



Handläggare: Gustav Widström
Telefon: 08-508 33575

Till
Utbildningsnämnden
2010-06-10

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens avstämning avseende nyproduktion av skola i Mariehäll och uppdrar åt utbildningsförvaltningen att av SISAB beställa byggnadsåtgärderna samt teckna hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner avstämningen.
2. Avstämningen av projektet Mariehällsskolan anmäls till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av nyproduktion samt tecknande av hyresavtal avseende skola i Mariehäll till en hyresgenererande projektkostnad av 214 mnkr och en kostnad för exploateringskontorets färdigställande av marken på 5 mnkr.
4. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att i samverkan med Bromma stadsdelförvaltning utreda en kombinerad förskole- och gymnastikbyggnad i kvarteret Temmelburken.
5. Omedelbar justering.

Thomas Persson
Direktör

Johanna Engman
Avdelningschef
Kvalitets- och ekonomiavdelningen



Sammanfattning

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade den 19 november 2008 att utbildningsnämnden och Bromma stadsdelsnämnd innan upphandling och beställning av produktion ska anmäla en slutlig avstämning av projektets ekonomi och övriga förutsättningar till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande. Nedanstående punkter skulle därvid stämmas av:

1. Uppdaterade befolknings- och efterfrågeanalyser och eventuella korrigeringar i projekteringen som följd av dessa.
2. Möjliga ändringar av skolpliktsområden och konsekvenser av dessa.
3. Eventuella friskoleetableringar inklusive konsekvensanalys.
4. Uppdaterade kostnadsredovisningar.
5. Kostnader för tomgångshyror och analys av hur dessa ska finansieras.
6. Möjlighet att bygga Mariehällsskolan i etapper.
7. Tillgången till idrottsfunktion.
8. Alternativa lokallösningar med kostnadsredovisning.

Utbildningsförvaltningen har enligt punkt 8 ovan jämfört två olika alternativ (SISAB och Baltic 8) utifrån:

- ekonomi
- idrott
- kapacitet och flexibilitet
- kvalitet
- miljö
- planlösning och funktion
- skolgård och park
- tidplan

Då det föreligger ett antal risker i båda alternativen har förvaltningen gjort en riskanalys samt valt att redovisa följande risker som har bedömts vara av störst vikt:

- ekonomi
- elevprognos och alternativens kapacitetsanpassning
- miljö
- tidplan

Jämförelsen mellan de båda alternativen i kombination med riskanalysen har resulterat i att utbildningsförvaltningen förespråkar SISAB-alternativet. Den främsta anledningen till det är att Baltic 8-alternativet omfattar en miljörisk som förvaltningen inte kan bortse ifrån. Efter slutliga diskussioner mellan grundskoleavdelningen och lokalenheten blev det tydligt hur viktigt det att säkerställa skolans miljö ur både hälsomässig och ekonomisk synvinkel.

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Box 22049, 104 22 Stockholm. Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-50833000
registrator@utbildning.stockholm.se



Enligt genomförd jämförelse är SISAB-alternativet billigare över en 20-årsperiod inkluderat ett större antal vakanta platser än Baltic 8-alternativet. Baltic 8 omfattar en attraktiv lösning gällande gymnastiken med större lokal och troligen till lägre kostnad. Baltic 8 framstår även som attraktivt med dess luftiga lokaler och flexibla planlösningar. Men risken för att miljöproblem uppstår i Baltic 8, och konsekvenserna av dessa, överväger de fördelar som Baltic 8-alternativet medför.

Bakgrund

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade den 19 november 2008 att ”utbildningsnämnden och Bromma stadsdelsnämnd ska innan upphandling och beställning av produktion anmäla en slutlig avstämning av projektets ekonomi och övriga förutsättningar till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande”.

Mer ingående information om bakomliggande ärende finns att tillgå i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat 2008-11-07 med diarienummer 308-2272/2008.

Detta tjänsteutlåtande innehåller ovan nämnda begäran om avstämning.

Ärendet

Nämnderna ska enligt beslut från kommunstyrelsens ekonomiutskott göra en avstämning samt redovisa följande punkter gällande byggnation av skola i Mariehällsområdet:

1. Uppdaterade befolknings- och efterfrågeanalyser och eventuella korrigeringar i projekteringen som följd av dessa.
2. Möjliga ändringar av skolpliktsområden och konsekvenser av dessa.
3. Eventuella friskoleetableringar inklusive konsekvensanalys.
4. Uppdaterade kostnadsredovisningar.
5. Kostnader för tomgångshyror och analys av hur dessa ska finansieras.
6. Möjlighet att bygga Mariehällsskolan i etapper.
7. Tillgången till idrottsfunktion.
8. Alternativa lokallösningar med kostnadsredovisning:
 - Alternativ SISAB – nyproduktion av skola samt nyproduktion av gymnastiksal.
 - Alternativ Baltic 8 – renovering av befintlig byggnad på grannfastigheten Baltic 8 samt nyproduktion av gymnastiklokal (bilaga 1).

Ovanstående punkter redovisas i tjänsteutlåtandet. Därefter görs en jämförelse av de båda alternativen utifrån:

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Box 22049, 104 22 Stockholm. Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-50833000
registrator@utbildning.stockholm.se

- ekonomi
- idrott
- kapacitet och flexibilitet
- kvalitet
- miljö
- planlösning och funktion
- skolgård och park
- tidplan

Förvaltningen redovisar även en riskanalys.

1. Uppdaterade befolknings- och efterfrågeanalyser och eventuella korrigeringar i projekteringen som följd av dessa

Korrigeringar i projektering på grund av uppdaterade befolknings- och efterfrågeanalyser

I dagsläget föreligger ingen korrigering i projekteringen till följd av uppdaterad prognos. Detta trots att nuvarande prognos tyder på att skolan kan komma att ställas om från F-5 till F-9-skola. Orsaken till att omställning inte görs från början är att Mariehäll är ett nybyggnadsområde, vilket leder till osäkerhet i befolkningsprognosen. Denna osäkerhet beror på förändringar i tiden för när bostäder i området blir klara. Benägenheten att flytta är låg för familjer med barn i grundskoleålder. Därutöver är födelsetalen högre i nybyggnadsområden. Ett eventuellt beslut om F-9 bör tas först när det inte råder något tvivel om att kapaciteten kan behövas för F-5. Efter en eventuell omställning till F-9 är det svårt att återgå till F-5.

Utvecklingen av befolkningen i ålder 6-15 år i Mariehäll

I tabellen nedan framgår utvecklingen av befolkningen i Mariehäll. År 2018 kommer cirka 400 personer i ålder 6-11 att finnas i området. Vid en eventuell framtida omställning till F-9 ska även cirka 270 personer i ålder 12-15 år beaktas. Totalt finns år 2018 cirka 770 personer i grundskoleåldern i Mariehäll.

Befolkningsprognos 2011-2018, Mariehäll. Källa: USK

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 6-11 år | 152 | 209 | 289 | 370 | 421 | 460 | 482 | 495 |
| 12-15 år | 75 | 105 | 157 | 212 | 244 | 270 | 273 | 273 |
| Totalt | 227 | 314 | 446 | 582 | 665 | 730 | 755 | 768 |



Eftersom behovet av skolplatser är relativt lågt de första åren i relation till skolornas maximala kapacitet har förvaltningen tittat på hur lokalerna kan nyttjas mera effektivt. Det har resulterat i att Baltic 8 har erbjudit en etappvis inflyttning medan SISAB-alternativet nyttjar delar av skolan för tillfällig gymnastik (se punkt 5 och 6).

