

Handläggare

SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790
Stadshus AB: Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 29 323

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut avseende SISAB:s nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Förslag till genomförande av nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1, till en total investeringsutgift om 419 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Förslag till genomförande av nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1, till en total investeringsutgift om 419 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. I Hägersten-Liljeholmen planeras för stor andel av dessa bostäder. I takt med utbyggnaden av bostäder behöver området fler skolor. Därför föreslås att SISAB bygger en ny grundskola på fastigheten Brandstegen 1 i Midsommarkransen, med utbildningsnämnden som hyresgäst.

Projektets mål är att uppföra en skola med kapacitet för ca 1 000 elever med tre parallellklasser mellan förskola och årskurs sex, samt fyra parallellklasser mellan årskurs sju och nio. I skolan ingår även

en grundsärskoleenhet. Inflyttning av verksamheten planeras till juni år 2020.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 419 mnkr, varav 416 mnkr är hyresgrundande. Tre miljoner kronor faktureras direkt till utbildningsnämnden. Hyrestillägget för utbildningsnämnden uppgår på helårsbasis år 1 till 27,6 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar ca 33 000 kr per kvadratmeter.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser, i ett bra läge med stora behov och förväntad tillväxt av bostäder. SISAB ska innan slutlig upphandling/beställning stämma av projektet med stadsledningskontoret och koncernledningen för att säkerställa hyresnivån per plats. Projektet är mycket angeläget och fördröjningar bör undvikas.

Bakgrund

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. I Hägersten-Liljeholmen planeras för en stor andel av dessa bostäder, vilket medför ett behov av ny skolkapacitet. Mot bakgrund av detta föreslås en ny grundskola på fastigheten Brandstegen 1 i Midsommarkransen, med utbildningsnämnden som hyresgäst.



Vy mot skolan med entré till vänster och anslutning mot parkområde till höger.



Skolan med omgivning. Norr om korsningen planeras för ett flerbostadshus. Gatan norr om skolan är Bäckvägen. Den östra gatan som passerar flerbostadshuset är Tellusborgsvägen.

Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2013 att anvisa mark för en skola i Midsommarkransen till SISAB. SISAB har tillsammans med utbildningsnämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utrett inplacering av skola i området i anslutning till detaljplaneprocessen för Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1. På platsen finns idag två förskolor, en nedlagd brandstation och ett bostadshus med befintliga hyresgäster.

SISAB beslutade i september 2015 för egen del om inriktningsbeslut för en ny skola på fastigheten Brandstegen 1 till en investeringsutgift om 340 mnkr. Utbildningsnämnden fattade samma månad inriktningsbeslut om inhyrningen av skolan. Efter detta har projektet utvecklats ytterligare bl.a. med avseende på ändrades planförutsättningar, vilket också förändrat tänkt placering och utformning. I samband med samrådsarbetet i planprocessen krävdes även att ett antal träd bevarades, vilket även det påverkat skolans utformning.

Vid SISAB:s inriktningsbeslut planerades för en långsträckt skolbyggnad. Därefter har krav på att använda befintliga antikvariskt klassade byggnader medfört att verksamhetsytor förlagts under mark. Kostnaderna har därför ökat för bl.a. grundläggning och stomme. Skolan har mot inriktningsbeslutet fått en mer samlad volym och ökade kommunikationsytor, vilket även medfört utökade kostnader för anpassning av hissar och

kommunikationsytor. Antalet elevplatser har från inriktningsbeslutet också utökats från ca 900 till drygt 1000 st.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i september 2016 förslag till ny detaljplan för Brandstegen 1. Exploateringsnämnden godkände samma månad genomförandet av exploatering inom området i Midsommarkransen. I exploateringsnämndens ärende framgår att skolan ingår som en del i en helhet med bostäder och trafiklösningar. Skolan är beroende av planerade trafiklösningar för att skapa god säkerhet för skolbarnen. Exploateringen i sin helhet säkerställer också att skolgården blir funktionell och att de delar av Enbackens park som blir kvar kan användas av allmänheten.

Exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens beslut, enligt ovan, förväntas godkännas av kommunfullmäktige i december 2016. Efter kommunfullmäktiges beslut planerar utbildningsnämnden att besluta om förhyrningen för skolan.

I november 2016 beslutade SISAB att föreslå koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige att godkänna genomförande av projektet till en investeringsutgift om 419 mkr. Kommunikationen och hanteringen av bostads- och lokalyresgästernas hyresavtal ligger på exploateringsnämndens ansvar inför tomställning. Stadsdelsnämnden kommer att hantera uppsägningen av förskoleverksamheterna. Fastigheten har kulturhistoriska bevarandekrav som innebär att befintlig vagnhall, entrébyggnad och expeditjonsbyggnad behöver bevaras och anpassas för ändamålet på ett varsamt sätt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet syftar till att uppföra en skola i Midsommarkransen med kapacitet för ca 1 000 elever med tre parallellklasser mellan förskola och årskurs sex, samt fyra parallellklasser mellan årskurs sju och nio. I projektet ingår en grundsärskoleenhet. Idag finns ingen kommunal grundskola i området.

Skolan planeras utifrån utbildningsnämndens funktionsprogram. I projektet ingår gamla byggnader om ca 1 500 kvm, som är skyddsvärda och som därmed inte kan följa funktionsprogrammet fullt ut. Den nybyggda delen av skolan ska motsvara miljöklassning enligt Miljöbyggnad silver samt stadens beslutade miljö- och

energimål. Skolan är tänkt att uppföras som en koncentrerad byggnad om fem våningar för att spara på park- och skolgårdsyta. Totalt kommer skolan att bli ca 12 700 kvm, varav 11 200 kvm är nybyggnad.

