

**Handläggare**  
Monica Strandgren  
Telefon: 08-508 33 426

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2018-05-23

## **Genomförandebeslut för ny- och ombyggnation av Hästhagsskolan**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Hästhagsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 306 mkr med en tillkommande hyra första året om cirka 15,5 mkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Hästhagsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 306 mkr med en tillkommande hyra första året om cirka 15,5 mkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Den 24 maj 2018 godkände utbildningsnämnden inriktningsförslag för ny- och ombyggnation vid Hästhagsskolan. Projektet på Hästhagsskolan syftar till att utöka kapaciteten med 480 tillkommande elevplatser till 900 elever fördelat på tre paralleller årskurs F-9. Förvaltningen har genomfört en utredning och förslagshandling som visar att en ökning av lokalytan är genomförbar.

## Bakgrund

Fokusområde Farsta är utpekat som tyngdpunkt i översiktsplanen för Stockholm och ska utvecklas med nya bostäder och verksamheter. Inom fokusområde Farsta planeras det omkring 8 000 nya bostäder från Magelungens strand i väst till Drevviken i öst. Stora delar av bostadsplanerna förläggs till den gamla Telestaden i Larsboda. Fram till 2027 förväntas antal personer i åldern 6-15 år öka med cirka 1 200 från dagens nivå. Samtidigt förväntas den stora elevtalsökningen först efter år 2027, enligt stadens befolkningsprognos, när bostadsbyggnation i Larsboda och i norra och södra Farsta har kommit i gång med större volymer och barn som kommer att bo i området har kommit upp i skolåldern. I tillägg av planerad nybyggnation är det viktigt att tydliggöra att flera av stadsdelsnämndsområdets skolor har delar av sin kapacitet i tidsbegränsade lokaler i dagsläget.

Behovsanalysen visar ett behov av cirka 2 500 nya elevplatser i området fram till 2040. Inom ramen för SAMS (Samordnad skolplanering i Stockholm) pekas tre nya skolor ut, två nya F-6 skolor och en årskurs 7-9 skola, inom programarbete Teliaområdet/Karlsvik. Det finns även behov att bygga ut både Hästhagsskolan och Kvickentorpsskolan till fullstora F-9 skolor med cirka 900 elever vardera. Tillsammans kommer de här fem projekten att motsvara behovet. Den första kapacitetsökningen måste vara färdig senast år 2023 för att klara skolbehovet i området.

Att utöka befintliga skolor innebär ett effektivt markutnyttjande och är därför nödvändigt eftersom det är mycket svårt att finna obebyggd mark eller att frigöra ytor för nybyggnation av skolor. Samtidigt innebär ombyggnadsprojekt en högre investeringskostnad per tillkommande elevplats, jämfört med rena nybyggnadsprojekt. SISAB har omfattande underhållsåtgärder planerade för Hästhagsskolan då skolan är i mycket dåligt skick, och det är därför fördelaktigt att genomföra åtgärderna vid samma tillfälle som verksamhetsanpassningarna.

## Kapacitet

Hästhagsskolan har i dagsläget kapacitet för cirka 420 elever fördelat på två paralleller i årskurs F-6. När projektet är klart ska Hästhagsskolans kapacitet säkerställas till cirka 900 elever fördelat på tre paralleller i årskurs F-9. Det medför en ökning av cirka 480 tillkommande skolplatser. För att Kvickentorpsskolan ska kunna byggas ut så att hela områdets kapacitet säkerställs är det av största vikt att Hästhagsskolan inte försenas då Hästhagsskolans kapacitet

kommer att nyttjas till stor del år 2023 när projektet på Kvickentorpsskolan är planerad att starta.

## Ärendet

### Nya skollokaler

Projektet innebär att en ny byggnad, hus G, byggs för att inrymma plats för årskurs 7-9 i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram för skollokaler. Husets material ansluter till den befintliga byggnaden genom tegelfasad, men karaktären blir betydligt öppnare med stora glaspartier, främst i bottenvåning. I bottenvåningen placeras bibliotek, elevcafé, musikal, delar av elevhälsans professioner samt hemkunskapssal. Nya NO-labblokaler inryms på plan 2. Hemvister inryms på plan 2 och 3. Byggnaden certifieras enligt miljöbyggnad silver.

### Ombyggnation i befintliga lokaler

I hus A planeras en ombyggnation samt utbyggnad av befintlig byggnad. På plan 1 byggs kök och matsal om och renoveras. Matsalen utökas med 340 kvm tillbyggnad med lätt och uppglasad karaktär. Denna del kan användas för samlingar. För att komma ner i kostnader har fläktrummet placeras i matsalen istället för i mark.

