostadsbyggnationen i Södra Hammarbyhamnen sker även mot öster och i samband med pågående ombyggnation av Skanskvarnsskolan prövas därför där möjligheten att höja skolans kapacitet. Egenregins inriktning är att i första hand nyttja befintliga etableringar och Lugnets skola. Byggnation av ytterligare kommunala skolor i Södra Hammarbyhamnen bör av kostnadsskäl undvikas. Möjligheten av att använda Sofia skola för barn från Södra Hammarbyhamnen begränsas dock när nya bostäder byggs vid nuvarande bussdepån intill Sofia skola.

### Verksamhetsbeskrivning

Verksamhetsplaneringen utgår från 10 hemvister med 50 elever/40 barn per hemvist. Initialt har grundskolan fem hemvister och förskolan fem hemvister. På sikt bedöms att skolbyggnaden kan inrymma 540 elever/barn. Skolans idé är att lokalerna ska kunna användas för alla åldrar från förskola upp till skolår 5 eller 6. Behovet av platser ska ytterst styra vilken åldersgrupp som använder skolans lokaler. Samtliga hemvister planeras därför utifrån ett enhetligt utförande som möjliggör ett flexibelt nyttjande av både förskola och grundskola. Skolan byggs med en teknisk kapacitet (dimensionering av ventilation etc.) för 600 elever/barn alltså max 60 elever/barn per hemvist.



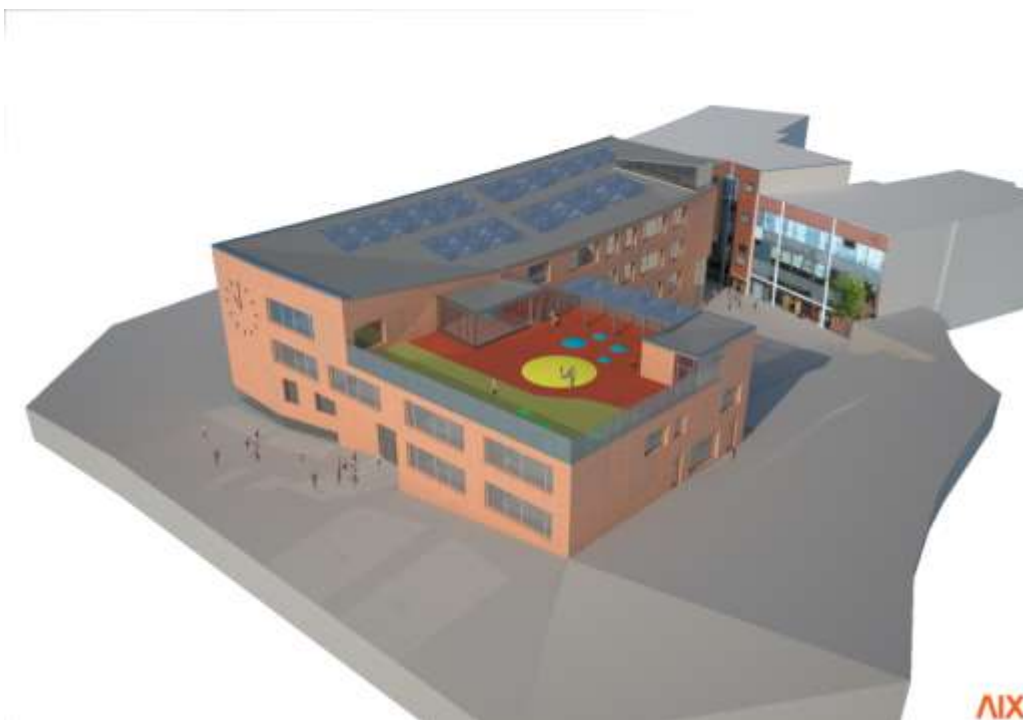
Grundskolan planeras initialt för två paralleller F-5 med möjlighet till tre paralleller för en till två årskurser. Det innebär 250 elever och 200 förskolebarn. Beroende av behovet och med hänvisning till lokalernas flexibla nyttjande bedömer förvaltningarna att den nybyggda skolan har en kapacitet att ta emot 325 elever och 225 förskolebarn vid nystart.

