

Handläggare
Tobias Arab
Telefon: 08-508 33 951

Till
Utbildningsnämnden
2016-11-24

Genomförandebeslut om nybyggnation av skolbyggnad vid Johan Skytteskolan, Ekängen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag om nybyggnation av skolbyggnad vid Johan Skytteskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om 213,2 mnkr med en tillkommande hyra första året om 13,1 mnkr.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av evakueringspaviljong vid Långbrodalsskolan till en hyresgenererande kostnad om 2,9 mnkr första halvåret. Utbildningsnämnden uppdrar till förvaltningen att beställa byggnationsåtgärderna samt att teckna hyresavtal med SISAB.
3. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att kontant betala restvärdet som uppgår till 4,1 mnkr för de befintliga lokalerna på kvarteret Smörbulten.
4. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandebeslutet.
5. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning

Hantverkargatan 2 F
Box 22 049
104 22 Stockholm
Telefon 08-508 33 951
Växel 08-508 33 000
tobias.arab@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Vid Johan Skytteskolan finns en tillfällig paviljongetablering som behöver avvecklas. Samtidigt finns ett behov av ytterligare lokalkapacitet i Älvsjö. Genom att riva två befintliga byggnader i kvarteret Smörbulten och ersätta dessa med en ny skolbyggnad,

möjliggörs en avetablering av befintliga paviljonger samtidigt som lokalkapaciteten i Älvsjö säkerställs. För att säkerställa detta har utbildningsförvaltningen beställt en förslagshandling för en ny skolbyggnad vid Johan Skytteskolan. Den nya byggnaden kan stå klar för verksamheten att nyttja från den 1 september 2019. Den totala hyresgenererande projektkostnaden uppgår till 213,2 mnkr med ett hyrestillägg första året om cirka 13,1 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, Älvsjö stadsdelsförvaltning, representanter från skolledningen vid Johan Skytteskolan samt ett samordnande huvudskyddsombud. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Den 21 september 2015 godkände utbildningsnämnden förvaltningens inriktningsförslag om nybyggnation av skolbyggnad vid Johan Skytteskolan, Ekängen till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 212 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 16 mnkr. Den nya byggnaden planerades med teknisk kapacitet för 630 elever och cirka 70 personal. Utredningen visade på möjligheten att bygga en ny skolbyggnad om 5 937 kvadratmeter fördelat på tre våningar. Utbildningsförvaltningen ombads av kommunstyrelsens ekonomiutskott att återkomma med en redovisning för hur utbildningsförvaltningen samarbetat med Älvsjö stadsdelsnämnd i detta projekt. Nämnden uppmanades vidare att i samarbete med SISAB förbättra area- och kostnadseffektiviteten i projektet.

Verksamhet

Idag bedrivs skol- och fritidshemsverksamheten i byggnaderna i kvarteret Smörbulten och kvarteret Akvariet av skolenheten Johan Skytteskolan. Huvudbygganden Johan Skytteskolan ligger i kvarteret Akvariet och Ekängens skola ligger i kvarteret Smörbulten.

Ärendet/förvaltningens synpunkter

På uppdrag av utbildningsförvaltningen har SISAB tagit fram förslagshandlingar för ny skolbyggnad i kvarteret Smörbulten i syfte att avveckla befintliga paviljonger i kvarteret Akvariet samt tillskapa en ny permanent skolbyggnad med kapacitet för tre paralleller i årskurserna F-6.

Den nya byggnaden är planerad så att den kan separeras från Johan Skytteskolan som en enskild skolenhet om behov av detta uppstår.

Den nya skolbyggnaden

SISAB redovisar i förslagshandlingen hur en ny skolbyggnad om 5937 kvadratmeter fördelat på tre våningar kan uppföras i kvarteret Smörbulten. Byggnaden projekteras för att uppfylla kraven för Miljöbyggnad nivå silver och får formen av ett L, med ryggen mot befintlig BMX-bana. Befintliga bergknallar och ekar mot Svartlösavägen bevaras. På så vis separeras skolgård från parkerings- och inlastningsytor. Huvudentréer nås från skolgården som får en yta inom fastighetsgränsen som uppgår till 3745 kvadratmeter och kompletteras med en yta mot befintlig BMX-bana om 930 kvadratmeter. Utöver dessa ytor ligger skolan i nära anslutning till parkmark och skogspartier som bedöms som goda komplement till utomhusmiljön. Skolgården utformas utifrån funktionsprogram för grundskola och har planerats med tydliga zoner med allt från utomhuspedagogik till fartfylld lek och naturmark/vegetation.

Hemkunsksal ingår inte i den nya byggnaden, kapacitet finns i de befintliga hemkunsksalarna i Johan Skytteskolans huvudbyggnad. Skolans kök utformas som ett mottagningskök för 700 portioner/dag. Matsalen utformas med en kapacitet om cirka 230 ätande och möjliggör därmed för en organisation om tre matlag. I köket installeras även avfallskvarn.

Bygglovsansökan har sänts till stadsbyggnadskontoret, inget beslut har ännu tagits.

I samband med kapacitetsökning av Johan Skytteskolan så har frågan om lokalbehov för förskola inte varit aktuell då prognosen visar ett hela skolans kapacitet kommer att behövas för skolans verksamhet. Utbildningsförvaltningen har en fortlöpande god kontakt med Älvsjö stadsdelsförvaltning i frågor kring samordning av lokaler för skola och förskola.

