

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 508 29 347

Till
Kommunstyrelsens ekonomiut-
skott

Genomförandebeslut för till- och ombyggnad av Rödbergsskolan

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

1. Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, att få beställa till- och ombyggnad av Rödbergsskolan, till en tillkommande hyra om 19,6 miljoner kronor.
2. Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, att få hyra evakueringslokaler för Rödbergsskolan under till- och ombyggnadstiden om tre år till en sammanlagd kostnad om högst 16,0 miljoner kronor.

Ingela Lindh
T.f. stadsdirektör

Ärendet

Utbildningsnämnden har i ett genomförandeärende ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få beställa en om- och tillbyggnad av Rödbergsskolan på Norrmalm. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, är byggherre.

Nämnden redovisar en elevprognos för Norrmalm med en ökning om cirka 1 300 elever årskurs F-9 till och med 2024. En stor del av ökningen beror på utbyggnaden av Hagastaden med cirka 3 600 nya lägenheter.

Rödbergsskolan har idag en kapacitet om 690 elever årskurs F-9. Den utbyggda Rödbergsskolan planeras för en maximal kapacitet om 1 040 elever årskurs F-9. Inriktningen är en organisation med tre paralleller årskurs F-6 och fem paralleller årskurs 7-9.

En fullstor idrottshall med idrottsnämnden som beställare integreras i projektet och utbildningsnämnden kommer att garanteras tillgång till hallen för skolans behov via ett hyresavtal med idrottsnämnden.

Till- och ombyggnaden planeras att ske i etapper. Byggstart sker under januari 2018. En befintlig byggnad, hus B som hyser nuvarande idrottssal, rivs i etapp ett för att möjliggöra uppförandet av nya hus C innehållande bland annat den nya idrottshallen. Färdigställande av etapp ett beräknas till januari 2020. I etapp ett ingår även uppförande av nya hus D och E vilket bland annat inkluderar en lösning för en ny säkrare leveransväg för transporter till skolan via Dannemoragatan. Etapp två startar januari 2020 och omfattar i huvudsak anpassning av befintliga hus A. Delar av den nya idrottshallen kommer att utnyttjas för evakuering under etapp två fram till slutligt färdigställande av skolan januari 2021. Ett separat hyresavtal träffas med idrottsnämnden avseende de delar av idrottshallen som utnyttjas för evakuering. Från och med januari 2021, i samband med skolans färdigställande, kommer hallen att disponeras fullt ut för idrottsändamål.

Genom etappindelningen möjliggörs att största delen av skolans nuvarande kapacitet kan behållas och eleverna går kvar under byggtiden. Särskilda evakueringslösningar kommer dock att krävas. En paviljonguppställning planeras på angränsande Dannemoragatan under etapp ett samt interna omflyttningar kommer att behövas. En befintlig förskola som ligger i anslutning till skolan måste enligt nämnden evakueras under hela byggtiden. Samtliga evakueringskostnader som uppstår under produktionstiden är tänkta att belasta byggprojektet och hyresförs med en avskrivningstid om 5 år. Detta påverkar nämndens hyra kraftigt. Vid en bedömning av projektet i form av hyreskostnad per elevplats och år anser nämnden att denna del av hyreskostnaden ska exkluderas. Under etapp ett måste idrottsfunktionen evakueras och någon lösning eller kostnad för detta finns inte redovisad.

SISAB har lämnat en budgetoffert på projektet baserad på en total hyresgenererande projektkostnad om 308,5 miljoner kronor. Nämnden redovisar en hyreshöjning om 22,6 miljoner kronor efter färdigställande

SISAB har egna kostnader för underhåll i projektet om 16,3 miljoner kronor. Den totala projektkostnaden uppgår därmed till 324,8 miljoner kronor.

Nämnden avser att direktfinansiera restvärdet för hus B som rivs med 3,1 miljoner kronor. Avgående hyreskostnad för hus B uppgår till 1,1 miljoner kronor per år.

Nämndens kostnad för att hyra idrottshallen i andra hand av idrottsnämnden uppgår till 2,85 miljoner kronor per år.

Beskrivning av skolan efter genomförda åtgärder

Kapacitet F-9:	1 040 elever
Årshyra*:	28 900 000 kronor
Årshyra/plats:	27 800 kronor
Area**:	11 799 m ²
Area/plats:	11,3 m ²

*) Bakomliggande tillkommande hyra är beräknad exklusive projektets evakueringskostnader men inklusive hyreskostnaden för idrottshallen.

**) Arean kan komma att minska när hemvisterna studerats närmare.

Nämnden redovisar att den befintliga skolan har en areaeffektivitet om cirka 12 m² per plats. En omständighet som påverkar nivån är att stora utrymmen som inte utnyttjas av skolan eller som tillför något för verksamheten, till exempel skyddsrum, räknas in i bruksarean. Efter genomförda åtgärder räknar nämnden med en area totalt för skolan om cirka 11 m² per plats.

Nämnden lyfter särskilt fram risken för att projektet kan försenas. Bland annat har bebyggelsen i området där hallen uppförs höga kulturhistoriska värden vilket kan påverka processerna för pågående detaljplanarbete och möjligheten att få bygglov. Även förhållandet att befintlig parkmark är tänkt att tas i anspråk som skolgård kan ha betydelse i detta sammanhang.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar nämndens uppfattning om behovet av utökad grundskolekapacitet på Norrmalm. Området måste tillföras nödvändiga skolresurser i takt med att utbyggnaden av bostäder fortskrider. Projektet ingår i stadens samlade skolplanering som är kopplad till bostadsmålet om 140 000 nya lägenheter till år 2040.

Det är positivt att nämnden planerar idrottsfunktionen tillsammans med idrottsnämnden. Genom att samutnyttja den nya idrottshallen

som integreras i projektet så behöver inte nämnden beställa egna idrottslokaler för skolan räkning. Via det separata hyresavtal som tecknas med idrottsnämnden så tillförsäkras skolan långsiktig tillgång till hallen vilket enligt kontoret är en förutsättning för projektet. Staden och SISAB kan inte investera 324,8 miljoner kronor i en om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan om det inte garanteras att den är fullvärdig inklusive tillgång till nödvändig idrottsfunktion.

I samband med nyproduktion är vanligtvis förutsättningarna att bygga ändamålsenligt och areaeffektivt goda. Av skolans totala area efter färdigställande, som anges till 11 799 m², så utgörs 5 773 m² av nyproduktion, det vill säga cirka 50 procent. Kontoret har hämtat kompletterande information om arean både före och efter genomförda åtgärder. Av denna framgår att skolan idag har en effektivitet om 11,41 m² per plats som efter genomförda åtgärder endast minskar marginellt till 11,35 m² per plats. Kontoret konstaterar dock att idrottsfunktionen, som idag ingår i arean, inte gör det efter färdigställande. Om idrottsfunktionen beaktas så bedömer kontoret att areaeffektiviteten på Rödabergsskolan försämras trots den omfattande tillbyggnaden. Detta är anmärkningsvärt särskilt mot bakgrund av att nämnden i sitt ärende antyder att nuvarande areaeffektivitet inte är bra med mycket överytor med mera. Som framgår finns det ett visst utrymme att effektivisera projektet då hemvisterna ska studeras vidare. Kontoret förutsätter att nämnden utnyttjar denna möjlighet.

Projektkostnaderna i samband med permanent *nyproduktion* skrivs av/amorteras olika beroende på vilka komponenter som avses. SISAB:s ”normalfördelning” av projektkostnaderna i samband med nyproduktion är enligt följande:

Avskrivnings-/amorteringstid	Procent av kostnaden
33/50 år	70
20 år	26
10 år	2
5 år	2

Som framgår kan den längre avskrivningstiden avseende majoriteten av kostnaderna vara 33 *eller* 50 år. SISAB har fram till och med 2015 i de flesta nybyggnadsprojekten tillämpat 33 år. Från och med 2016, bland annat med anledning av nya redovisningsregler, så tillämpas i ökad omfattning 50 år. Förändringen är förenlig med gällande ramavtal med SISAB. En längre avskrivningstid får dock stor betydelse för staden eftersom en så stor andel av projektkostnaderna

berörs. Den kortare avskrivnings-/amorteringstiden om 33 år har årligen frigjort ett relativt stort utrymme för nya investeringar. Detta har visat sig genom att stadens genomsnittliga hyreskostnad gentemot SISAB per m² har varit relativt konstant de senaste 10 åren trots omfattande ny- och tillbyggnader. Genom att förlänga avskrivningstiderna så kommer detta utrymme att minska samtidigt som den bakomliggande skulden riskerar att ackumuleras och öka över tiden i takt med nya investeringar. Även de samlade räntekostnaderna kommer att öka liksom den långsiktiga exponeringen mot ränteförändringar med mera. I samband med nya projekt kommer dock kapitalkostnadernas andel av hyran för inhyrande nämnder initialt att bli lägre vilket kan uppfattas som positivt. Det är enligt kontoret av största vikt att det utrymme som denna initialt lägre hyreskostnad innebär inte blir kostnadsdrivande på projektnivå. Staden har redan idag identifierat ett omfattande investeringsbehov för framtida utbyggnad av skolkapaciteten. Även reinvesteringsbehovet är mycket stort. Allt annat lika kan en ändring från 33 till 50 års avskrivning på ett SISAB-projekt avseende nybyggnad bli 36 procent dyrare utan att hyran år 1 för inhyrande nämnd påverkas. Med hänsyn till stadens stora utbyggnadsbehov av nya skolor kan detta få stora konsekvenser. Om inte projektkostnaderna kan hållas i schack så risker investeringsutgifterna att öka kraftigt och stadens soliditet kan i förlängningen påverkas. Varje krona som läggs på lokaler ska i slutändan betalas och inom ramen för resursfördelningssystemet så är det enligt kontoret inte önskvärt att lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna på sikt ska öka. Hur staden hanterar detta kommer att få stor betydelse lång tid framåt.

Under den relativt långa tid som SISAB tillämnat i huvudsak 33 års avskrivning så har stadsledningskontoret föreslagit ekonomiutskottet att inte godkänna projekt där hyreskostnaden per plats (förskola/grundskola) överstiger 30 000 kronor per år. Med 50 års avskrivning av majoriteten av kostnaderna blir det inte lika relevant att i huvudsak enbart bedöma projekt utifrån hyresbilden. Kontoret avser därför att i ökad omfattning även fokusera på produktionskostnaderna i projekten och på motsvarande sätt värdera vad som kan vara rimliga nivåer.