### **Nybyggnadsförslag**

I samband med att förvaltningarnas inriktningsärende redovisades i kommunstyrelsens ekonomiutskott uppmanades nämnderna att i första hand söka en lösning där skolan/förskolan skulle kunna beställas och drivas av en enskild utförare. Med anledning av detta togs åter kontakter med Vittra skolor AB. Underhand fick dock förvaltningarna i uppdrag av respektive nämnd att planera skolan som en kommunalt driven skola och förskola.

Ett lokalförslag har arbetats fram där utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningen och SISAB deltagit. Situationsplan över skola och skolgård samt plan- och fasadritningar över nybyggnadsförslaget återfinns i bilaga 1.

Skolans totala yta har ökat från det tidigare förslaget som redovisades i inriktningsärendet. Den totala ytan är nu 6 077 kvm. Det tidigare förslaget byggde på den planering som gjordes i samarbete mellan Vittra och SISAB. I arbetet med planförslaget har byggnaden fått en ny utformning för att inrymma funktioner som kök, matsal, expedition etc, vilket är funktioner som redan finns i Vittras byggnad. Den nya utformningen öppnade för möjligheten att från källarnivå inrymma en gymnastiksal. För att minska behovet av att timförhyra externa lokaler så har textilslöjdsalen inretts för att möjliggöra bildundervisning och en lärosal har inretts för att klara musikundervisning. Under projektet har en viktig utgångspunkt varit att hela tiden försöka finna möjligheter att öka elevantalet. Den föreslagna skolan bedöms ha en kapacitet för 550 elever/barn. Byggnadens tekniska kapacitet uppgår till 600 elever/barn, vilket innebär att beredskap finns för att klara såväl förändrade myndighetskrav som undervisning för äldre elever i 30-grupper.



#### Värdegrund:

Lugnets skola innehållande förskola och grundskola F-5 ska ha gemensam värdegrund utifrån perspektivet livslångt lärande. Verksamhet, arbetsmiljö, människosyn och kunskapssyn utgår från värdegrunden i förskolans och grundskolans läroplan och övriga måldokument.

I lokalplaneringen beaktas öppenhet, insyn, möjlighet till såväl spontana som planerade möten, åskådliggörande av sammanhang och möjlighet att bli sedd och bekräftad.

#### Funktion:

Skolan är ett kunskapshus, som ska fungera som ett nav i stadsdelen. Byggnaden kommer att utformas så att den lämpar sig för verksamheter för barn i alla åldrar. Den ska exempelvis fungera för förskolegrupper med små barn, större barn och blandade åldersgrupper, mindre och större grupper över kortare eller längre tid. Lokalerna utformas med så stor flexibilitet att det lätt ska gå att ändra verksamhetsinnehåll utan att lokalerna behöver byggas om. Den ska vara en skola/förskola för alla, anpassad även till barn med behov av särskilt stöd.

#### Hemvist:

En hemvist har kapacitet upp till 60 elever plus personal och har två klassrum med kapacitet för vardera 30 elever (55 kvm), ett allrum, ett grupprum för tolv barn/elever samt rum med personalarbetsplatser och förvaring. Personalarbetsplatserna kan enkelt ställas om till undervisningsyta och vice versa. För att skapa förutsättningar för integrerad skolbarnsomsorg är allrummet utrustat med arbetsbänk med pentry för att användas i undervisningen eller för servering av



mellanmål. Grupprum ska vara placerade så att de kan samnyttjas mellan hemvister.

#### Kök och matsal:

Med tanke på de miljömässiga, hygieniska och pedagogiska fördelar som finns med att tillaga mat nära barnen så ska köket utrustas och ges en planlösning som ett tillagningskök. Detta är en förändring från inriktningsärendet där köket skulle vara ett mottagningskök. Förändringen har inte inneburit någon ändring av byggnadens yttermått eller någon förlust av viktig verksamhetsyta. Istället har omdisponering av ytor medfört att en korridor omvandlats till köksyta. Den tillkommande kostnaden för utökad köksutrustning ligger på ca 600 000 kr.

