

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2017-05-23
Ärende 07
Dnr 2017-00304
2017-05-11

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut gällande nybyggnad av Gröndalsskolan i kv. Blocket 32

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 480 mnkr, i sin helhet hyresgenererande.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.



Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende att inom befintlig fastighet och detaljplan, hitta en lösning för kapacitetsökning av Gröndalsskolan. Skolan ska efter kapacitetsökning inrymma 900 elever i en F-9 organisation, jämfört med dagens 320 elever i en F-5 organisation. Utredningen har resulterat i ett förslag som redovisas nedan. Inom utredningen har även 2 alternativa lösningar utretts men förkastats.



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

Bakgrund

Inför den förväntade ökningen av antal barn i norra Liljeholmen ska Gröndalsskolan utredas för möjligheten till kapacitetsökning. Skolan ska byggas ut för att klara kommande elevtalsökningar i området. Utgångspunkten är en F-9 skola med tre paralleller för ca 900 elever enligt utbildningsförvaltningens funktionsprogram.

Gröndalsskolan byggdes ursprungligen på 1950-talet och har därefter kompletteras med flera byggnader i olika etapper fram till 1999. Skolan består idag av byggnad A, B, C, D, E, F och V om totalt 8 345 kvm (BRA) som inrymmer en F-5 organisation med ca 320 elever.



Syftet med utredningen var att inom befintlig fastighet och detaljplan finna en lösning som uppfyller myndighetskrav och Utbildningsförvaltningens lokal- och funktionsprogram och som medger önskad kapacitetsökning av skolan.

Projektet

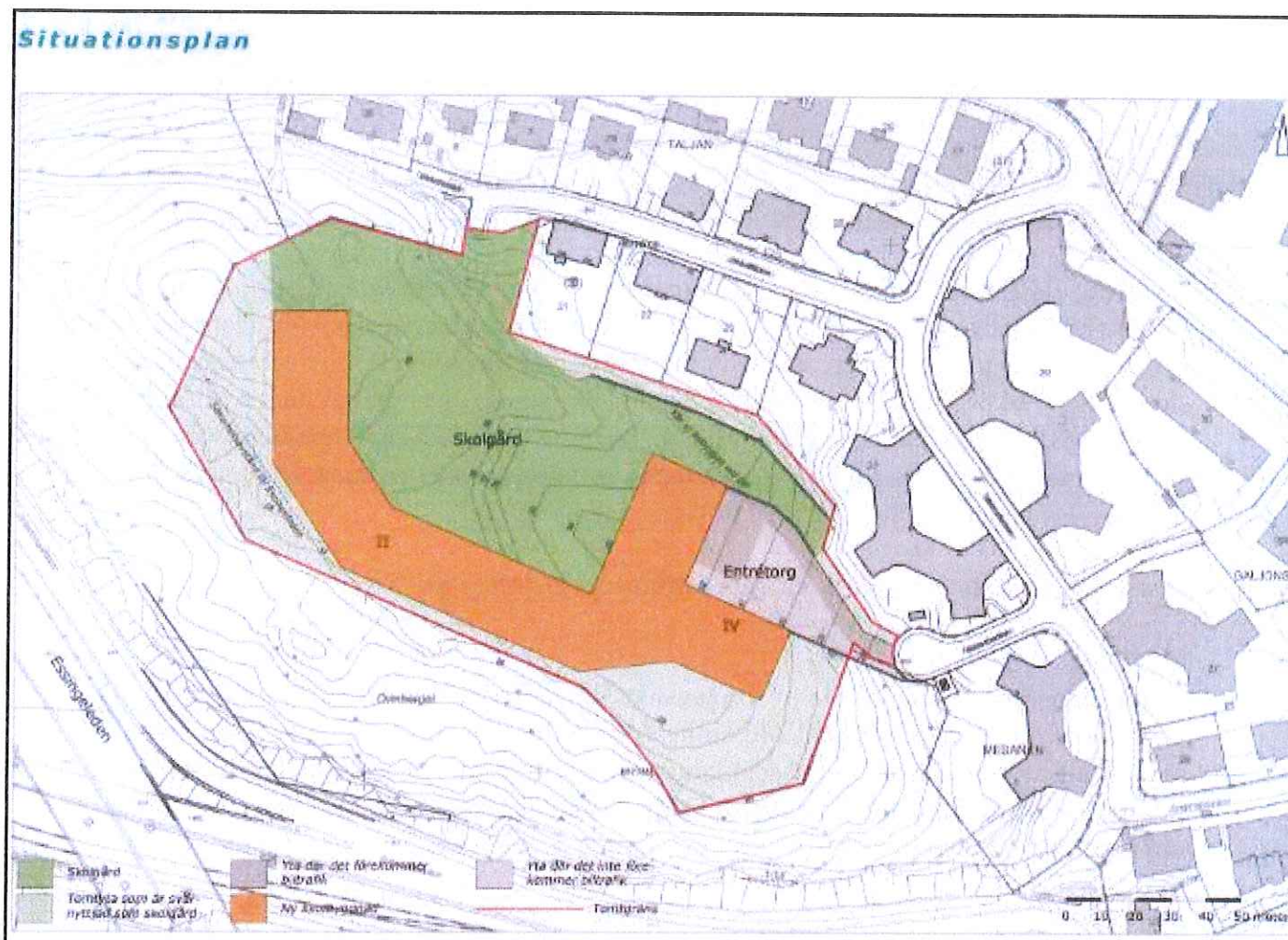
Fastigheten ligger på en höjd nära Essingeleden ovan Mälarens strand och det är stora höjdskillnader inom fastigheten. Dessa förutsättningar har beaktats i utredningen och det har till viss del varit utmanande att uppfylla myndighetskrav gällande bl.a. strandskydd, miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller och luftkvalité, tillgänglighet, säker skolväg, nödutrymning respektive angöring för utryckningsfordon vid brand.