Mariehällskolans framtida elevantal

I Mariehäll planeras en ny kommunal grundskola. Planeringen utgår ifrån F-5-skola men beredskap skapas för att ställa om till en F-9-skola i det fall det prognostiserade antalet barn i åldern 6-11 år inte ökar. Planerad nybyggnation indikerar att det prognostiserade antalet barn kan komma att öka. Samtidigt har två fristående skolor ansökt om att få starta skola i området. Dessa uppger i respektive ansökan att start planeras till år 2011, det vill säga innan Mariehällsskolan är färdigbyggd. Idag går det inte att säga om de fristående skolorna verkligen kommer att starta. Situationen är unik, erfarenheter finns inte från andra nybyggnationsområden i staden. Det finns inget statistiskt underlag eller stöd för hur många av de boende i området som kan komma att välja en kommunal skola i samma område.

Det är också svårt att beräkna hur många elever som eventuellt väljer skola utanför Mariehäll. Det är troligtvis mer sannolikt att elever från närliggande skolpliktsområden väljer Mariehäll. Exempelvis från Bällstaområdet och även en del elever från Sundbybergs kommun.

I ett längre perspektiv finns det anledning att ta hänsyn till en eventuell bostadsbebyggelse inom Ulvsunda industriområde och Solvallaområdet. Dessa områden omfattar totalt cirka 6 000 nya lägenheter men ingår inte i redovisad prognos.

Förvaltningen redovisar två alternativa antaganden utifrån nuvarande befolkningsprognos för Mariehäll. Ena alternativet omfattar att 50 procent av elevunderlaget i Mariehäll väljer den kommunala Mariehällsskolan. Det andra alternativet omfattar att 80 procent av elevunderlaget väljer den kommunala Mariehällsskolan, vilket är i nivå med hur befolkningen i Bromma väljer den egna skolpliktskolan idag.

| 50 % i kommunal skola | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Skolbarn F-5 | 105 | 145 | 185 | 211 | 230 | 241 | 248 |

| 80 % i kommunal skola | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Skolbarn F-5 | 167 | 231 | 296 | 337 | 368 | 386 | 396 |

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Box 22049, 104 22 Stockholm. Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-50833000
registrator@utbildning.stockholm.se



Vid eventuell framtida omställning till F-9 prognostiseras ett elevantal på 50 procent respektive 80 procent med fördelning över tiden enligt nedan.

| 50 % i kommunal skola | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Skolbarn F-9 | 157 | 223 | 291 | 333 | 365 | 378 | 384 |

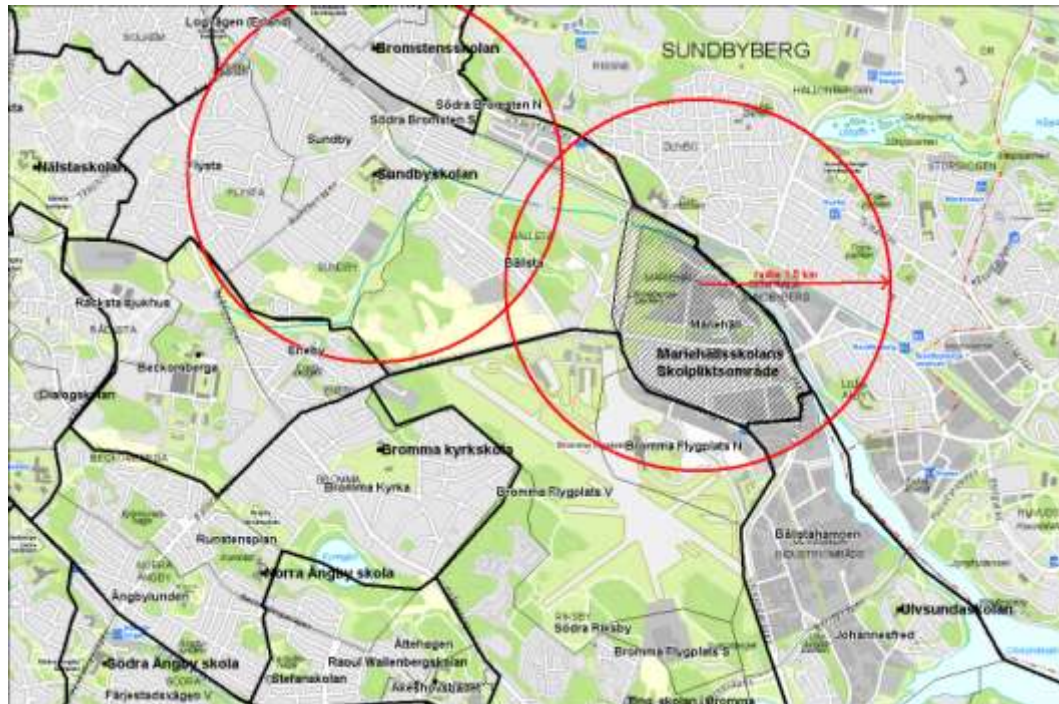
| 80 % i kommunal skola | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Skolbarn F-9 | 251 | 357 | 466 | 532 | 584 | 604 | 614 |

2. Möjliga ändringar av skolpliktsområden och konsekvenser av dessa

När Mariehällskolan byggs kommer Sundbyskolans skolpliktsområde att förändras. Ett nytt skolpliktsområde (se streckad yta i bild nedan) bildas för Mariehäll F-5 och tillhör Mariehällskolan.

Upptagningsområdet bedöms inte vara möjligt att expandera åt väster på grund av Bromma flygplats eller åt öster på grund av kommungränsen mot Sundbyberg. Möjligtvis kan såväl skolpliktsområde som faktiskt upptagningsområde expandera åt Ulvsunda industriområde, men i det området sker enligt nuvarande prognos en obefintlig ökning av befolkningen i grundskoleålder t.o.m. 2018. Däremot bör noteras att stadsbyggnadskontoret informerat om pågående programarbete avseende bostadsbebyggelse inom Ulvsunda industriområde. Eventuellt kan elever boende i Bällstaområdet söka sig till Mariehällskolan, men med hänsyn till den hårt trafikerade Ulvsundavägen är det inte rimligt att utöka Mariehällsskolans skolpliktsområde till att även omfatta Bällstaområdet. För elever i de lägre åldrarna måste en trafiksäker gångväg säkerställas. I Bällstaområdet sker en mindre befolkningsökning med 26 personer till cirka 120 personer i ålder 6-11 år fram till år 2018. I den mån elever från Bällstaområdet väljer Mariehällsskolan så innebär det att Sundbyskolan avlastas. En avlastning av Sundbyskolan är önskvärd då en relativt stor andel av skolans byggnader är i behov av att förnyas.

Sammantaget gör förvaltningen bedömningen att det utifrån nuvarande befolkningsprognos och befintliga barriärer i form av exempelvis Ulvsundavägen, inte finns några möjligheter att utvidga skolpliktsområdet för elever i F-5 till områden utanför Mariehäll. Slutlig översyn av skolpliktsområdena sker inför Mariehällsskolans antagningsprocess.



3. Eventuella friskoleetableringar inklusive konsekvensanalys

De idag befintliga fristående skolorna i området omfattar Raoul Wallenbergskolan, Stefanskolan och Engelska skolan i Bromma. I Bromsten finns även Ellen Keyskolan vilket är den geografiskt närmaste fristående skolan med cirka 2,5 km avstånd, och de tre förstnämnda finns cirka 3 km från den framtida Mariehällsskolan.