Matsalen ska användas som matsal, samlingsal, undervisningssal, mötessal/aula, och vara en naturlig träffpunkt för personal och elever.

#### Musik, bild och idrott:

För att minska beroendet av externa lokaler har följande förändringar gjorts från inriktningsförslaget: ett klassrum inreds akustiskt för att även möjliggöra musikundervisning, textilslöjdsalen förses med vatten för att möjliggöra undervisning i bild, en idrottssal på 250 kvm samt tillhörande omklädningsrum, förråd etc inreds. Fortfarande finns goda möjligheter till pedagogiskt samarbete och samverkan med Kulturskolan som ligger på gångavstånd från skolan.

#### Administration, personalrum och konferensrum:

Skolledning och kanslipersonal sitter samlad i ett kontorslandskap i anslutning till mötesrum och personalrum.

#### Bibliotek:

Skolans bibliotek inryms i de olika hemvisterna.

#### Skolgård:

Skolgården om 2 400 kvm är uppdelad i tre terrasser för ett maximalt utnyttjande av marken och för att göra den kuperade gården mer tillgänglig. Ytterligare 380 kvm för utevistelse ordnas med en gård på skolans tak. Skolgården ansluter till ett grönområde, Sickla Park, vilken är ett komplement till skolgården för lek och utevister. Skolgården kommer att kunna användas av Vittra vilket ställer krav på samplanering mellan skolorna. Fastighetsägaren SISAB avser att iordningställa skolgården på Vittraskolans baksida.

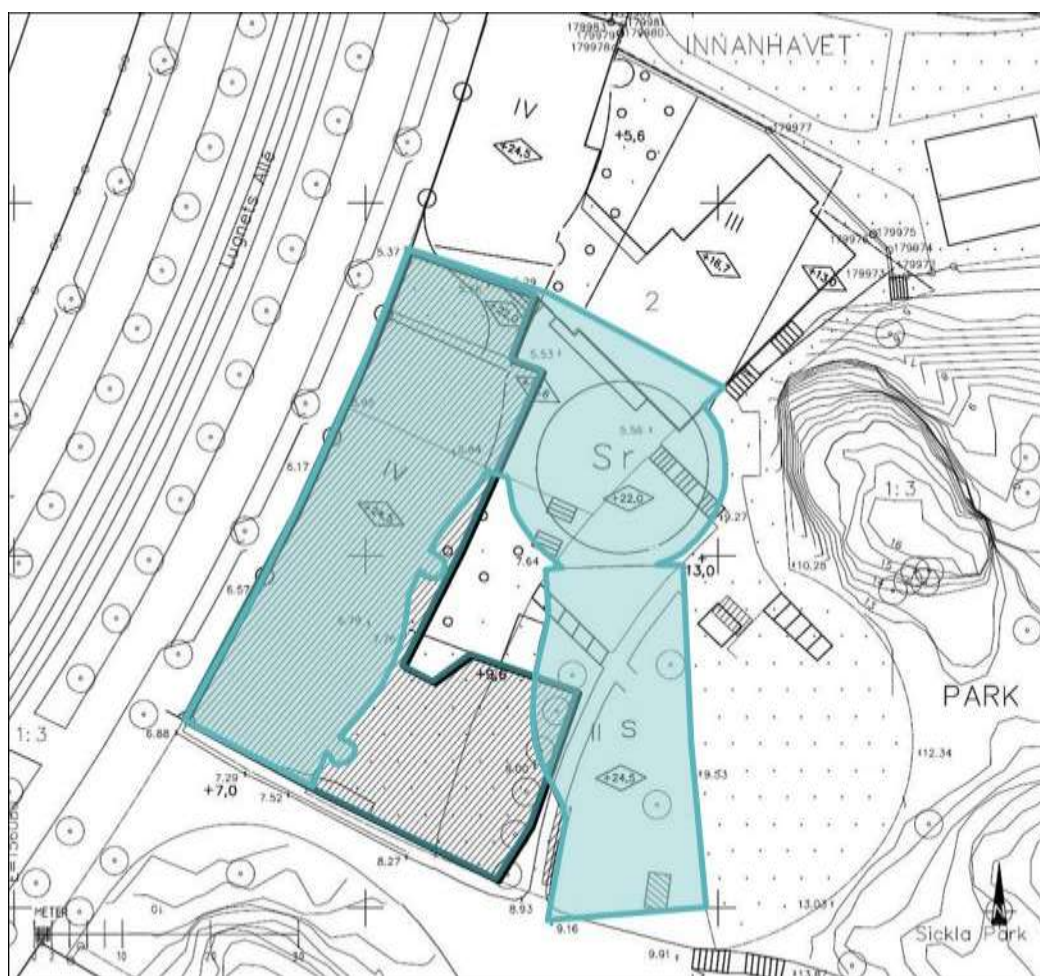
#### Energi och miljö:

