

Tjänsteutlåtande**SISAB:s styrelse 2018-09-25****Ärende 6.1**

DNR: 2018-00438

2018-08-16

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut avseende om- och nybyggnation av Sveaplans grundskola i kv. Cedersdal 5, Normalm

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. att godkänna inriktningen av projektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 321 mnkr, i sin helhet hyresgenererande.
2. att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från utbildningsförvaltningen.
3. att beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende att bygga om Sveaplans högskola till en grundskola. Projektets mål är att tillskapa minst 630 elevplatser i årskurserna F-6. I uppdraget ingår också att utreda maximalt möjliga elevantal genom nybyggnation. Skolan planeras att stå klar tidigast till höstterminen 2022. Den tillkommande årshyran för skolan till utbildningsförvaltningen uppgår till 16 mnkr. Investeringsutgiften utslaget på skolans ombyggda yta om 7 360 kvm samt tillkommande yta om 2 185 kvm (BRA) motsvarar 33 525 kr per kvm.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Bakgrund

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 utbildningsförvaltningen nyttja fastigheten som grundskola, i första hand för årskurserna F-6.

Utbildningsförvaltningen har beställt en utredning avseende att bygga om skolan för att passa grundskoleverksamhet för minst 630 elever i årskurserna F-6. Dessutom önskar utbildningsförvaltningen att SISAB utreder det maximala elevantalet som kan rymmas på skolan genom nybyggnation.

Behovet av grundskoleplatser i Norrmalm kommer att öka de kommande åren. Det beror bl.a. på att bostadsbyggnationen i Hagastaden ger ökat elevantalet och att byggnader med tillfälliga bygglov behöver ersättas av permanenta lokaler.



Skolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Projektet har inget utredningsbeslut då projektet i tidigare skede inte förväntades överstiga 300 mnkr. Det var i samband med framtagande av underlaget för inriktningsbeslut som kalkylerna visade en högre kostnad.

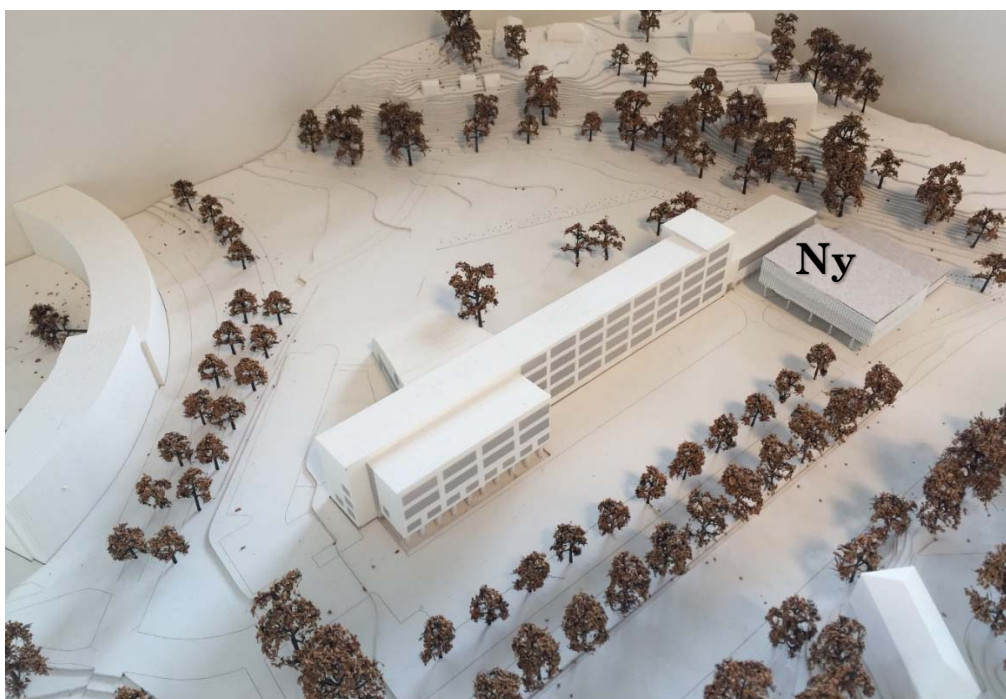
Ärendet

Projektet syftar till att bygga om Sveaplans högskola för att passa till grundskoleverksamhet för minst 630 elever i årskurserna F-6. SISAB har på utbildningsförvaltningens begäran även utrett det maximala elevantalet som kan rymmas på skolan genom nybyggnation.

