

Handläggare
Anna Fredriksson
Telefon: 08-508 33 875

Till
Utbildningsnämnden
2015-08-20

Förslag till inriktningsbeslut gällande nybyggnation av skola på Stadshagsklippan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om nybyggnation av skola på Stadshagsklippan till en bedömd kostnad om ca 259,9 mnkr och med en tillkommande hyra, år ett om ca 18,8 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av förvaltningens förslag.
3. Utbildningsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med förslag om genomförandebeslut.
4. Beslutet justeras omedelbart

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Gunnar Wohlin
T.f. Grundskoledirektör

Lena Holmdahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har beslutat att anvisa mark för ny skola inom fastigheten Stadshagen 1:5, vilken ingår i planarbetet för Stadshagen 1:1 m.fl. Gemensamt utredningsarbete för byggandet av en F-6-skola med 648 elever har bedrivits av SISAB och Utbildningsförvaltningen. I och med att elevprognoserna visar på ett växande elevunderlag föreslås en omställningsbar skola med maximal kapacitet om 702 elever.

Ärendet gällande nybyggnation av skola på Stadshagsklippan har anmälts till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Anmälan godkändes med förbehåll av ekonomiutskottet den 17 juni.

Den begränsade ytan som planeras för skola och skolgård kommer att ställa stora krav på utformning av hemvister och skolgård.

Den uppskattade totala investeringen beräknas uppgå till 259,9 mnkr, med en årlig hyreskostnad om 18,8 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning, i samverkan med grundskoleavdelningen. Fackliga huvudskyddsombud har medverkat. Även SISAB, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret har bidragit med underlag. Andra inblandade aktörer är de som har angränsande fastigheter i den tre-dimensionella fastighetsbildningen. Dessa utgörs av Stockholmshem, Stockholm Parkering, SL och Idrottsförvaltningen.

Bakgrund

Fakta om grundskola belägen på Stadshagsklippan

| | Planerad elevkapacitet 2020 | Möjlig elevkapacitet vid eventuell omställning till mellan- och högstadium |
|---|-----------------------------|--|
| <i>Elever</i> | | |
| Grundskola åk F-3 | 336 | 0 |
| Grundskola åk 4-6 | 252 | 252 |
| Grundskola åk 7-9 | 0 | 450 |
| CSI-elever/förberedelseklasser | 60 | 0 |
| Totalt antal elever | 648 | 702 |
| <i>Lokaler och ekonomi</i> | | |
| Skolans area (kvm) | 7 900 | 7 900 |
| Årshyra (kr) | 18 839 167 | 18 839 167 |
| Årshyra/kvm | 2 385 | 2 385 |
| Kvm/elev | 12 | 11 |
| Årshyra (kr)/elev | 29 073 | 26 836 |
| Verksamhetskapacitet (elever) | 702 | 702 |
| Fyllnadsgrad | 92%* | 100% |
| Bedömd hyreshöjande projektkostnad (kr) | 259 900 000 | 259 900 000 |

*Fyllnadsgraden är lägre än 100% eftersom beräknat antal elever i låg- och mellanstadiet är 28/klass och 30/klass i högstadiet.

Elevprognos

Elevprognosen 2014 visar på ett växande elevunderlag på Kungsholmen, framförallt i nordvästra delen av stadsdelsnämndsområdet. På stadsdelsnivå uppstår behov av kapacitet i F-6 först i mitten på 2020-talet. Platsbrist kommer att uppstå lokalt på nordvästra Kungsholmen (Kristinebergsskolan) från 2017 och framåt. Prognosperiodens sista år, 2023, saknas över 400 platser i området. Elevökningen förväntas fortsätta efter denna prognosperiods slut. Den planerade kapaciteten på Stadshagsklippan är tänkt att möta detta behov. En konsekvens av den föreslagna byggnationen är en minskat beroende av Konradsberg för yngre elever från nordvästra Kungsholmen. Konradsberg kan då delvis användas för att avlasta andra områden då området har goda kommunikationer till exempelvis Bromma.

Omställbarhet

För att synliggöra den omställbarhet skolan byggs med har två beräkningar utförts. Det primära syftet med skolan är att inrymma låg- och mellanstadium. Vid behov kan skolan ställas om för att inrymma högstadium eller gymnasium. Eftersom skolan ska kunna ställas om dimensioneras de tekniska systemen att omfatta 32 + 2 personer/klassrum. Total teknisk kapacitet uppgår till 720 elever beräknat utifrån 90 elever per hemvist om totalt 8 hemvister. Utbildningsförvaltningen har valt att inte göra skolan helt eller delvis omställningsbar till förskola eftersom de omgivande ytorna inte kan delas av fysiskt på det sätt som en förskola har behov av. Dessutom är de omgivande ytorna som ingår i själva skolfastigheten för små för att tjäna en förskolas behov.

