

Handläggare

Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Sverker Henriksson
Telefon: 08-508 29 394

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande SISAB:s nyproduktion av skola i Norra Djurgårdsstaden

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförande av nybyggnation av skola i Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om ca 416 mnkr, godkänns
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförande av nybyggnation av skola i Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om ca 416 mnkr, godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Lars Rådth
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Som ett led i arbetet med att uppfylla sitt ägardirektiv och uppdrag att delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm, planerar SISAB att bygga en ny skola i Norra Djurgårdsstaden.

SISAB har tillsammans med utbildningsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden och i samverkan med idrottsnämnden och kulturnämnden samt stadsledningskontoret utrett placering och utformning av en

skola/förskola i området, vilket gett underlag för ärendets förslag om en utbyggnad av Norra Djurgårdsstadens skola.

Skolan som SISAB planerar byggs initialt för en kapacitet för fyra parallella klasser i åk F-6 med 840 elever, men förbereds för att kunna ställas om till en 3-parallellig verksamhet för åk F-9 med ca 900 elever.

Skolan kommer inte att inrymma någon idrottshall. Idrottsnämnden planerar att bygga en sådan i närheten av skolan och den ska kunna användas av skolans verksamhet.

Skolans area omfattar 8 875 kvm lokalarea och en skolgård om 3 235 kvm. Skolan kommer att byggas vid Gasverksvägen i Norra Djurgårdstaden inom det f.d. Gasverksområdet. Skolan planeras även inrymma ett tillagningskök med en kapacitet om 1 500 portioner, d.v.s. fler än den egna skolans kapacitet. Köket byggs med denna kapacitet för att kunna leverera mat till en intilliggande förskola och även Hjorthagens skola, som båda har mottagningskök och därför har behov av leverans av mat.

Planerad byggstart beräknas ske i februari 2017, för ett färdigställande till höstterminen 2019. För att klara tidplanen kommer upphandling av entreprenör ske innan detaljplanen vunnit laga kraft. Total projektkostnad, inklusive mervärdesskatt, är beräknad till ca 416 mnkr, som förutsätts finansieras genom en årshyra om ca 28 mnkr gentemot utbildningsnämnden. Bilagd nuvärdeskalkyl för projektet anger att projektet innebär ett mindre underskott i investeringsresultatet hos SISAB.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett nödvändigt tillskott av skolplatser i ett expansivt område i staden. Med den stora nyexploatering av bostäder som planeras i Norra Djurgårdsstaden, prognostiseras ett kommande behov av skol- och förskoleplatser. Det medför att tidplanen och genomförandet av projektet är av stor vikt för att få en väl fungerande stadsdel med god kvalitet på närservice och kommunala funktioner.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att det återstår betydande osäkerheter i projektet, vilka bör hanteras och minimeras genom ett fortsatt gott och mycket nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden samt även idrottsnämnden respektive fastighetsnämnden och kulturnämnden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektets genomförande förutsätter att även idrotts- och biblioteksfunktionerna kan tillgodoses i närområdet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på den planerade flexibiliteten i skolan, med möjligheten att ställa om från en fyr-parallellig F-6 skola till en tre-parallellig F-9 skola samt möjligheten att ställa om även förskolelokaler vid behov.

I detta projekt planeras också för en ökad samordning och ett effektivt lokalutnyttjande genom en samordning av användningen av tillagningskök, ny idrottshall som används av idrottsnämnden och utbildningsnämnden samt även den eventuella samordningen av biblioteksfunktionen med ett folkbibliotek. Sammantaget ligger detta väl i linje med kommunfullmäktiges direktiv och uppdrag för stadens verksamheter.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) uppmanas SISAB att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna samt i separata lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Ärendet

Som ett led i arbetet med att uppfylla sitt ägardirektiv och uppdrag att delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm, planerar SISAB att bygga en ny skola i Norra Djurgårdsstaden.

Bakgrund

I stadsledningskontorets utredning ”Skolplanering för ett växande Stockholm” från 2011, föreslås att ett antal skolor byggs för att möta elevtalsutvecklingen i Stockholm. En av dessa planeras i nyexploateringsområdet Norra Djurgårdsstaden.

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 anges att samplaneringen i tidigt skede med utbildningsnämnden, stadsdelsnämnderna stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, SISAB och idrottsnämnden ska stärkas. Utbyggnaden av förskolor ska fortsätta i hög takt. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bl.a. vad gäller byggandet av nya bostäder och därtill hörande infrastruktur och service, såsom exempelvis skolor. SISAB har därutöver erhållit uppdrag och ägardirektiv att delta i

planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

Utbildningsnämnden och Östermalms stadsdelsnämnd undertecknade i oktober 2011 en avsiktsförklaring, som avser en kombinerad skola och förskola i Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringsnämnden behandlade en start-promemoria avseende den planerade skoletableringen den 7 mars 2013. Markanvisningsavtal har undertecknats av SISAB och exploateringsnämnden i juni 2013.

Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut i ärendet 13 juni 2013 och samråd i ärendet har anmälts i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 6 juni 2013. Genomförandebeslut i ärendet togs den 11 juni 2015 och samråd i kommunstyrelsens ekonomiutskott är planerat till den 26 augusti 2015.

SISAB:s styrelse tog inriktningsbeslut i ärendet den 4 februari 2014 och genomförandebeslut (lämnande av offert med fastpris med hyrestillägg avseende nybyggnad av Norra Djurgårdsstadens skola i kv. Gasverket Västra, Hjorthagen 1:3) den 19 maj 2015.

SISAB har tillsammans med utbildningsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden och i samverkan med idrottsnämnden och kulturnämnden samt stadsledningskontoret utrett placering och utformning av en skola/förskola i området, vilket gett underlag för ärendets förslag om utbyggnad av Norra Djurgårdsstadens skola.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Projektet bedöms komma att överstiga 300 mnkr.

Mål och syfte

Genom stadens tillväxt och den omfattande nyproduktionen av ca 5 000 bostäder kring Hjorthagen-Norra Djurgårdsstaden, så pekar utbildningsnämndens behov på ett behov av en ny skola för 840-900 skolelever och ca 70-75 förskoleplatser.

Prognosen pekar på en kraftig befolkningsökning i grundskoleåldrarna 6-15. Att en ny skola som kan ställas om för olika åldersgrupper är högst väsentlig för att säkerställa skolkapaciteten i området på längre sikt.

Skolan planeras initialt innehålla fyra förskoleavdelningar under en femårsperiod, men med möjlighet till förlängning. Skolan som SISAB planerar byggs därför initialt för F-6 verksamhet samt en förskola, men skolbyggnaderna utformas för en kapacitet för fyra parallella klasser i åk F-6 med ca 840 elever. Skolan förbereds också för att kunna ställas om till en 3-parallellig verksamhet för åk F-9 med ca 900 elever.

Skolan kommer inte att inrymma någon idrottshall. Idrottsnämnden planerar att bygga en sådan i närheten av skolan och den ska kunna användas av skolans verksamhet.

Projektbeskrivning

Skolans area omfattar 8 875 kvm lokalarea och en skolgård om 3 235 kvm. Skola kommer att byggas vid Gasverksvägen i Norra Djurgårdstaden inom det f.d. Gasverksområdet.



Rektangeln visar skolområdets inplacering i Norra Djurgårdstaden

En av byggnaderna i den nya skolan utgörs av en kulturhistoriskt bevaransvärd verkstads-och kontorsbyggnad, som integreras i den nya skolan. Skolans nya byggnader följer Gasverksområdets planstruktur och särskilda krav på kulör, materialval m.m. har ställts för att den nya bebyggelsen, antikvariskt ska överensstämma med befintlig miljö. Detta tillsammans med en kraftigt kuperad tomt har medfört bl.a. komplicerade konstruktionslösningar.

Skolan planeras även inrymma ett tillagningskök med en kapacitet om 1500 portioner, d.v.s. fler än den egna skolans kapacitet. Köket byggs med denna kapacitet för att kunna leverera mat till en intilliggande förskola och även Hjorthagens skola. Dessa båda har mottagningskök men är därför beroende av att få sin mat levererad.



Övriga funktioner

Lokaler för idrott i anslutning till skolan och förskolan planeras genom att idrottsnämnden bygger en separat idrottshall på andra sidan Gasverksvägen, som ska kunna användas av skolan. Idrottshallen planeras i en separat detaljplan, men med målsättning att stå klar samtidigt som skolan. Detta är en förutsättning för skolans verksamhet.

Samtal har förts med kulturnämnden om att samordna skolbiblioteket med ett folkbibliotek under förutsättning att detta etableras nära skolan. Beslut har ännu inte tagits av kulturnämnden om biblioteksetableringen.

Tidplan

Markanvisnings- och planavtal skrevs i maj/juni 2013 med exploaterings- respektive stadsbyggnadsnämnden. Detaljplaneändring krävs och en startpromemoria för detta arbete presenterades i exploateringsnämnden den 7 mars 2013. Ett utredningsbeslut avseende en fullstor idrottshall i Hjorthagen behandlades i idrottsnämnden den 21 maj 2013. Detaljplanarbete pågår och planen beräknas tas upp i stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2015. Planerad byggstart beräknas ske i februari 2017 för ett färdigställande till höstterminen 2019. För att klara tidplanen för färdigställande kan genomförandebeslut och upphandling av entreprenör komma att ske innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Organisation

Projektet kommer att genomföras av SISAB, i nära samråd med ansvarig handläggare hos utbildningsnämnden, stadsdelsnämnden och övriga berörda nämnder.