I år har dessutom två fristående skolor inkommit med ansökan om att få starta fristående skola i Mariehällsområdet; Olympen Mariehäll (F-5) och Raoul Wallenbergsskolan Stockholm-Mariehäll (F-9). Det är alltså idag inte känt om skolorna kommer att beviljas godkännande och rätt till bidrag för fristående skola.

Raoul Wallenbergsskolan uppger i ansökan att de vid fullt utbyggd verksamhet år 2014 kommer att ha 270 elever i årskurser F-5 och 220 elever i årskurs 6-9, d.v.s. totalt 490 elever. Enligt ansökan är avsikten att skolan etableras i fastigheten Baltic 8 i Mariehäll. Skolan räknar även med att locka elever från andra områden än Mariehäll.

Olympen Mariehäll räknar med att ha 360 elever i årskurserna F-5 vid fullt utbyggd verksamhet år 2014. Exakt lokalisering är oklar men i ansökan uppges att



erbjudande finns om en lokal ”i rimlig närhet till den stora nyproduktion som pågår i Mariehällsområdet”.

Om dessa eller andra skolor kommer till stånd finns risk för överetablering i området. Samtidigt bör observeras att stadsbyggnadskontorets information om tillbyggnad av 6 000 lägenheter i närområdet inte är beaktad i befolkningsprognosen och därmed inte heller i tjänsteutlåtandets prognostiserade elevantal.

4. Uppdaterad kostnadsredovisning SISAB

SISAB har på utbildningsförvaltningens begäran uppdaterat sin offert gällande byggnation av ny skola inklusive förskoledel i Mariehäll. Den nya offerten är giltig till och med juli 2010.

Den uppdaterade offerten är justerad till dagens prisnivåer samt omfattar följande kompletteringar:

- Diskrummet har flyttats, separat tillagningsplats för dietmat har skapats, köket har kompletterats med avfallskvarn.
- Fasadyta med solskyddsglas har ökats.
- Anslutningspunkten för sopsugsanläggningen flyttas.
- Justering på grund av ökade myndighetskrav avseende ljudreduktion och energihushållning.

Den uppdaterade offerten ger en summa hyresgenererande projektkostnad på 213 776 000 kronor vilket är en ökning på 6 569 000 kronor jämfört med SISAB:s tidigare offert daterad 2008-10-07. SISAB uppger att denna ökning omfattar 0,3 % indexreglering och resterande del omfattar i huvudsak avfallskvarn och kostnader för höjda akustikkraav enligt nya myndighetskrav.

Av de offererade 213,8 miljonerna har 11,9 miljoner kontantbetalats av utbildningsförvaltningen 2009.

Utöver ovanstående har det även tillkommit följande justeringar i projektet. Dessa punkter är i dagsläget ännu inte offererade av SISAB utan har en bedömd kostnad i den ekonomiska jämförelsen mellan alternativ SISAB och alternativ Baltic 8:

1. Delar av skolans planlösning anpassas för att klara grupper upp till 30 elever. Det ökar skolans elevkapacitet med 48 elever samt möjliggör eventuell framtida omställning till F-9-skola (kostnaden för detta kan hanteras inom ramen för begärt investeringsmedgivande).



- Gymnastiksal placeras på en av förskole-/skolbyggnaderna och presenteras närmare under punkt ”7. Tillgången till idrottsfunktion” (förutsätter beslut i ett separat inriktnings- och genomförandeärende).

Nedan redovisas SISAB-alternativets sammanställning av den kostnadsjämförelse som görs i detta tjänsteutlåtande mellan alternativen SISAB och Baltic 8. Tabellen visar den totala kostnaden för projektet omräknat till dagens värde (nuvärdesberäknat) för de första 20 åren.

| | SISAB/20 år |
|--|-----------------------|
| Hyreskostnad utan justering | 238 446 604 kr |
| Justering skillnader i alternativ | 5 000 000 kr |
| Idrott | 30 035 365 kr |
| Hyresintäkter från SDN | 47 776 125 kr |
| Jämförbar hyreskostnad över 20 år (2012-2031) | 225 705 844 kr |

En mer detaljerad kostnadsredovisning av Baltic 8 redovisas i den ekonomiska jämförelsen av SISAB respektive Baltic 8.

5 och 6. Kostnader för tomgångshyror och analys av hur dessa ska finansieras samt möjlighet att bygga Mariehällsskolan i etapper

Vid analys av tomgångshyror antas att 80 procent av eleverna i Mariehäll väljer den kommunala skolan. Alternativen F-5 respektive F-9-skola redovisas. I båda tabellerna nedan visas Baltic 8 vid en etappvis inflyttning. Vakanta platser möjliggör intag av elever från andra skolpliktsområden och ger beredskap att klara framtida bostadsbebyggelse.

| År | F-5 80% | Maximal kapacitet F-5-elever | Antal vakanta platser |
|----|---------|------------------------------|-----------------------|
|----|---------|------------------------------|-----------------------|

| Prognos skolelever | | | | | | |
|--------------------|----------------|----------|-------|----------|-----|--|
| | SISAB | Baltic 8 | SISAB | Baltic 8 | | |
| 2012 | 167 | 340 | 270 | 173 | 103 | |
| 2013 | 231 | 340 | 270 | 109 | 39 | |
| 2014 | 296 | 660 | 390 | 364 | 94 | |
| 2015 | 337 | 660 | 390 | 323 | 53 | |
| 2016 | 368 | 660 | 480 | 292 | 112 | |
| 2017 | 386 | 660 | 480 | 274 | 94 | |
| 2018 | 396 | 660 | 600 | 264 | 204 | |
| 2019 | prognos saknas | 660 | 600 | ? | ? | |

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Box 22049, 104 22 Stockholm. Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-50833000
registrator@utbildning.stockholm.se



| | | | | | |
|------|----------------|-----|-----|---|---|
| 2020 | prognos saknas | 660 | 600 | ? | ? |
| 2021 | prognos saknas | 660 | 720 | ? | ? |

| År | F-9 80% | Maximal kapacitet F-9-elever | Antal vakanta platser |
|----|---------|------------------------------|-----------------------|
|----|---------|------------------------------|-----------------------|

| Prognos skolelever | | | | | | |
|--------------------|----------------|----------|-------|----------|------|--|
| | SISAB | Baltic 8 | SISAB | Baltic 8 | | |
| 2012 | 251 | 340 | 270 | 89 | 19 | |
| 2013 | 357 | 340 | 270 | -17 | -87 | |
| 2014 | 466 | 660 | 390 | 194 | -76 | |
| 2015 | 532 | 660 | 390 | 128 | -142 | |
| 2016 | 584 | 660 | 480 | 76 | -104 | |
| 2017 | 604 | 660 | 480 | 56 | -124 | |
| 2018 | 614 | 660 | 600 | 46 | -14 | |
| 2019 | prognos saknas | 660 | 600 | ? | ? | |
| 2020 | prognos saknas | 660 | 600 | ? | ? | |
| 2021 | prognos saknas | 660 | 720 | ? | ? | |

Alternativ SISAB

SISAB-alternativet är inte möjligt att bygga i etapper. Utbildningsförvaltningen flyttar dock in etappvis då delar av skolan hyrs av Bromma stadsdelsförvaltning. Det prognostiserade antalet elever från området Mariehäll är lägre än skolans maximala kapacitet. Det medför en tomgångshyra i de fall platserna inte används för elever från andra skolpliktsområden. De två första åren (2012-2014) nyttjas en av enheterna (120 elevplatser) som tillfälligt rörelserum under tiden som en extern gymnastiksal byggs. Gymnastiksalen bedöms vara färdigbyggd år 2014.