Villkor för byggnation

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat ett detaljplansarbete för skol- respektive idrottstomt vid Stadshagsklippan på Kungsholmen. Fastigheten utgör i dagsläget Stadshagens IP. I tjänsteutlåtande med diarienummer 302-1909/2013 till stadsledningskontoret från finansavdelningen villkoras rivning och byggnation inom fastigheten Stadshagen 1:5, där Stadshagens IP är belägen. Rivning av befintlig idrottsplats får enligt ovan nämnda beslut påbörjas först när en ny fotbollsplan är färdigställd inom fastigheten Fredhäll 1:1. Plansamråd för Stadshagen 1:5 och Fredhäll 1:1 sker parallellt. I ovan nämnda tjänsteutlåtande till stadsledningskontoret uppmanas utbildningsförvaltningen att snarast fatta ett inriktningsbeslut för att möjliggöra ett samlat detaljplanearbete för området.

I förslaget för Stadshagen 1:5, kommer en fullstor bollplan (11-mannaplan) med läktare, en mindre bollplan (7-mannaplan) samt

skola att ligga inom nuvarande idrottsplatsyta. Den fullstora bollplanen kommer att ligga på fastighetens östra halva. Fastighetens västra halva kommer att upptas av skolbyggnad i södra delen och skolgård samt mindre bollplan på övriga delar.

Utbildningsförvaltningen har i och med det pågående planarbetet låtit SISAB genomföra en volymstudie för skola med 648 elever. Skolbyggnaden byggs i souterräng med totalt 5 våningsplan. Transporter till skolan löses under mark. Volymstudien visar på att skolgårdsytan blir mycket begränsad.

Diskussion pågår mellan utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen gällande placering, utformning och användning av ny 7-mannaplan för fotboll så att nyttan av denna samverkar med skolans behov. Samordning pågår även med övriga byggherrar.

Under skolgården kommer Stockholmshem att uppföra en tennishall. Stockholm parkering kommer att uppföra ett parkeringsgarage under idrottsplatsen. Därmed kommer skolfastigheten ingå i en så kallad tredimensionell fastighetsbildning.

Ärendet och förvaltningens synpunkter och förslag

Skolan ska utformas med 8 hemvister för att på sikt vara en 3-parallellig F-6 skola med 84 elever per hemvist med 28 elever per klassrum i årskurserna F-3 och 30 elever/klassrum i årskurserna 4-6. Det finns utrymme för ytterligare en hemvist om 60 elever som kan utformas för CSI-klasser (central grupp med särskild inriktning) och/eller förberedelseklasser.

Skolan på Stadshagsklippan kommer att utrustas med idrottssal. Idrottslokalerna och övriga allmänna ytor så som matsal kommer att hyras ut till allmänhet och föreningsliv kvällar och helger.

Skolgården kommer att utformas så att den uppfattas som ett tillskott till det offentliga rummet utanför verksamhetstid, det vill säga på kvällar, helger och skollov. Den fysiska skolgårdsytan beräknas uppgå till omkring 3 800 kvadratmeter, det vill säga omkring 5,4 – 5,8 kvadratmeter/elev. De faktiska gränserna för fastigheten har dock inte fastställts än. I och med att skolgårdens yta är kraftigt begränsad har en av de huvudsakliga målsättningarna i projektet varit att hålla samman det pedagogiska området inklusive idrottsförvaltningens bollplaner och eventuellt övriga kringliggande

funktioner som kan vara en resurs för eleverna. Arbetsmöten mellan arkitekterna på utbildningsförvaltningen respektive idrottsförvaltningen har initierats för att bland annat möjliggöra att skolgårdsområdet med 7-mannaplanen läses som en helhet. Arkitekter och projektledare har ombetts studera flöden för att undvika barriäreffekter på skolgårdsytan samtidigt som skolgårdsytan behöver vara tydligt avgränsad för att markera skolans respektive idrottsförvaltningens område.

Eftersom skolan endast har rådighet över den faktiska skolgårdsytan och behöver säkerställa att samtliga funktioner för skolgårdsytor är tillgängliga förläggs de pedagogiska utomhusytorna på skolans tak.

Omgivande ytor

Det finns två bollplaner i skolans omedelbara närhet som utgörs av en 7-mannaplan om 3 000 kvadratmeter och en 11-mannaplan med läktare om 10 000 kvadratmeter. Målsättningen är att 7-mannaplanen genom förhyrning inkluderas i skolgårdsytan. Därmed kommer ytan för rastverksamhet att uppgå till omkring 9 kvadratmeter/elev. Förhyrningen av 7-mannaplanen är tänkt att ske med så kallad blockförhyrning. Utbildningsförvaltningen för en dialog med idrottsförvaltningen om möjligheten att boka 11-mannaplanen under lunchrasten och för idrottslektioner under skoltid.

