

Tjänsteutlåtande
SISABs styrelse 2016-11-29
Ärende 10
Dnr 2016-00852
2016-11-17

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inför genomförandebeslut – fastprisoffert – kv. Brandstegen 1. Hyrestillägg daterad 2016-10-18 avseende nybyggnad av skola i Midsommarkransen.

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

- att
1. Föreslå koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att godkänna genomförande av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 418 839 tkr.
 2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet, enligt redovisningen med en projektkostnad om 418 839 tkr, varav 415 473 tkr är hyresgrundande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.
 3. Ärendet justeras omedelbart.

Claes Magnusson
VD



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

Sammanfattning

SISAB har 2016-10-18 lämnat offert med fastpris till Utbildningsförvaltningen avseende nyproduktion av skola i kv. Brandstegen.

Skolan kommer att inrymma 1 005 st elevplatser.

Hyresvillkoren kommer att regleras i enlighet med det av kommunfullmäktige beslutade ramavtalet för skollokaler.

Bakgrund

Det är ett akut och mycket stort behov av nyproduktion av skolor i Hägersten-Liljeholmen som just nu exploateras kraftigt. Totalt ska 20 700 nya bostäder byggas fram till 2030. Den planerade bostadsbyggnationen innebär en ökning av antalet barn i skolåldern med 78 % inom stadsdelsområdet från 2014 till 2040. Det innebär drygt 5 500 fler barn än i dag.

Utifrån det ökande behovet av skolplatser samt att det i dag inte finns någon kommunal grundskola i Midsommarkransen behövs en ny skola i området.

På platsen där skolan är planerad att byggas ligger idag en nedlagd brandstation och ett bostadshus. Med anledning av kulturhistoriska bevarandekrav som finns i området är planen att befintlig vagnhall, entrébyggnad och expeditjonsbyggnad skall bevaras och anpassas för att bli en del av skolan. Bostadshuset kommer dock att rivras och Exploateringskontoret ansvarar för tomställning och rivning av huset.

Projektet

Projektet syftar till att uppföra en skola med kapacitet för 1 005 elever i en treparallells F-6 organisation, en fyrparallells 7-9 organisation samt en grundsärskoleenhet för 15 st elever.

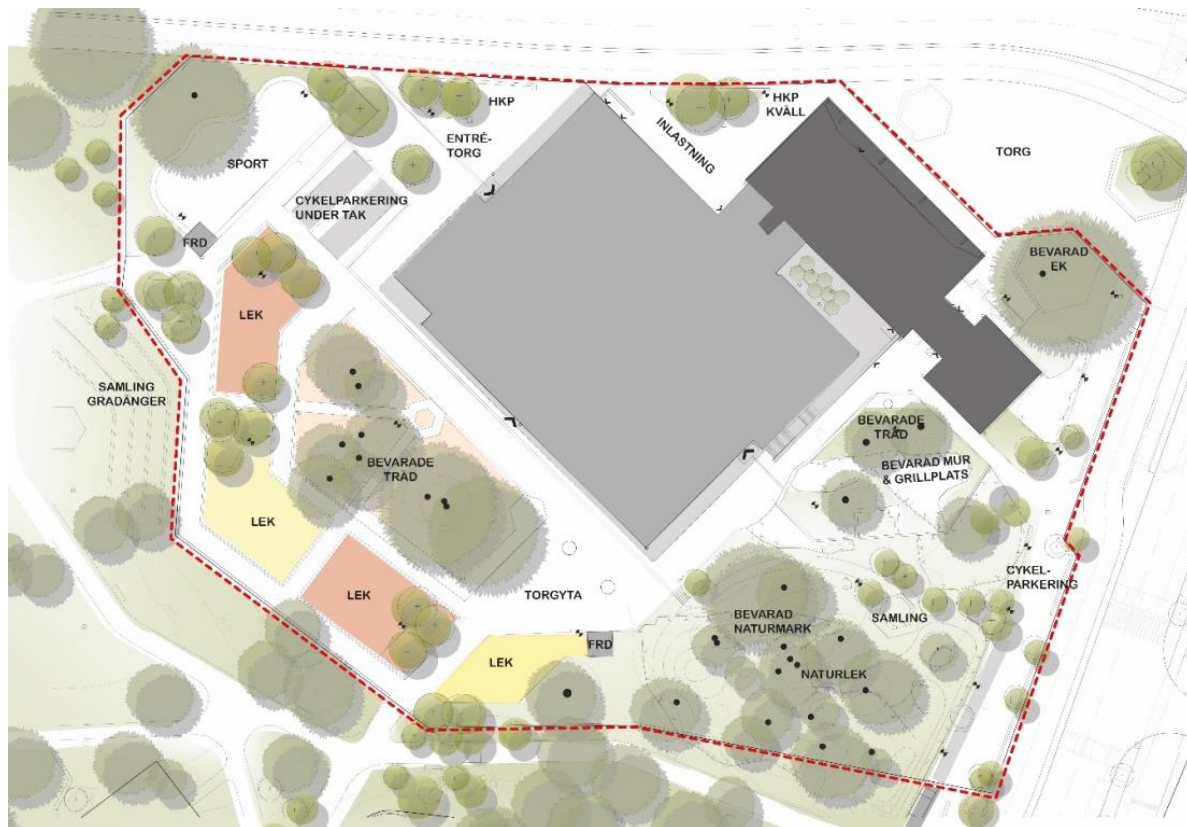
Skolan ska planeras utifrån Utbildningsförvaltningens funktionsprogram. De gamla byggnaderna om ca 1 500 kvm som bevaras kommer dock inte att kunna följa funktionsprogrammet fullt ut. Den nybyggda delen av skolan ska uppfylla miljöklassning enligt Miljöbyggnad silver samt stadens beslutade miljö- och energimål.