När gymnastiksalen står färdig ökar skolans kapacitet. Dels genom att Bromma stadsdelsnämnd flyttar ut två enheter från skolan till den nybyggda förskolan och dels genom att det tillfälliga rörelserummet byggs om till skolenhet. Beslut om eventuell omvandling till F-9-skola bör tas inför denna ombyggnation.

Tomgångshyrorna i SISAB-alternativet kan minskas genom att göra en F-9-skola istället för en F-5-skola. På så vis sänks även skolans vakansgrad. Beslut om eventuell omvandling till F-9 bör tas då större säkerhet finns gällande elevantalsprognoser. En omvandling till F-9 begränsar framtida möjligheter att erbjuda platser till yngre elever.



Alternativ Baltic 8

Baltic 8-alternativet är flexibelt genom att en etappvis inflyttning är möjlig. Det gör att antalet vakanta platser sjunker och det bör noteras att den offert som lämnats inte är låst beträffande den etappvisa inflyttningstakten. Offerten är dessutom baserad på en tidigare prognos.

Detta innebär att Baltic 8-alternativet kan medföra en lägre vakansgrad och därmed låga tomgångshyror. Dock bör noteras att en etappvis inflyttning medför att skolan kommer att byggas om vid fyra tillfällen inkluderat de svårigheter som uppstår för skolverksamheten vid ombyggnationer.

Bromma stadsdelsförvaltning avser inte att anlägga förskola i Baltic 8. De planerar istället att bygga en fristående förskola på samma mark där skolan idag är tänkt att placeras.

7. Tillgången till idrottsfunktion

Områdets detaljplan anger mark för idrott/skola på fastigheten Baltic 8 som ägs av Bonré Fastighetsförvaltning AB. Bonré Fastighetsförvaltning AB har meddelat att de uppför idrottshall under förutsättning att del av nuvarande byggnad på Baltic 8 byggs om till skola. Det innebär att det i detaljplanen anvisade området för idrott/skola inte är tillgängligt för staden om SISAB-alternativet väljs.

Gymnastiksal vid nybyggnation av skola genom SISAB

I SISAB-alternativet placeras en gymnastiksal på 550-600 kvm ovanpå den norra förskole-/skolbyggnaden i detaljplanen Dp 2007-03384-54. Den nås genom att gå från skolan genom parken.

Detaljplanen medger en sådan placering och vid initial översikt har SISAB konstaterat att det ska gå att bygga en gymnastiksal som är tillräckligt stor för F-5-verksamhet. Den kan även användas för F-9-verksamhet om vissa aktiviteter utförs utanför skolans gymnastiksal.

Bromma stadsdelsförvaltning, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har informerats samt meddelat att detta förslag är genomförbart

Notera att kostnaden för en gymnastiksal ovanpå förskolan blir högre än en vanlig fristående gymnastiksal då tillgängligheten troligen kräver att en hiss installeras samt att förskolans konstruktion blir mer omfattande på grund av ökade belastning från gymnastiksalen ovanför samt ökade ljudkrav.



Fram till dess att förskola med gymnastiksal är färdigställd, beräknat till 2014, utförs gymnastikaktiviteter i ett tillfälligt rörelserum inne i skolan samt i externa lokaler som skolan timförhyr vid behov. Byggnationen kan i princip genomföras då så önskas. I samband med färdigställande flyttar Bromma stadsdelsnämnd från Mariehällsskolan och vakanta platser bedöms då uppstå.

Gymnastiklokal vid nybyggnation av skola genom Baltic 8

Vid placering av skola i Baltic 8 byggs en fristående idrottshall på fastigheten kv Baltic nr 8 under förutsättning att del av nuvarande byggnad byggs om till skola. Bonré Fastighetsförvaltning AB har ambitionen att den som hyr idrottshallen (eventuellt idrottsförvaltningen) förbinder sig att tillhandahålla det antal timmar för gymnastikundervisning som skolan efterfrågar. Idag finns ett förslag framtaget på en idrottshall. I den uppritade byggnaden finns två hallar varav den ena håller nationella tävlingsmått för handboll. Skulle det finnas önskemål om en alternativ utformning på idrottshallen eller om hyrestagaren är annan än idrottsförvaltningen ser Bonré Fastighetsförvaltning AB inte detta som något problem.

Bonré Fastighetsförvaltning AB har i bifogad offert redovisat en lösning för idrott i ljushallarna om den stora idrottshallen inte beställs eller om den senareläggs. Utbildningsförvaltningen föredrar dock att nyttja den permanenta idrottslösningen från början varför den tillfälliga lösningen inte finns med i den ekonomiska jämförelsen.

8. Alternativa lokallösningar med kostnadsredovisning.

Inom nybyggnadsområdet Mariehäll finns det, förutom det av utbildningsförvaltningen redovisade förslaget på nyproduktion inom kvarteret Mattisborgen, ett alternativ för placering av en grundskola som utgörs av den befintliga industrifastigheten Baltic 8.

Utbildningsförvaltningen har kontaktat Bonré Fastighetsförvaltning AB som äger fastigheten Baltic 8 för att få en offert på hyra av en skola i fastigheten. Förutsättningen var att få ett jämförbart alternativ till den projekterade nyproduktionen, varför offerten skulle vara baserad på SISAB:s förslagshandlingar. Det resulterade i ett förslag som redovisas i bilaga 1.

Bromma stadsdelförvaltning har meddelat att de inte är intresserade av att placera förskola i Baltic 8 och att en av huvudorsakerna till det är att de utifrån rådande förslag inte ser en möjlighet att kunna skapa tillräckligt bra direktanslutning till förskolegård/utemiljön.



Nedan följer en tabell som visar den totala kostnaden för alternativ Baltic 8 omräknat till dagens värde (nuvärdesberäknat) för de första 20 åren.

| Baltic 8 | Etappvis inflyttning | Fullt utbyggd skola dag ett |
|--|-----------------------------|------------------------------------|
| Hyreskostnad utan justering | 177 538 962 kr | 190 244 902 kr |
| Justering skillnader i alternativ | 33 844 556 kr | 33 844 556 kr |
| Idrott | 17 036 242 kr | 17 036 242 kr |
| Hysesintäkter från SDN | 0 kr | 0 kr |
| Jämförbar hyreskostnad över 20 år (2012-2031) | 228 419 760 kr | 241 125 700 kr |

En mer detaljerad kostnadsredovisning av Baltic 8 redovisas i den ekonomiska jämförelsen av SISAB respektive Baltic 8.

Jämförelse mellan alternativ SISAB respektive alternativ Baltic 8

För att kunna rekommendera ett av alternativen framför det andra görs nedan jämförelser av SISAB respektive Baltic 8-alternativet. Jämförelse har gjorts av följande punkter:

- ekonomi
- idrott
- kapacitet och flexibilitet
- kvalitet
- miljö
- planlösning och funktion
- skolgård och park
- tidplan

Ekonomi

Förvaltningen har valt att genomföra jämförelsen över en 20-årsperiod då detta anses vara en realistisk minimal hyresperiod samtidigt som verksamhetsanknutna avskrivningar då är fullt återbetalade i SISAB-alternativet.