Kontoret konstaterar att föreliggande projekt ökar kapaciteten på Rödabergsskolan med 350 platser samtidigt som den totala projektkostnaden uppgår till 324,8 miljoner kronor exklusive idrottsfunktionen. Omräknat innebär detta att varje ny plats på Rödabergsskolan motsvarar en investeringsutgift om cirka 1,0 miljoner kronor. På sikt är en sådan nivå orimlig. Staden har ett stort behov av att bygga

ut skolkapaciteten de kommande åren varför kostnadseffektiva projekt är ett måste.

En befintlig förskola som ligger i anslutning till skolan måste evakueras under hela byggtiden. Förskolan drivs i enskild regi. SISAB, i egenskap fastighetsägare och hyresvärd, svarar för evakueringen av förskolan. Under evakueringstiden är planeringen att förskolan betalar motsvarande sin ordinarie marknadshyra till SISAB för den befintliga lokalen. Kostnaderna för förskolans evakueringslokaler belastar fullt ut projektet med totalt 8,6 miljoner kronor som delas lika mellan utbildningsnämnden och idrottsnämnden. Det är enligt kontoret rimligt att kostnaderna för evakueringen av förskolan belastar projektet. Kostnadsnivån kan dock ifrågasättas. Enligt *stadens* ramavtal med SISAB kan en hyresreduktion ges till inhyrande nämnder motsvarande en del av kostnaden för drift- och underhåll vid evakuering eller tomgång. Rimligtvis får SISAB på motsvarande sätt minskade drift- och underhållskostnader för den privata förskolelokalen vid en tomställning. Denna kostnadsminskning borde komma staden till del vilket nämnden uppmanas att förhandla med SISAB. Bättre än en tomställning vore dock om den evakuerade förskolelokalen kan utnyttjas för annat under byggtiden. Exempel kan vara byggetablering vilket skulle kunna vara till nytta för projektet som helhet.

Utöver kostnader för förskolan så tillkommer även kostnader för nämndens egna evakueringslokaler under byggtiden, totalt 16,0 miljoner kronor, som ackumuleras och hyresförs i projektet. Denna konstruktion är enligt gällande ramavtal med SISAB möjlig. Kontoret vill dock ifrågasätta detta. Nämnden kommer sannolikt att få en lägre hyreskostnad för skolan under byggtiden. Dels avgår kostnader för lokaler som rivs och dels utgår rabatt på drift- och underhållskostnaderna enligt ovan för de lokaler som är tomställda under pågående byggarbete. Samtidigt kommer skolan att ha i princip samma antal elever och därmed samma intäkter i form av prestationer under tiden. I det läget anser kontoret det mindre välbetänkt att för stunden disponera evakueringslokalerna ”gratis” och i stället skjuta kostnaden för dem på framtiden via projektkostnaden och kommande hyra. Kontoret uppmanar nämnden att betala hyra för de egna evakueringslokalerna när kostnaderna uppstår. Vad gäller kostnaden för den privata förskolans evakuering så är det rimligt att denna ingår i projektkostnaden.

Ovanstående innebär att nämnden under byggtiden får upprätta särskilda hyresförhållanden med SISAB avseende de planerade evakueringslokalerna på Dannemoragatan och i idrottshallen. Som fram-

går ovan så uppgår den samlade evakueringskostnaden under byggtiden till 16,0 miljoner varför hyran för dessa lokaler överstiger den nivå som kräver godkännande av ekonomiutskottet. Kostnaden är enligt uppgift högt räknad för att det ska finnas marginaler i den lämnade budgetofferten. Kontoret föreslår att ekonomiutskottet beviljar nämnden att hyra evakueringslokaler för Rödabergsskolan under projekttiden om tre år till en sammanlagd kostnad om högst 16,0 miljoner kronor.

För att kunna göra en rättvisande jämförelse med andra projekt så har kontoret justerat kalkylen för Rödabergsskolan från 50 till 33 års amorteringstid för berörd del av kostnaden avseende nybyggd area. Kontoret har även exkluderat samtliga evakueringskostnader och räknat av avgående hyra för de lokaler som avvecklas. Utan avdrag för den särskilda rabatt som utgår under hyrestidens första fem för nybyggd area så kan hyrestillägget beräknas till 22,1 miljoner kronor år 1. Med tillägg för hyra för kvarvarande befintliga lokaler samt för idrottshallen så blir skolans totala hyreskostnad 31,2 miljoner kronor per år. Det motsvarar 30 000 kronor per plats och år. Denna nivå är mycket hög men inte orimlig. Nämnden uppmanas att i samarbete med SISAB försöka reducera kostnaderna i projektet.

Efter avdrag i projektkostnaden för nämndens evakueringar så beräknar kontoret det faktiska hyrestillägget för projektet till 19,6 miljoner kronor år 1. Kontoret föreslår att ekonomiutskottet, med hänvisning till vad som anförts ovan, beviljar utbildningsnämnden att få beställa till- och ombyggnad av Rödabergsskolan, till en tillkommande hyra om 19,6 miljoner kronor.

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per den 9 juni 2016 med tjänsteutlåtande.



STOCKHOLMS STAD
Kommunstyrelsen
Registrationsenhet

Ink. 2016-06-14

Dnr. 122-1047/2016
EKN

Till:

§ 8

Genomförandebeslut för till- och ombyggnad av Rödabergsskolan

Beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan i enlighet med inriktningsbeslut, till en investeringsutgift om cirka 308,5 mnkr med en årlig hyreshöjning om cirka 22,6 mnkr efter färdigställande.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan i enlighet med inriktningsbeslut, till en investeringsutgift om cirka 308,5 mnkr med en årlig hyreshöjning om cirka 22,6 mnkr efter färdigställande.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Ärendet

Förvaltningen redovisade ärendet i ett tjänsteutlåtande från den 26 maj 2016, dnr 12-324/5687.

I bilaga till Lokalförsörjningsplan 2013-2015 skrev utbildningsförvaltningen ett samlat inriktningsförslag som berörde flera skolor, däribland Rödabergsskolan. I inriktningsbeslutet förespråkades en ökning om 215 – 260 platser, i och med att elevprognoserna ökat dramatiskt i området skrevs ett nytt inriktningsärende fram till utbildningsnämnden den 21 maj 2015. Där föreslogs den tillbyggda skolan byggas med kapacitet att ta emot cirka 1 040 elever. Detta är en ökning med omkring 350 elevplatser gentemot dagens kapacitet om cirka 690 elever.

Som ett resultat av samarbetet mellan SISAB, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen kommer en fullstor idrottshall som integreras i den tillkommande byggnadsvolymen att uppföras och nyttjas gemensamt av förvaltningarna. Byggnationen kommer att etappindelas för att möjliggöra att den största delen av den befintliga skolans elever kan gå kvar.

Merparten av den bedömda totala investeringen om 308,5 mnkr härrör från elevantalsökningen. Den framtida bedömda hyreskostnaden bedöms till cirka 28,9 mnkr, vilket är cirka 27 800 kr per elev och år, vilket inte inkluderar evakueringskostnader som uppstår under produktionstiden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och i projektet "Skolbyggnation för ett växande Stockholm" i

samverkan med grundskoleavdelningen. Även SISAB, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och idrottsförvaltningen har bidragit med underlag liksom de fackliga huvudskyddsombuden. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan i enlighet med inriktningsbeslut, till en investeringsutgift om cirka 308,5 mnkr med en årlig hyreshöjning om cirka 22,6 mnkr efter färdigställande.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan i enlighet med inriktningsbeslut, till en investeringsutgift om cirka 308,5 mnkr med en årlig hyreshöjning om cirka 22,6 mnkr efter färdigställande.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Beslutsgång

Ordföranden yrkade bifall till förvaltningens förslag och förklarade sig finna att nämnden beslutat i enlighet med detta.

Protokollsutdraget expedierat till:

Kf/Ks-kansli

Avdelningen för ekonomi och styrning

Grundskoleavdelningen





A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Johan Adolfsson', written over a horizontal line.

Handläggare
Michael Vogtmann
Telefon: 08-508 33 650**Till**
Utbildningsnämnden
2016-06-09

Genomförandebeslut för till- och ombyggnad av Rödabergsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan i enlighet med inriktningsbeslut, till en investeringsutgift om cirka 308,5 mnkr med en årlig hyreshöjning om cirka 22,6 mnkr efter färdigställande.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan i enlighet med inriktningsbeslut, till en investeringsutgift om cirka 308,5 mnkr med en årlig hyreshöjning om cirka 22,6 mnkr efter färdigställande.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörInger Pripp
GrundskoledirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

I bilaga till Lokalförsörjningsplan 2013-2015 skrev utbildningsförvaltningen ett samlat inriktningsförslag som berörde flera skolor, däribland Rödabergsskolan. I inriktningsbeslutet förespråkades en ökning om 215 – 260 platser, i och med att elevprognoserna ökat dramatiskt i området skrevs ett nytt inriktningsärende fram till utbildningsnämnden den 21 maj 2015. Där föreslogs den tillbyggda skolan byggas med kapacitet att ta emot cirka 1 040 elever. Detta är en ökning med omkring 350 elevplatser gentemot dagens kapacitet om cirka 690 elever. Förslaget bifölls.

I april 2015 beslutade nämnden om "Skolbyggnation för ett växande Stockholm – projektkatalog 2015". I projektkatalogen presenterades tillbyggnationen av Rödabergsskolan kortfattat.

Som ett resultat av samarbetet mellan SISAB, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen kommer en fullstor idrottshall som integreras i den tillkommande byggnadsvolymen att uppföras och nyttjas gemensamt av förvaltningarna. Byggnationen kommer att etappindelas för att möjliggöra att den största delen av den befintliga skolans elever kan gå kvar.