Risker

Det finns risk för överklagande av den nya detaljplanen, vilket kan ge förskjutningar i projektet. Den bedömda tidplanen inkluderar dock ett överklagande, men det kan även komma att påverka kostnaderna.

Det råder sedvanlig osäkerhet om elevantalsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. SISAB försöker i skolbyggnationen möta denna osäkerhet genom att bygga en skola med möjlighet till flexibilitet i användningen.

Om inte idrottsanläggningen kan byggas i närheten av skolan behöver verksamhetens behov av skolidrottslokaler tillgodoses på annat sätt för att ge förutsättningar för en fullvärdig skolverksamhet i den planerade skolan.

Miljö

Då Norra Djurgårdsstaden utgör ett av stadens miljöprofilområden ställs särskilda krav på energianvändning, avfallshantering, m.m. och skolan kommer att uppnå klassificeringen miljöbyggnad Guld för inomhusmiljön och en sammanvägd klassning för hela skolan ska uppnå den för SISAB gängse nivån Silver. Skolan kommer att anslutas till Norra Djurgårdsstadens sopsugsanläggning.

Ekonomi

Total projektkostnad, inklusive mervärdeskatt, är beräknad till ca 416 mnkr och kommer att finansieras genom en årshyra om ca 28 mnkr gentemot utbildningsnämnden.

Hittills nedlagda kostnader uppgår till 9,3 mnkr. Kostnader för fortsatt projektering och upphandling av entreprenörer bedöms uppgå till 20,8 mnkr. Dessa kostnader kan innebära en förgäveskostnad om detaljplanen inte antas och projektet inte genomförs.

Bilagd nuvärdeskalkyl för projektet anger att projektet innebär ett mindre underskott i investeringsresultatet hos SISAB.

Detta beror på hyreskonstruktionen i ramavtalet. Den omfattar en kraftig årlig amortering, vilket medför en hyresnivå som minskar

över tiden. Detta medför att investeringen skrivs ned snabbare än vad avkastningsvärdet förändras.

En motsvarande kalkyl med en marknadsmässig hyreskonstruktion ger ett positivt investeringsresultat. Det negativa resultatet medför därmed inte något nedskrivningsbehov.

En detaljerad ekonomisk bedömning av SISAB:s investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Uppföljning

Uppföljning och framdrift av projektet kommer att ske genom kontinuerlig dialog mellan projektansvariga hos SISAB respektive utbildningsnämnden. Avrapportering kommer också att göras till styrelsen, i samband med verksamhetsplaner, tertiärrapportering samt bokslut. Projektet kommer följas upp med separata lägesredovisningar till bolagsstyrelsen samt koncernstyrelsen, enligt stadens projektstyrningsmetodik.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett nödvändigt tillskott av skolplatser i ett expansivt område i staden. Med den stora nyexploatering av bostäder som planeras i Norra Djurgårdsstaden, prognostiseras ett kommande behov av skol- och förskoleplatser. Det medför att tidplanen och genomförandet av projektet är av stor vikt för att få en väl fungerande stadsdel med god kvalitet på närservice och kommunala funktioner.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att det återstår betydande osäkerheter i projektet, vilka bör hanteras och minimeras genom ett fortsatt gott och mycket nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden samt även idrottsnämnden respektive fastighetsnämnden och kulturnämnden. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektets genomförande förutsätter att även idrotts- och biblioteksfunktionerna kan tillgodoses i närområdet.

Projektet kommer att kräva ett fortsatt nära samarbete för att projektet ska kunna genomföras i tid för att tillgodose behovet i områdets utveckling. Det är också av stor vikt att risken för ökade kostnader motverkas i de delar där staden har rådighet att påverka kostnadsbildningen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på den planerade flexibiliteten i skolan, med möjligheten att ställa om från en fyr-parallellig F-6 skola till en tre-parallellig F-9 skola med möjlighet att initialt inrymma även förskolelokaler. Det överensstämmer väl med den utveckling man kan förvänta avseende en stadsdel med betydande nyproduktion och möjlighet till stort upptagningsområde, vilket ger viss osäkerhet i kommande elevunderlagsfördelningen. Flexibiliteten ger också SISAB bättre förutsättningar att långsiktigt och kostnadseffektivt anpassa fastigheten efter förändrade behov.

I detta projekt planeras också för en effektiv lokalanvändning genom den samordning av funktioner som tillagningskök, ny idrottshall som samnyttjas av idrottsnämnden och utbildningsnämnden samt även den eventuella samordningen av biblioteksfunktionen med ett folkbibliotek. Sammantaget ligger detta väl i linje med kommunfullmäktiges direktiv och uppdrag för stadens verksamheter.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen SISAB att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna samt i separata lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB
2. Nuvärdekalkyl SEKRETESS