

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 508 293 23

**Till**  
Stockholms Stadshus AB  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Åsa Berglind  
Telefon: 08 508 292 58

## **Inriktningsbeslut gällande SISAB:s ny- och ombyggnad av Sveaplans grundskola inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde**

### **Förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för ny- och ombyggnad av Sveaplans grundskola på fastigheten Cedersdal 5, till en total investeringsutgift om 321 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för ny- och ombyggnad av Sveaplans grundskola på fastigheten Cedersdal 5, till en total investeringsutgift om 321 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

I takt med utbyggnaden av bostäder, i enlighet med stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030, behöver också skolkapaciteten förbättras. Därför föreslås att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genomför en ny- och ombyggnad av Sveaplans grundskola inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde, till en total investeringsutgift om 321 mnkr. Utbildningsnämnden är hyresgäst.

Projektets mål är att kunna inrymma totalt 840 grundskoleelever. Inflyttning i skolan bedöms tidigast kunna ske till höstterminen 2022. Hyran till utbildningsnämnden förutsätts enligt SISAB:s beräkningar uppgå till 23,2 mnkr per helår, vilket innebär 27 600 kr per elev. Investeringsutgiften motsvarar 33 500 kr per kvm utslaget på samtliga ytor.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

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

### **Bakgrund**

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. På fastigheten Cederdal 5 i Norrmalms stadsdelsnämndsområde finns idag skollokaler vid Sveaplan från 1936. Behovet av grundskoleplatser inom området kommer att öka de kommande åren, vilket bl.a. beror på att bostadsbyggandet i Hagastaden ger ett ökat elevantal.

Idag hyrs byggnaden av Socialhögskolan och används för undervisning, kontor och arbetsplatser för forskare. Hyresgästen planerar att flytta till nya lokaler vid årsskiftet 2020-2021. Därefter önskar utbildningsnämnden nyttja fastigheten som grundskola, i första hand för årskurserna F-6.

SISAB:s styrelse beslutade i september 2018 inriktningsbeslut för om- och nybyggnad av Sveaplans grundskola till en investeringsutgift om 321 mnkr. I augusti 2018 godkännande utbildningsnämnden inhyrningen i ett eget ärende.

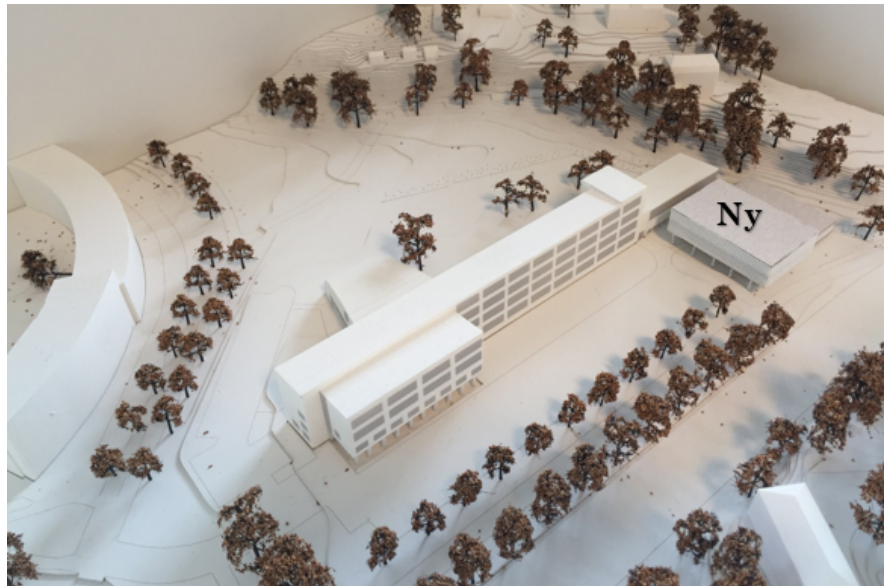
### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

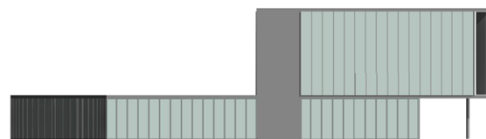
### **Ärendet**

#### **Projektet**

Projektet syftar till att uppföra ny- och ombyggnad av Sveaplans grundskola på fastigheten Cedersdal 5 i Norrmalms stadsdelsnämndsområde, med utbildningsnämnden som hyresgäst.



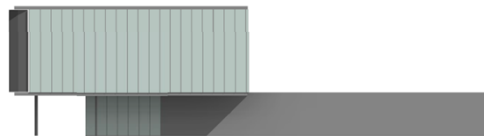
Modell över befintlig byggnad samt nybyggnad. Sveaplan ligger nere till vänster utanför bild och Cederdalsgatan sträcker sig till höger om allén framför skolan.



Fasad mot nordväst och bef skolbyggnad



Fasad mot sydväst, Entréfasad



Fasad mot sydost och Cederdalsgatan



Fasad mot nordost och park

Skisser på nybyggnadens fasader.