Totalt har tre huvudalternativ för projektet utretts, se bilaga 2. Samtliga förslag har kostnadsbedömts och validerats utifrån möjlig måluppfyllelse gällande myndighetskrav och

Utbildningsförvaltningens lokal- och funktionsprogram. Endast detta förslag ger måluppfyllelse och är dessutom det minst kostsamma av förslagen.

I föreslagen lösning rivs samtliga befintliga hus på fastigheten och en nybyggnation uppförs för att inrymma en F-9 organisation med kapacitet för 900 elever. På så sätt kan samtliga myndighetskrav och Utbildningsförvaltningens loka- och funktionsprogram uppfyllas.

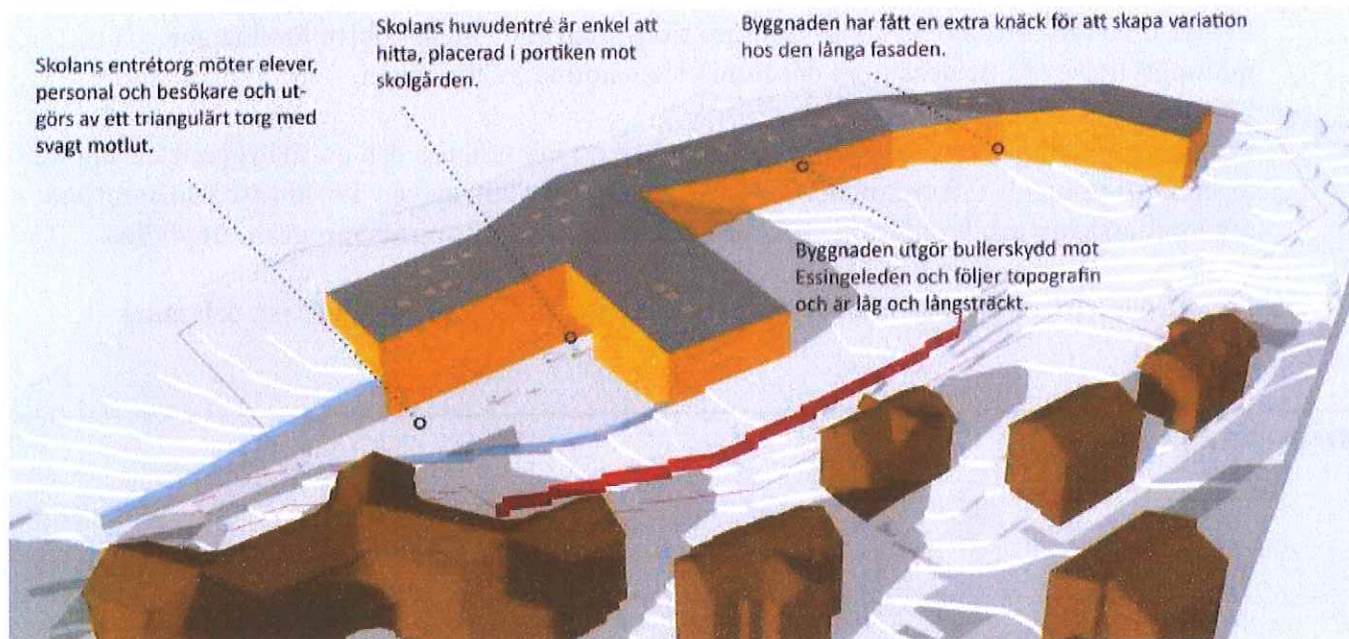
För att genomföra förslaget krävs att berg på delar av tomtens sprängs bort och mark schaktas.