Merparten av den bedömda totala investeringen om 308,5 mnkr härrör från elevantalsökningen. Den framtida bedömda hyreskostnaden bedöms till cirka 28,9 mnkr, vilket är cirka 27 800 kr per elev och år, vilket inte inkluderar evakueringskostnader som uppstår under produktionstiden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och i projektet "Skolbyggnation för ett växande Stockholm" i samverkan med grundskoleavdelningen. Även SISAB, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och idrottsförvaltningen har bidragit med underlag liksom de fackliga huvudskyddsombuden. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Bakgrund

Fakta om Rödabergsskolan			
	Elevantal Läsåret 2015/16	Nuvarande elevkapacitet* 2015/16	Framtida elevkapacitet 2020
<i>Elever</i>			
Grundskola åk F-3	218	252	336
Grundskola åk 4-6	145	168	254
Grundskola åk 7-9	229	270	450
Summa	592	690	1 040
Totalt antal elever	592*	690	1 040
<i>Lokaler och ekonomi</i>			
Skolans area kvm	7 235	7 235	11 799**
Årshyra kr	7 384 843	7 384 843	28 939 995***
Årshyra kr/kvm	1 021	1 021	2 453
Kvm/elev	12	10,7	11,3
Årshyra kr/elev	12 246	10 703	27 827
Verksamhetskapacitet	690	690	1 040
Fyllnadsgrad	86 %	100 %	100 %

Bedömd hyreshöjande projektkostnad kr	308 543 499
--	-------------

* Elevantalet växlar över tid.
**Kvadratmeterytan kommer att minska i nästa skede, när hemvisterna studeras närmare.
*** Redovisad årshyra är exkl. tillkommande evakueringskostnader under produktionstiden och avser hyran när samtliga etapper är färdigställda.

Initialt är Rödabergsskolan en F-9-skola med svensktalande elever från år F - 9 och engelsktalande från 1 - 9. Det finns även ytterligare en parallell år 7 - 9 med tvåspråkiga elever (svenska/engelska). Vid en tillbyggnad är det planerat att skolan ska utformas med 10 hemvister för att på sikt vara en 3-parallellig F-6-skola och 5-parallellig 7-9-skola med 90 - 120 elever per hemvist.

Enligt elevprognosen för 2015 kommer efterfrågan på elevplatser i stadsdelen att öka med 394 platser, från 6 675 elever år 2015 till 7 069 elever år 2024. Den del av Hagastaden som ligger i Stockholm bebyggs med ca 3600 nya bostäder, varav 1833 st. inte är inräknade i prognosunderlaget. Med utbildningsförvaltningens schablon för nya bostäder innebär det att prognosen förväntas öka med ytterligare 917 elever, totalt en ökning på ca 1 300 grundskoleelever. Befintliga kommunala skolors kapaciteter är redan idag i stort sett utnyttjade, med hänsyn tagen till nödvändigt antal paralleller/klasser i de olika årskurserna. Utbyggnaden av Rödabergsskolan beräknas alltså svara såväl mot ett befintligt behov av elevplatser i stadsdelen, som mot behovet att ta emot elever från det initiala skedet av byggnationen av Hagastaden.

Hagastadens elevtillskott var inte med i det ursprungliga beslutsunderlaget. Därför har förvaltningen valt att gå vidare med en högre kapacitet än i ursprungligt inriktningsbeslut. Den tillbyggda skolan kommer att inrymma ca 1 040 elever. Rödabergsskolan föreslås utöka sin verksamhet med ca 350 elevplatser jämfört med inriktningsbeslutets 215-260 elevplatser.

Bakgrund/Ärendet

Utbyggnaden av Rödabergsskolan medför att Rödabergsparken i sin helhet kommer att tas i anspråk som skolgård.

Byggnationen beräknas pågå från januari 2018 till december 2020.

Det finns risk att både bygglov och plan överklagas. Förutom att hela Stockholms innerstad utgör riksintresse, är befintlig skolbyggnad grönklassad och därmed betraktad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse av Stockholms stadsmuseum.

Rödabergsparken angränsar till ett bebyggelseområde som är klassat som riksintresse och därmed skyddas av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900).

Ytor

Trots att parken tas i bruk för skolbyggnation och skolgårdsyta kommer skolgårdsytan att uppgå till som mest 4,4 kvadratmeter/elev. Den begränsade skolgårdsytan innebär att pedagogiska ytor kommer att anläggas på en del av skolans tak.

Befintlig byggnad uppvisar cirka 12 kvm/barn. Detta beror delvis på att befintlig byggnad är planerad på ett sådant sätt att de gemensamma ytorna är spatiösa, dessutom inrymmer skolan stora ytor som är skyddsrum som räknas in i bruksarean, men som inte nyttjas av skolan eller tillför något till verksamheten. Den tillbyggda delen erbjuder cirka 10 kvm/elev. Medeltalet blir cirka 11 kvm/elev.

Ytorna i den tillbyggda delen är maximalt utnyttjade utifrån de givna förutsättningarna. Stadsbyggnadskontoret har redan från början styrt byggnadsvolymens utformning och omfattning. Den långsmala tillbyggnaden gör att möjligheten att planera för optimala hemvister begränsas. Vidare är byggnaden förlagd i souterräng vilket medför att tre av våningsplanen har begränsat dagsljus från flera håll. De ytor som inte nås av dagsljus får begränsat användningsområde på grund av bland annat arbetsmiljökrav och plan- och bygglagstiftningen.

Samarbeten inom projektet

Som ett resultat av samarbetet mellan SISAB, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen kommer en fullstor idrottshall som integreras i den tillkommande byggnadsvolymen att uppföras och nyttjas gemensamt av förvaltningarna. Samarbetet kring uppförandet av idrottshallen utgör ett pilotprojekt. Hallen ägs och byggs av SISAB och betjänar Rödabergsskolans elever under skoltid och allmänhet övriga tider. Förstahandshyresgäst kommer att vara idrottsnämnden och utbildningsnämnden blockförhyr hallen dagtid.

Funktionsprogrammet

Tillbyggnaden av Rödabergsskolan sker utifrån funktionsprogrammet för skolbyggnation med utemiljöer. Detta innebär att den tillbyggda delen kommer att vara omställningsbar och kan anpassas efter framtida behov. I och med att befintlig byggnad har en så kallad grön klassning har hänsyn till detta tagits vid framtagande av förslagshandlingarna.

Eftersom hänsyn till befintlig byggnads karaktär tagits vid utformning av tillbyggnaden så har vissa avsteg från beslutat funktionsprogram medgivits. Bland annat kommer skolan inte att bli sko-fri utan uppförs med så kallade smutsiga trapphus. Den befintliga skolans planlösning och indelning med bland annat stor aula medför att indelning av befintlig byggnadsvolym inte följer funktionsprogrammet med mer än att indelning av hemvister möjliggörs i form av kluster av klassrum i samma årskurs. Andra delar som avviker från funktionsprogrammet är matsalens utformning. Föreslagen matsalslösning begränsas av befintlig skolas arkitektur och ett utrymme med berg i dagen som ligger i samma plan som matsalen. Projektet har undersökt möjligheten att spränga bort berget men fann att det är för osäkert ur ett konstruktionsperspektiv.

På grund av befintlig byggnads förutsättningar kommer denna att rymma högstadieelever. Låg- och mellanstadiet är förlagt i den tillbyggda delen och kopplas samman via vertikala korridorer, så att lågstadiet har ett trapphus och mellanstadiet ett trapphus. Genom att dela upp skolan på detta sätt hoppas projektet stärka bland annat identitet och trygghet. Utemiljöerna är indelade med hänsyn till de olika stadiernas placering i byggnaden, befintlig byggnad och tillbyggnad kommer att knytas samman genom en förbindelsegång. På så sätt kommer mellan- och högstadiet att ha direktkontakt med specialsalarerna, vilka till största delen ligger i tillbyggnaden. De har samlats invid det pedagogiska uterummet för att på så sätt möjliggöra för lärarna att hålla lektion utomhus och utnyttja de resurser som erbjuds i form av bland annat vind, vatten, sol och möjlighet till odling. Den pedagogiska ytan kommer att möjliggöra undervisning i samtliga ämnen, såväl teoretiska som laborativa, även biblioteket och dess studieytor är förlagda invid specialsalarerna. Biblioteket är en multifunktionell yta som erbjuder såväl studieytor som böcker på ett integrerat sätt. Vid behov kan den övre delen av biblioteket och specialsalarerna på samma plan ställas om till en hemvist. Projektet har undersökt om biblioteket kan förläggas till befintlig aula men fann tidigt att det var svårt att åstadkomma en miljö med tillräcklig arbetsro i det stora utrymmet som i sin tur ställer stora krav på hantering av akustik.

Projektet inbegriper även tillgänglighetsåtgärder i befintlig byggnad i form av enkelt avhjälpna hinder vid den befintliga skolans publika lokaler. Utöver enkelt avhjälpna hinder föreslås tillgänglighetsanpassning möjliggöra åtkomst till lokalerna för personer med funktionsnedsättningar i enlighet med

utbildningsnämndens tidigare beslut. Den nybyggda delen tillgänglighet anpassas i enlighet med dagens krav.

Utemiljöer

Angöring för leveranser till och från kök har tidigare utgjort en farlig miljö för barnen eftersom lastbilar har backat över ett övergångsställe och förbi ingången som leder till skolans huvudentré. För att skapa en säker miljö kommer inlastning till köket att ske från Dannemoragatan. Det innebär att en hiss byggs utmed berget och förbinds med köket via en väderskyddad gång.

Utemiljöerna är gestaltade utifrån existerande funktionsprogram för utemiljöer. Ytornas indelning speglar uppdelningen av skolans olika stadier. Omgivande terräng är mycket kuperad och har gestaltats omsorgsfullt för att ansluta varsamt gentemot såväl tillbyggnaden som de omgivande fastigheterna och de höga kulturvärdena. Delar av parken har genom planändring tagits i anspråk som skolfastighet. Det har varit ett absolut plankrav att skolgården som anläggs ska eftersträva att bibehålla parkkaraktären i den mån det går. Genom att indela skolgården i rum i rummet bibehålls parkkaraktären och en känsla av att ytan är större än den egentligen är förmedlas. Skolgården är tänkt att utgöra ett attraktivt tillskott till staden och fungera som allmän plats på kvällar och helger. Om skolgården nyttjas alla tider på dygnet så ökar tryggheten i området. Även nyttan av ytan maximeras.

De pedagogiska ytorna på skolans tak har gestaltats utifrån funktionsprogrammet för utemiljöer. Det innebär att det finns såväl el som vatten och avlopp och möjlighet till internetuppkoppling. Tanken är att alla ämnen ska kunna vistas ute, såväl teoriämnen som de mer laborativa ämnena, samt slöjd och bild. Skydd för skadlig solinstrålning planeras i enlighet med gällande rekommendationer.

Förutsättningar för verksamheten

För att säkerställa att verksamheten kommer att fungera i den planerade byggnadsvolymen har modellering av verksamheten skett i form av schemaläggning av den framtida verksamheten.