Skolan kommer 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.

Skolan utformas så att den befintliga vagnhallen, som används till elevrestaurang, kan stängas till och även användas som aula, med en scen och separat ingång utifrån. Även idrottsalen kan stängas mot verksamhetsytorna och är då möjlig att nå via huvudentrén. Det gör det möjligt att hyra ut dessa delar separat till exempel på kvällar och helger.

Skolgården utformas som en del av den angränsande parken med sparad natur som en viktig komponent. I väster skapas en landskapstrappa bestående av en serie gradänger som

samutnyttjas med stadsdelen och där skolan kan ha samlingar och pedagogisk verksamhet. Inga stängsel planeras mot parken för att denna ska kunna brukas av skolan för mer ytkrävande och fartfylld lek. Skolgården kommer därmed också att vara tillgänglig för allmänheten att besöka och nyttja efter skoltid.



Skolans placering i korsningen Tellusborgsvägen – Bäckvägen. Bild Liljewall Arkitekter.



Vy mot skolan och brandstationens vagnhall. Brandstationen bildar även fortsatt fondmotiv mot korsningen Tellusborgsvägen – Bäckvägen. Bild av Nivå (takvåningen har utvecklats sedan bilden togs fram). Bild Tengbom.

Ekonomi

Projektkostnaden bedöms uppgå till 418 839 tkr, varav 415 473 tkr är hyresgrundande.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande ”Ramavtal för utbildningslokaler”. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Hyrestillägget på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 27 591 tkr.

Tider

Enligt offerten kan inflyttning ske i juni 2020 förutsatt att Utbildningsförvaltningens beställning av genomförande inkommer till SISAB senast 2017-01-13. Detta gäller också under förutsättningen att kommunfullmäktige godkänner genomförandet eftersom projektkostnaden överstiger 300 mnkr.

Detaljplanen är godkänd i Stadsbyggnads- och Exploateringsnämnderna. Ärendet skulle ha tagits upp för antagande i Kommunfullmäktige 2016-11-07 men har skjutits till mötet 2016-12-12. I offerten utgår tidplanen från att detaljplanen vinner laga kraft under 2016 vilket förutsätter att inget överklagande av beslutet sker.

I och med att beslut i detaljplanerärendet skjuts fram ett möte har Utbildningsförvaltningen skjutit upp ärendet om genomförandebeslut för skolan i kv Brandstegen. Det kan i sin tur innebära att genomförandebeslutet i koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige förskjuts och projektets tidplan som presenterades i offert riskeras att försenas redan från start.

Efter en godkänd detaljplan kan ansökan om bygglov lämnas in. Tidplanen förutsätter att bygglovets kan erhållas under första halvåret 2017.

Ett överklagande av detaljplan eller bygglov kommer med stor sannolikhet att försena projektet men vi kan i dagsläget inte förutse hur mycket detta påverkar tidplanen.