Efter kontakt med stadsledningskontoret har klargjorts att restskulden ska redovisas, men inte tas med i jämförelsen. Detsamma gäller den förgävesprojektering som uppstår i SISAB-alternativet vid eventuellt val av Baltic 8.

- Restskuld år 20 i SISAB-alternativet blir nuvärdesberäknad 30,9 mnkr.
- Förgävesprojektering gällande SISAB-alternativet uppgår till 11,9 mnkr. Beloppet har kontantreglerats 2009.

I den ekonomiska jämförelsen har förvaltningen anlitat en konsult med bygg- och fastighetsekonomisk inriktning. De har använt sig av den så kallade nuvärdesmetoden för att göra en så rättvis jämförelse som möjligt. Vid granskning av de olika alternativen har konstaterats att offerterna skiljer sig åt. Alternativen ger dessutom olika förutsättningar vid genomförande. Nedan redovisas därför ett förtydligande av skillnader i offerterna samt med vilka belopp justering har gjorts i jämförelsen.

| Skillnader i alternativen | Tillkommer (nuvärde) | | Kommentarer |
|--|-------------------------|---------------|---|
| | SISAB | Baltic 8 | |
| Kreditivkostnad | Ingår i båda kalkylerna | | SISAB justerar efter bygget, är dock inte med i jämförelsen. |
| Markförberedande åtgärder | Samma för båda | | 5 000 000 kr |
| Utrustning storkök | 0 kr | 3 287 136 kr | SISAB inkluderar ett högre belopp. |
| Utvändig mark och skolgård | 0 kr | 25 384 000 kr | SISAB inkluderar ett högre belopp. SISAB:s olika påslag ingår i beloppet. |
| Konstnärlig utsmyckning | 0 kr | 1 477 420 kr | Ingår ej i Baltic 8:as offert. |
| Avfallskvarn | 0 kr | 2 196 000 kr | Ingår ej i Baltic 8:as offert. |
| Omprojektering 30 klassrum | 1 000 000 kr | 0 kr | Gäller enbart SISAB. |
| Tillfälligt rörelserum till F-9 inkl. hemkunskap | 2 000 000 kr | 0 kr | Gäller enbart SISAB. |
| 2 enheter förskola byggs om till skola | 2 000 000 kr | | Gäller enbart SISAB. |
| Projektledning Utbildningsförvaltningen | 0 kr | 1 500 000 kr | Under byggtiden |
| Summa | 5 000 000 kr | 33 844 556 kr | |

Kostnadsberäkningen för olika idrottsalternativ är inte lika detaljerad som för skolbyggnaden. SISAB har delgett en grov uppskattning av vad det kan kosta att



bygga gymnastiksal ovanpå förskolan. Baltic 8 har angivit en hyreskostnad per kvadratmeter och år. Beräkningen har utgått från en total yta om 550-600 kvadratmeter.

Notera att det i den ekonomiska jämförelsen av alternativen har antagits att gymnastikfunktionen inryms tillfälligt i skolbyggnaden de två första åren (2012-2014) för SISAB-alternativet. I Baltic 8-alternativet byggs permanent gymnastiklokal som blir tillgänglig från dag ett.

| Idrottskostnader | | Uppskattad kostnad omräknat till nuvärde 20 år |
|-------------------------|---|---|
| SISAB | Gymnastiksal byggs ovanpå förskolan i parkens sydvästra hörn. Storlek 550-600 kvm. | 30 035 365 kr |
| Baltic 8 | Baltic 8 har angivit en kostnad om 1 800 kr/m ² och år. Kostnaden är beräknad på kontinuerlig hyra av 600 kvm. | 17 036 242 kr |

Hyresintäkter från Bromma stadsdelsnämnd vid hyra av förskola redovisas nedan. Stadsledningskontoret påpekade i sitt tjänsteutlåtande daterat 2008-11-07 med diarienummer 308-2272/2008 att Bromma stadsdelsnämnd bör hyra förskola direkt av SISAB. Utbildningsförvaltningen förespråkar dock att Bromma stadsdelsnämnd hyr förskola i andra hand av utbildningsförvaltningen. Det ger ökad möjlighet att täcka upp det eventuella framtida behov som stadsbyggnadskontoret har informerat om: möjliga projekt i Ulvsunda industriområde samt Solvalla omfattande totalt cirka 6 000 nya lägenheter.

| Hyresintäkter Bromma stadsdelsnämnd | SISAB | Baltic 8 |
|--|---------------|-----------------|
| Intäkt de första 20 åren | 47 776 125 kr | 0 kr |

Då ovan redovisade justeringar har gjorts för olikheter i offerterna, idrott och hyresintäkter uppnås följande jämförbara hyreskostnad nuvärdesberäknad över 20 år.

| | SISAB/20 år | Baltic 8/20 år | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| | | Ettstegvis inflyttning | Fullt utbyggd skola dag ett |
| Hyreskostnad utan justering | 238 446 604 kr | 177 538 962 kr | 190 244 902 kr |
| Justering skillnader i alternativ | 5 000 000 kr | 33 844 556 kr | 33 844 556 kr |
| Idrott | 30 035 365 kr | 17 036 242 kr | 17 036 242 kr |
| Hyresintäkter från SDN | 47 776 125 kr | 0 kr | 0 kr |

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Box 22049, 104 22 Stockholm. Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-50833000
registrator@utbildning.stockholm.se



| | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Jämförbar hyreskostnad över 20 år (2012-2031) | 225 705 844 kr | 228 419 760 kr | 241 125 700 kr |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|

Utifrån ovan redovisade antaganden och prognos blir den genomsnittliga nuvärdesberäknade årshyran vid F-5 per elev de sex första åren för Baltic 8-alternativet 24 142 kr och för SISAB-alternativet 48 804 kr. Motsvarande hyra de sex första åren vid en högre fyllnadsgrad (motsvarande prognostiserat antal elever vid F-9-skola) är för Baltic 8-alternativet 15 450 kr och för SISAB-alternativet 31 233 kr per elev. Vid ett fullt utnyttjande sänks hyran per elev ytterligare. Orsaken till att SISAB-alternativet är dyrare är att hyresberäkningarna skiljer sig åt. Utbildningsförvaltningen betalar av mer i början och mindre i slutet över en 33-årsperiod. Denna beräkning omfattar enbart de första 6 åren.

Vid maximalt nyttjande av byggnaderna över en 20-årsperiod blir den genomsnittliga årshyran per elevplats i Baltic 8-alternativet 19 035 kr och 17 970 kr för SISAB-alternativet.

Vid jämförelse av SISAB och alternativet med etappvis inflyttning i Baltic 8, tyder den långsiktiga (de första 20 åren) ekonomiska jämförelsen på en något ökad kostnad för Baltic 8-alternativet. Vid motsvarande jämförelse fast med inflytt i fullt utbyggd skola dag ett, så blir Baltic 8-alternativet drygt 7 % dyrare än SISAB-alternativet.

Det bör noteras att det under rådande förutsättningar finns osäkerhetsfaktorer i den ekonomiska jämförelsen. De omfattar bland annat en tidigt uppskattad kostnad för gymnastiksal samt osäkerhet i prognoser.