Nybyggnationen uppförs i två våningar om totalt 9 520 kvm (BRA), och får en ny placering på skoltomten. Skolgården skyddas av byggnaden som följer tomtens topografi och bildar ett bullerskydd mot Essingeleden.

Befintlig angöring till skolgården sker via Matrosbacken, angöringens placering behålls i det nya förslaget men angöringen breddas och mindre lutning skapas vilket gör att tillgänglighetskrav och krav om säker skolväg uppfylls.

Idrottssalen placeras närmast Matrosbackens vändplan där angöring till skolan sker, vilket också ger bra access till idrottssalen för externa besökare utanför skoltid.



Tekniska risker med förslaget är att hinder för rivning respektive bergsprängning kan finnas. Riskanalys med avseende på vibrationer i samband med sprängningsarbete kommer att genomföras i nästa skede. Kontroll har gjorts mot Stockholms stad och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) gällande förekomst av bergrum under tilltänkt nybyggnad. Hittills har inget hinder för sprängning i det avseende uppdragats men MSB kan inte lämna definitivt besked om förekomsten av bergrum förrän markklov är sökt. Rivningslov och markklov kommer att sökas i nästa skede.

Risken för lågt elevantal bedöms som närmast obefintlig i projektet.

Ekonomi

Utbildningsförvaltningens del av förslagshandlingskedet bedöms till 7 000 tkr. Hela projektkostnaden beräknas till 480 mnkr, i sin helhet hyresgenererande, exklusive utredningsarbetet om 1 750 tkr som kommer att direktfaktureras och ej är hyresgrundande. Summa tillkommande hyra för första helåret bedöms till 23 592 tkr. I bedömd hyra ingår en uppskattad kostnad för tomträtt, hyran kommer att revideras efter fastställd tomträttsavgäld i senare skede.

