

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2019-05-29

Ärende 7.1

DNR: 2019-00243

2019-04-18

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut, Evakueringskola Västerort, kv. Grimsta 1:5, Blackeberg

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen samt uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut enligt redovisningen med en investeringsutgift om 201 mnkr i sin helhet hyresgenererande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

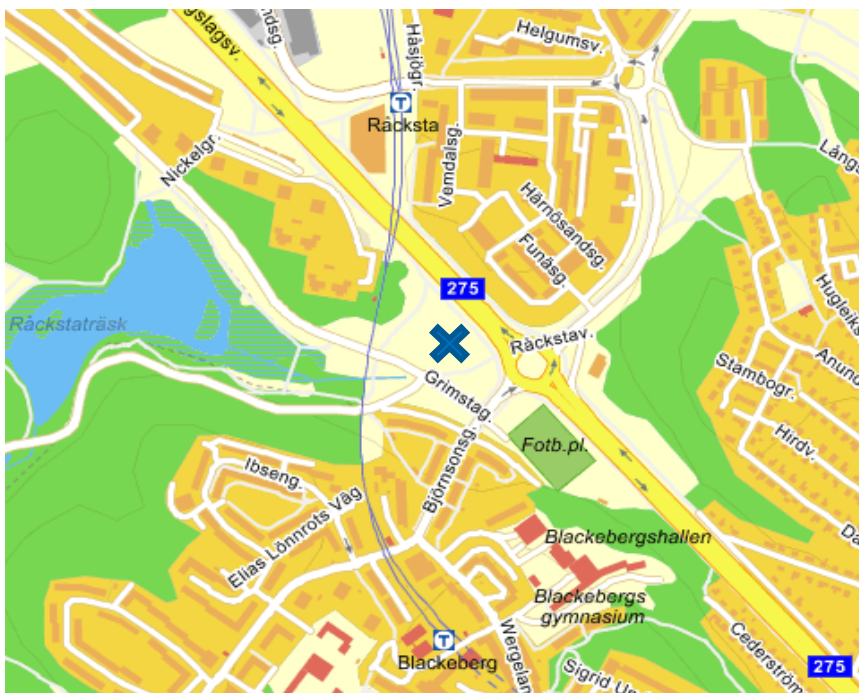
Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende evakueringslösning för flertalet skolor i Västerort. En evakueringskola, med kapacitet för 900 elever på en strategisk geografisk plats skulle möjliggöra totalevakuering för flera skolor, kostnaden kan spridas på flera projekt och dessutom får personal och elever en bättre arbetsmiljö än vid alternativa evakueringslösningar. Den tillkommande hyran för evakueringskolan till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 26 mnkr. Årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 28 tkr per elev. Evakueringskolan beräknas stå klar för verksamhet till HT2021.



Bakgrund

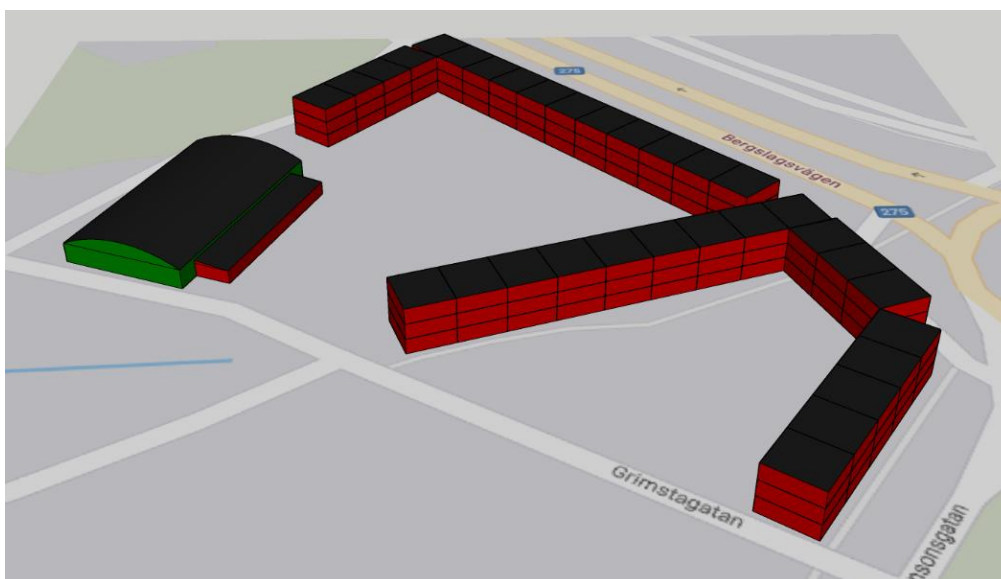
SISAB har planerat omfattande underhållsarbete och om- och tillbyggnadsprojekt i flertalet skolor i Västerort. För att projekten ska kunna genomföras, både kostnads- och tidseffektivt, krävs att verksamheterna totalevakueras. En evakueringskola, med kapacitet för 900 elever, på en strategisk geografisk plats skulle möjliggöra detta, samt att kostnaden för evakueringen kan spridas på fler projekt. Möjligheten att totalevakuera medför även att personal och elever får en betydligt bättre arbetsmiljö då verksamheten inte behöver samordnas med en byggproduktion under en längre tid.



