

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

**Till**  
Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut gällande SISAB:s om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real**

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförande av om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, till en total investeringsutgift om 315 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförande av om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, till en total investeringsutgift om 315 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 Hagastaden planeras för stor andel av dessa bostäder. I takt med utbyggnaden av bostäder behöver också skolkapaciteten förbättras. Därför föreslås att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genomför en om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real, till en total investeringsutgift om 315 mnkr, med utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd som hyresgäster.

Projektets mål är att bygga om och till grundskolan och uppföra en ny förskola för totalt 1 320 grundskoleelever och 162 förskolebarn. Projektet ska ersätta befintlig förskola och en på platsen tillfällig paviljong för grundskolan. Inflyttning av verksamheterna planeras till januari år 2020.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till totalt 315 mnkr. Hyrestillägget på helårsbasis år 1 för utbildningsnämnden uppgår till 16,8 mnkr. Den nya hyran för Norrmalms stadsdelsnämnd uppgår på samma sätt till 3,2 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar 36 800 kr per kvm för grundskolan och 34 800 kr per kvm för förskolan, vilket inte är en orimlig nivå med hänsyn tagen till att bl.a. skolverksamhet ska bedrivas under tiden för projektets genomförande.

Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 22 100 kr per elev och år. För stadsdelsnämnden blir motsvarande 21 200 kr per förskoleplats.

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.

### **Bakgrund**

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. I den del av Hagastaden som ligger i Stockholm planeras för 3 600 nya bostäder, vilket medför ett behov av ny skolkapacitet. På fastigheten Resedan 2 finns idag grundskolan Vasa Real om ca 12 700 kvm, med två byggnader som innehåller årskurserna 4-9. På skolgården finns också en förskola om ca 800 kvm med fem avdelningar. Befintliga kommunala skolors kapaciteter är redan idag i stort sett fyllda, med hänsyn tagen till nödvändigt antal klasser i olika årskurser. Mot bakgrund av detta föreslås om-, till- och nybyggnad av både grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real i Hagastaden, med utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd som hyresgäster.

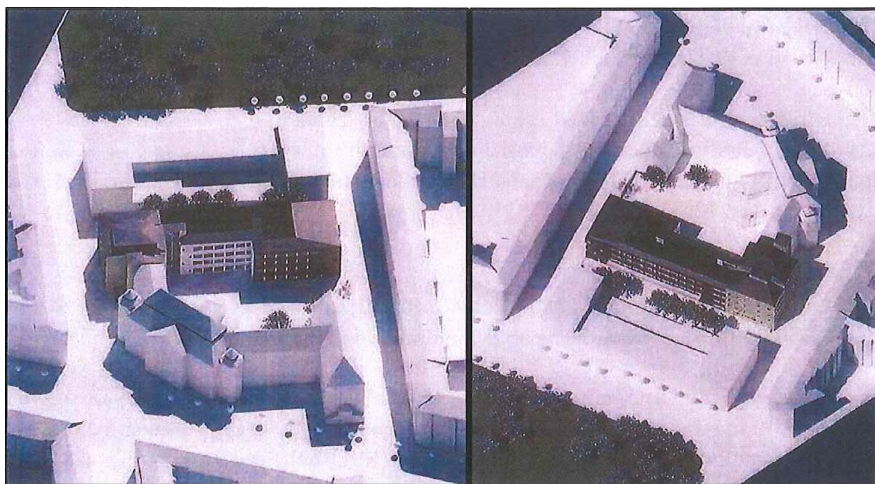
Genomförandebeslut gällande SISAB:s  
om-, till- och nybyggnad av grund- och  
förskola på fastigheten Resedan 2,  
Vasa Real

SISAB:s styrelse beslutade i december 2014 att godkänna offert för genomförande av om-, till- och nybyggnad av Vasa Real till en investeringsutgift om 290 mnkr, under förutsättning att beställning skulle ske från utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsnämnd. Då uppgick investeringsutgiften för grundskolan till 238 mnkr och för förskolan 52 mnkr. Utbildningsnämnden och

Norrmalms stadsdelsnämnd hade sedan tidigare tagit upp de planerade lokalförändringarna i respektive verksamhetsplan 2013.

Vid SISAB:s godkännande av offerten 2014 redogjordes för ett antal outhärdade kostnadsposter som inte ingick i planeringsunderlaget. Det gällde bl.a. nya lärarplatser, ombyggnation av salar och flytt av rektorsexpedition. För att skolan ska kunna vara i full gång under bygget har det därefter tillkommit att flytta rektorsexpeditionen, att en laboratorisal byggs om till multisal och nya lärarplatser. Skolledning och kansli kommer att flytta till lokaler närmre huvudentrén för att finnas mer centralt och bli mer synliga. Därutöver har byggkostnaderna stigit från 2014. Antalet elevplatser har för grundskolan sedan offerten 2014 också utökats från ca 1 110 till ca 1 320 st.

Bygglov för åtgärderna beviljades av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015.



*Vasa Real i planerat utförande med omgivning i vy från norr och vy från söder, där Vasaparken ligger.*

I december 2016 beslutade SISAB att föreslå koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige att godkänna en reviderad offert för genomförande av projektet, till en investeringsutgift om 315 mnkr. Under samma månad godkände utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd i egna ärenden respektive genomförandeförslag under förutsättning att koncernstyrelsens ekonomiskutskott godkänner inhyringarna.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Ärendet

Projektet syftar till att uppföra en till- och ombyggnation av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real i Hagastaden, med utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd som hyresgäster.