Entreprenaden kommer att upphandlas enligt LOU vilket innebär att det alltid finns en risk för överklagande av upphandlingen, även detta kan innebära en försening av tidplanen.

Bilagor

1. Inför genomförandebeslut - fastprisoffert Nybyggnad skola, kv Brandstegen, Midsommarkransen, daterad 2016-10-18
2. Projektbeskrivning Brandstegen 1 2016-10-17



Diariernr:201300447

Stockholm, 2016-10-18

Utbildningsförvaltningen

Box 22049

104 22 STOCKHOLM

Er referens: Maria Holdo

Vår referens: Annika Norlund

Inför genomförandebeslut – fastprisoffert Nybyggnad skola, kv Brandstegen, Midsommarkransen

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2541 daterad 2015-10-01, styrgrupps- och arbetsmöten, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Bakgrund

Elevantalet i Hägersten- Liljeholmen ökar starkt och därför planeras en ny skola i Midsommarkransen.

SISAB har på uppdrag av Utbildningsförvaltningen deltagit i detaljplaneprocessen och genomfört förslagshandlingsskedet avseende byggandet av en ny grundskola i Midsommarkransen.

Detaljplanen är antagen i Stadsbyggnadsnämnden 2016-09-22, men har ännu inte vunnit laga kraft. Beslut i kommunfullmäktige förväntas vid möte 2016-11-07.

På platsen för den nya skolan ligger i dag en brandstation som tagits ur drift samt ett bostadshus.

För att uppfylla de kulturhistoriska bevarandekraven i området är i detaljplanen reglerat att befintlig vagnhall, entrébyggnad samt expeditjonsbyggnad skall bevaras, anpassas och moderniseras för att bli en del av skolan.

Befintliga byggnader som ska bevaras omfattar ca 1 500 kvm BRA.



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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Sign:

FOC *ll*
 C *ms*

Beslutet att bevara entré- och expeditjonsbyggnaderna togs i samband med samrådsarbetet i planprocessen vilket har föranlett en omarbetning av den nya skolbyggnaden efter det att inriktningsbeslut tagits. I samrådsprocessen krävdes även att ett antal träd bevaras vilket påverkade skolans nya utformning.

Till skillnad från den tidigare föreslagna långsträckt skolbyggnaden är nu skolan utformad som en mer samlad volym om 11 200 kvm.

Befintliga hus länkas samman med den nya skolbyggnaden. Den nya delen kommer att utföras i enlighet med Miljöbyggnad silver.

Totalt kommer skolan att rymma 1005 st elever uppdelade på en treparallells F-6 organisation, en fyrparallells 7-9 organisation och en grundsärskoleenhet för 15 st elever.

Vid projektarbetet har representanter för grundskoleavdelningen och Utbildningsförvaltningen deltagit.

Utbildningsförvaltningens mål med projektet

Det övergripande målet är att kunna tillgodose skolplatser för den kommande ökningen av elevantalet i området Hägersten-Liljeholmen.

Projektet skall leverera en F-9-skola för 1005 st elever inklusive särskola. Skolan skall planeras utifrån Utbildningsförvaltningens funktionsprogram. De gamla byggnaderna som bevaras kommer inte att kunna följa funktionsprogrammet fullt ut.

SISAB:s mål med projektet

Att uppföra en skola enligt Utbildningsförvaltningens beställning med de justeringar som beslutats, samt att uppfylla av staden beslutade miljö- och energimål.

Den nya byggnaden ska uppfylla miljöklassning enligt Miljöbyggnad silver.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Underlag för inriktningsbeslut	juli					
Fastprisoffert		okt				
Beställning senast*			13 jan			
Projekteringsstart			jan			
Produktionsstart				jan		
Inflyttning						juni
Slutredovisning						dec

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft under 2016 samt att bygglov kan erhållas under första halvåret 2017.