Skolan kommer som ett resultat av planarbetet att få tillgång till en parkyta vid norra delen av skolgården som ligger i anslutning till skolgården, på andra sidan om en bilfri gång och cykelväg. Parken kommer att samutnyttjas av skolan och omkring fem förskolor i närområdet. Beräknat antal barn per dag i parken kan uppgå till 1 000 barn/dag. Parkens yta uppskattas till 6 000 kvadratmeter.

Totalt kommer skolans elever ha tillgång till en yta om 12 800 kvadratmeter, om ytan för skolgård, 7-mannaplan och parkmark vägs samman. Det genererar en yta om nästan 20 kvadratmeter per elev.

Funktionsprogrammet

I projektet är ett av de övergripande målen att uppfylla funktionsprogrammets funktionskrav. Vid utförd utredning fastställs att flertalet av de kriterier utbildningsförvaltningen ställt upp inom funktionsprogrammet uppfylls. Den största problematiken för skolan utgörs av att byggnadens volym begränsar möjligheten att följa funktionsprogrammet fullt ut i hemvisterna. Byggnadsvolymen begränsas i sin tur av fastighetsindelningen och den mängd

funktioner platsen ska rymma i den tredimensionella fastighetsbildningen. De funktioner i funktionsprogrammet som inte kan tillgodoses utgörs bland annat av att planlösningen inte kan utformas med så många möjligheter till variation som annars kunde vara önskvärt. I projektets kommande fas kommer en översyn av byggnadsytorna att företas för att säkerställa en hög yteffektivitet och funktionalitet.

En viktig parameter i funktionsprogrammet är trygghet. Området kring Stadshagsklippan ses i dagsläget som det område på Kungsholmen som uppvisar störst otrygghet. Detta ställer krav på utformning av en säker skolgård med tydliga avgränsningar. Det är viktigt med överblickbarhet såväl inom skolan som över skolans närområde. Ett annat sätt att generera trygghet till skolan är att en studie om hur transporter till skolan ska ske på ett säkert sätt har genomförts.

Samverkan

Snett över gatan, i byggnaden med namn Stadshagsskolan ligger Kungsholmens grundskola (åk 6 – 9). Utbildningsförvaltningen undersöker på vilket sätt de båda skolorna kan tänkas samarbeta. Möjligen kan den nybyggda skolan på Stadshagsklippan laga mat till eleverna på Stadshagsskolan. Som ett led i att säkerställa möjligheter till samarbete har utbildningsförvaltningen poängterat vikten av såväl en säker skolväg mellan skolorna som till den nybyggda skolan. Skolvägen ska även möjliggöra för elever att promenera och att cykla till skolan.

Tidplan

Oktober 2015 – juni 2016 förslagshandling

November 2016 – juni 2017 detaljprojektering

December 2017 – juli 2020 byggnation av skola och skolgård

I och med att fastigheten kommer att bildas genom så kallad tredimensionell fastighetsbildning kommer det att ställas stora krav på samarbete och samordning med byggherrar på angränsande fastigheter. I praktiken innebär det att planerad tid för byggnation är något längre än brukligt.

Kostnader

Kostnaden att uppföra skolan beräknas uppgå till 259,9 mnkr. Den tillkommande hyreskostnaden (första året) bedöms uppgå till 18,8 mnkr. Kostnaden för nybyggnation har bedömts av SISAB enligt bifogat underlag.

Förutsatt att nämnden bifaller inriktningsförslaget kommer fokus att läggas på att hålla nere kostnaderna i projektet.

Riskbedömning

I och med att byggnationen kommer att ske i ett samordnat samarbete med flera andra byggherrar finns det risk att förseningar i omgivande projekt påverkar tidplanen i detta projekt.

Ytterligare en riskfaktor utgörs av att bygg- och/eller rivningsarbeten inte får påbörjas innan en ersättningsplan för de befintliga bollplaner som rivs, är färdigställd i Fredhäll.

Stadshagen liksom hela Stockholms innerstad utgör riksintresse för kulturmiljövården. Det innebär att det finns ett stort intresse för den bebyggda miljön och att det finns risk att såväl plan som bygglov överklagas.

Vid en försening av projektet finns det risk att det uppstår ett underskott av skolplatser på Kungsholmen. För att bemöta detta har en handlingsplan för hantering av elevströmmar upprättats av Utbildningsförvaltningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Mot bakgrund av ovanstående föreslås nämnden uppdra förvaltningen att ta fram förslagshandling för nybyggnation av skola på Stadshagsklippan till en bedömd kostnad om ca 259,9 mnkr och med en tillkommande hyra, år ett om ca 18,8 mnkr.

Utbildningsnämnden begär godkännande av förvaltningens förslag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Utbildningsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med förslag om genomförandebeslut.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Volymstudie
2. Lokaliseringsutredning; landskap/skolgård
3. Sammanställning av ytor
4. Hyresberäkning