Skolan ska liksom annan bebyggelse i Hammarby Sjöstad vara en spjutspets när det gäller miljöhänsyn. Det innebär att drift och underhåll sköts med hänsyn till miljövärden och att kretsloppstänkande är inbyggt från början. Byggnaden ska utföras med modern energiteknik avseende belysning, värme, ventilation etc. Skolan utrustas av i huvudsak av pedagogiska skäl med förnybar energiproduktion i form av en solcellsanläggning och en solfångaranläggning som placeras på

skolans tak. Kostnaden för detta uppgår till ca 3,5 mnkr. Avfallshanteringen anpassas till det sopsugsystem som finns i området. Köket utrustas dessutom med en avfallskvarn. Hänsyn ska tas till möjligheten att visa skolans tekniska lösningar för elever och även för utomstående.

### Detaljplaneförändring

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planändringsförslag för yttrande. Syftet är att möjliggöra en effektiv utbyggnad av skolan. En förändring av detaljplanen innebär dessutom att skolgården utökas från 1 600 kvm till 2 400 kvm. Se jämförelse mellan gällande planförslag och förslag till ny plan i bilden nedan. Den enfärgade ytan är det gällande planförslaget och den skrafferade ytan är den föreslagna förändringen.



Det bedöms inte finnas någon osäkerhet i planens godkännande utan osäkerheten ligger i när beslutet kan tas. Ärendet bordlades i stadsbyggnadsnämnden den 4 februari och kommer nu att tas upp först på nästföljande nämnd den 11 mars. Det innebär att planen tidigast kan ställas ut under utställningsperioden 17 mars - 14 april vilket i sin tur innebär ett antagande först den 10 juni. Konsekvenserna av att detaljplaneförändringens godkännande drar ut på tiden blir att de mest störande



byggarbetena inte längre kommer att kunna göras under sommarlovet som har varit tanken utan blir tvungna att ske under terminstid samt att skolan inte kan tas i bruk till terminsstart hösten 2012.

Det är av stor vikt att detaljplanen fastställs snarast möjligt och att det inte blir några ytterligare förseningar.

### **Ekonomi**

SISAB har lämnat ett självkostnadspris på en hyresgenererande projektkostnad om 182,7 mnkr, se bilaga 2, SISAB:s projektredovisning daterad 2009-12-18.

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.

Den hyresgenererande projektkostnaden har beräknats till 182,7 mnkr och den tillkommande hyran är ett till ca 17,6 mnkr (2 892 kr/kvm och år). Med erfarenhet av samarbetet i Sjöstadsskolan föreslås att utbildningsnämnden tecknar hyresavtal med SISAB för hela byggnaden och Södermalms stadsdelsnämnd betalar hyra till utbildningsnämnden i förhållande till nyttjad yta för förskoleverksamhet. Förvaltningarna har utarbetat en modell för hur fördelningen ska ske mellan förvaltningarna.