Skolans placering. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Skolan innefattar 38 klassrum med tillhörande grupprum, trä- och metall-, textil-, hemkunskaps-, musik- och NO-sal, utrymme för elevhälsan samt mottagningskök med matsal. Behov av idrottshall uppkommer till HT 2022 och kommer utredas separat. Detta projekt gäller således endast skolbyggnad och skolgård.



Evakueringsskola Västerort, vy

Tidplan

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut skickades till Utbildningsförvaltningen 2019-04-24. Bedömd leveranstid för förslagshandling är ca 3 månader och bedömd genomförandetid är ca 16 månader. Detta gäller efter mottagen beställning och utan hänsyn tagen till semestrar och helger.

Målet är att skolan ska byggas och vara klar för verksamhet till HT2021. Behov av idrottshall uppkommer till HT 2022 och kommer utredas separat.

Tidsbegränsat bygglov i 10 år ansöks efter beviljat inriktningsbeslut.

Ekonomi

Utbildningsförvaltningens del av förslagshandlingsskedet bedöms till 1 500 tkr. Investeringsutgiften beräknas till 200 523 tkr, i sin helhet hyresgenererande. I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

	Framtida
Årshyra	25 522 657
Antal elever	900
Årshyra/elev (kr)	28 359
Kvm/elev	9,67
Yta totalt kvm	8700

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån samverkansavtal för utbildningslokaler I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I bedömd hyra ingår en uppskattad kostnad för tomträtt/arrende med 450 000kr/år, och ränteschablon med 104 400kr/år. Hyran är beräknad på en avskrivningstid om 10 år.

Risker

Handläggningstid för bygglov på Stadsbyggnadskontoret kan försena projektet vilket betraktas som en risk. Även överklagan av beviljat bygglov som leder till förlängd process samt att lov ej beviljas för 10 år utan endast för 5 år vägs som risker i detta skede.

Geoteknisk undersökning har utförts på fastigheten. Undersökningen visar att marken består av lerjord vilket innebär att pålning inför grundläggning med största sannolikhet är nödvändigt. Framtida sättningar måste också tas i beaktande vid projektering av gården. Vid tillfället för den geotekniska undersökningen fanns vattenansamlingar på tomten. De geotekniska frågorna måste utredas vidare av markkonsult och konstruktör. En grov kostnad för pålning och dränering är medräknad i kalkylen. Risk finns också att analysen av geoteknisk undersökning kommer påvisa att marken innehåller för höga halter av miljöfarliga ämnen och att den därför behöver saneras. En grov kostnad för åtgärden är medräknad i kalkylen.

Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Bergslagsvägen och är därmed utsatt för partikelspridning och bullerpåverkan. En bullerutredning och SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) är utförd. SBL-analysen har beräknat halter i luften av partiklar, PM10, och kväveoxid, NO₂, vilka omfattar de miljö kvalitetsnormer som är svårast att klara i Stockholmsområdet. Förutsatt att skolbyggnaden placeras parallellt med Bergslagsvägen och att luftintag placeras på fasadsida som vetter bort från vägen, klarar området miljö kvalitetsnormerna för både PM10 och NO₂.

Bullerutredningen visar att åtgärder behöver utföras för att klara decibelkraven. Likt SBL-analysen är rekommendationen att byggnaden placeras parallellt med Bergslagsvägen för att skapa ett naturligt bullerskydd för skolgården. Eventuellt behövs bullerplank som ett komplement, vilket kommer att utredas vidare efter att byggnadens placering är fastställd.

Ärendets beredning

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