

Nr 1/2014

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB tisdagen den 4 februari 2014

Justerat 2014-02-12

Lennart Rydberg

Rickard Nygren

§ 8 Inriktningsbeslut om ny skola i Norra Djurgårdsstaden

Förelåg redovisning avseende nybyggnad av skola i Norra Djurgårdsstaden.
Målsättningen är att certifiera projektet med Miljöbyggnad Guld.

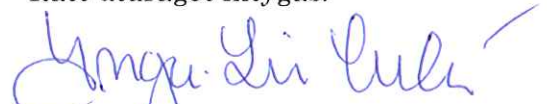
Styrelsen beslöt att

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 350 mnkr.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt att VD ta fram underlag för genomförandebeslut.

Vid protokollet:

Joachim Quiding

Rätt utdraget intygas:


Inga-Lill Carlén



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmanvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2014-02-04
Ärende 8
Dnr 33-2014
2014-01-20

Handläggare: Susanne Herold
Telefon 08-508 470 39

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut om ny skola i Norra Djurgårdsstaden

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 350 mnkr.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Åsa Öttenius
VD

Sammanfattning

I samarbete med bland annat utbildningsförvaltningen och Östermalms stadsdelsnämnd har förstudie om ny skola och förskola i Norra Djurgårdsstaden genomförts. Skolan planeras initialt för fyra temporära avdelningar förskola samt för 750 skolelever. I ett senare skede ska skolan kunna ställas om till fyra paralleller F-6 för 840 elever samt på längre sikt kunna ställas om till tre paralleller F-9 för 900 elever. Uppskattad hyresgenererande projektkostnad är cirka 350 miljoner kronor. Med hänsyn till pågående detaljplanprocess är vår bedömning att den nya skolan kan stå klar hösten 2019.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

Det föreligger ett stort behov av nya lokaler för skola och förskola i Norra Djurgårdsstaden (Hjorthagen). SISAB har tillsammans med utbildningsförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utrett inplacering av en skola och förskola i området.

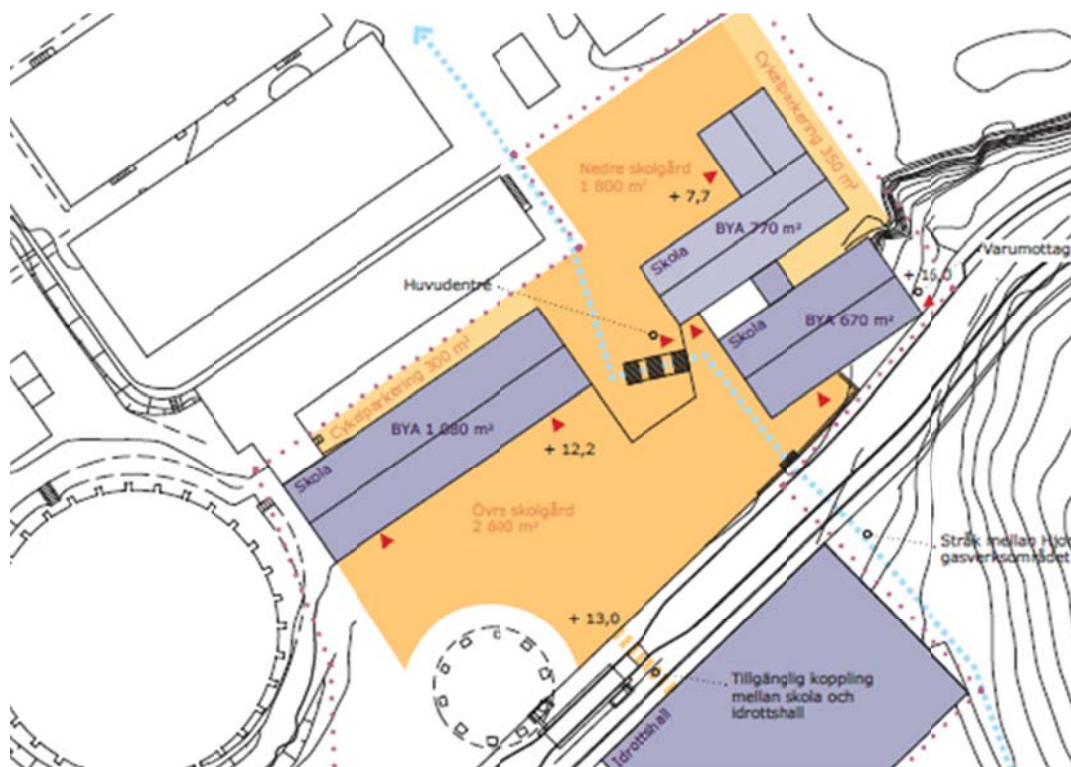


Rektangel visar skolområdets inplacering i Norra Djurgårdsstaden

Projektet

Markanvisningsavtal och planavtal skrevs med exploateringskontoret respektive stadsbyggnadskontoret i maj/juni 2013. Detaljplaneändring krävs och stadsbyggnadskontoret gjorde ett start-PM för detta i början av mars 2013.