Byggnadens totala yta är 6 077 kvm. Med hänvisning till lokalernas flexibla nyttjande och det stora behovet av platser bedöms skolan kunna inrymma 325 elever och 225 förskolebarn vid nystart av skolan. Detta innebär att ytan per elev blir 10,8 kvm respektive per barn 11,3 kvm, uträknat enligt överenskommen modell för beräkning av ytor. Lokalkostnaden år 1 beräknas bli ca 31 400 kr/år och elev respektive ca 32 700 kr/år och barn. Successivt kommer förskolan att minska och beräknas efter tre år permanent disponera tre hemvister. Om motsvarande beräkningar görs efter ca 10 år och skolan då inrymmer 495 elever/barn kan konstateras att årshyran är 11,1 mnkr eller 1 822 kr/kvm vilket innebär att kostnaden per elev blir 21 300 kr/år och per barn i förskola blir 25 000 kr/år. Se sammanställning i faktaruta.

Ett hyresavtal kommer att tecknas mellan förvaltningarna med en hyresfördelning på 7,4 mnkr för stadsdelsnämnden och 10,2 mnkr för utbildningsnämnden.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens och stadsdelsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta projektledningsgruppen/styrgruppen etc. kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget samt godkänner ändringar och tillägg. Slutredovisning av projektet arbetas fram i samarbete med SISAB som ska göra en motsvarande slutredovisning.



### **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. Det innebär att en beställning inkommen före sommaren 2010 ger ett beräknat tidigaste färdigställande till sommaren 2012.

### **Risk/Osäkerhetsfaktorer**

Om beslut av godkännande av detaljplaneförändringar inte kan fattas under våren 2010 bedöms det att få konsekvenser för start och sluttid för projektet. De mest störande byggarbetena kan då inte göras under sommaren utan kommer att pågå under terminstid och skolan kommer inte att kunna tas i bruk till höstterminen 2012 som planerat. Därför har förvaltningarna begärt in ett pris på vad endast projektering av grundarbetena skulle kosta så att grundarbetena kan starta direkt i juni om planen godkänns. Det skulle innebära att projektet kan fortsätta på den tidplan som finns. Kostnaden för projektering av grunden uppgår till ca 3,3 mnkr.

Förseningar/hinder avseende bygget kan i sin tur innebära 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 området förskolebarn och grundskoleelever.

Ansvarsfrågor måste samordnas när både enskilt driven och kommunal verksamhet ska bedrivas med gemensamt nyttjande av skolgård.

Om projektet inte genomförs kommer utbildningsförvaltningen och Södermalms stadsdelsförvaltning att betala SISAB:s nedlagda utrednings- och projekteringskostnader som uppgår till ca 4 mnkr. Kostnaden fördelas med 75 % på utbildningsförvaltningen och 25 % på stadsdelsförvaltningen.



### **Snabbfakta om projektet NY SKOLA I SICKLA UDDE – Lugnets skola**

<b>Organisation:</b>	Fsk och F-5	
	År 2012	År 2012 (nyttjande av flexibla ytor)
Antal elever åk F-5:	250	325
Antal barn i förskola:	200	225
Antal barn/elever totalt:	450	550
	År 2015	År 2015 (nyttjande av flexibla ytor)
Antal elever åk F-5:	350	375
Antal barn i Förskola:	120	120
Antal barn/elever totalt:	470	495
Teknisk kapacitet:	600 barn/elever	
<b>Lokaler:</b>		
M <sup>2</sup> /elev (inkl idrottssal):	10,8 m <sup>2</sup> beräknat på 325 elever	
M <sup>2</sup> /fskbarn (inkl idrottssal):	11,3m <sup>2</sup> beräknat på 225 fskbarn	
<b>Mark, skolgård:</b>		
Skolgård total:	2 780 (2 400 + 380) m <sup>2</sup> , c:a 5,1 m <sup>2</sup> /elev vid 550 elever	
<b>Kostnader:</b>	År 1 (550 elever/barn)	År 11 (495 elever/barn)
Hyra/kvm:	2 892 kr	1 822 kr
Hyra/fskbarn:	32 700 kr	25 700 kr
Hyra/elev	31 400 kr	21 300 kr
Hyrans andel av elevschablonen År 1:	36,4% (325 elever)	

### **Förvaltningens övervägande och förslag**

Södra Hammarbyhamnen har på grund av stor inflyttning av barnfamiljer ett stort behov av plats för förskolebarn omgående och skolelever på sikt. Enligt de senaste prognoserna från USK kommer behovet av skol- och barnomsorgsplatser att vara ökande de närmaste åren.