Utredning har kommit fram till att befintlig byggnad lämpar sig väl för grundskoleverksamhet men att ett nytt tillagningskök, matsal och specialsalar bör förläggas i en ny byggnad. Befintlig byggnad har aldrig innehållit något kök och det finns ingen naturlig plats att förlägga ett modernt tillagningskök. Dessutom skulle kök och matsal av utrymmesskäl behöva förläggas på olika våningsplan, vilket inte är önskvärt. Specialsalar så som slöjd, hemkunskap, bild- och musiksalar är installationskrävande och är därför enklare att tillskapa i en ny byggnad.

En volymstudie avseende en ny byggnad inom fastigheten har gjorts och inplacering av lokalprogrammet i befintlig byggnad har endast gjorts översiktligt. Anledningen är att erforderligt bygglov kan komma att ändra förutsättningarna för inplanering av funktionerna.

Bästa placeringen för den nya byggnaden bedöms vara sydost om befintlig byggnad, mot Cederdalsgatan. Flera placeringar har utvärderats men denna placering är mest lämplig med avseende på såväl påverkan på natur- och kulturmiljön och inlastning till kök. Dessutom lämpar sig denna del av fastigheten inte som skolgård eftersom den gränsar till en trafikerad väg med mycket buller. Placeringen inkräktar därför inte på den fria ytan för lek, som bäst sker norr om befintlig byggnad. Förslaget möjliggör en skolgård om ca 7 300 kvm, d.v.s. ca 8,7 kvm/barn.



Modell över befintlig byggnad samt nybyggnationen. Cedervall

Den nya byggnaden föreslås uppföras med tre våningar för att möta utbildningsförvaltningens önskemål om maximal elevkapacitet. Med detta förslag beräknas skolan få kapacitet för 840 elever (28 klasser) i årskurserna F-6. Utredningen begränsar inte möjligheten att utnyttja skolan även för högstadiesverksamhet, men kalkylen är framtagen med avseende på grundskoleverksamhet.

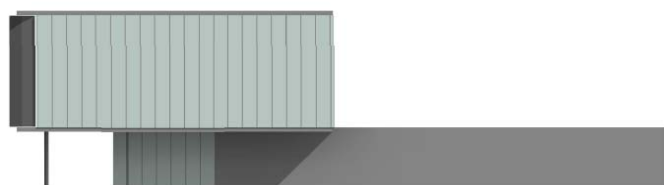
Den nya byggnaden ska utformas enligt utbildningsförvaltningens funktionsprogram och vid ombyggnationen av den befintliga byggnaden kommer funktionsprogrammet att följas så långt som möjligt.



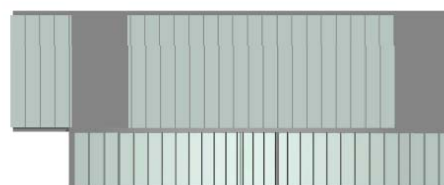
Fasad mot nordväst och bef skolbyggnad



Fasad mot sydväst, Entréfasad



Fasad mot sydost och Cederdalsgatan



Fasad mot nordost och park

Fasadskiss av nybyggnationen. Cedervall

Nuläge

Den ursprungliga byggnaden stod klar 1936 och användes initialt som flickläroverk. Byggnaden har sedan dess alltid använts för utbildningsändamål. Det är därför viktigt ur kulturmiljösynpunkt att byggnaden kan fortsätta att användas för skolverksamhet. Den nya byggnaden kommer att utgöra en del av en framtida grundskola vilket överensstämmer med översiktsplanen som anger att det inom Vetenskapsstaden är möjligt att uppföra ny bebyggelse för utbildnings- och forskningsändamål.

Fastigheten ligger inom Nationalstadsparken och omfattas därmed av miljöbalkens skydd för parkens natur- och kulturvärden. Detta innebär att krav ställs på befintlig byggnad, placering av ny byggnad samt utformning av mark. Byggnaden är blåklassad (högsta bevarandenivå) enligt Stockholms stadsmuseum och anses vara en av landets främsta representanter för den tidiga funktionalistiska arkitekturen. Dessutom arbetar Länsstyrelsen för närvarande med att byggnadsminnesförklara delar av byggnaden och beslut förväntas under hösten 2018.

