

**Handläggare**  
Josefin Ohlson  
Patrik Ståhl

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2017-08-24

## **Inhyrningsmedgivande av paviljong i Hammarby sjöstad**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in och uppföra paviljong på fastigheten Lagunen 1, till en uppskattad projektkostnad om cirka 33,4 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 12,2 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning och uppförande av paviljong på fastigheten Lagunen 1 till en projektkostnad om cirka 33,4 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 12,2 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Inger Pripp  
Grundskoledirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Det finns enligt elevprognosen brist på elevplatser i Hammarby sjöstad. Skolenheter är planerade för att lösa bristen. Fram till dess att de nya skolenheterna är tillgängliga finns behov av att ordna en tillfällig lokallösning. Förvaltningen föreslår en uppställning av tillfälliga paviljonger på Lagunen 1 som är avsedda att nyttjas av årskurs 7-9.

### **Bakgrund**

Inom staden förväntas elevantalet i årskurs 7-9 öka under perioden fram till år 2025. Ett av områdena där elevkullarna i årskurs 7-9 ökar mest är i Hammarby sjöstad. För att garantera boende i Hammarby sjöstad en skolplats i sitt närområde behövs fler

skolplatser. Behovet av att utöka skolkapaciteten i Hammarby sjöstad med ett högstadium finns från och med höstterminen 2018, då de äldsta eleverna från Lugnets skola, som inte har högstadium, börjar årskurs 7.

Elevantalsprognosen 2016 för Lugnets skola och Sjöstadsskolan visar på ett förskoleklassintag fram till 2025 på 214-248 elever per år. Om samtliga elever stannar kvar i kommunala skolor i Hammarby sjöstad så motsvarar det 8-9 högstadiegrupper per årskurs. Sjöstadsskolan har idag kapacitet för 3 högstadiegrupper per årskurs. Utöver detta så behövs ytterligare kapacitet för 5-6 högstadiegrupper per årskurs för boende i Hammarby sjöstad.

### **Ärendet**

Förvaltningen föreslår en inhyrning av en tillfällig skolpaviljong på fastigheten Lagunen 1 i Hammarby sjöstad. Den nya paviljongen på fastigheten Lagunen 1 är tänkt för sammanlagt 15 grupper i årskurs 7-9, det vill säga fem grupper per årskurs. Utöver detta planeras plats att tillskapas på Tullgårdsskolan för 1-2 grupper.



Fastigheten Lagunen 1 är markerat i blått.

### Paviljongens användning och utformning

Paviljongen är avsedd att användas för högstadium för boende främst i Hammarby Sjöstad till dess att en permanent lösning finns. En ny skola planeras vid Henriksdalshamnen i Hammarby sjöstad. Skolan ersätter paviljonguppställningen på Lagunen.

Tullgårdsskolan planeras också att byggas ut så att det finns möjlighet att ta in elever i årskurs 7-9 boende i Hammarby sjöstad. Därtill planeras en ny skola i Hammarbyhöjden, vid Hammarby backe, och även den kommer att ha möjlighet att ta in elever boende i Hammarby sjöstad.

Ärendet avser uppförande och inhyrning av en skolpaviljong om cirka 3 522 kvm i tre våningar. Paviljongen kommer att inrymma 11 klassrum, matsal med mottagningskök, specialsalar samt övriga funktioner som exempelvis grupprum, toaletter, lärararbetsplatser och bibliotek. Paviljongen saknar idrottslösning och utredning pågår för att ordna med idrottslösning. Paviljongen planeras vara färdigställd för inflyttning och verksamhetsstart till höstterminen 2018.

På skolgården planeras utegym, parkour, gradäng och en mindre konstgräsplan.

Paviljongen kommer enligt nuvarande planering att placeras på befintlig fotbollsplan. Fastigheten ägs av stadens fastighetskontor med SISAB som arrendator.

Paviljongen kommer hösten 2018 att inrymma årskurs 7 och kommer successivt att fyllas på. Först år 2020 kommer paviljongen att ha årskurser i 7-9 och hela paviljongens kapacitet kommer då att kunna nyttjas.