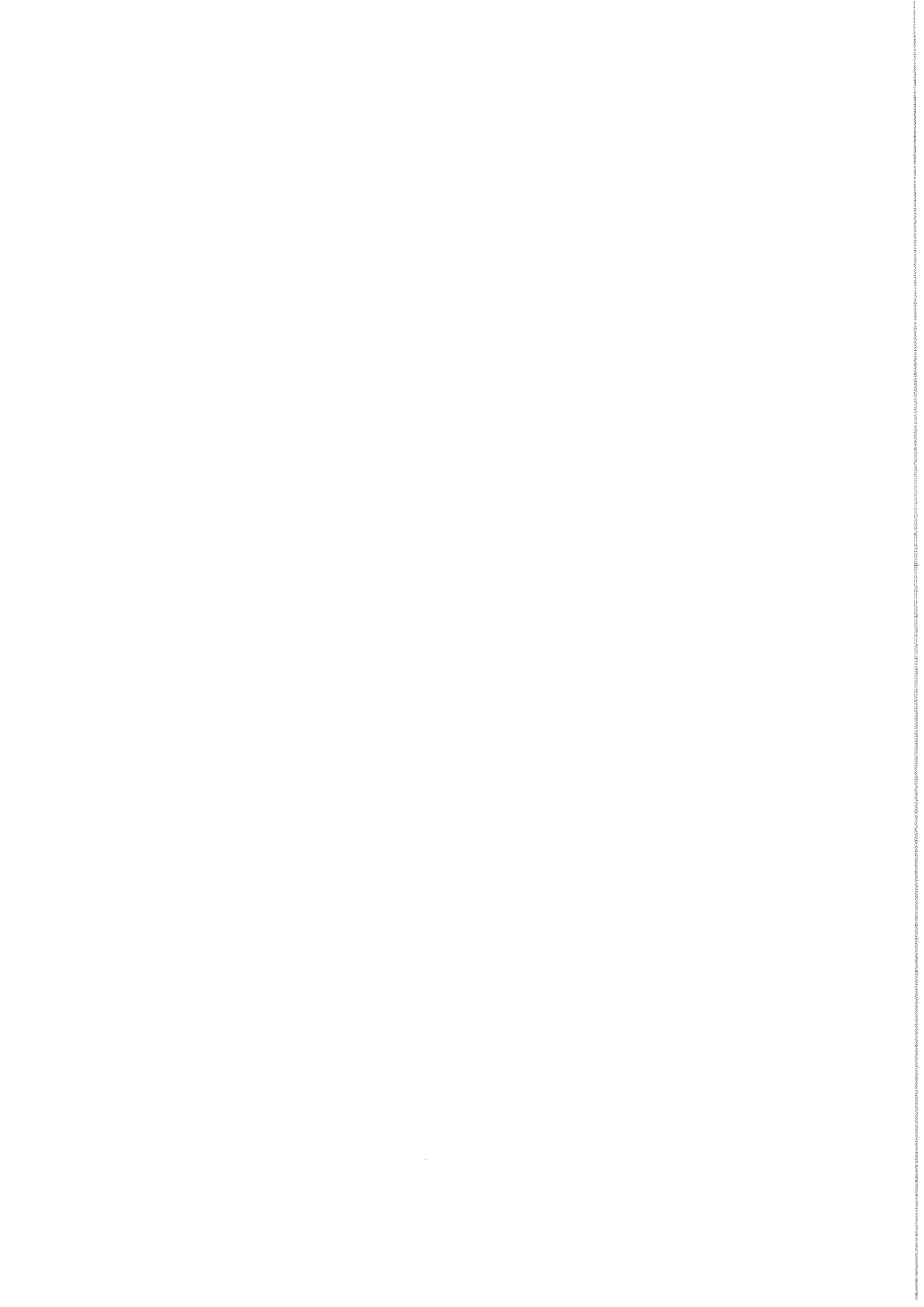
I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Däremot ingår inte kostnader för arbeten med evakuering, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Tidplan

Efter mottagen beställning av förslagshandling är uppskattad tidplan för färdigställande av förslagshandling 9 månader och bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är ca 46 månader. Förutsatt att erforderliga beslut och lov erhålls, är projektet planerat att vara klart för inflyttning till årsskiftet 2022/2023.

Bilagor

1. Inför inriktningsbeslut Nybyggnad av Gröndalsskolan kv. Blocket 32, daterad 2017-04-24.
2. PM Resultat av utredning kapacitetsökning av Gröndalsskolan





Beslutsunderlag
140001-4167
Dnr 2016-00139

Sida 1 av 3
2017-04-24
Helena Adolphson

Utbildningsförvaltningen
Lokalenheten
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut - Nybyggnad av Gröndalsskolan kv. Blocket 32 , Stadsdel Hägersten-Liljeholmen

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-07-05, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer Gr-2701 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utbildningsförvaltningen har genom SISAB beställt att utreda en kapacitetsökning av Gröndalsskolan från F-5 skola med ca 320 elever till en F-9 skola med 900 elever. Utbyggnaden ska ske inom befintlig fastighet och gällande detaljplan. Utredningen ska visa vilka befintliga byggnader som behöver rivas för att genomföra målbilden. Utbildningsförvaltningens funktionsprogram samt lokalprogram ligger till grund för utredningen.