Utredningens förslag rymms inom befintlig detaljplan som inte sätter några begränsningar avseende byggnadernas utformning eller höjd. Risk finns dock att

bygglov ändå inte kommer att beviljas på grund av det kulturhistoriska värdet och nationalstadsparkens bestämmelser. Handlingar har sicksats till Stadsbyggnadskontoret med begäran om förhandsbesked för den nya byggnadens volym och storlek, SISAB väntar på besked.

Tidplan

Efter mottagen beställning av förslagshandling samt erhållet förhandsbesked av bygglov är uppskattad tidsplan för färdigställande av förslagshandling ca 10 månader och bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning ca 36 månader.

Produktionen kommer tidigast att påbörjas efter årsskiftet 2020-2021 när befintlig hyresgäst flyttar ut. Med en uppskattad byggtid på 18 månader kan skolan stå klar tidigast höstterminen 2022. En mer detaljerad och exakt tidplan kommer att tas fram när beställning på förslagshandlingsskedet är mottaget av SISAB.

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut skickades till utbildningsförvaltningen 2018-06-28. Inriktningsärendet togs upp för godkännande i utbildningsnämnden 2018-08-23.

Ekonomi

Investeringsutgiften bedöms uppgå till 321 217 tkr, i sin helhet hyresgenererande. Den totala investeringsutgiften motsvarar 33 525 kr per kvm, utslaget på skolans nya totala yta efter genomfört projekt om 9 545 kvm (BRA). I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till dagens marknadsläge, kreditiv och fastighetstekniska risker. I kalkylen har hänsyn tagits till att extra kostnader kan uppstå vid en renovering om delar av byggnaden blir byggnadsminnesförklarad. Däremot ingår inte kostnaden för arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån samverkansavtal för utbildningslokaler 2018 och bedöms till 16 400 tkr under det första helåret.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	6 763 840	23 163 840
Antal elever	0	840
Årshyra/elev (kr)	-	27 576
Tillkommande kvm		2 185
Kvm/elev	-	11,36
Yta totalt kvm	7 360	9 545

Risker

Utredningen har fokuserat på placeringen av den nya byggnaden. Den befintliga byggnaden har inte studerats ingående och därför är bl.a. okända bjälklagsförhållandena, material och miljökonsekvenser föremål för risk.

Markförhållandet för den nya byggnaden är inte utredda vilket också kan vara en risk.

Eftersom att fastigheten ligger i Nationalstadsparken och att byggnaden har högt bevarandevärde är det troligt att projektet kommer att uppmärksammas av allmänheten och nybyggnationen att debatteras från olika aspekter. Därför finns stor risk att bygglovsprocessen drar ut på tiden. Det kan också innebära exempelvis att den föreslagna volymen behöver minskas, omplaceras eller delas upp i flera mindre byggnader. Det kan även innebära att det ställs höga krav på gestaltning som kan bli kostnadsdrivande.

Om förhandsbesked inte erhålls kommer fortsatt utredning för andra alternativ att krävas. Ett scenario är då att projektet tvingas utreda möjligheten att placera in samtliga funktioner i den befintliga byggnaden. En konsekvens blir då att skolans kapacitet minskar och inte kan erbjuda lika många elevplatser. En annan konsekvens är att framförallt kök och matsal kommer att bli mycket sämre, främst ur ett arbetsmiljöperspektiv.

Miljö

Nybyggnationen ska projekteras för Miljöbyggnad nivå Silver.

Den befintliga byggnaden behöver stora åtgärder gällande radon.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning och representanter från utbildningsförvaltningen har deltagit i projektarbetet.

Bolagets analys och bedömning

Behovet av grundskoleplatser på Norrmalm kommer att öka de kommande åren. När Socialhögskolan flyttar ut ur lokalerna vid årsskiftet 2020-2021 så frigörs lokaler som enligt SISAB:s utredning är lämpliga för grundskoleverksamhet. I kombination med en ny byggnad kan skolan erbjuda plats för 840 elever i årskurserna F-6.