Tidplanen förutsätter även att Exploateringskontoret utfört överenskomna arbeten såsom rivning och sanering samt att anslutningspunkter för media till fastigheten är färdigställda.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	418 838 880
--------------------	-------------

Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med augusti 2016 som basmånad. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	2 040 000
Kvarstående fakturering 2016	ca 1 326 000
Hittills upparbetat	7 293 000
Köp av befintliga byggnader	5 360 000

Tillkommande hyra

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	27 591 263

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning UtbF / SISAB (i hela %)	100	0
Beräknat specifikt energimål	73	KWh/kvm/år (gäller ny byggnad)
Berörd yta, kvm BRA	12 700	
Kr/kvm BRA	32 979	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet:	1 100	Max antal personer
Ventilation i basrum tekniskt dimensionerad för	34 st	antal personer
Årshyra kr/elev	29 981	exkl. nyproduktionsrabatt
Årshyra kr/elev	27 454	inkl. nyproduktionsrabatt (200 kr/kvm/år i fem år)

Ytan för grundsärskolans 15 elever motsvarar yta för ca 47 elever i skolans övriga verksamhet. Utan grundsärskoleenheten blir jämförande årshyra 26 866 kr/ elev inkl nyproduktionsrabatt.

Övrigt

Vi bedömer att den totala kostnaden för köp och iordningställande av befintliga byggnader ligger på samma nivå per kvm som nybyggnationen.

De befintliga husen erbjuder dock en betydligt sämre möjlighet till effektiva och flexibla ytor samt att de kulturhistoriska värdena måste tillgodoses. Dessa förutsättningar medför en speciell utformning av kommunikationsytor mellan huskropparna.

Skillnader i våningshöjder mellan den nya byggnaden och befintlig vagnhall samt tillgänglighetsanpassning av administrationsbyggnaden kräver komplettering med två st hissar.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m 2017-01-13. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.


I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan. Kostnaden för projektering och upphandling av entreprenör uppskattas till ca 29 600 000 kr.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Claes Magnusson
VD