Utredningen har kommit fram till att en nybyggnation för F-9 med 900 elever där samtliga skolbyggnader rivs kan uppfylla målbilden och ger ett underlag för inriktningsbeslut inför nästa skede: förslagshandling.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:



- PM Resultat av utredningen dat.2017-04-24
- Volymstudie för skola F-9 med 900 elever /Arkitekt: Anna Areskough SAR/MSA dat. 2017-04-18
- Riskanalys daterad dat.2017-03-01

Vid projektarbetet har skolans/förskolans ledning samt representanter för er förvaltning deltagit.

Tekniska risker

Risk att hinder för rivning respektive bergsprängning kan finnas.

Åtgärd: Att söka rivningslov och marklov i nästa skede: förslagshandlingsskedet.


Sign:
 FOC
 C 



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

Bedömd projektkostnad, kr		Hyra ca i kr/ år
479 714 194	(Räntesats 0,95%)	20 387 853
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		3 203 680
Summa hyra (1:a helåret)		23 591 533

I summa hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år.
Summa hyra blir exkl. rabatt 25 514 573 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

I bedömd hyra ingår en uppskattad kostnad för tomträtt. (En dubblering av nuvarande tomträttsavgäld). Hyran kommer att revideras efter fastställd tomträttsavgäld i senare skede.

Befintliga byggnaders restvärde uppgår till 14 886 623 kronor. Detta belopp ska direktfaktureras UtbF.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 9 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 46 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till ca **7 miljoner kronor**.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.



Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	100 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Redovisas i nästa skede		KWh/kvm/år
Berörd yta (nybyggnad), kvm (BRA)	9 520		Bruttoarea 10 075 m ² (inkl. skyddsrum som ersätter befintligt.)
Kr/kvm (BRA)	50 390		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1050		900 barn + 150 personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	26 213		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB



Marie Ungheden
Projektområdeschef



Per Backe
Fastighetschef



Claes Magnusson
VD





PM Resultat av utredning kapacitetsökning av Gröndalsskolan

1 Inledning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt att utreda hur en kapacitetsökning av Gröndalsskolan från en F-5 skola med ca 320 elever till en F-9 skola med 900 elever skulle kunna genomföras. Förutsättningar har varit att utbyggnaden ska ske inom befintlig fastighet och gällande detaljplan. Utbildningsförvaltningens funktionsprogram samt lokalprogram ligger till grund för utredningen som ska studera om befintliga byggnader behöver rivras för att nå måluppfyllelse. Utredningen ska ge ett underlag inför inriktningsbeslut inför nästa skede: förslagshandling.

2 Förslag

Utredningen har kommit fram till att en nybyggd skola med en ny placering på skoltomten ger möjlighet att uppfylla UtbF:s funktions- och lokalprogram. Förslaget håller sig inom gällande detaljplan. Kommunal policy och myndighetskrav kan uppfyllas: miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller och luftkvalité, tillgänglighet, säker skolväg, nödutrymning respektive angöring för utryckningsfordon vid brand. Föreslagen ny skolbyggnad är i två våningar trots att byggrätt finns för fyra våningar på delar av fastigheten. Skolgården skyddas av byggnaden som följer tomtens topografi och bildar ett bullerskydd mot Essingeleden. Idrottssalen och matsalen är placerade närmast Matrosbackens vändplan vilket ger god access för externa besökare utanför skoltid. För att genomföra förslaget måste samtliga befintliga byggnader rivras och delar av berg på tomten sprängas och mark schaktas.