Ventilationen på den befintliga skolan uppfyller dagens krav. Om ventilationsåtgärder av någon anledning behövs vidtas i befintlig byggnadsvolym kommer det att undersökas om ventilation för 32 + 2 personer per klassrum uppnås genom mindre investeringsinsats.

Omställbarheten av tillbyggnaden är tillgodosedd i och med att den tekniska kapaciteten är dimensionerad för 32 + 2 personer per

klassrum. Tekniken placeras på sådant sätt att de icke bärande väggarna går att flytta. Skolan går att dela av i både våningsplan och sektioner. Därmed möjliggörs en förändrad användning över tid.

Matsalen kan utökas genom att öka antalet matlag från tre till fyra. Dessutom är det tekniskt möjligt att utöka matsalen till att uppta del av aulan vid behov. Om aulan tas i bruk för matsal så behöver servering anordnas även på det planet.

Projektet uppfyller stadens cykelparkeringsnorm om 30 – 70 procent cykelparkeringsplatser per person (lärare och elever). I planen anges att den större andelen cykelparkeringar förläggs på gatumark, i före detta parkeringsfickor. En liten del av cykelparkeringarna finns på skolans fastighet.

Tillgänglighet

I och med att skolan byggs om och ut så ses tillgängligheten över i befintlig byggnad så krav på tillgänglighet till publika lokaler uppfylls. Befintlig skola har tidigare inte haft en tillgänglig entré som uppfyller krav i Boverkets byggregler I och med ombyggnationen kommer den gemensamma entrén till idrott och skola att ha mycket god tillgänglighet. Det skapas också en angöringsficka invid Upplandsgatan som möjliggör god tillgänglighet till befintlig skolbyggnad.

Den kollektiva nyttan av byggnationen

Stadsbyggnadskontoret initierade byggnation av en fullstor idrottshall i projektet. I och med att idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen samverkat för att uppföra en fullstor idrottshall inom projektet så skapas en stor kollektiv nytta.

I och med utbyggnaden av skolan skapas ett bullerskydd gentemot skolgården vilket medför att ytan går att använda även för rekreativa ändamål. Såväl skönhetsrådet som Stockholms stadsbyggnadskontor har inkommit med positiva yttranden gällande planförslaget.

Tidplan

Till- och ombyggnationen bedöms kunna påbörjas i januari 2018 och färdigställas i januari 2021. Detaljplan förväntas vinna laga kraft juli 2016 och bygglov förväntas/har vunnit laga kraft augusti 2017. Om detaljplan och/eller bygglov överklagas kommer projektet uppskattningsvis att försenas med ett år och färdigställas i augusti 2022.

Kostnader

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete. Den framtida hyreskostnaden bedöms till cirka 28,9 mnkr, vilket är exklusive de tillkommande evakueringskostnader som uppstår under produktionstiden, men inkluderar inhyrningskostnaden för idrottshallen. Ett andrahandshyresavtal om 2,85 mnkr per år kommer att tecknas med idrottsförvaltningen. Den bedömda hyreskostnaden inklusive evakueringskostnader bedöms till cirka 33, 6 mnkr vilket ger en hyreskostnad om 32 300 kr per elev och år.

Med anledning av att befintlig skolbyggnad ska byggas om uppstår omfattande evakueringskostnader i projektet, vilket påverkar hyran kraftigt under de första åren då evakueringskostnaderna skall avskrivas på 5 år. Av den anledningen har förvaltningen valt att redogöra för hyresnivån både under de fem första åren samt därefter. Vid en bedömning av hyreskostnaden per elev menar förvaltningen att projektet ska bedömas utifrån den långsiktiga hyresnivån efter att evakueringskostnaderna skrivits av, det vill säga 27 827 kr/elev och år.

Dock inkluderar inte någon av de redovisade hyrorna evakueringskostnaden för idrotten då evakueringslösningen i dagsläget inte är fastställd och utredning pågår.

Evakuering

Skolans idrottsal kommer att rivas för att ge plats åt skolans tillbyggnad och en idrottshall. Det innebär att skolan inte kommer att ha någon idrottssal mellan vårterminen 2018 till och med vårterminen 2020. Skolan kommer att behöva hyra idrottshall externt. Arbetet med att finna en ersättningslokal åt idrotten pågår men är inte löst. Med anledning av att flera pågående projekt inom stadsdelen står inför liknande problematik ses en möjlighet att samordna mellan dessa.

Byggnationen kommer att etappindelas för att möjliggöra att den största delen av den befintliga skolans elever kan gå kvar.

Evakuering av högstadiet kommer att behöva ske från och med vårterminen 2018 till och med hösterminen 2020, vilket planeras att ske i paviljonguppställning på Dannemoragatan, under förutsättning att tidsbegränsat bygglov beviljas.

Under tiden matsalen i den befintliga skolan byggs om kommer eleverna inte att ha tillgång till matsal. Temporär matsal kan, tack vare etappindelningen, anordnas i tillbyggnadens blivande idrottssal/hall.

I dag finns en förskola invid skolans gård som måste evakueras under byggtiden på grund av buller och andra störningar. Även denna kostnad är inkluderad i projektkostanden.

Riskbedömning

Generellt sett finns osäkerhet vid bedömning av elevantal i kommunala skolor. Den enskilt största osäkerheten är tidpunkten för inflyttning i nybyggda bostäder. Vid tillbyggnaden av Rödabergsskolan bedöms risk för lågt elevantal som mycket låg eller i det närmaste obefintlig. Projektet riskerar i själva verket att ha svårt att åstadkomma en kapacitetshöjning som är i fas med framtida behov.

I och med att innerstaden i sin helhet utgör riksintresse och detta är första gången i modern tid en skola tar en hel park i anspråk, finns det risk att såväl plan som bygglov överklagas. Parken angränsar även till byggnader som har Stockholms stadsmuseums så kallade blå klassning, vilket är den högsta klassen och innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i Kulturmiljölagen. Att den omgivande bebyggelsen är klassad kan medföra att projektet löper större risk att bli överklagat. Om överklagande av plan och bygglov sker riskerar projektet att bli ett år försenat. Ett års försening skulle också kunna innebära att det blir brist på elevplatser i stadsdelen.

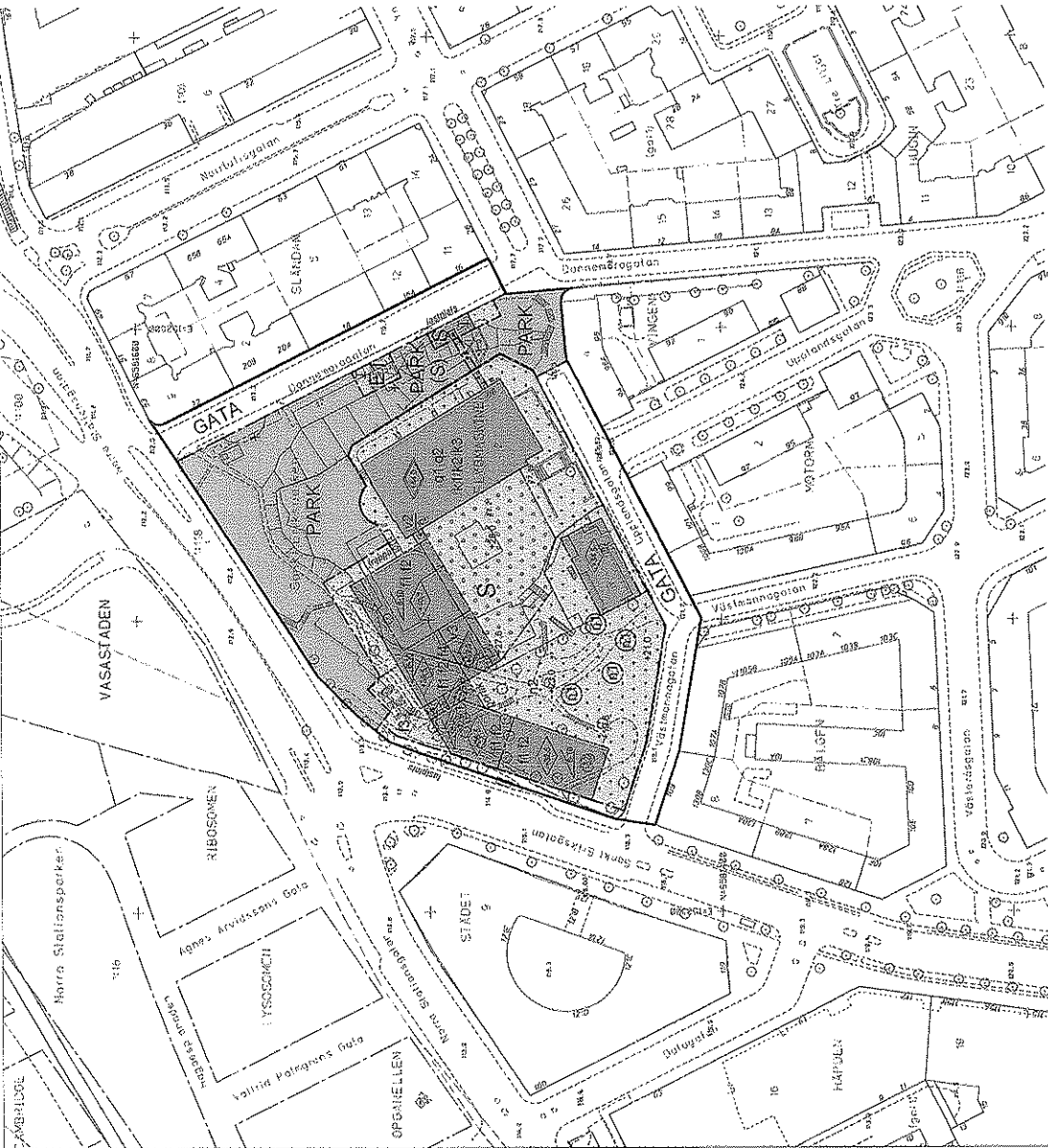
Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan i enlighet med inriktningsbeslut, till en investeringsutgift om cirka 308,5 mnkr med en årlig hyreshöjning om cirka 22,6 mnkr efter färdigställande. Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan i enlighet med inriktningsbeslut, till en investeringsutgift om cirka 308,5 mnkr med en årlig hyreshöjning

om cirka 22,6 mnkr efter färdigställande. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

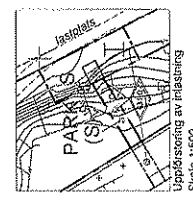
Bilagor

1. Plankarta
2. Elevation
3. Utemiljöer samt utemiljö på skolans tak
4. Illustration av indelning mellan skolans ytor och idrottshallen
5. Offert SISAB



- GRUNDKARTA**
- Kunnet enligt detaljplan.
 - Älmlar pått-gränser
 - Fastighetsgränser
 - Rektorsgränser, Trögrens
 - 2 1/2
 - Fastighetsbeskrivning
 - Gemensamhetsanläggning
 - Sevillutområde
 - Levningsråtsområde
 - Byggnad
 - Väg / gångbanekant
 - Staket
 - Mur
 - Sjömur
 - Träd, lövträd
 - Markhöjd
 - Transformatorbyggnad
 - Koordinatsystem: Svernet 99 18 001 plan
 - Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
 - Aktuellt datum: 2016-01-27
 - Ulrika Testorf
 - Karibgenstr

ILLUSTRATIONER



Illustrationslinje
Illustrationstext

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående bestämmelser. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angivna användning och utformning är tillåtna.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Utgående gräns
- Användning av mark**
- Altparter plåster
 - GAFA
 - PERK
 - Fordons-, gång- och cykeltråk
 - Anlaggd park
 - Kvarteretsmark
 - ET
 - Skola
 - Skola mellan nivå +25.0 och +31.0

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får ej bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med parkkulturstämning.
- Marken ska bebyggas med planerat bjälklag och får underbyggas.