Avsikten är att skolan med nybyggnaden ska ha kapacitet att inrymma totalt ca 840 elever mellan förskoleklass och årskurs sex. Nybyggnaden planeras att utformas enligt utbildningsnämndens funktionsprogram och ombyggnaden kommer att anpassas så långt det är möjligt till funktionsprogrammet. Totalt kommer byggnadsytorna att utökas från ca 7 400 kvm till ca 9 600 kvm.

#### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Fastigheten som skolan planeras på är detaljplanlagd för allmänna ändamål. På platsen är det möjligt med en relativt stor skolgård och det finns direkt närhet till mer grönytor, vilket ger mervärden för skolverksamheten. Det finns också en idrottssal i befintlig byggnad som ska bevaras, dock behövs åtgärder för hantering av radon i den befintliga byggnaden.

Den nya byggnaden som ska tillkomma planeras i tre våningsplan och ska inrymma tillagningskök, matsal och specialsalar som slöjd, hemkunskap, bild- och musiksalar.

### Tidsplan

Ansökan om förhandsbesked för bygglov har lämnats till stadsbyggnadsnämnden under juli 2018. Produktionen kommer tidigast att påbörjas i januari 2021 efter att befintlig hyresgäst har flyttat ut. Med en uppskattad byggtid på 18 månader kan skolan stå klar tidigast höstterminen 2022.

### Ekonomi

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 321 mnkr. Utgiften blir 33 500 kr per kvm, utslaget på samtliga ytor. Fram till genomförandebeslut bedöms utgifterna för framtagande av handlingar uppgå till sju mnkr. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms.

Den hyra som SISAB redogjort för utgår från gällande samverkansavtal för utbildningslokaler, och förutsätts enligt bolagets beräkningar uppgå till 23,2 mnkr på helårsbasis för utbildningsnämnden.

### Risker

Fastigheten ligger inom Nationalstadsparken och omfattas av miljöbalkens skydd för natur- och kulturvärden. Byggnaden är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär högsta bevarandenivå. Länsstyrelsen arbetar för närvarande med att byggnadsminnesförklara byggnaden och beslut förväntas under hösten 2018.

Den föreslagna om- och nybyggnaden ryms inom befintlig detaljplan, men projektet identifierar att det finns en risk för att bygglov inte kommer att beviljas. Det kan innebära att projektet behöver ändras eller disponeras om, vilket också kan vara kostnadsdrivande.

Projektet ser även risker i att den befintliga byggnaden inte har studerats ingående, och vidare har inte heller markförhållanden utretts för den nya byggnaden.

### Synpunkter och förslag

Den planerade bostadsproduktionen i Hagastaden bedöms medföra en ökning av antalet barn i skolåldern inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde. Ny- och ombyggnaden av Sveaplans

grundskola är en del av planeringsförutsättningarna och behoven av nya skolor i enlighet med Samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS). Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av platser i grundskolor i området.

Investeringsutgiften om totalt 321 mnkr motsvarar 33 500 kr per kvm. Det är inte orimligt sett till att projektet omfattar många skilda ytor, både befintliga och nya som behöver anpassas och byggas för att fungera för grundskoleverksamhet med modern pedagogik, och att även radonåtgärder ingår i stor omfattning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det finns risker kring både markförhållanden, riksintressefrågor och bevarandekrav, men förutsätter att projektets ekonomiska och funktionella förutsättningar i största möjliga mån ligger fast inför kommande genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ställer sig frågande till beskrivningar av pågående samarbete med länsstyrelsen kring en byggnadsminnesförklaring och gör bedömningen att en byggnadsminnesförklaring avsevärt skulle försvåra och fördyra genomförande av om- och tillbyggnationen men också den framtida användningen av fastigheten för skoländamål. Vid en eventuell fortsättning av byggnadsminnesprocessen kring Cedersdal 5 behöver mycket stora hänsyn tas till den om- och tillbyggnadsplanering som pågår och att den möjliggör en skolbyggnad som fungerar och är anpassningsbar för verksamheten framöver. SISAB och utbildningsnämnden uppmanas därför att arbeta för att en eventuell byggnadsminnesförklaring sker efter färdigställd om- och tillbyggnadsprocess. SISAB förväntas att i det kommande genomförandeärendet redovisa hur den eventuella byggnadsminnesprocessen påverkar verksamhetens användning av fastigheten och investerings- och driftkostnaderna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den nya hyran om 23,2 mnkr per år är rimlig, och hyresnivåerna per elev och år kan konstateras understiga nivån om ca 30 000 kr per år. Enligt utbildningsnämndens beräkningar uppgår hyran år ett till 27 600 kr per elev. Detta motsvarar 28 000 kr per elev om nyproduktionsrabatten inte dras av. Beloppet 30 000 kr är den övre gräns som stadsledningskontoret föreslår 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.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av ny- och ombyggnad av Sveaplans grundskola på fastigheten Cedersdal 5, till en total investeringsutgift om 321 mnkr.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från SISAB för Sveaplans grundskola
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2018-09-25

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ingela Lindh, Stadsdirektör	2018-10-03
Thomas Andersson, Vice VD	2018-10-01