3 Angöring till fastigheten

Fastighetens placering på en höjd försvårar leveranser och transporter till fastigheten. Inom skoltomten finns i dag nivåskillnader på ca 16 meter vilket inte uppfyller dagens krav på tillgänglighet vid nybyggnation. Utredningen började därför med att studera om möjlighet fanns till en ny angöring via Utkiksvägen alternativt en möjlighet att förbättra dagens angöring via Matrosbacken. Utredningen har kommit fram till att nuvarande angöring från Matrosbacken kan behållas om denna ökas breddmässigt/ytmässigt samt de kraftiga lutningarna åtgärdas så att myndighetskrav uppfylls och skolbarnens gångväg blir säker. För att åstadkomma bästa möjliga angöringssituation bör även del av berg på parkmark sprängas bort.

4 Arkitektur

UtbF:s funktionsprogram anger viktiga önskemål utöver myndighetskrav exempelvis tydlig huvudentré, tillgänglig skolgård och centralt placerad matsal.

Inledningsvis har förutsättningar studerats såsom angöring till fastigheten, buller, närheten till Essingeleden, kulturvärden, topografi och gällande detaljplaner. Befintliga hus A och C har studerats ur flera perspektiv för att se om de kan bevaras.

Tre huvudalternativ har utretts. Alternativ 1 är ett nybyggnadsförslag där samtliga befintliga byggnader rivs. Alternativ 2 är en kombination av att behålla Hus A och C och till dessa hus länka en nybyggd skolbyggnad. Hus A och C byggs helt om för att anpassas i möjligaste mån till UtbF:s funktionsprogram samt alla myndighetskrav.

I alternativ 3, som är en variant på alternativ 2, har möjligheten att behålla Hus A och C utan att uppfylla UtbF:s funktionsprogram studerats.

Samtliga tre förslag har kostnadsbedömts och validerats utifrån möjlig måluppfyllelse.

Enbart alternativ 1 ger måluppfyllelse avseende myndighetskrav och UtbF:s lokal- resp. funktionsprogram. Alternativ 2 har förkastats då det ger ett större lokalprogram totalt sett eftersom Hus A och C inte kan disponeras lika yteffektivt som en nybyggd skolbyggnad för samma elevantal. Den enda möjliga placeringen av en kompletterande tillbyggnad av skolan blockerar möjligheten till skötsel/snrörjning av den befintliga skolgården i söder bakom hus A och C. Även alternativ 3 har förkastats då möjligheten att helt undvika ingrepp/ombyggnation i Hus A och C inte utgör ett alternativ då myndighetskrav måste uppfyllas och därmed tvingande ingrepp måste utföras m.a.a. att Hus A och C kompletteras med en stor tillbyggnad.

Efter vidare genomarbetning av alternativ 1 har dispositionen av lokaler och ytor effektiviserats för att minimera behovet av sprängning och schaktning.

5 Trafik

Skolans läge på en höjd gör att den kan uppfattas som lite svårtillgänglig. Målet är att elever ska gå och cykla till skolan med en trafiksäker miljö kring skolan. Det saknas cykelbanor hela vägen fram till skolan. Gångbanor finns längs hela gatunätet. Ingen avsedd parkering för personal eller hämtning och lämning inom skoltomten är planerad vilket följer stadens riktlinjer. Enbart plats för handikapparkering finns i enlighet med myndighetskrav.

En utökning av entrézonen till skolan - ett entrétorg- möjliggör separering av fordon från oskyddade trafikanter. Fordon för rörelsehindrade föreslås samutnyttja körytan för leveransfordon men sedan ha tillgängliga parkeringsplatser nära huvudentrén. Övrig yta på entrétorget får cykelparkering för att visa att ytan inte är avsedd för fordon.

Norr om entrétorget kommer fotgängare att kunna gå på en separat gångbana upp till skolgården vilket är positivt då skolan och skolgården blir mer tillgänglig för gående som kommer från Matrosbackens norra sida.