På plan 2 byggs om för utökad elevhälsovård, vaktmästeri, expedition och administration som kan möta det ökade elevantalet.

På plan 3 renoveras befintliga slöjd- och musiklokaler och byggs delvis om för att klara det ökade elevantalet. Hela planet föreslås användas som ett praktiskt estetiskt kluster för de skapande ämnena bild, slöjd och teknik med gemensam pedagogisk yta som underlättar det ämnesövergripande arbetet.

Hus B byggs om och renoveras för åk 4-6. Klassrum utökas med grupprum och lärararbetsplatser placeras nära klassrummen. Byggnadens norra fasad byggs till med ny hiss.

Hus C renoveras och byggs om för pedagogisk verksamhet för tolv klasser i åk F-3 med heldagsomsorg. Kapprumsytor tillskapas. Farsta stadsdelsförvaltning har tidigare hyrt en del av byggnaden till sin förskoleverksamhet. Diskussioner pågår med stadsdelsförvaltningen angående behovet av återställning till skollokaler. Om förvaltningen gör bedömningen att återställningen behövs kommer åtgärden att bekostas av stadsdelelen. Utbildningsförvaltningen har ännu inte fått någon prisuppgift på åtgärden, men den uppskattas till cirka 600 tkr av projektets totala investeringskostnad.

Sedan inriktningsförslaget har det visat sig att den befintliga källsorteringsbyggnaden är för liten för skolans framtida behov. För att få till en bra infart för tunga fordon rivs befintlig byggnad och utökas till en ny byggnad om 32 kvm som placeras lite högre upp jämfört med tidigare förslag.

Befintlig idrottsbyggnad behålls och en ny tillbyggnad om cirka 660 kvm tillkommer. Tillbyggnaden inrymmer fyra omklädningsrum, förrådsutrymmen samt personalarbetsplatser. Idrottssalen byggs med salsmått 12 X 21 meter och takhöjd 7 meter. Byggnaden certifieras enligt miljöbyggnad silver. Genom att tillbyggnaden har en förbindelsegång mellan skolans båda hallar finns möjlighet att nyttja båda hallarna samtidigt om schemaläggningen och personaltätheten tillåter då det förutsätter att det finns personal i båda hallarna samtidigt.

#### Tillgänglighet

Eftersom Hästhagsskolan är i stort behov av anpassningsåtgärder för den kommande skolverksamheten i hela den befintliga byggnaden kräver plan-och bygglagen att samtliga arbetslokaler för såväl personal som elever tillgänglighetsanpassas. Inom projektet installeras därför en hiss för hus B samt en ny hiss för hus A/C intill kökets inlastning. Nya dörrautomatiker installeras där så krävs för att samtliga dörrpartier ska kunna öppnas lättare. Befintliga ramper ändras och kompletteras och RWC installeras på samtliga våningsplan. Skyltar och tillgänglig parkering tillkommer. Total hyresgrundande kostnad för åtgärderna uppskattas till cirka 8 mnkr av projektets investeringskostnad.

#### Skolgårdsåtgärder

När hela projektet är klart planeras en återställning och säkerställande av adekvat skolgård för alla åldrar i enlighet med funktionsprogrammet. Kostnaden uppskattas till cirka tre mnkr och ingår i den totala investeringskostnaden.

#### Tidplan

En upprustning av skolgården, färdigställande av nya lokaler samt en ombyggnation av befintliga lokaler planeras vara klar att tas i bruk den 1 januari 2023.

#### Ekonomi

SISAB har på uppdrag av förvaltningen tagit fram ett underlag för genomförandebeslut och inkommit med en budgetoffert för genomförandet. Total hyresgenererande projektkostnad uppgår till uppskattningsvis cirka 306 mkr och medför ett hyrestillägg första året om cirka 16,4 mkr inklusive nyproduktionsrabatt. Då skolan idag är tomställd har utbildningsförvaltningen en reduktion av hyran

med 1,3 mkr per år. Rivningskostnaden för sophuset uppgår till 50 000 kr och kommer att direktfaktureras.

Utbildningsförvaltningen är medveten om den höga investeringskostnaden och kommer att i nästa skede fortsätta att göra prioriteringar för att om möjligt komma ner mer i kostnad.