Skolan planeras genom nybyggnation samt genom ombyggnad av hus 13 i Gasverksområdet för fyra temporära avdelningar förskola samt för 750 skolelever. Skolan dimensioneras för 900 elever för att i framtiden kunna vara flexibel. Skolan beräknas vara klar hösten 2019, förutsatt att planen vinner laga kraft och att erforderliga beställningar är klara senast kvartal 2 2015.



Temporär förskola planeras genom inplacering av 4 avdelningar i den nya skolan. Förskoleavdelningarna kommer sedan att succesivt övergå till skola.

Projektkostnaden beräknas till cirka 350 miljoner kronor.

Bilaga

Utbildningsnämndens inriktningsbeslut om ny skola i Norra Djurgårdsstaden



Handläggare
Lotti Hammar
08-50833741

Till
Utbildningsnämnden
2013-06-13

Bilaga
Ärende 8
2014-02-04

Förslag till inriktningsbeslut om byggnation av ny skola i Norra Djurgårdsstaden

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag avseende ny skola i Norra Djurgårdsstaden, till en bedömd hyresgenererande projektkostnad på cirka 350 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 28 mnkr.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.
3. Utbildningsnämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Thomas Persson
Utbildningsdirektör

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Per Thorslund
Avdelningschef



Sammanfattning

I detta tjänsteutlåtande föreslår utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om nybyggnad av en F-6 -skola med fyra paralleller för 760 barn i Norra Djurgårdsstaden (Hjorthagen). Skolan ska kunna ställas om till F-9 -skola med tre paralleller för 840 elever. Skolan ska även rymma 4 avdelningar permanent förskola för 72 barn. Uppskattad hyresgenererande kostnad för skoldelen (exklusive förskola och idrott) är cirka 360 miljoner kronor med en tillkommande hyra år ett om cirka 28,8 mnkr. Skolidrott tillgodoses genom att nyttja den idrottshall som idrottsförvaltningen planerar att bygga i området. En ny skola bör stå klar östterminen 2018.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen och grundskoleavdelningen. Under ärendets beredning har utbildningsförvaltningen haft underhandskontakt med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning och SISAB.

Samråd har skett med stadsledningskontoret och ärendet anmäls i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 juni, 2013.

Bakgrund

I utredningen ”Skolplanering för ett växande Stockholm” föreslås att ett antal nya skolor byggs för att möta den stora elevantalsökningen i Stockholm. En av dessa skolor är tänkt att byggas i nybyggnadsområdet Norra Djurgårdsstaden (Hjorthagen).

Utbildningsförvaltningen och Östermalms stadsdelsförvaltning har undertecknat en avsiktsförklaring (bilaga 1) signerad 2011-10-20 som avser en kombinerad skola och förskola i Norra Djurgårdsstaden. Lokalerna ska kunna växlas från förskola till skola i takt med att behovet förändras.

Utbildningsförvaltningen har tillsammans med SISAB, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning utrett inplacering av en skola/förskola i området.

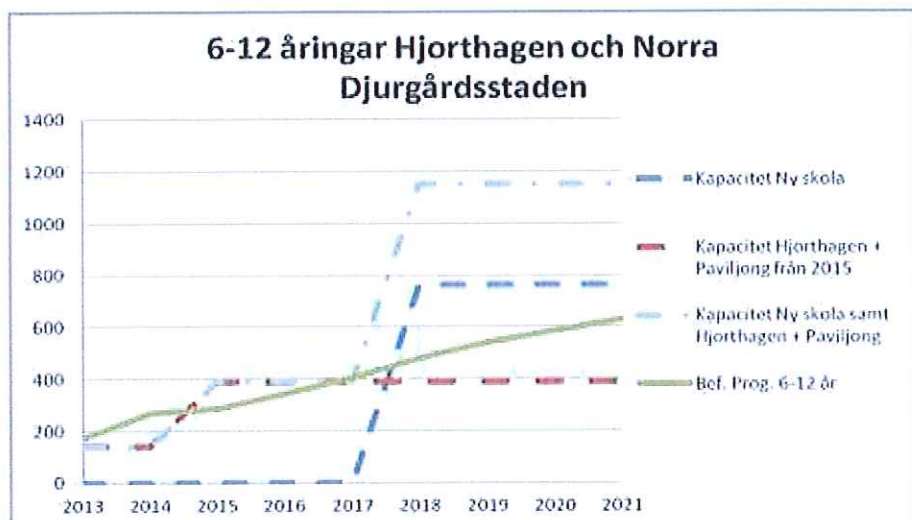


Skola och förskola föreslås inrymmas i flera intilliggande fastigheter. Skolans huvudbyggnader, ” nya lamellen” och intilliggande L-formad byggnad som ansluter till byggnad B och en ny byggnad söder om det L-formade huset.