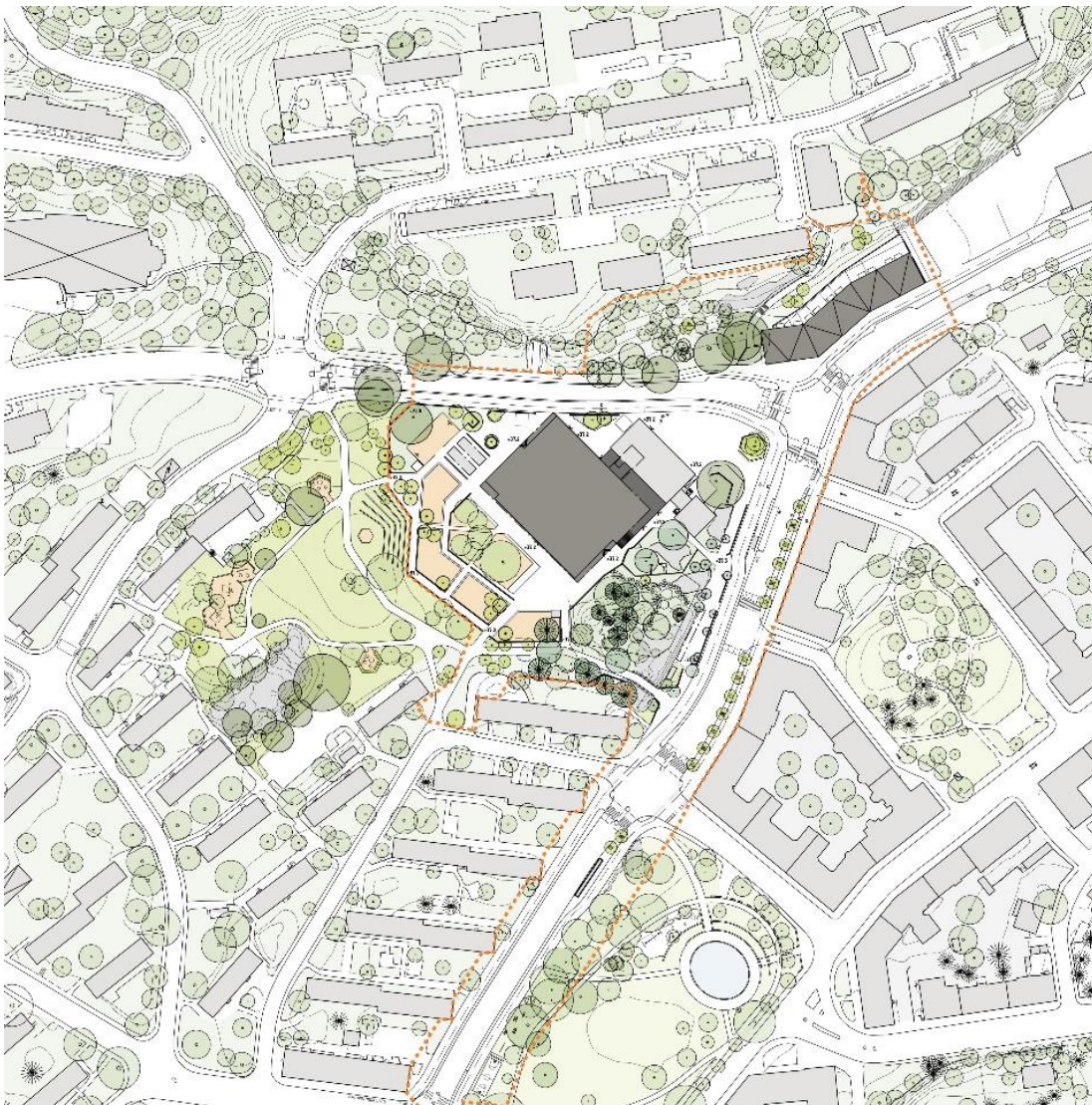
Olle Åberg
Fastighetschef Söder



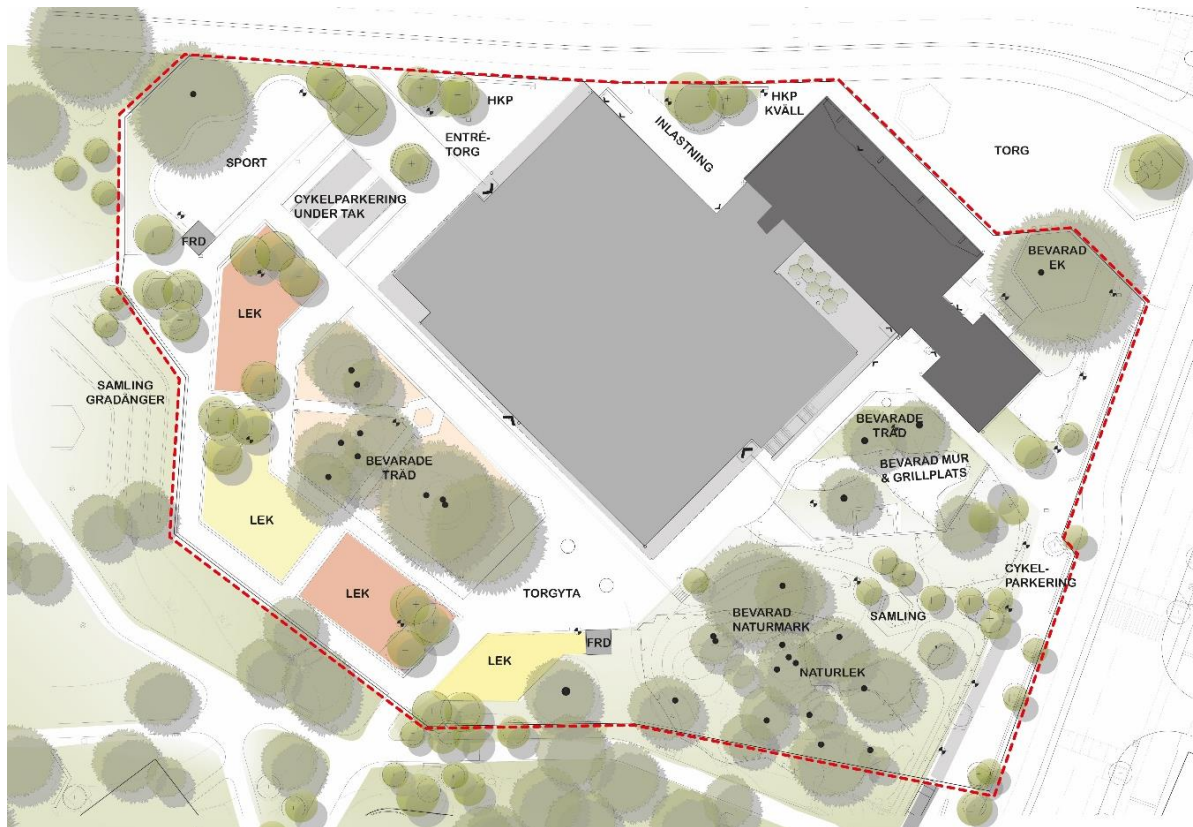
Stig- Erik Öström
Biträdande avdelningschef Projektavdelningen