Markens användande

- n1 Träd får inte fällas. Träd som angrips av sjukdom, stödas eller på annat sätt medför betydande olägenhet för omgivningen får fällas efter marklov. Brestställning ska ske av borttaget träd.
- n2 Markhögledningen får maximalt utgrävas av 20 % hårdgjort material.
- +0.0 Föreströken höjd över nollplanet

Placering / utformning / utförande / utseende

- 40 Högrata tothöjd i meter över nollplanet
 - 41 Högrata takhöjd i meter över nollplanet
 - 42 Föreströgen saktning i grader
 - 43 Fasadmaterialet ska i huvudsak utföras i tegel.
 - 44 Utvändig solavskärmning får inte uppföras utanför fasadlinjen.
 - 45 Terrassa ska utföras i blockmurad svart granit.
 - 46 Fasad mot brohus ska bestå av minst 70% genomsläppligt glas. Verksamheten ska rekonstreras i fasadplan.
 - V1 Byggnaden ska ha en fri höjd till mark av minst 3 meter.
 - V2 Byggnaden ska ha en fri höjd till mark av minst 2,5 meter. Lantbyggnad ska vara i 1 våning.
 - V3 Utöver angivna tothöjd får tak för sol- och regnskydd uppföras med en maxhöjd om 3 meter på max 50% av terrassens golvyta.
 - I Högrata ental våningar
- Gestaltungsprinciper på sidan 31 i planbeskrivningen ska gälla.

Värdefulla byggnader

- q1 Exteriören ska bevaras. Härmed avses byggnadens ursprungliga volym, fasadutformning och byggnadsdetaljer. Nya tillägg såsom brandtrappor, samt motbyggt kommunikations- och infästningsgång inklusive tak får uppföras.
- q2 Vaggfäst murutställning av Vera Nilsson i trapphuset ska bevaras.

Varsamhet

- k1 Ursprungliga material exteriört och interiört ska vid byte ersättas med lika betingelse.
- k2 Ursprungliga planlösningar och rumsvolymer såsom entier med vindfång, trapphus och ljushöl ska värnas.
- k3 Ursprungliga interiöra byggnadsdetaljer ska värnas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandebuden ska vara 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft. Utöskad löptid för ned inom n1 markerat område.

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - till planen hör:
 - planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:520)

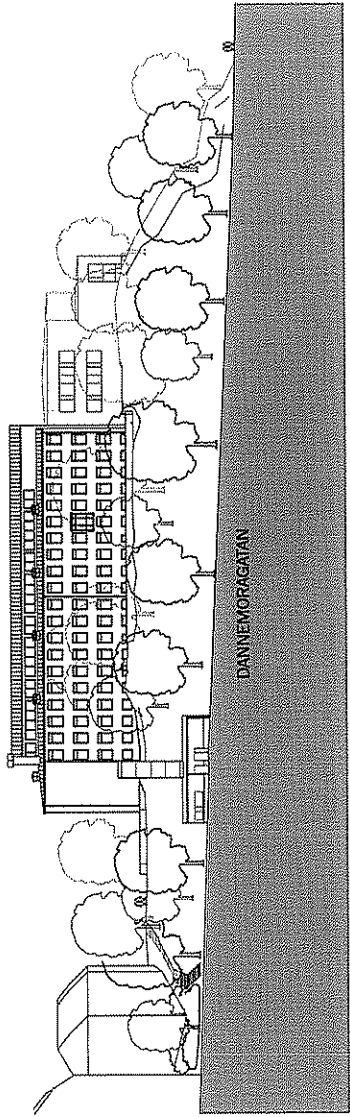
**Detaljplan för fastigheten
Flygmaskinen 2 m m**

i stadsdelen Norrmalm i Stockholm

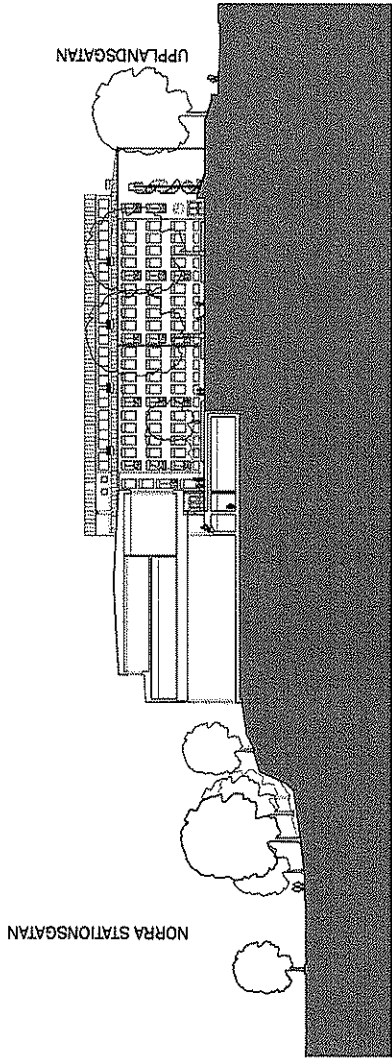
Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2016-02-16
Marta Schredter
stadsplanerare