Utbildningsförvaltningen verkar för en fastighetsbildning där SISAB kan bli fastighetsägare för hela skoletableringen. En tredimensionell fastighetsbildning för idrottshallen skulle även vara av värde då det skulle underlätta samverkan mellan skola och förskola då idrottshallen innehåller förskola.

Behovsanalys

I den första etappen byggs gasverksområdet ut med cirka 4 000 bostäder. Det genererar ett skolbehov om cirka 1 000 skolplatser när området är utbyggt. Den planerade kommunala skolan kommer initialt ha plats för 760 barn i årskurs F-6. De första nybyggda lägenheterna i Norra Djurgårdsstaden blev inflyttningsklara under hösten 2012.



I den här typen av områden, så kallade nollområden, där det i dagsläget inte finns några elever, saknas en elevantalsprognos. Elevantalsprognosen, till skillnad från befolkningsprognosen, omfattar bland annat fördelning mellan kommunal och fristående skolor.

Även befolkningsprognosen är behäftad med osäkerhet då takten på byggnationen inte är helt känd. En ny befolkningsprognos presenteras under juni 2013. En fördjupad behovsanalys kommer att krävas inför genomförandebeslut. För att säkerställa skolplats för de barn som flyttar in i området så har utbildningsförvaltningen behov av att bygga en



ny F-6 -skola med fyra paralleller för 760 elever. Skolan ska kunna ställas om till en F-9 -skola med tre paralleller för 890 elever. Omställningen gör det möjligt att möta förändringar i elevunderlaget. Det beräknade högre elevantalet i en F-9 -skola jämfört med F-6 -skola, beror på att årskurserna F-3 beräknas med 25 elever per klass och årskurserna 4-9 med 30 elever per klass.

I detta projekt har Östermalms stadsdelsförvaltning behov av fyra avdelningar förskola vilket motsvarar förskoleplatser för 72 barn.

För de barn som flyttar in i tidiga skeden i området, innan den nya skolan står klar, gör förvaltningen bedömningen att det behövs cirka 250 tillfälliga skolplatser i området.

Nybyggnadsförslag

Den nya skolan i Norra Djurgårdsstaden föreslås bli en fyrparallellig F-6 -organisation med 760 elever och permanenta förskoleplatser för 72 barn. Skolan ska planeras så att det är möjligt att ställa om skolan till en treparallellig F-9 -organisation med 890 elever.

För den kombinerade skolan och förskolan behövs cirka 10 700 kvm lokalarea, varav 700 kvm exklusiva för permanent förskola, samt utemiljö om minst 6 600 kvm för förskola/skola.

Lokalarean för grundskolan på 10 000 kvm är relativt hög beroende på särskilda förutsättningar i området. Exempel på särskilda förutsättningar är att hänsyn behöver tas till befintlig byggnation samt att det finns begränsningar på grund av tillåten bygghöjd och att byggnaderna behöver placeras i suterräng.

Ett tillagningskök planeras och dimensioneras både för skolans och förskolans behov.

Lokal för idrott planeras av idrottsförvaltningen. Projektet är omnämnt i idrottsförvaltningens verksamhetsplan för 2013 och utredningsbeslut behandlades av idrottsnämnden den 21 maj 2013, (dnr 411-354-2013). Den nya idrottshallen föreslås placeras enligt karta och inrymmer även lokaler för förskola. För att skoleleverna ska kunna nyttja idrottshallen behöver säker gångväg tillskapas mellan skola och idrottshall. Det är



även en förutsättning för att skapa goda samverkansmöjligheter mellan förskola och skola.

Idrottshallen behöver stå klar till dess att skolan tas i bruk för att undvika provisorier. Vid en F-6 -organisation med fyra paralleller behövs med nuvarande timplan cirka 42 timmar skolidrott i veckan och för en F-9 -organisation med tre paralleller behövs cirka 45 timmar idrott per vecka.