Kv. Brandstegen, ny skola för F-9 i Midsommarkransen
Projektbeskrivning - beskrivning av byggnaden och dess organisation
2016-09-21

Den nya skolan placeras i anslutning till en befintlig, numera nedlagd brandstation byggd i början av 40-talet. Befintlig vagnhall och expeditionsbyggnad, omsorgsfullt och tidstypisk gestaltade i betong, tegel och puts, bevaras och anpassas till skolans verksamhet. Föreslagen nybyggnad består av en samlad rektangulär huskropp som placeras i anslutning till vagnhallen med en låg byggnadsdel emellan, en förmedlande länk. Byggnaden ges samma orientering som brandstationen – en från övrig bebyggelse fri placering som understryker karaktären av "hus-i-park". Skolans relativt stora program samlas i en koncentrerad, fem våningar hög volym och sparar på så sätt park- och skolgårdsyta jämfört med en lägre, mer utspridd byggnad.



Skolan med omgivning i Midsommarkransen. På norra sidan korsningen planeras ett nytt bostadshus. Bild Nivå.



Illustrationsplan skola och skolgård. Bild Liljewall Arkitekter

Skolan får två huvudsakliga entréer, en i vardera änden av nybyggnaden, varav entrén mot Bäckvägen utgör huvudentré. Brandstationens befintliga entré mot korsningen Tellusborgsvägen-Bäckvägen bevaras, liksom den praktfulla ek som står här, och kompletteras med en entré direkt till vagnhallen bl. a. med tanke på uthyrning kvällstid.

Området med kuperad naturmark i tomtens sydöstra del bevaras intakt och blir ett tongivande inslag i elevernas skolgård. Kullen utgör en "vild zon" som kan användas för naturlek. I den centrala delen av skolgården bevaras flertalet befintliga, karaktärsfulla träd. Dessa ger både skugga och bidrar till att ta ner skalan på den nya byggnadsvolymen. Kring träden skapas genomsläppliga lektytor som fungerar som infiltrationsytor för dagvatten. En bård av ytor med lekredskap placeras i ett band kring de bevarade träden. Dessa bildar en överblickbar zon och har ett varierat innehåll av olika lekfunktioner och redskap. Här finns olika typer av sittplatser i både sol och skugga och mot Bäckvägen ryms en liten konstgräsplan.

Den befintliga muromgärdade trädgården söder om administrationsmuren bevaras i stora delar och införlivas i skolgården som en lugn plats för pedagogisk verksamhet. Bergsprängningar här undviks så långt som möjligt och merparten av de stora tallarna får stå kvar liksom den av natursten upbyggda grillplatsen med sin ljuslykta.

Skolgården utformas som en del av den angränsande parken och tar utgångspunkt i LM-stadens övergripande landskapsgestaltning med sparad natur som en viktig komponent. Nya träd står fritt placerade i oregelbundna grupper och har en skala som knyter an till parkens vegetation och förstärker det centrala parkrummet. Gränsen mot parkrummet blir en stödmur med maximalt cirka en halvmeters visning mot söder vilket gör att skolgården upplevs som en låg terrass, inpassad i terrängen på klassiskt Stockholmskt manér. Här bildas "hängtytor" med söderläge och bra utblickar över parken, samtidigt som muren bildar en visuell gräns mellan park och skolgård. I

väster övergår muren i en landskapstrappa bestående av en serie gradängar som samutnyttjas med stadsdelen och där skolan kan ha samlingar och pedagogisk verksamhet. Eftersom inga stängsel planeras kring skolgården – förutom i öster mot Tellusborgsvägen – kommer parken i hög grad att kunna brukas av skolan för mer ytkrävande och fartfylld lek. Skolgården kommer därmed också att vara tillgänglig för allmänheten att besöka och nyttja efter skoltid. Inne på skolgården planeras ytterligare låga murar som kan användas som sittytor och som ”trappor upp” perspektivet mot den nya byggnadens söderfasad.

Total friyta per barn på fastigheten beräknas bli drygt 7 m². Den totala ytan blir dock i praktiken högre eftersom den angränsande parken också kommer vara tillgänglig för eleverna.



Vy mot skolan från väster med huvudentrén till vänster i bild och skolgården och parken till höger.