Gedölad av SBN
Anagen av
Legg kraft

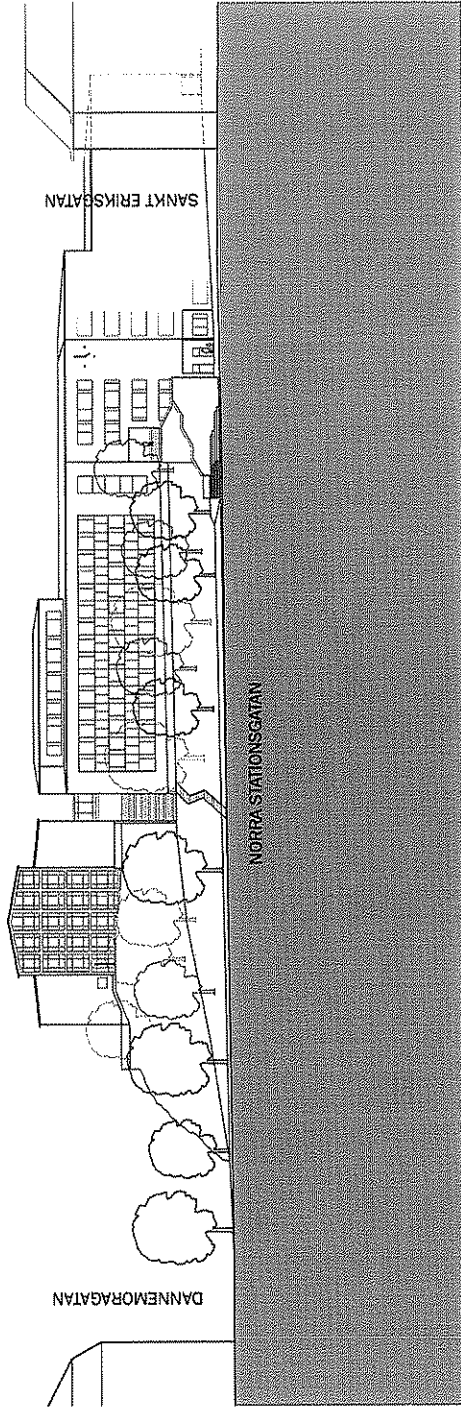
Dp 2013-17195-54



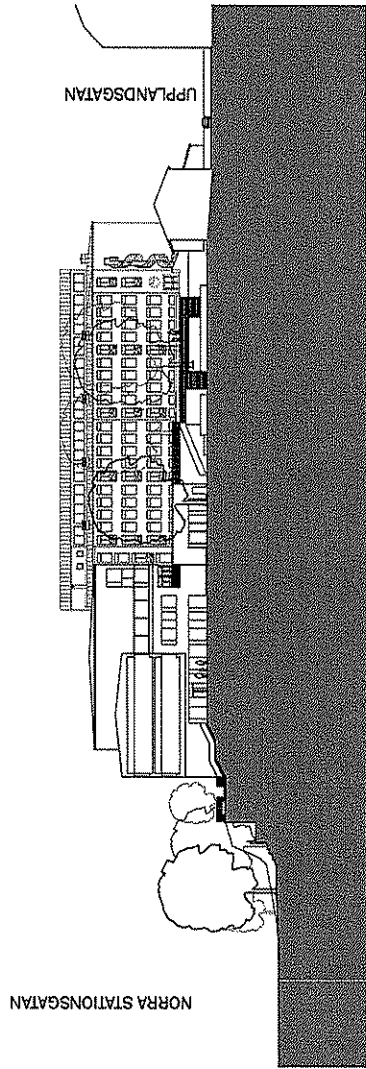
ELEVATION DANNEMORAGATAN



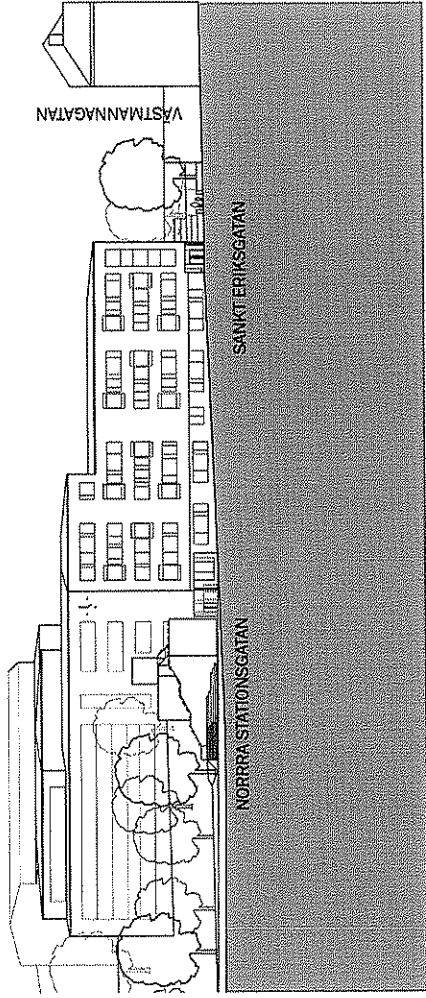
ELEVATION IDROTTSALL-GÅRD



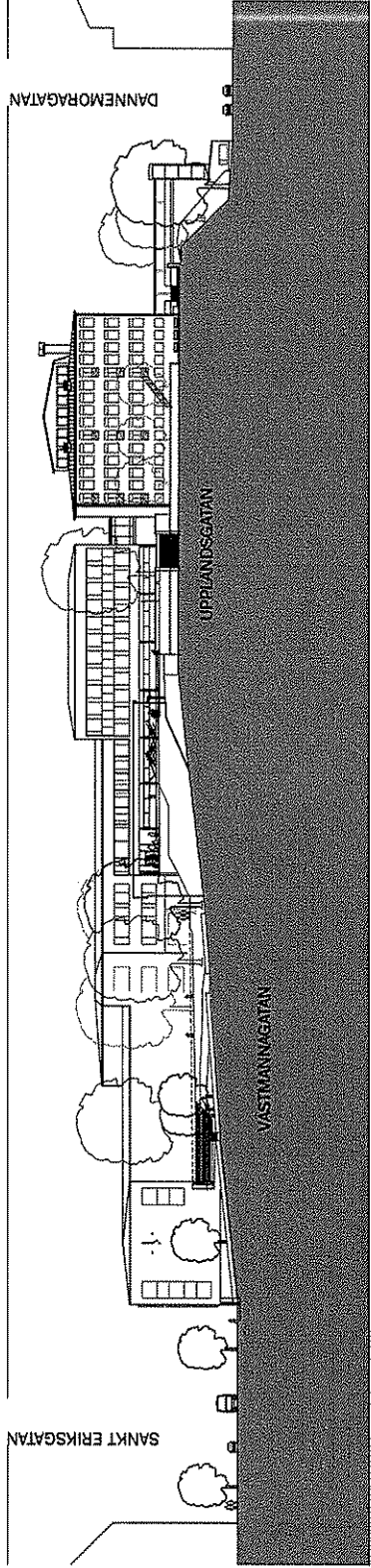
ELEVATION NORRA STATIONSGATAN



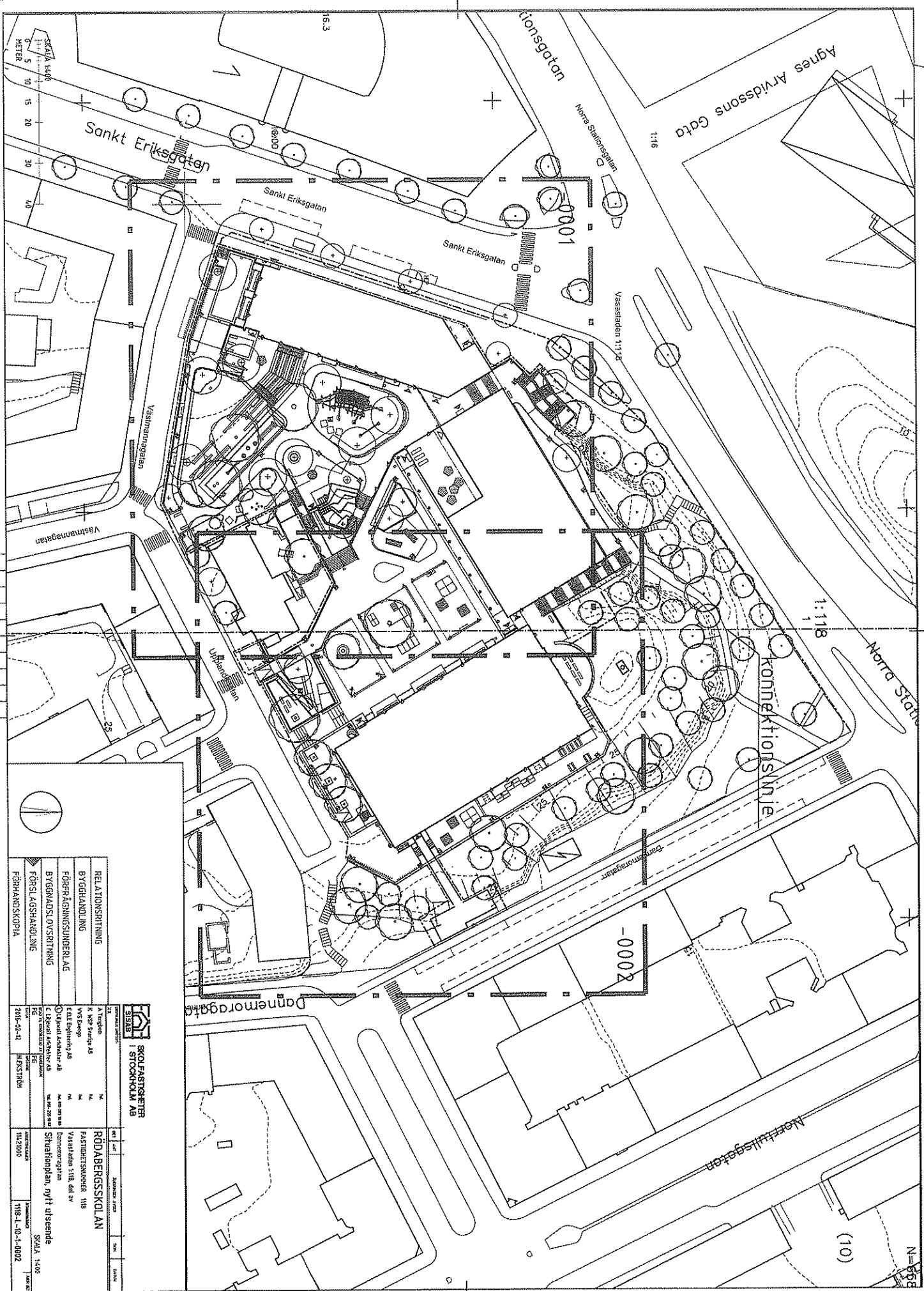
ELEVATION PORTIK-GÅRD



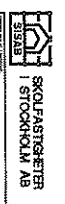
ELEVATION SANKT ERIKSGATAN



ELEVATION VÄSTMANNAGATAN-UPPLANDSGATAN

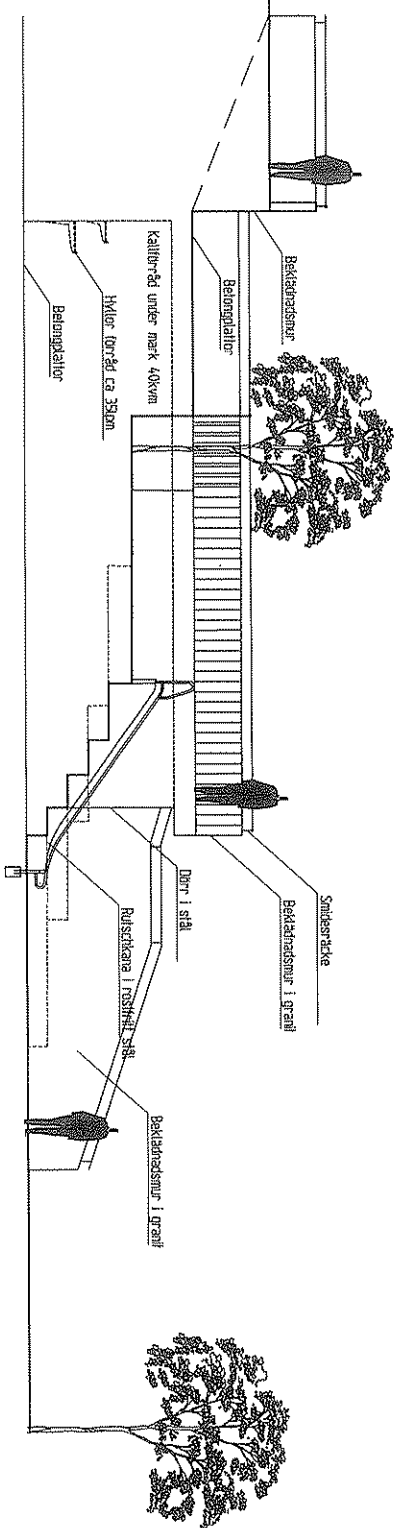


RELATIONSRITNING		BYGGHANDLING		FÖRBERÄDNINGSDOKUMENT		BYGGNADSLÖSRIKTNING		FÖRSLAGSHANDLING		FÖRHANDSKOPPIA	
A	Trögård	K	MSP Skulptur AB	L	ELLERFÖRBERÄDNING	C	ELLERFÖRBERÄDNING	F	ELLERFÖRBERÄDNING	2015-03-12	EFSTRÖM
BYGGHANDLING		FÖRBERÄDNINGSDOKUMENT		BYGGNADSLÖSRIKTNING		FÖRSLAGSHANDLING		FÖRHANDSKOPPIA			
BYGGHANDLING		FÖRBERÄDNINGSDOKUMENT		BYGGNADSLÖSRIKTNING		FÖRSLAGSHANDLING		FÖRHANDSKOPPIA			
BYGGHANDLING		FÖRBERÄDNINGSDOKUMENT		BYGGNADSLÖSRIKTNING		FÖRSLAGSHANDLING		FÖRHANDSKOPPIA			
BYGGHANDLING		FÖRBERÄDNINGSDOKUMENT		BYGGNADSLÖSRIKTNING		FÖRSLAGSHANDLING		FÖRHANDSKOPPIA			