Byggnaden följer SISAB:s projekteringsanvisningar och den nya byggnaden har projekterats utifrån funktionsprogram för grundskola där bland annat krav som *”möjliggör för framtida förändring där delar av skolan upplåts till annan verksamhet, och vid behov av förändrad användning av lokalerna ska dessa kunna ändras”* legat till grund för projekteringen. Detta har bland annat resulterat i att en hemvist har en egen entré från gården och kan avskiljas från övriga byggnaden.

Idrott

Idrottsfunktion tillskapas inte i detta projekt utan hanteras i ett separat projekt. Anledningen är att det finns behov av en ny idrottsbyggnad oberoende av den kapacitetsökning som den nya skolbyggnaden medför. Bland annat har Långbrodalsskolan, som ligger nära Johan Skytteskolan, brist på idrottslokaler. Dialog har förts med idrottsförvaltningen som inte ser ett behov av en fullstor hall på tomten för den planerade idrottsbyggnaden. Den planerade idrottshallen planeras för extern uthyrning kvällar och helger. Fortsatt arbete med idrottshallen kommer att presenteras i ett separat genomförandeärende för nämnden under 2017.

Evakuering

Den 12 juni 2014 godkände nämnden förvaltningens förslag om inhyrning av evakueringspaviljonger i samband med genomförandeförslag om tillbyggnad av Långbrodalsskolan. Vid Långbrodalsskolan vid korsningen Linbodavägen – Vivelvägen står idag en paviljonguppställningen etablerad. Denna används idag som evakueringslokal för Långbrodalsskolans elever fram till dess att en ny skolbyggnad står klar. Den nya skolbyggnaden vid Långbrodalsskolans ska vara färdigställd till sommaren 2017. Paviljongetableringen har bygglov fram till sommaren 2019. Förvaltningen föreslår att denna paviljong hyrs in som evakueringslokal för detta projekt. Det är kostnadseffektivt att fortsätta nyttja denna lokal som evakueringslokal då alternativet är etablering av ytterligare en paviljong. Inga byggnationsåtgärder behöver vidtas i den befintliga paviljongen, den kan användas i dess nuvarande utformning. Kostnaderna för inhyrningen av paviljongen uppgår till 2,9 mnkr i hyra första helåret. Inhyringskostnaderna för evakueringspaviljongen särredovisas i bilaga 1.

Kostnader

SISAB har på uppdrag av förvaltningen tagit fram en budgetoffert för projektet. Total hyresgenererande projektkostnad uppgår till 213,2 mnkr och medför ett hyrestillägg första året om 13,1 mnkr. Kostnaden för evakueringslokalerna uppgår till 2,9 mnkr i hyra första helåret och ingår inte i projektkostnaden, kostnaden särredovisas i bilaga 1. Restvärdet för de befintliga fastigheterna i kvarteret Smörbulten uppgår till 4,1 mnkr och ingår ej i den hyresgenererande projektkostnaden. Restvärdet kommer att direktfaktureras utbildningsförvaltningen vid ett godkännande av genomförandeförslaget.

I budgetprisofferten från SISAB ingår cirka 5,3 mnkr som avser inredning. Inredningen är multifunktionsinredning som används i hemvisterna för att möjliggöra för en ökad flexibilitet och

kombinerar kläd- och materialförvaring med olika sorters undervisningsmöblemang.

Detaljredovisning kostnader och kvadratmeter		
Befintliga byggnader	Hyra/år (kr)	Kvm
Johan Skytte (huvudbyggnaden)	7 181 196	7 243
Johan Skytteskolan (paviljongerna)	3 074 259	1 835
Ekängen (Kvarteret Smörbulten hus A och B)	1 133 722	1 129
Johan Skytteskolan (gymnastikhall)	755 898	789
Summa	12 145075	10 996
Ny byggnad		
Ekängen (Ny byggnad) Exkl. nybyggnationsrabatt	14 292 610	5 937
Fakta Johan Skytteskolan och Ekängen		
	År 2015	År 2019
Kapacitet (antal elever)	980 inkl. paviljong, hus A och B	1 210
Hyra/elev/år (Totalt) (kr) Exkl. nyproduktionsrabatt	12 755	18 372
Hyra/elev/år (Ekängen, 13,1 mnkr/ 630 elever/ år) (kr) Exkl. nyproduktionsrabatt	-----	22 687

Tidplan

En ny skolbyggnad och en upprustning av skolgården planeras vara klar att ta i bruk den 1 september 2019.

Risker

Förvaltningen har idag inte erhållit bygglov för den planerade skolbyggnaden och eventuella överklaganden kan riskera att tidplanen för projektet försenas.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om en nybyggnation av skolbyggnad vid Johan Skytteskolan, till en beräknad

hyresgenererande projektkostnad om 213,2 mnkr, med en tillkommande hyra första året om 13,1 mnkr.

Nämnden godkänner förvaltningens evakueringsförslag om en fortsatt inhyrning av paviljongerna vid Långbrodalsskolan till en hyreskostnad första året om 2,9 mnkr. Utbildningsnämnden uppdrar till förvaltningen att beställa byggnationsåtgärderna samt att teckna hyresavtal med SISAB. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att kontant betala restvärdet som uppgår till 4,1 mnkr för de befintliga lokalerna på kvarteret Smörbulten.

Utbildningsnämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Budgetprisoffert, SISAB 2016-08-23
2. Projektbeskrivning, Stadion arkitekter, SISAB 2016-05-20