Snabbfakta (exklusive förskola och idrott)			
	F-6 (4 paralleller) <u>ht 2018 (år</u> <u>1)</u>	F-6 (4 paralleller) <u>Maximal</u> <u>verksamhets-</u> <u>kapacitet</u>	F-6 (4 paralleller) <u>Maximal</u> <u>teknisk</u> <u>kapacitet</u>
<u>Elevantalskapacitet</u>			
Grundskola F-3:	400	400	510
Grundskola 4-6:		360	380
Grundskola 7-9:	0	0	0
Grundsärskola:	0	0	0
Totalt antal elever:	400	760	890
<u>Lokaler och ekonomi</u> (nyckeltal)			
Bedömd hyreshöjande projektkostnad (mnkr):	350,0	350,0	350,0
Skolans totalyta (m ² BRA):	10 000	10 000	10 000
Årshyra år 1 (mnkr):	28,0	28,0	28,0
Hyra/m ² (kr):	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr
M ² /elev:	25,1	13,2	11,2
Hyra/elev (kr):	70 200kr	36 800 kr	31 200 kr
Nyttjandegrad (%):	53%		
m ² skolgård:	6 600	6 600	6 600
m ² skolgård/elev inkluderat 72 st förskolebarn:	14,0	7,9	6,8
Uppskattad hyresgenererande kostnad/kvm	35 000 kr		



För de barn som flyttar in i området, innan den nya skolan står klar, planeras en etablering av tillfälliga paviljonger på skolgården till Hjorthagens skola. Paviljongerna bör sannolikt uppföras i etapper och bedömningen görs att det behöver tillskapas totalt 250 platser utöver de 140 platser som redan finns på Hjorthagens skola idag. Totalt 390 platser och cirka 760 kvm tillkommande yta vid full paviljonguppställning, enligt en förstudie som SISAB har utfört på uppdrag av utbildningsförvaltningen.

Förvaltningen för också diskussioner med Östermalms stadsdelsförvaltning kring möjligheten för stadsdelsförvaltningen att nyttja paviljongetableringen i väntan på att permanenta förskolor byggts. Paviljongupsällningen kan komma att tidigareläggas i det fall stadsdelsförvaltningen önskar nyttja dessa tillfälliga lokaler. Den tillfälliga paviljongbyggnationen kommer att presenteras för utbildningsnämnden i ett separat inhyringsärende.

Tidplan

Detaljplanarbetet har startat men den exakta utformningen processas ännu. Processen att arbeta fram detaljplanen innehåller olika riskmoment såsom exempelvis överklaganden. Inriktningen är att den nya skolan ska vara klar till höstterminen 2018 och att en paviljongetablering vid Hjorthagens skola används fram till att den permanenta skolbyggnaden står färdig.

Kostnader

Den hyresgenerande kostnaden har bedömts utifrån schabloner och uppgår sammantaget till cirka 350 mnkr. Det innebär en bedömd hyreskostnad första året efter färdigställandet om cirka 28 mnkr. Beräkningen utgår från en produktionskostnad på 35 000 kr per kvadratmeter samt 10 000 kvm skolyta. Årshyran per elev blir förhållandevis hög på grund av att förväntade planförutsättningar i området leder till större behov av lokalarea än normalt. Flera byggnader behöver användas och byggnaderna kommer att ha höga miljökrav och stora krav på gestaltning. Utbildningsförvaltningen ska i det fortsatta arbetet verka för att lokalerna får en så effektiv utformning som möjligt för skolverksamhet.

En mer precis kostnad för den nya skolan kommer att redovisas i underlag för genomförandebeslut när fördjupad utredning har utförts.



Kostnaden för den tillfälliga paviljongetableringen på Hjorthagens skola redovisas i kommande inhyrningsärende.

Riskbedömning

Detaljplanen

Detaljplanearbetet har startat men den exakta utformningen processas ännu. Processen innehåller olika riskmoment såsom exempelvis överklaganden.

Kostnader

Eftersom projektet befinner sig i väldigt tidigt skede är kostnaderna uppskattade utifrån nyligen genomförda projekt. Det finns därmed en osäkerhet i projektets bedömda kostnader.

Prognoser

Projektet omfattar ett nybyggnadsområde utan befintlig skola. Därför bygger behovsanalysen i detta ärende på befolkningsprognoser. Att utgå ifrån befolkningsprognos, istället för elevantalsprognos, ökar osäkerheten i behovsanalysen. Det finns också en osäkerhet på grund av att bostadsbyggnation saknas i prognosen och byggnadstakten är osäker.

En annan osäkerhet är att det idag inte är känt vilket antal elever som kommer att välja kommunal skola. Generellt är erfarenheten att elever på Östermalm väljer fristående skola i relativt stor utsträckning (41%). I ett nybyggnadsområde är det däremot möjligt att tidigare sökmönster förändras.