6 Mark, Geoteknik

Skoltomten består till stor del av berg. För att möjliggöra en önskad kapacitetsökning av skolan behöver en betydande mängd berg sprängas och mark schaktas. För att åstadkomma bästa möjliga angöringssituation bör även del av berg på parkmark sprängas bort. Utredningen har försökt att fastställa förekomst av bergrum inunder skoltomten. Enligt Stockholms Stad finns inga bergrum. Skyddsrumskartan, MSB, har kontrollerats och visar endast det skyddsrum som är beläget inne i befintlig skolbyggnad. Definitivt besked om förekomst av bergrum kan inte lämnas av MSB innan marklov är sökt.

7 Buller, Luft

Bullersituationen från Essingeleden påverkar i dag skolgården mot söder framför Hus A och C vilket föranlett Trafikverket att ta fram ett förslag till bullerplank (ca 8 meter högt och 100 meter långt). Bygglov är sökt och beviljat. Utformningen och placering av en ny skolbyggnad kan eliminera behovet av bullerplank. Luftkvaliteten har av Miljöförvaltningen mätts under 2015 och 2016 och resultatet visar nivåer som klarar miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålen gränsvärden.

8 Kultur, Miljö

Både en kulturmiljöinventering resp. konsekvensanalys avseende kulturvärden för Gröndalsskolan har genomförts. Kulturmiljön definieras av de tidstypiska byggnaderna Hus A och C samt vaktmästarbostaden som uppfördes under 1950-talet. Genom åren har skolan utvidgats med fler byggnader och befintliga byggnader har byggts till i olika etapper fram till 1999. Mindre känsliga byten av fönstersnickerier etc på de äldre delarna har utförts vilket samverkar till en helhetsupplevelse av mindre kulturhistorisk betydelse. Miljön i de ursprungliga delarna bedöms ha en viss känslighet vid ändring medan resterande miljöer och byggnader har hög tålighet. Miljön har upplevelsevärden och vissa byggnadshistoriska värden knutna till byggnadsvolymer och gårdsrum. Här finns även ett konstverk "Befriad"; Skulptur i brons av Björn Erling Evensen, uppförd 1964. Den påtagliga närheten till Essingeleden påverkar upplevelsevärdet i hög grad. Relativt stora förändringar i området bedöms därmed vara möjliga utan att kulturvärden påverkas. Närheten till riksintresseområdet Gröndal (Kv Taljan och Blocket i norr) utgör en faktor som är betydelsefull att beakta i en kommande projektering av nybyggnad.

9 Inventering Fukt och miljö

Undersökning med avseende på fukt och mikrobiologisk tillväxt har gjorts i hus A och C. Påverkan bedöms mindre än normalt. Vid miljöinventeringen för hus A och C har blydiktade avloppsrör generellt påträffats i källare. Misstänkt material med PCB-innehåll finns i tyglindade kablar samt äldre kondensatorer i armaturer i källare. Asbest förekommer runt rörledningar i källare.



10 Brand

Föreslagen placering av ny skolbyggnad medger nödutrymning respektive angöring för utryckningsfordon enligt myndighetskrav.

11 Tillgänglighet

Föreslagen placering och utformning av en ny skolbyggnad uppfyller myndighetskrav gällande tillgänglighet och Stadens policy.

12 Risker

En riskanalys finns upprättad. Kvarvarande risker att belysa är:

- Risk att hinder kan finnas för rivning respektive bergsprängning.
Åtgärd: Sök rivningslov och marklov i nästa skede.
- Trafik till och från skolan under byggtiden skapar olägenhet för befintliga bostadshus.
Åtgärd: Påverka trafiksituation så att det blir P-förbud på Matrosbacken. Troligen även söka lov hos myndigheter att tillfälligt förändra trafiksituation. Kommunicera i tidigt skede och fortlöpande.

13 Kommande skede

Vid kommande skede behöver nedanstående hanteras:

- Ansökan rivningslov för att få svar från Stadsmuseet att rivning är möjlig.
- Ansökan om marklov för att säkerställa att inga bergrum finns som hindrar planerad sprängning.
- Riskanalys med avseende på vibrationer i samband med sprängningsarbete.
- Val av entreprenad- och upphandlingsform eftersom det påverkar projektering, tider och kontroll av slutresultatet.
- Miljöinventering inför rivning befintliga hus.