I projektet ingår tillagningskök och idrottsfunktion. Skolan utformas så att befintlig vagnhall, som planeras användas som elevrestaurang, kan stängas till och även användas som aula, med en scen och separat ingång utifrån. Idrottsytorna ska också kunna stängas mot verksamhetsytorna och nås via huvudentrén.

Skolgården utformas som en del av den angränsande parken, för att den ska kunna användas för mer ytkrävande och fartfylld lek. Skolgården kommer genom detta att bli tillgänglig för allmänheten att besöka och nyttja efter skoltid. I projektet ingår konvertering av befintliga lokalytor där kulturhistoriska värden måste tillgodoses och bevaras. Nivåskillnader och koppling mellan nybyggnation och befintlig vagnhall medför också att speciella kommunikationsytor måste skapas i projektet.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 419 mnkr, vilket motsvarar 33 000 kr per kvadratmeter. Av detta är 416 mnkr hyresgrundande. Tre miljoner kronor faktureras direkt till utbildningsnämnden. Momsen är avdragsgill. Därför är bedömd investeringsutgift exklusive moms. Hyrestillägget är beräknat utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 till 27,6 mnkr.

Hyreskostnaden per elev och plats bedöms i projektet till ca 27 500 kr per elev och år. Då ingår en nyproduktionsrabatt om 200 kr per kvadratmeter och år i fem år.

Inflyttning planeras till juni 2020 och förutsätter att en beställning inkommer från utbildningsnämnden till SISAB senast 13 januari 2017. Tidpunkten för inflyttning förutsätter vidare att bygglov kan erhållas under första halvåret 2017. Ett överklagande av detaljplan, bygglov eller upphandling kan försena tidplanen.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Den planerade bostadsproduktionen i Hägersten-Liljeholmen bedöms medföra en stor ökning av antal barn i skolåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av grundskolor i stadsdelen.

Skolan bedöms få hög flexibilitet i och med att skolgården integreras mot parken. Den kan därmed vara tillgänglig för allmänheten att besöka och nyttja efter skoltid. Vidare anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är positivt att vagnhallen kan stängas och användas som aula, samt att även idrottsytorna kan stängas av mot verksamhetsytorna och nås via huvudentrén. De föreslagna skolbyggnaderna, med sin arkitektur och historiska anknytning till platsen, har bra förutsättningar att bli en tydlig markering för skolans viktiga betydelse.

Investeringsutgiften om ca 419 mnkr motsvarar ca 33 000 kr per kvadratmeter. För att kunna jämföra detta projekt med andra liknande räknar stadsledningskontoret och koncernledningen hyreskostnaden utan avdrag för den särskilda rabatt som enligt ramavtalet utgår med 200 kronor per kvadratmeter och år för nyproducerad area. För jämförelse med andra projekt beräknas även amorteringstiden för grundinvesteringen till 33 år i stället för 50 år, vilket SISAB enligt ny praxis under 2016 har börjat tillämpa för nyproduktion.

Räknat på en faktisk kapacitet om 1 037 elever i projektet och tidigare avskrivningstid om 33 år utan rabatt enligt ovan, motsvarar hyran ca 32 000 kronor per elev och år. Detta kan jämföras med ca 27 500 kr med rabatt och den längre avskrivningstiden. Nivån om ca 32 000 kr per år överstiger den gräns som stadsledningskontoret brukar föreslå kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna. Merkostnaderna beror i huvudsak på att areaeffektiviteten om ca 12,2 kvadratmeter per plats inte är optimal. Olika skäl kan finnas för detta. Primärt bedömer stadsledningskontoret och koncernledningen att kraven på att bevara vissa byggnader och integrera dessa i projektet samt bevarandet av ett antal träd har haft stor inverkan på möjligheten att utforma skolan på mest gynnsamma sätt.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser, i ett bra läge med stora behov och förväntad tillväxt av bostäder.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att tidplanen är snäv och att genomförandebeslutet behöver prioriteras i samtliga led, samt förutsätter att kommunfullmäktige godkänner exploateringsnämndens förslag till exploatering och stadsbyggnadsnämndens förslag till ny detaljplan. Beslutet om den

nya skolan förutsätter också att utbildningsnämnden fattar beslut om genomförande av inhyrningen för skolan, vilket planeras i december 2016.

Enligt ramavtalet med SISAB kan projekt delas i två etapper och inledas med slutprojektering av SISAB fram till ett färdigt förfrågningsunderlag. En ny kalkyl med större säkerhet kan därefter tas fram med förfrågningsunderlaget som grund innan upphandling och byggbeställning. Parallellt kan projektet prövas att effektiviseras så att kostnaderna per plats blir lägre. Det finns även en kostnadspost i offerten som avser *oförutsett och risk* som ingår i projektutgiften. I en avstämning innan byggbeställning kommer det framgå i vilken omfattning den posten är relevant. Sammantaget finns det enligt stadsledningskontoret och koncernledningen förutsättningar att detta projekt kan hamna på en slutlig nivå som inte överskrider 30 000 kronor per plats och år, vilket normalt är en förutsättning för skolbyggnadsprojekt.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1 med en investeringsutgift om 419 mnkr. Innan slutlig upphandling/beställning ska projektet stämmas av med stadsledningskontoret och koncernledningen för att säkerställa hyresnivån per plats. Projektet är mycket angeläget och fördröjningar bör undvikas.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SISAB
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2016-11-29
3. Ekonomisk bilaga offert Brandstegen 2016-10-18
(SEKRETESS)