Idrott

Om den anläggningen inte byggs, eller blir försenad, behöver skolidrott tillses på annan plats, permanent eller tillfälligt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om ny skola i Norra Djurgårdsstaden, till en bedömd hyresgenererande projektkostnad på cirka 350 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 28 mnkr. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.

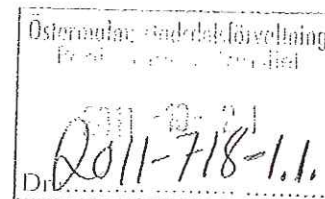


Utbildningsnämnden anmäler ärendet til kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

1. Avsiktsförklaring för planering av kombinerad förskola och skola i gasverksområdet i Norra djurgårdsstaden.
2. Startpromemoria för planläggning av del av Norra Djurgårdsstaden – Hjorthagens IP i stadsdelen Hjorthagen. (idrottshall, bollplaner, förskola, skola, museum m.m.) Dnr 2011-17188-54.
3. Fullstor idrottshall i Hjorthagen
Utredningsbeslut. Dnr 411-354-2013.



AVSIKTSFÖRKLARING FÖR PLANERING AV KOMBINERAD FÖRSKOLA OCH SKOLA I GASVERKSOMRÅDET I NORRA DJURGÅRDSTADEN

Denna avsiktsförklaring mellan Utbildningsförvaltningen och Östermalms stadsdelsförvaltning, skall utgöra underlag för att planera en kombinerad förskola/skola i nybyggnadsområdet Norra Djurgårdsstaden. Byggnaden är lokaliserad till Gasverksområdet och beräknas vara klar 2014.

Tanken är en flexibel lösning som kan anpassas och förändras så att den svarar mot de behov av förskola respektive skola som råder. Normalt är behovet av förskola störst i början av ett nytt bostadsområde. Sedan minskar det vartefter barnen blir äldre, och behovet av skola ökar. Lokalerna ska alltså flexibelt kunna växlas över från förskola till skola utifrån befolkningsutvecklingen. Planlösningen ska anpassas efter verksamhetens behov och med öppna och funktionella ytor skapa möjlighet att utveckla det pedagogiska arbetssättet som varit framträdande under de senaste åren inom förskolan och grundskolan.

Miljön ska utformas så att barns utveckling och lärande underlättas, stimuleras och utmanas. Dessutom ska lokalerna kunna anpassas till olika pedagogiska inriktningar och profilering. I de nybyggda lokalerna ska planeras för små hemvister och stora gemensamma ytor för matsal samt stora öppna platser - "torg" - för pedagogiska aktiviteter. Samutnyttjande av gemensamma funktioner såsom kök, matsal, gymnastikhall, gård och personalutrymmen ger stora samordningsvinster. Eventuellt kan skolhälsovården samplaneras med vårdcentral för området.

Uppdraget att utbilda för en hållbar utveckling har formulerats i internationella överenskommelser och nationella styrdokument och verksamheten ska bedrivas på ett sätt som förbereder förskolebarn och elever på ett aktivt deltagande i samhället och som utvecklar deras förmåga att ta ett personligt ansvar.

I Norra Djurgårdsstaden tillämpas miljöteknik och systemlösningar för hållbar stadsutveckling. För att tydliggöra miljöprofilens roll i verksamheten och i stadens miljöarbete ska förskolan/skolan planeras för att samspela med den hållbara infrastrukturen i området och använda produkter och tjänster som står i samklang med områdets miljöprofil. Detta förutsätter en attraktiv, ekologiskt, socialt och hållbar miljö av hög pedagogiskt kvalitet som kan vara en förebild för staden och stadsdelen.



Förskolan/skolan ska planeras för att använda modern IKT i den pedagogiska verksamheten och inom administrationen.

Ytan för skolans verksamhet beräknas till 7000 kvm och för förskolan till 700 kvm. I nära anslutning till byggnaden ska planeras för en gård med kapacitet för inskrivna förskolebarn och elever.

Den tid som inte används för förskoleverksamhet/undervisning ska lokalerna kunna användas till föreningsverksamhet, kulturskolans aktiviteter och öppen fritidsverksamhet för ungdomar.

Stockholm den 20/10 2011

För utbildningsförvaltningen

Handwritten signature of Carina Hallqvist in black ink.

Carina Hallqvist
Grundskolechef

För Östermalms stadsdelsförvaltning

Handwritten signature of Mats Claesson in black ink.

Mats Claesson
Avdelningschef Barn o Ungdom