Idrott

SISAB-alternativet omfattar en tillfällig gymnastiklösning genom rörelserum de två första åren innan en permanent gymnastiksal är byggd. Denna lösning har ännu inte projekterats. Efter perioden med tillfällig gymnastik omfattar SISAB-alternativet en gymnastiksal anpassad för F-5-skola med möjlighet att använda även för F-9. För äldre årskurser vid F-9-verksamhet bör dock medräknas ett ökat behov av att hyra in sig i extern lokal för att utföra aktiviteter som kräver större ytor.

Avsaknad av parkering kan vara ett problem om gymnastiksalen ska kunna nyttjas av allmänheten.



Baltic 8-alternativet erbjuder i sin offert en tillfällig gymnastiklösning i ljushallarna för att möjliggöra en senareläggning av byggnationen av permanent gymnastikhall. Dock väljer förvaltningen i detta alternativ att bygga den permanenta gymnastikhallen med färdigställande augusti 2012.

Baltic 8 har erbjudit sig att antingen bygga en stor gymnastikhall i samarbete med idrottsförvaltningen eller bygga en mindre gymnastiksal anpassad för skolans behov. Vid byggnation av större idrottshall är det Bonré Fastighetsförvaltning AB:s ambition att ge skolan prioritet att hyra idrottslokalen. I det fall idrottsförvaltningen hyr i första hand förutsätter detta en uppgörelse med idrottsförvaltningen.

En slutsats gällande idrott är att Baltic 8 omfattar en mera attraktiv lösning för gymnastik med större lokal och troligen till lägre kostnad.

Kapacitet och flexibilitet

Med aktuell befolkningsprognos ser förvaltningen att skolornas kapacitet kan komma att överstiga det behov som uppstår för en F-5-skola. Detta medför att skolans flexibilitet kan få stor betydelse i framtiden, antingen genom att anpassa lokalernas storlek eller genom att anpassa lokalerna efter ny verksamhet såsom att inhysa en F-9-skola istället för en F-5-skola.

Alternativ SISAB ger flexibilitet gällande omställning mellan förskola och grundskola genom att delar av skolan hyrs ut till Bromma stadsdelsnämnd. Initialt under byggnation av gymnastiksal kan även en enhet på skolan nyttjas som tillfälligt rörelserum. Trots detta har skolan överkapacitet vid F-5-skola enligt aktuella prognoser. Momsregelverket omöjliggör i princip uthyrning till fristående verksamheter.

Baltic 8-alternativet är flexibelt genom att de kan genomföra en etappvis inflyttning. I deras offert redovisas att hela skolan står klar år 2021 med en kapacitet på maximalt 612-780 elever. Baltic 8 har därmed större möjligheter att anpassa skolans storlek efter utbildningsförvaltningens behov.

Baltic 8 skriver i sin framtidsvision att de planerar ”kontinuerliga avstämningar med utbildningsförvaltningen samt en förbindelse att från vår sida alltid erbjuda lediga lokaler till i första hand utbildningsförvaltningen”. Vidare skriver de ”att som en slutvision se Baltic nr 8 som ett utbildningscentrum kompletterat med verksamheter inom hälsovård, offentlig service m.m.”.



Baltic 8 är en mer flexibel lösning jämfört med SISAB gällande anpassning efter elevunderlag. Dock till en kostnad av att en etappvis inflyttning medför att skolan behöver byggas om vid 4 tillfällen inkluderat de svårigheter som uppstår för skolverksamheten vid ombyggnationer.

Kvalitet

SISAB har under många år arbetat fram system för att leverera långsiktigt hållbara byggnader som tål den belastning elever utsätter byggnader för. Detta medför en ökad trygghet gällande byggnadens kvalitet i detta alternativ.

Bonré Fastighetsförvaltning AB har offererat samma eller motsvarande kvalitet samtidigt som de möjliggör en ökad flexibilitet i materialval med mera. Baltic 8 öppnar således möjligheten för nytänkande. Dock har Baltic 8 inte samma erfarenhet av att bygga skolor som SISAB vilket medför en ökad risk.

SISAB framstår som det säkrare alternativet medan Baltic 8 möjliggör ökat nytänkande.

Miljö

För att bygga en skola är det viktigt att säkerställa en fullgod skolmiljö utifrån myndighetskrav. Det är enklare att åstadkomma genom SISAB-alternativet då detta är en helt ny byggnad. Marken på området har inventerats och sanerats av exploateringskontoret och står nu reda att bebyggas. SISAB har dessutom mångårig erfarenhet av att bygga skolor inklusive de erfarenheter och kunskaper som då medföljer för att skapa en så bra skolmiljö som möjligt. Baltic 8 har inte samma erfarenhet av att bygga skolor.

Baltic 8 är en industrifastighet som byggdes på slutet av 1960-talet. Genomförd miljöinventering visar att verksamhet har pågått som inte är förenlig med skolverksamhet. Bland annat har arbete skett med lösningsmedel och oljor som teoretiskt kan ha lagrats i byggnadens stomme. Dessutom är fastigheten byggd under en tid då material kan ha använts som nu är klassade som miljöfarliga.

Utbildningsförvaltningen har låtit genomföra en miljöutredning med hjälp av en extern konsult vilket i sin tur har resulterat i en rapport (se bilaga 4). Konsulten har genomfört en okulär besiktning samt sökt historiskt material om vilka verksamheter som pågått i fastigheten och i vissa fall kunnat konstatera även var i fastigheten.

För att säkerställa en fullgod skolmiljö utifrån rådande förutsättningar (någon komplett miljöinventering av byggnaden med mätningar med mera finns inte) har



utbildningsförvaltningen valt att försöka säkerställa skolmiljön genom att skriva en offertförfrågan (bilaga 2) till Bonré Fastighetsförvaltning AB där förvaltningen ville överlämna samt tydliggöra fastighetsägarens ansvar i frågan.

Fastighetsägaren har svarat på denna i sin offert (se bilaga 3). Svaret har tolkats av förvaltningen som kommit fram till att offerten kan tolkas som otydlig gällande Baltic 8:as miljöansvar.

Rent byggtekniskt verkar det vara möjligt att sanera hela fastigheten från eventuellt skadliga ämnen och i diskussioner med Baltic 8 framstår detta även som deras vilja. Dock finner förvaltningen en osäkerhet i Baltic 8:as offertskrivning. Detta medför att förvaltningen i dagsläget inte fullt ut kan säkerställa en fullgod skolmiljö i alternativet Baltic 8.

Utbildningsförvaltningen har låtit en extern belysningskonsult (se bilaga 5) se över Baltic 8-alternativet då det funnits oro att fastigheten är för djup för att släppa in den mängd ljus som skolverksamhet kräver.

Konsulten bedömer att lokalerna har goda förutsättningar för att skapa en bra arbetsbelysning. Lokalernas placering ger goda möjligheter att arbeta med dagsljus.

Stadsmuseet har nyligen grönklassificerat Baltic 8. Stadsbyggnadskontoret har dock informerat att denna klassificering inte innebär något hinder att göra fasadändringar för att möjliggöra skola. Klassificeringen innebär inte att byggnaden är k-märkt.

Planlösning och funktion

Vid en jämförelse av funktionerna i de båda alternativens planlösningar konstateras att båda alternativen omfattar i stort sett samma funktioner med tillhörande ytor. I Baltic 8-alternativet tillkommer ett par funktioner som inte finns i SISAB-alternativet, exempelvis galleri. Baltic 8 är inte detaljprojekterat vilket medför möjlighet att justera skillnader.

Byggnadernas olika konstruktion och utformning medför per automatik att planlösningarna skiljer sig åt. Baltic 8:s pelarstomme (byggd för industriverksamhet) skapar möjlighet till större ytor och ökad rymd.