#### Fakta om projektet

Fastighetsägare:	SISAB
Paviljongbyggnadens yta:	3 522 kvm
Årshyra lokal:	cirka 12,2 mnkr
Tillskapande av klassrum:	11 stycken
Specialsalar:	9 stycken
Elevantal:	cirka 480
Hyra/elev/år för paviljongen:	cirka 25,4 tkr/elev (12,2 mnkr/480)

#### Ekonomi

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete. Den hyresgenererande projektkostnaden (exklusive inhyrningskostnad för paviljong) bedöms till cirka 33,4 mnkr och årshyran är ett till cirka 12,2 mnkr (inklusive inhyrningskostnad för paviljong) vid en amorteringstid på tio år.

Den offert som lämnats inkluderar också de planerade skolgårdsåtgärderna.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inhyrningen är beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande av bygglov, vilket ännu inte medgivits. Förvaltningen bedömer att risken för att bygglovet överklagas som relativt stor. För att hålla tidplanen kommer, för det fall bygglovet överklagas, SISAB ansöka om interimistiskt startbesked för att kunna påbörja byggnationen. I och med att byggnation påbörjas innan bygglov i sådant fall vunnit laga kraft uppstår en ekonomisk risk för det fall bygglovet upphävs.

För att hinna med den snäva tidsplanen finns också ett behov av att eventuellt påbörja markarbeten och beställa paviljongen av paviljongleverantören innan bygglovets vunnit laga kraft. Också det medför en ekonomisk risk för det fall bygglov inte medges.

Nyligen har bygglovsansökan reviderats på så sätt att bygglov söks för 10 år. I och med den längre uppställningstiden kan kraven på paviljongens utformning komma att skärpas vilket skulle medföra högre kostnader än vad som nu redovisats i offerten.

Skolenheten har i dagsläget ingen tillfredsställande lösning för ämnet Idrott och hälsa. Skolan kommer att behöva boka in timmar i externa hallar för att ordna med idrott. Idrottsförvaltningen ser över möjligheten att sätta upp en ridåvägg i Sjöstadshallen till höstterminen 2018, vilket skulle öka antalet bokningsbara timmar i Hammarby sjöstad.

Utformningen av paviljongens kök är ännu inte helt utredd. Samråd pågår med huvudskyddsombud för att hitta en godtagbar utformning. Eventuellt kan samrådet landa i behov av vissa justeringar av den nu föreslagna utformningen vilket kan komma att påverka projektkostnaden.

Det finns en anläggning belägen under mark på den plats där paviljongen planeras. En geoteknisk undersökning pågår för att utreda vilka åtgärder som behöver vidtas vid grundläggningen av paviljongen för att anläggningen under mark inte ska skadas. Det finns också en osäkerhet kring hur stora mängder berg som kommer att behöva sprängas. SISAB har i sin offert tagit höjd för ökade kostnader för eventuellt behov av åtgärder och sprängning. Förvaltningen bedömer därför att risken för att åtgärderna eller behovet av sprängning ska medföra att budgeten överskrids som liten.

### Tidplan

Enligt tidplanen ska paviljongetableringen vara färdigställd till höstterminen 2018. För att det ska vara möjligt finns behov av att utbildningsnämnden tar ställning till inhyrningen samt att bygglov meddelas innan slutet av september 2017.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Samråd har skett med huvudskyddsombud och stadsledningskontoret. För att klara tidplanen hanteras ärendet som ett inhyrningsärende utan

föregående inriktningsärende. Detta förfarande har samråtts med stadsledningskontoret.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inhyrningsförslag om paviljongetablering på fastigheten Lagunen 1, till en uppskattad projektkostnad om cirka 33,4 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 12,2 mnkr.

Därtill föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning och uppförande av paviljong på fastigheten Lagunen 1, till en uppskattad projektkostnad om cirka 33,4 mnkr, motsvarande en beräknad första årshyra om cirka 12,2 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

### **Bilagor**

1. SISAB:s budgetoffert, 2017-06-27
2. Situationsplan, 2017-02-02
3. Planritning, 2017-02-02
4. Fasadritning, 2017-02-02