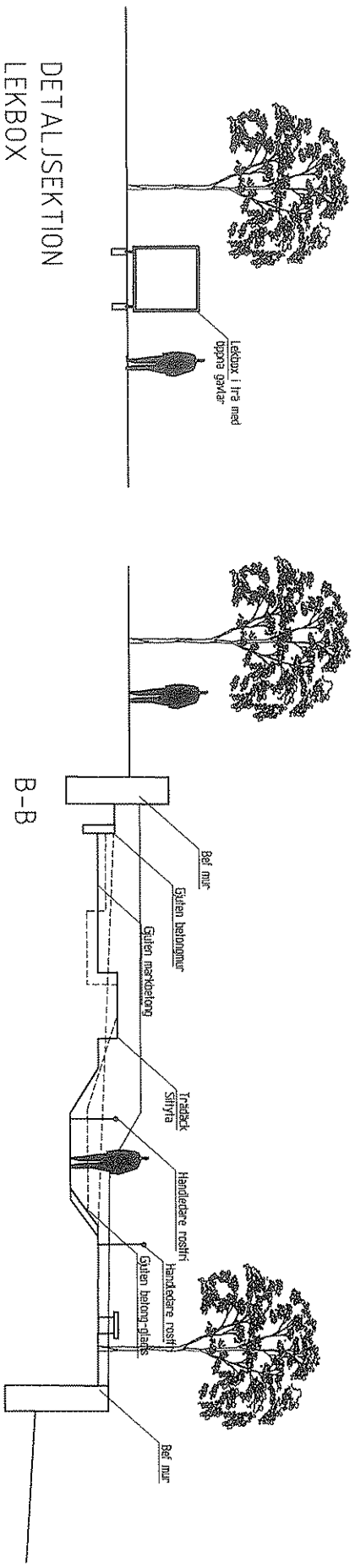


**SKOLFÄSTIGHETER
I STOCKHOLM AB**

OBJ	ART	ANMÄRKNING	OMR	STAD	STADK
		RÖDABERSSKOLAN			
		FASTIGHETSNUMMER 118			
		Vasströms 118, del sv			
		Dannemorgatan			
		Situationplan, nytt utseende			
		SKALA 1:400			
		118-02-002			



A-A

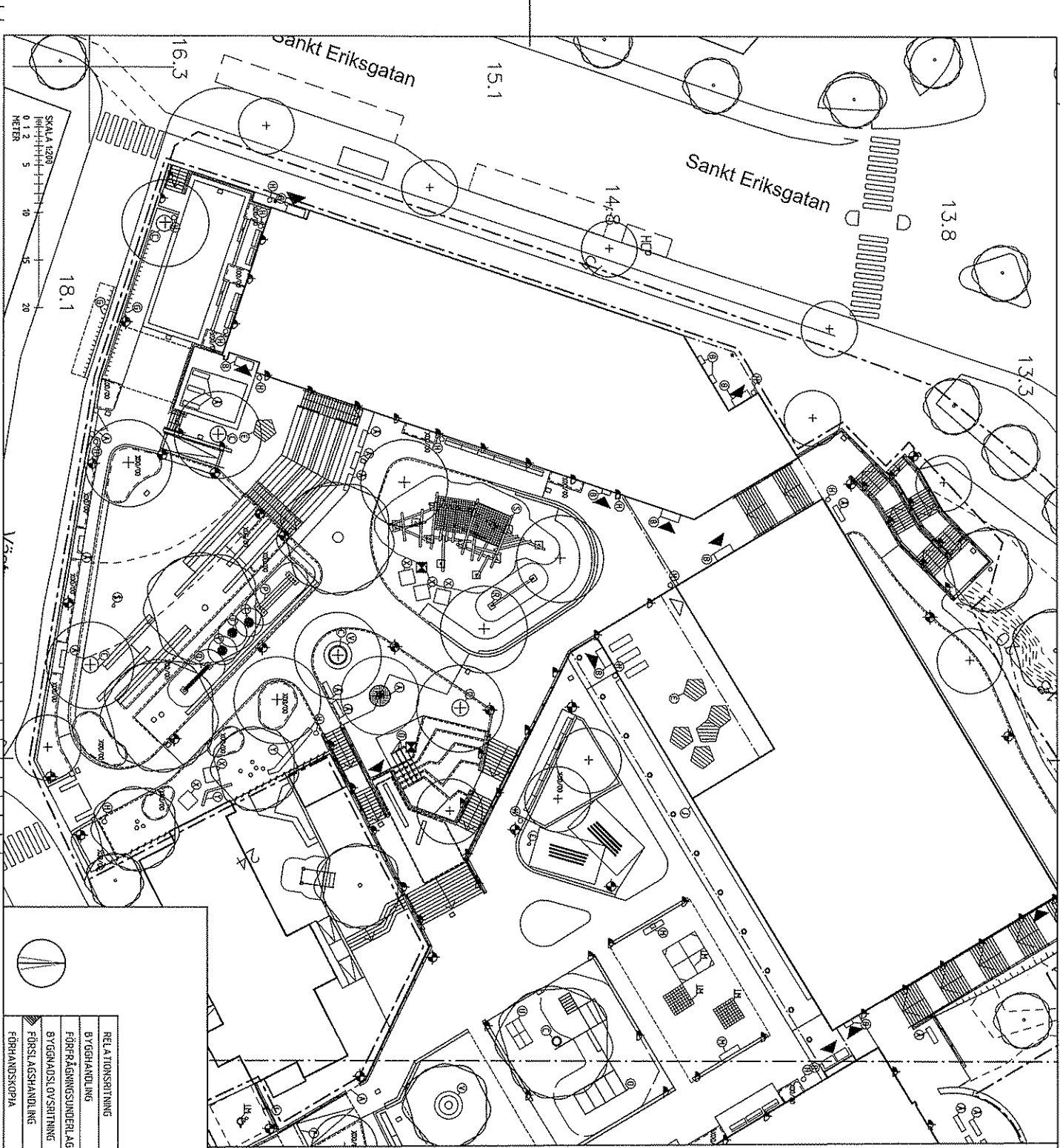


DETALJSEKTION
LEKBOX

B-B

SKALA 1:50
0 1 2 3 4 5
METER

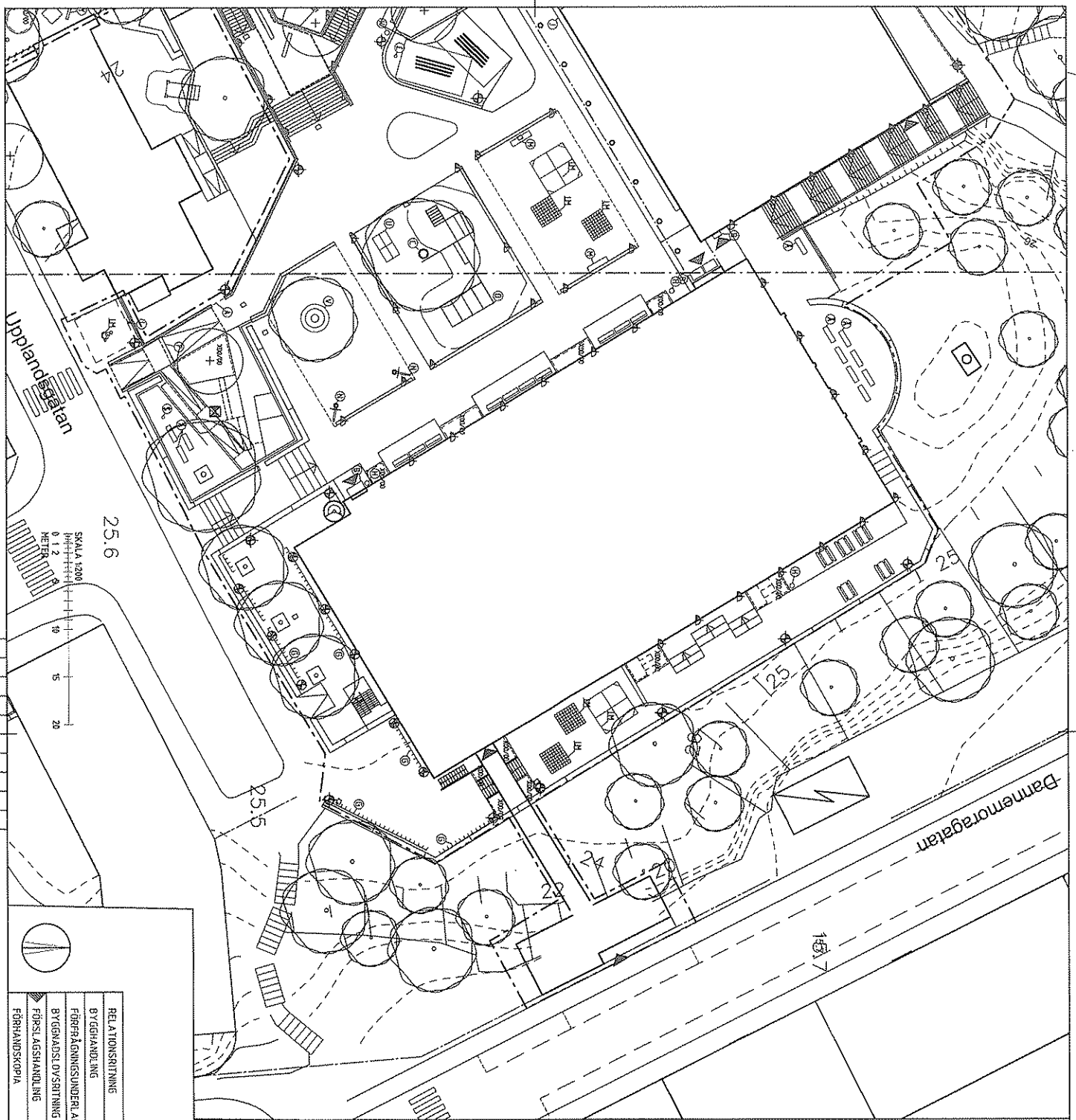
REKLAMATION	XX	
RELATIONSRITNING	K Tjebkne	
BYGGHANDLING	K Vård Sverige AB	NA
	VVS-Långe	NA
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	EELE Engineering AB	NA
	Ørskov AS	NA
BYGGANS ÖVERSIKTNING	L Uppvakt AS	NA
	MAK-2012	NA
FÖRSÄLNING	FSC	NA
FÖRHANDSKÖP	KERSTRICH	NA
	2016-02-12	
	1102/1000	
RODABERGSSKOLAN		
FASTORIGSAMMER 118		
Vassalsten 118, del av		
Domstolsgränd		
Prinsdrottningen		
SKALA 1:50		
1118-1-16-2-001		