Grundskolan planeras som en om-, till-, och nybyggnation och kommer för berörda ytor att utföras så långt det är möjligt i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Avsikten är att omvandla skolan till att ha kapacitet att inrymma totalt ca 1 320 elever. Av dessa är ca 510 nya mot dagens elevantal om 810 elever.

Utbildningsnämnden har dock räknat med att skolan har en maximal kapacitet för 890 elever i dagens utförande, exklusive skolans tillfälliga paviljong som inte räknas med i utbildningsnämndens nyckeltal. I jämförelse med utbildningsnämndens maximala kapacitet om 890 elever, vilket är 80 fler än dagens elevantal, blir kapacitetsförbättringen istället för de 510 som anges ovan, 430 elever.

Skolan byggs för två parallellklasser mellan förskoleklass och årskurs tre, fyra parallellklasser mellan årskurs fyra och sex, samt nio parallellklasser mellan årskurs sju och nio. Skolans matsal ska ha kapacitet för ca 200 ytterligare elever från andra skolor och köket ska ha kapacitet för ca 2 700 portioner per dag, varav 200 portioner till förskolan.

I projektet ingår att ca 1 500 kvm av befintliga skollokaler byggs om. En laboratoriesal byggs om till musiksalsal och lärararbetsplatser och grupprum skapas från tidigare pausutrymmen. Skolköket byggs om och matsalen utökas för fler elever. Den nybyggda delen motsvarar ca 7 200 kvm. I den nybyggda delen ska också befintlig förskolepaviljong, om fem avdelningar med 75 barn, ersättas och inrymmas med en nio avdelningars förskola om 1 400 kvm med kapacitet för 162 barn för Norrmalms stadsdelsnämnd. Totalt kommer skolan och förskolan att bli ca 20 000 kvm. I den nybyggda delen ska också idrottsalar byggas, som även kommer att användas av omkringliggande skolor.

Genomförandebeslut gällande SISAB:s  
om-, till- och nybyggnad av grund- och  
förskola på fastigheten Resedan 2,  
Vasa Real

Befintlig skolbyggnad ska genomgå viss ombyggnad för att skolan som helhet ska fungera på ett bra sätt. Köket och matsalen kommer att byggas ut för att klara den föreslagna kapacitetsökningen. Skolgården planeras att göras i ordning med en del för skolan och en del för förskolan, med beaktande av god funktionalitet, slittålighet, säkerhet och en lämplig placering av olika

åldersgrupper. Då skolan byggs ut och elevantalet ökar så minskar skolgårdens yta. För att utöka utemiljön och möjliggöra för utomhuspedagogik kommer därför en pedagogisk yta om ca 600 kvm att anläggas på tillbyggnadens tak. Förskolan får en egen gård som bl.a. inkluderar pedagogiska rum med lekutrustning och barnvagnsförvaring.

Stockholms läns landsting (SLL) planerar, att inom genomförandetiden för projektet, påbörja utbyggnaden av tunnelbanan som ska förlängas under Karlbergsvägen till Arenastaden. En dialog om huruvida det medför risker för projektet och hantering av dessa pågår därför mellan SISAB och SLL.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 315 mnkr, varav 266 mnkr avser grundskolan och 49 mnkr förskolan. Utgiften per kvm blir 36 800 kr per kvm för grundskolan. Motsvarande kostnad för förskolan blir 34 800 kr per kvm. Av investeringen för grundskolan låter SISAB fakturera fem miljoner kronor direkt till utbildningsnämnden. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms. Hyrestillägget är beräknat utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 till 16,8 mnkr för utbildningsnämnden. För Norrmalms stadsdelsnämnd blir den nya hyran 3,2 mnkr år 1.

Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 22 100 kr per elev och år. För stadsdelsnämnden blir motsvarande 21 200 kr per förskoleplats.

Inflyttning planeras till januari 2020 och förutsätter att beställningar inkommer från utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd till SISAB senast i januari 2017.

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag**

Den planerade bostadsproduktionen i Hagastaden bedöms medföra en ökning av antalet barn i skolåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av platser i grundskolor och förskolor för stadsdelen.

Investeringsutgiften om totalt ca 315 mnkr motsvarar 36 800 kr per kvm för grundskolan och 34 800 kr per kvm för förskolan, vilket inte är en orimlig nivå sett till projektets komplexitet där det ingår

nya ytor som behöver sammanfogas med befintliga funktioner och att skolverksamhet ska kunna bedrivas med full gång under tiden för byggnation. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är rationellt att köket kommer att få kapacitet att serva både förskola och närliggande skolor, samt att idrottsytorna också kan delas med andra skolor i området.

Hysesnivåerna per elev och år kan konstateras understiga nivån om ca 30 000 kr per år, den gräns som stadsledningskontoret brukar föreslå kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna i samband med att nämnderna begär godkännande för hyresutgifterna. 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:s ärende redogör inte för något behov av evakuering. Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår ifrån att det finns en plan för att säkerställa pågående verksamhet under tiden för byggnation, eftersom det i projektet bl.a. ingår ombyggnad av salar och flytt av rektorsexpedition.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att tidplanen är snäv och förutsätter att ärendet hanteras skyndsamt.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real, med en investeringsutgift om 315 mnkr.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från SISAB
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2016-12-15
3. Ekonomisk bilaga offert förskola och grundskola 2016-11-14 (SEKRETESS)