Vy mot skolan och brandstationens vagnhall. Eken framför den nya skolbyggnaden bevaras. Brandstationen bildar även fortsatt fondmotiv mot korsningen Tellusborgsvägen – Bäckvägen. Bild av Nivå (takvåningen har utvecklats sedan bilden togs fram).

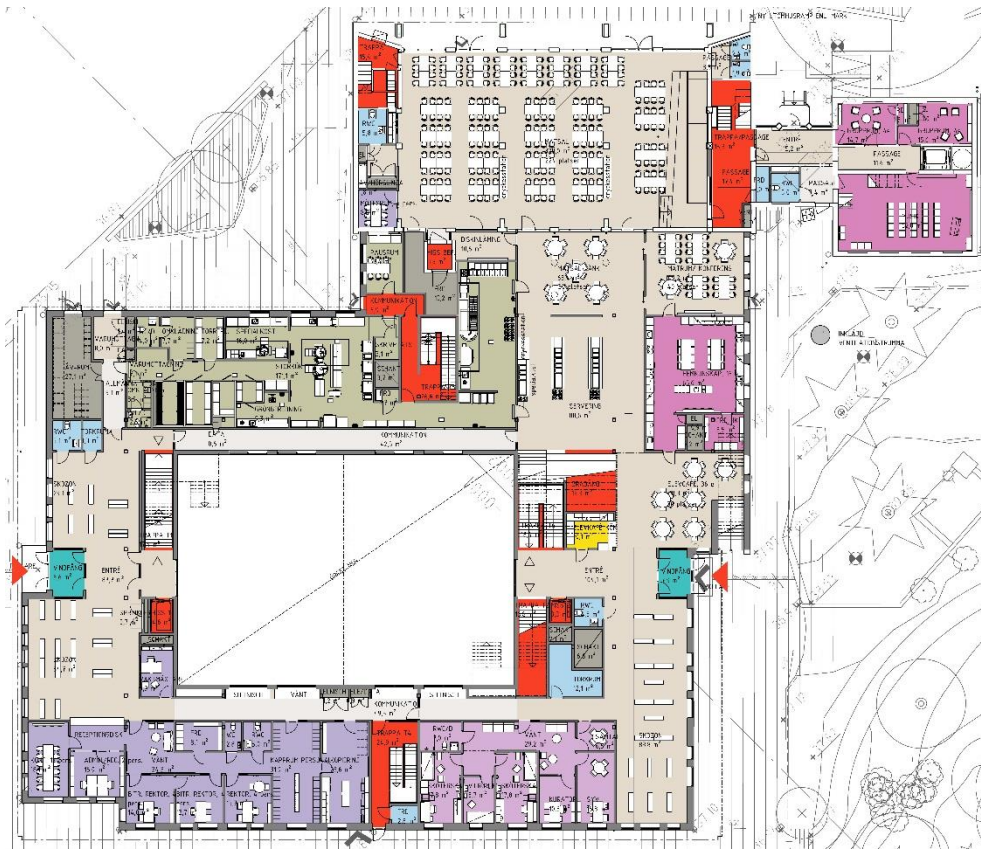


Vy från väster mot skolan och entrén till parken. Ett antal stora träd hitom skolan kan bevaras. Bild Nivå.

Den nya byggnaden skiljer sig volymmässigt från brandstationen och ger uttryck för en samtida, publik byggnad – ett tydligt nytt tillskott i stadsbilden och förhoppningsvis en pedagogisk och lockande miljö för områdets kommande elever.

Samtidigt knyter byggnaden an till det gamla genom sina material. Vagnhallens anslag med en sockelvåning av betong föreslås gå igen i den nya byggnaden. Ovan sockelvåningen knyter nybyggnadens fasader av varmt beige fiberbetong an till brandstationens varma putstener och takvåningens fasader av roströd corten-plåt reflekterar de befintliga tegelfasaderna.

Skolan är utformad för ca 1000 elever i årskurserna F till 9 och får en nybyggnadsyta på ca 11200 m² BRA.



Entréplan / markplan. Huvudentré till vänster, gårdsentré till höger, befintlig brandstation överst.