Genom etablering av Lugnets skola och användandet av nuvarande skolor, Sjöstadsskolan och Sofia skola, anses egenregin komma upp till en rimlig andel. I den mån Sofia skola eller andra skolor utanför Hammarby Sjöstad tar in elever från Södra Hammarbyhamnen så kan egenregin ha en större andel än redovisade 65 % av eleverna i skolår F-5. Egenregins inriktning är att i första hand nyttja befintliga etableringar och Lugnets skola. Byggnation av ytterligare kommunala skolor i Södra Hammarbyhamnen bör av kostnadsskäl undvikas. Möjligheten av att använda Sofia skola för barn från Södra Hammarbyhamnen begränsas dock när nya bostäder byggs vid nuvarande bussdepån intill Sofia skola.





SISAB har lämnat ett självkostnadspris på en hyresgenererande projektkostnad, vilket innebär att kostnaden kommer att regleras mot faktisk kostnad. Den hyra som nämnderna ska betala består därför av kapitalkostnader, drift och underhåll samt tomträttsavgälder. Totalt ger ovanstående en årshyra på ca 17,6 mnkr det första året och efter tio år beräknas årshyra uppgå till ca 11,1 mnkr. Vid den föreslagna fördelningen av platser mellan förskola och skola kan stadsdelsförvaltningen konstatera att lokalkostnaden per förskoleplats de första åren blir mycket hög, 32 700 kronor per plats år ett. I jämförelse kan nämnas att lokalkostnaden i nybyggda permanenta förskolor och ombyggda större förskolor i stadsdelsområdet så är den genomsnittliga hyran idag 26 250 kronor per plats. Den genomsnittliga lokalytan per barn i samma förskolor är 11,3 kvm. Andra nya förskolor med självkostnadsavtal, exempelvis den på Tullgårdsgatan i Norra Hammarbyhamnen har idag en högre hyresnivå än den som beräknas för förskolan i kv. Innahavet. Hyran kommer successivt att bli lägre i takt med att kapitalkostnaderna minskar. Att i nuläget förändra projektets utförande, som att ta bort lekgården på taket, anläggningarna för att förse skolan med förnybar energiproduktion etc. påverkar den årliga lokalkostnaden endast marginellt och måste ställas mot de kvalitéer som åtgärderna medför på sikt. Förvaltningarna konstaterar att den redovisade hyreskostnaden är hög men bedömer att den nya skolan/förskolan i kv. Innahavet är nödvändig för att klara den förväntade efterfrågan på skol- och förskoleplatser i Södra Hammarbyhamnen.

### **Förslag**

Förvaltningarna föreslår att nämnderna godkänner förvaltningarna genomförandeförslag avseende byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innahavet Södra Hammarbyhamnen samt uppdrar åt förvaltningarna att beställa byggnadsåtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen godkänner investeringen.

Vidare föreslås att nämnderna begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av byggnation av ny förskola och grundskola i kvarteret Innahavet Södra Hammarbyhamnen till en hyreshöjande investeringskostnad om 182,7 mnkr och med en hyra år ett om 17,6 mnkr varav stadsdelsnämndens del av hyran är 7,2 mnkr.

Utbildningsnämnden anmäler för egen del ärendet till Södermalms stadsdelsnämnd, idrottsnämnden och kulturnämnden. Södermalms stadsdelsnämnd anmäler för egen del ärendet till utbildningsnämnden.

Förvaltningarna föreslår att nämnderna uppdrar åt förvaltningarna att omgående beställa projektering av grundarbetena för att möjliggöra att de mest störande grundarbetena i huvudsak utförs under sommaren.

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



---

**Bilagor:**

1. Ritningar
  - 1a. Situationsplan över skola och skolgård
  - 1b. Planritningar
  - 1c. Fasadritningar
2. SISAB:s projektredovisning 2009-12-18
3. Tillgänglighetsgranskning