SISAB har omfattande underhållsåtgärder planerade för Hästhagsskolan. En överenskommelse har därför gjorts mellan utbildningsförvaltningen och SISAB om en procentuell fördelning av kostnaderna för den befintliga byggnaden eftersom både underhållsåtgärder och verksamhetsanpassningar är svåra att skilja åt när hela skolan byggs om.

Ärendet har inför inriktningsbeslutet genomgått en revidering i syfte att sänka projektkostnaden. Det ärende som nu föreslås nämnden har en minskad projektkostnad för utbildningsnämnden om cirka 35 mkr jämfört med ursprungligt inriktningsförslag. Översynen har bland annat inneburit förändringar i idrottssalarnas planlösning (Hus H). Hästhagsskolans verksamhet är utflyttad och inryms i Farsta grundskolas lokaler. Det innebär att inga ytterligare kostnader för evakuering av verksamheten uppstår.

|   |                   |                    |
|---|-------------------|--------------------|
| Elever i grundskola<br>åk F-9           | Läsåret 2017/2018 | Framtida kapacitet |
| <b>Summa</b>                            | 420               | 900                |
| <i>Lokaler och<br/>ekonomi</i>          | Läsåret 2017/2018 | Framtida kapacitet |
| Area för<br>permanenta lokaler<br>(BRA) | 6687              | 10356              |
| <b>Summa</b>                            | 6687 kvm          | 10356 kvm          |
| Kvm/elev exklusive<br>idrott            | 14,7 kvm          | 10,2 kvm           |
| Kvm/elev inklusive<br>idrott            | 15,9 kvm          | 11,5 kvm           |
| Årshyra (kr)                            | 6 163 906         | 22 608 495         |
| Årshyra/elev/år (kr)                    | 14 676            | 25120              |

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

SISAB har idag inte erhållit bygglov för den planerade skolbyggnaden. Eventuella överklaganden kan riskera att tidplanen för projektet försenas och fördras. Då utförandet ska upphandlas

finns även en risk för överprovning, vilket kan försena tidplanen. Då SISAB har lämnat en budgetoffert finns det en risk att det rådande marknadsläget vid upphandlingen leder till ökade kostnader. Inga extraordinära tekniska risker är i nuläget identifierade annat än att arbetet kräver sprängning. En geoteknisk undersökning är gjord. Vissa befintliga bjälklag kommer att röntgas för att lokalisera ingjutna draglinor och bestämma status. Miljöinventeringar har utförts, dock kan eventuella okända miljöproblem dyka upp under produktion. Om Hästhagsskolan inte byggs ut kommer det förväntade behovet av skolplatser utifrån prognos och planerade nya bostäder inte kunna tillgodoses i centrala Farsta

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samverkan med SISAB, representanter för skolledningen, samt ett samordnande huvudskyddsombud. Diskussioner förs även med Farsta stadsdelsförvaltning om kostnadsfördelning. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret..

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

#### **Konsekvenser för barn och barnets rättigheter**

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning har varit styrande när det gäller att kapacitetsöka Hästhagsskolan och göra lokalerna så ändamålsenliga som möjligt. Lokalerna är en kombination av befintliga lokaler byggda som korridorskola och nya lokaler byggda i enlighet med funktionsprogrammet för skollokaler. Förvaltningen har därför gjort en avvägning hur stor del av befintliga lokaler som varit möjligt att verksamhetsanpassa och hyr mycket som endast rustas upp. En fullständig ombyggnad av befintliga lokaler skulle få alltför stora negativa ekonomiska konsekvenser. Kraftigt ökade hyror riskerar i sin tur att få en negativ påverkan på skolpengen till samtliga skolor i Stockholms stad. Fortsatta resurser till undervisning har därför prioriterats framför en total anpassning av lokalerna till funktionsprogrammets krav.

Ärendet genomgick en revidering under 2018 i syfte att sänka projektkostnaden. Översynen har bland annat inneburit förändringar i idrottssalarnas planlösning (Hus H), vilket innebär mindre idrottslokaler. Dock gör förvaltningen bedömningen att de sammanlagda fördelarna överväger för barnen.

### Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. Utformningen av skolgården har anpassats utifrån ett jämställdhetsperspektiv i valet av utrustning samt fördelning av yta.

### Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Hästhagsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 306 mkr kr med en tillkommande hyra första året om cirka 16,4 mkr.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslaget. Beslutet föreslås justeras omedelbart då ärendet behöver behandlas av kommunstyrelsens ekonomiutskott så snart som möjligt.

### Bilagor

1. Offert från SISAB
2. Situationsplan