Huvudentrén förläggs mot Bäckvägen i nordväst. På byggnadens motsatta sida återfinns en entré mot skolgården. Båda är tänkta att nyttjas av eleverna dagtid, på så sätt delas elevflödena upp i två delar. Eftersom skolan planeras att vara skofri finns plats i entréerna för skoförvaring. I direkt anslutning till huvudentrén finns en reception och ytor för administration. Här placeras också vaktmästeri och en avdelning för elevhälsan. Intill gårdsentrén ligger ett litet elevcafé och här nås också elevrestaurangen, som till sin större del förläggs i den befintliga vagnhallen – ett fint, glasat rum med generös takhöjd. Vagnhallen kan stängas till och även användas som aula, med en scen och separat ingång utifrån. I nära anslutning till scenen, i befintlig expeditionsbyggnad, finns utrymmena för musik och tillhörande övningsrum. Intill restaurangens tagningstorg förläggs hemkunskapen med möjlighet till servering mot elevcaféet exempelvis. Härifrån leder en stor gradängtrappa vidare upp till skolans egentliga undervisningslokaler, en trappa som också kan användas till samlingar och att bara "hänga" i. Det är möjligt att hyra ut både vagnhall och musik separat, t. ex. kvällstid. Visionen är att när ordinarie aktiviteter stänger på kvällar, helger och lov öppnar övrig verksamhet såsom kulturskola, idrottsföreningar och kursverksamhet upp för allmänheten. Byggnaden blir en plats där barn och föräldrar möts även efter skoltid.

En av tomtens styrande förutsättningar är placeringen av godsmottagningen längs med Bäckvägen. Här kan en ficka för varustransporter ordnas avskild från skolgården. Godsmottagning och avfallshantering placeras i direkt anslutning till kök.



Plan 1 trappa. Tre hemvister för årskurserna 1-3 plus bibliotek i nybyggnadsdelen, en hemvist för förskoleklass i vagnhallen. Musik i befintlig expeditjonsbyggnad.

Från entréplanet leder dels den stora gradängtrappan, dels två större huvudtrappor, vidare upp genom huset och till skolans undervisningslokaler, till hemvisterna. Våningarna på en, två och tre trappor är i princip lika varandra och innehåller vardera tre hemvister eller arbetslag om 90 elever. Tanken är att de yngsta eleverna håller till längst ner och de äldsta högst upp. Lite avskilt men ändå med koppling och närhet till nybyggnaden ligger förskoleklassen i vagnhallens två övre våningar. Via en utomhustrappa och en liten entrétreras nås förskoleklassen separat med en egen entré.

Totalt inryms tio hemvister för ca 1000 elever i skolan. I detta ingår en mindre grundsärskola för 15 elever som får en egen hemvist tre trappor upp. Hemvisterna utformas generellt som avskilda enheter utan genomgående kommunikation och görs flexibla nog att kunna tillgodose förändrade behov. Hemvisterna ges varsin hörna av respektive våningsplan och den fjärde hörnan, närmast vagnhallen och intill byggnadens genomgående atrium, ges en gemensam funktion; bibliotek på ett plan, personalrum på nästa och NO högst upp, intill eleverna i årskurserna sju till nio.



Plan 2 trappor. Tre hemvister för årskurserna 4-6 plus personalrum i nybyggnadsdelen, övre del av hemvisten för förskoleklass i vagnhallen. Däremellan en entrétreras för förskoleklassen.



Plan 3 trappor. Tre hemvister för årskurserna 7-9 och en grundsärskola plus NO i nybyggnadsdelen.



Plan 4 trappor, takvåning.

Våningen fyra trappor upp utformas visuellt som en tydligt särskiljbar takvåning med en fasadutformning som skiljer sig från övriga. Även funktionellt skiljer sig det översta planet från övriga; här placeras ett "kreativt kluster" med slöjd- och bildsalar, en kombinerad utställnings- och kommunikationsyta och ett rörelserum. I anslutning till bildsalen ligger en södervänd terrass för pedagogisk verksamhet.



Källarplan.

Nybyggnaden får en källarvåning som vigs dels åt teknikutrymmen och förråd av olika slag, dels åt idrott. Idrottssalen får måtten 18x26 meter och tar två våningsplan i anspråk i höjd, den upptar alltså motsvarande yta även i entréplanet vilket i viss mån bestämmer byggnadens planform och fotavtryck på marken. Från entréplanet har man alltså möjlighet att blicka ner i idrottssalen. Idrotten är möjlig att hyra ut t. ex. kvällstid och nås då via huvudentrén.

Pontus Eriksson, Tengbom