Byggnadskroppens djup är större än SISAB-alternativet vilket har resulterat i ett genomgående atrium för ge tillräckligt ljusinsläpp.



Idag är SISAB-alternativet projekterat för klasser om 25 elever. Vid genomförande behövs en omprojektering för att för att skapa så många klassrum som möjligt som rymmer 30 elever. En enklare utredning har gjorts där det konstaterats att det är bästa att anpassa klassrum för 30 elever i den södra flygeln (4*3=12 st) samt låta övrigt kvarstå enligt dagens projekterade handlingar.

Samtliga klassrum i Baltic 8-alternativet är skapade för 30 elever. En jämförelse har gjorts som tydliggör vilka skillnader som föreligger mellan SISAB:s och Baltic 8:s förslag.

Om skolan omvandlas till F-9 behöver båda alternativen kompletteras med specialsalar såsom NO och hemkunskap.

I SISAB-alternativet ingår förskolelokaler vilket i Baltic 8-alternativet föreslås som ett separat projekt ordnat i en friliggande byggnad på i detaljplanen anvisad skoltomt. Förskolor beställs av Bromma stadsdelsförvaltning.

| Nyckeltal | Baltic 8 | SISAB | Skillnad | Kommentar |
|--|----------|--------|----------|---|
| Total yta byggnad | 6156 | 6465 | 309 | SISAB något större. |
| Total yta förskola | 0 | 1014 | 1014 | Permanent del |
| Total yta skola | 6156 | 5451 | -705 | Bromma SDF har kvar sin permanenta förskoleled. |
| Total yta skolgård inkl. förskolegård. | okänt | 7300 | | |
| Maximal elevkapacitet | 720 | 660 | -60 | Bromma SDF har kvar sin permanenta förskoleled. |
| Maximal elevkapacitet över 20 år (Baltic 8 etappvis inflytt) | 12 000 | 12 560 | 560 | SISAB har något ökad kapacitet över 20 år. |
| Elevantal år 1 för F-5-skola (år 2012) | 167 | 167 | | Samma värde antas för båda alternativen. |
| Elevantal år 6 för F-5-skolan (år 2018) | 396 | 396 | | Samma värde antas för båda alternativen. |
| Antalet kvm/skolelev vid maximalt nyttjande | 8,6 | 8,3 | -0,3 | Vid maximal kapacitet är skillnaden liten. |
| Kvm skolgård/barn+elev | okänt | 14,3 | | |

Funktionsmässigt har båda alternativen fördelar. SISAB-alternativet ger en yteffektiv skola med de funktioner som behövs för att driva skolverksamhet.

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Box 22049, 104 22 Stockholm. Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-50833000
registrator@utbildning.stockholm.se



Baltic 8 ger med tiden möjlighet till en större skola. Ljushall, genomgående stor trappa och stor mängd glaspartier bidrar till en ökad upplevelse av rymd.

Skolgård och park

SISAB-skolan använder mark som i Baltic 8-alternativet kan användas som skolgård, med undantag av den förskola som då behöver byggas på angiven byggrätt.

Om skola byggs i Baltic 8 avstår SISAB skolgården. Det bör dock beaktas att Bromma stadsdelsförvaltning avser att låta SISAB uppföra en förskola på tomten.

Förvaltningen ser att båda alternativen har möjlighet att åstadkomma en fullgod skolgård men att det i Baltic 8:s alternativ krävs förhandlingar om av vem och hur skolgården ska byggas och förvaltas.

Tillgången till parkeringsplatser samt transporter till och från fastigheterna behöver i båda alternativen ses över i samråd med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Tidplan

Mariehäll behöver en ny skola samt förskola så snart som möjligt och i tidigare tjänsteutlåtande sattes målet att skolan ska stå klar till augusti 2012. Vid samma tidpunkt står Annedal värd för en bostadsutställning. Området kommer då stå i fokus för allmänheten och för "byggsverige".

SISAB anger en byggtid på 27 månader vilket skulle motsvara ett färdigställande i oktober 2012 vid beställning i juni 2010. Det innebär att första läsåret påbörjas i de färdigställda lokalerna vårterminen 2013. Eleverna skrivs in i Mariehällsskolan höstterminen 2012 men går höstterminen på Sundbyskolan.

Den beräknade tiden från beställning till färdigställande av skola i fastigheten kv Baltic nr 8 uppgår till ca 24 månader varav projekteringsarbetet beräknas till ca 4 månader. Det innebär att en beställning per den första augusti 2010 ger ett beräknat färdigställande till 31 juli 2012. Samordning sker under ombyggnadstiden för att inredning och utrustning som tillhandahålls av hyresgästen monteras på hyresgästens bekostnad innan skolstart augusti 2012.

Inflyttning till skolan skiljer sig med en termin mellan de båda alternativen.

Risakanalys

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Box 22049, 104 22 Stockholm. Hantverkargatan 2 F

Telefon 08-50833000

registrator@utbildning.stockholm.se

www.stockholm.se



Det föreligger ett antal risker i båda alternativen och nedan redovisas de som bedöms vara av störst vikt:

- ekonomi
- elevprognos och alternativens kapacitetsanpassning
- miljö
- tidplan

Ekonomi

Utbildningsförvaltningen finner inte att offerten från Bonré Fastighetsförvaltning AB är heltäckande gällande miljöansvaret. En förklaring till detta kan vara att Bonré Fastighetsförvaltning AB lämnade in sin offert innan de fick ta del av utbildningsförvaltningens miljöutredning. Det medför en ekonomisk risk som kan tvinga Bonré Fastighetsförvaltning AB att höja kostnaden för skolan för att kunna ta det ansvar som utbildningsförvaltningen kräver. Om Baltic 8 ska förverkligas behöver mer ingående förhandlingar samt uppdatering av offert genomföras.

SISAB:s offert ses som relativt riskfri då de så gott som har projekterat färdigt hela projektet, vilket ger en mera säker kostnadsbild jämfört med Baltic 8-alternativet. Dock finns stor osäkerhet vad gäller kostnaden för nybyggnation av gymnastiksal ovanpå förskolan vars utredning ligger i mycket tidigt skede. Dessutom tillkommer osäkerheten för att klara av behovet av förskoleplatser respektive skolplatser för höstterminen 2012.

Elevprognos och alternativens kapacitetsanpassning

Det fria skolvalet gör det omöjligt att beräkna hur många elever som slutligen väljer att börja i den nya Mariehällsskolan, eftersom förvaltningen inte kan besluta om vilken skola eleverna ska gå i.

Elevprognosen är också osäker på grund av att det är mycket svårt att säga om och i så fall hur många fristående skolor som kommer att etablera sig i samma upptagningsområde. Utöver detta har Stadsbyggnadskontoret meddelat om möjlig byggnation av cirka 6 000 lägenheter i Ulvsunda industriområde samt Solvalla. Sundbyskolans framtida kapacitet är också under utredning varför det är osäkert hur det kan komma att påverka Mariehällsskolan.

Jämförelsen har utgått från att 80 procent av elevunderlaget väljer Mariehällsskolan, men det finns enligt ovan stora riskfaktorer som kan göra att elevunderlaget skiljer sig markant från redovisade värden.



I tjänsteutlåtandet finns möjliga åtgärder redovisade om hur olika elevantal kan bemötas där Baltic 8-alternativet framstår som det mest flexibla alternativet med möjlighet att kunna anpassa sig till både låga och höga elevantal.

Miljö

Utbildningsförvaltningen ser att det är möjligt att åstadkomma en fullgod inomhusmiljö i båda alternativen men risken för misslyckande framstår vara betydligt högre i Baltic 8-alternativet. Miljön har också stor betydelse för föräldrars och elevers val av skola. Det innebär att om ett miljöproblem skulle uppstå så kan det, utöver hälsoproblem, även få stora konsekvenser för skolans rykte och därmed även dess ekonomi. Detta gör skolans miljö till en av tyngsta bedömningspunkterna i detta ärende.

SISAB-alternativet har begränsade miljörisker och framstår därför som säkrare gällande risken att få miljöproblem.

Tidplan

SISAB har redovisat en tidplan där de kan vara klara med färdig skola i oktober 2012 vilket medför en viss försening. Denna tror sig dock utbildningsförvaltningen kunna hantera med hjälp av Sundbyskolan. Däremot behöver ytterligare diskussioner föras med Bromma stadsdelsförvaltning som enligt avtal ska hyra delar av skolan från augusti 2012.

Baltic 8 meddelar att de kan stå klara med skolan i augusti 2012. Dock ser utbildningsförvaltningen en osäkerhet gällande miljöproblematiken som kräver en ytterligare utredning och handläggningsperiod på 3-6 månader. Denna kan troligen göras parallellt med annat arbete, men det föreligger dock en risk om vad vidare utredning kan komma att leda till. Stadsmuseets grön-klassificering av Baltic 8 kan även medföra en risk gällande tidplanen beroende på hur ärendet hanteras av olika berörda parter.

Slutsats riskanalys

Efter analys av olika risker, där de huvudsakliga aspekterna redovisas ovan, drar utbildningsförvaltningen slutsatsen att SISAB-alternativet är att föredra.

Ärendets beredning

Bromma stadsdelsnämnd startade utredningsarbetet kring ny förskola/skola i Mariehäll våren 2005. Starten skedde i samband med Bromma stadsdelsnämnds yttrande över stadsbyggnadskontorets programsamråd om bostadsbyggandet i området Annedal i Mariehäll. Utredningen avslutades i november 2006. Ärendet



redovisades för referensgruppen för skollokaler den 9 mars 2007. Under förslagshandlingsskedet, som påbörjades senvåren 2007, har utformningen av lokalerna omarbetats och effektiviserats i syfte att uppnå en lägre yta och kostnad per barn/elev.

Samråd med kommunstyrelsens ekonomiutskott i april 2007 resulterade i en uppmaning att i den fortsatta projekteringen väsentligt sänka kostnaderna i projektet. Enligt beslutet skulle byggnadsförslaget göras mer yteffektivt och platskostnaden per barn/elev sänkas. Mot denna bakgrund beslutade Bromma stadsdelsnämnd i maj 2007 att godkänna inriktningsärendet om en gemensam och friliggande byggnad för förskola och skola.

Utbildningsförvaltningen övertog skollokalprojektet i juli 2007. I samarbete med Bromma stadsdelsförvaltning har en omarbetning av projektet genomförts i syfte att effektivisera ytor och sänka platskostnaden per elev. Utbildningsförvaltningens bedömning av förändringar i åldersgrupper i elevunderlaget med hänsyn till föreliggande USK-statistik har föranlett förändringar av projektet i syfte att förenkla ett successivt byte av nyttjande från förskola till skola.

Utbildningsförvaltningen har i samarbete med Bromma stadsdelsförvaltning, exploateringskontoret, idrottsförvaltningen, SISAB och stadsbyggnadskontoret genomfört en fortsatt utredning parallellt med SISAB:s projektering av skolan. Utredningen grundar sig i ekonomiutskottets begäran om att anmäla en slutlig avstämning av projektets ekonomi och övriga förutsättningar enligt följande punkter:

- Uppdaterade befolknings- och efterfrågeanalyser och eventuella korrigeringar i projekteringen som följd av dessa.
- Möjliga ändringar av skolpliktsområden och konsekvenser av dessa.
- Eventuella friskoleetableringar inklusive konsekvensanalys.
- Uppdaterade kostnadsredovisningar.
- Kostnader för tomgångshyror och analys av hur dessa ska finansieras.
- Möjlighet att bygga Mariehällsskolan i etapper.
- Tillgången till idrottsfunktion.
- Alternativa lokallösningar med kostnadsredovisning.

Inom utbildningsförvaltningen har projektet varit ett samarbete mellan grundskoleavdelningen och kvalitets- och ekonomiavdelningen.



Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen har inför sitt ställningstagande om val av placering av den nya Mariehällsskolan noggrant analyserat utfallet av det sammantagna resultatet av de ekonomiska förutsättningarna och riskanalysen samt de resultat som framkommit vid besvarandet av de punkter kommunstyrelsens ekonomiutskott önskat få som en slutlig avstämning före upphandling och beställning av produktion.

Värderingen av de ekonomiska förutsättningarna har komplicerats av de båda projektens skilda förutsättningar; en nyproduktion via en av staden ägd fastighetsägare å ena sidan eller en ombyggnad i en privatägd industrifastighet. Förvaltningen har därför lagt stor vikt vid att jämföra de båda alternativen så långt det varit möjligt.

Jämförelsen mellan de båda alternativen i kombination med riskanalysen har resulterat i att utbildningsförvaltningen förespråkar SISAB-alternativet. Den främsta anledningen till det är att Baltic 8-alternativet omfattar en miljörisk som förvaltningen inte kan bortse ifrån. Efter slutliga diskussioner mellan grundskoleavdelningen och lokalenheten blev det tydligt hur viktigt det är att säkerställa skolans miljö ur både hälsomässig och ekonomisk synvinkel.

Enligt genomförd jämförelse är SISAB-alternativet billigare över en 20-årsperiod inkluderat ett större antal vakanta platser än Baltic 8-alternativet. Baltic 8 omfattar en attraktiv lösning gällande idrott och hälsa med större lokal och troligen till lägre kostnad. Baltic 8 framstår även som attraktivt med dess luftiga lokaler och flexibla planlösningar. Risken för att miljöproblem uppstår i Baltic 8 och dess konsekvenser, överväger dock de fördelar som Baltic 8-alternativet medför.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens avstämning avseende nyproduktion av skola i Mariehäll och uppdrar åt utbildningsförvaltningen att av SISAB beställa byggnadsåtgärderna samt teckna hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner avstämningen.

Avstämningen av projektet Mariehällsskolan anmäls till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av nyproduktion samt tecknande av hyresavtal avseende skola i Mariehäll till en hyresgenererande projektkostnad av 214 mkr och en kostnad för exploateringskontorets färdigställande av marken på 5 mkr.

Avstämning av projektet Mariehällsskolan - nybyggnad av förskola och skola

Box 22049, 104 22 Stockholm. Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-50833000
registrator@utbildning.stockholm.se



Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att i samverkan med Bromma stadsdelförvaltning utreda en kombinerad förskole- och gymnastikbyggnad i kvarteret Temmelburken.

Beslutet justeras omedelbart.



Bilagor

1. Alternativ Baltic 8 utan planlösningar
2. Offertförfrågan till Bonré Fastighetsförvaltning AB
3. Offert från Bonré Fastighetsförvaltning AB utan bilagor
4. Översiktlig miljöinventering (Bjerking) utan tillhörande bilagor
5. Kommentar till byggnadens belysningsförutsättningar (K-konsult)