FÖRKLARINGAR

- Arbetsbelysning
- - - - - Arbetsbelysning
- ① Fastlagskyrka
- ② Sankt Eriksgatan
- ③ Sankt Eriksgatan och drottninggatan
- ④ Trappstige gången
- ⑤ Handikapp
- ⑥ Sankt Eriksgatan utifrån i handikappsvett
- ⑦ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑧ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑨ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑩ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑪ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑫ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑬ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑭ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑮ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑯ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑰ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑱ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑲ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ⑳ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉑ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉒ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉓ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉔ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉕ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉖ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉗ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉘ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉙ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉚ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉛ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉜ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉝ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉞ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㉟ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊱ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊲ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊳ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊴ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊵ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊶ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊷ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊸ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊹ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊺ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊻ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊼ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊽ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊾ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan
- ㊿ Sankt Eriksgatan i Rödabergsskolan

SKOLEFASTIGHETER I STOCKHOLM AB		RÖDABERGSSKOLAN FASTIGHETSNUMMER: 118 Vårstaden 118, 41 nr 1	
REKLAMSTRITTNING	A. Tolmsten	BYGGANLÖSNING	K. W. Sjöberg AB
BYGGANLÖSNING	W. G. Sjöberg	FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	DELBYGGNING AB
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	DELBYGGNING AB	FÖRSLAGSHANDLING	SKOLA 1308
FÖRSLAGSHANDLING	SKOLA 1308	FÖRHANDSÖKNING	118-1-18-1-001



FÖRKLARINGAR

- Arealanvändningsplan
- Korridorsteckning
- ① Sandstyggnål
- ② Sträpplattor, färsatt och utsvärl
- ③ Trädgårdar, gräsmattor
- ④ Hattstolar
- ⑤ Simskottet, H-välsken utifrån i utredningsområdet
- ⑥ Vikigång, ledstjärna i RL 617038
- ⑦ Svavelsten, Svavelsten H, RL 619006
- ⑧ Parkering, Lagerpl. 2000, RL 617038
- ⑨ Vegetations/SvF för naturöppningsarbete
- ⑩ SvF för vegetationen, SvF 602, Parkering
- ⑪ Blandad lövsalter, Blandad lövsalter + Blandad snall
- ⑫ Blandad sv / typ Blandad HALL, Hållningsplan, RL 6197
- ⑬ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ⑭ Parkering, sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ⑮ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ⑯ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ⑰ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ⑱ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ⑲ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ⑳ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉑ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉒ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉓ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉔ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉕ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉖ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉗ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉘ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉙ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉚ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉛ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉜ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉝ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉞ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ㉟ Blandad sv / typ Blandad HÅLL, Hållningsplan, RL 6197
- ⊕ Nytt träd med höjdnö
- ⊖ Bef. träd som sparas

RELATIONSSITNING
BYGGHANDLING
FÖRBEREDNINGSDOKUMENT
BYGGKONSTRUKTIONSSITNING
FÖRSLAGSHANDLING
FÖRHANDSKOPPIA

**SKOLFÄSTER
I STOCKHOLM AB**

PROJEKTNUMMER	BYGGNADENS NAMN	BYGGNADENS ADRESS	BYGGNADENS ÅR	BYGGNADENS FÖRÄDLING
1. Byggnad	RÖDABERGSSKOLAN	FASTIGHETSNUMMER 1118		
2. Utbyggnad		Värdshuset 1118 del av		
3. Utbyggnad		Dokumentation		
4. Utbyggnad		Planering- och utrustningsplan		
5. Utbyggnad		SKOLA 1200		
6. Utbyggnad		1118-L-18-1-0102		
7. Utbyggnad				
8. Utbyggnad				
9. Utbyggnad				
10. Utbyggnad				
11. Utbyggnad				
12. Utbyggnad				
13. Utbyggnad				
14. Utbyggnad				
15. Utbyggnad				
16. Utbyggnad				
17. Utbyggnad				
18. Utbyggnad				
19. Utbyggnad				
20. Utbyggnad				
21. Utbyggnad				
22. Utbyggnad				
23. Utbyggnad				
24. Utbyggnad				
25. Utbyggnad				
26. Utbyggnad				
27. Utbyggnad				
28. Utbyggnad				
29. Utbyggnad				
30. Utbyggnad				
31. Utbyggnad				
32. Utbyggnad				
33. Utbyggnad				
34. Utbyggnad				
35. Utbyggnad				
36. Utbyggnad				
37. Utbyggnad				
38. Utbyggnad				
39. Utbyggnad				
40. Utbyggnad				
41. Utbyggnad				
42. Utbyggnad				
43. Utbyggnad				
44. Utbyggnad				
45. Utbyggnad				
46. Utbyggnad				
47. Utbyggnad				
48. Utbyggnad				
49. Utbyggnad				
50. Utbyggnad				
51. Utbyggnad				
52. Utbyggnad				
53. Utbyggnad				
54. Utbyggnad				
55. Utbyggnad				
56. Utbyggnad				
57. Utbyggnad				
58. Utbyggnad				
59. Utbyggnad				
60. Utbyggnad				
61. Utbyggnad				
62. Utbyggnad				
63. Utbyggnad				
64. Utbyggnad				
65. Utbyggnad				
66. Utbyggnad				
67. Utbyggnad				
68. Utbyggnad				
69. Utbyggnad				
70. Utbyggnad				
71. Utbyggnad				
72. Utbyggnad				
73. Utbyggnad				
74. Utbyggnad				
75. Utbyggnad				
76. Utbyggnad				
77. Utbyggnad				
78. Utbyggnad				
79. Utbyggnad				
80. Utbyggnad				
81. Utbyggnad				
82. Utbyggnad				
83. Utbyggnad				
84. Utbyggnad				
85. Utbyggnad				
86. Utbyggnad				
87. Utbyggnad				
88. Utbyggnad				
89. Utbyggnad				
90. Utbyggnad				
91. Utbyggnad				
92. Utbyggnad				
93. Utbyggnad				
94. Utbyggnad				
95. Utbyggnad				
96. Utbyggnad				
97. Utbyggnad				
98. Utbyggnad				
99. Utbyggnad				
100. Utbyggnad				

25.6

25.5

15.1

25

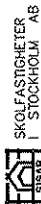
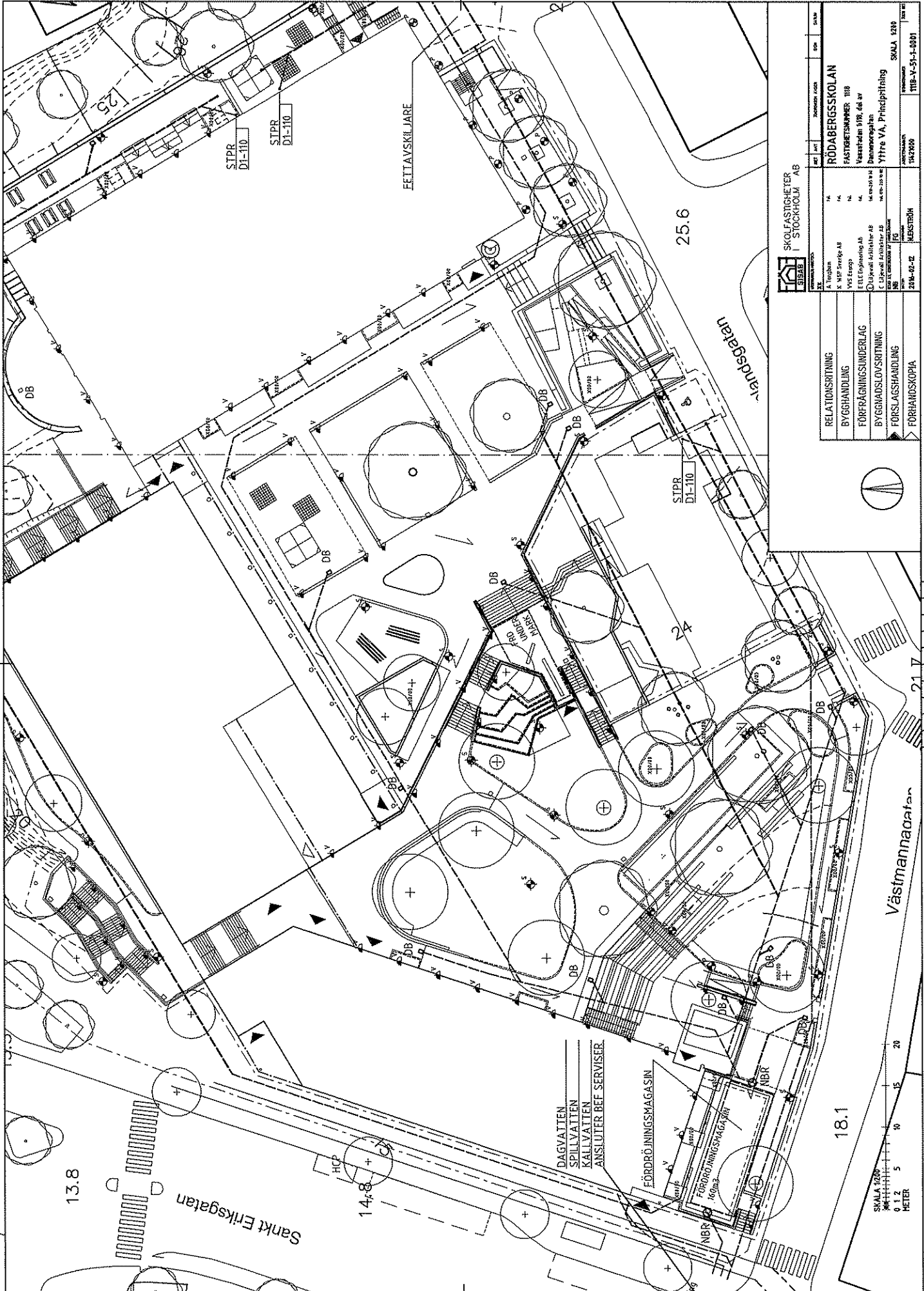
Bannemoragatan

Upplandsgatan

SKALA 1:2000
0 1 2
METER

10 15 20





RELATIONSRITNING	BYGGHANDLING	FÖRFÄRHANDLING	BYGGNADSLÖVSSTYNING	FÖRSLAGSHANDLING	FÖRHANDSKOPIA
RELATIONSRITNING	BYGGHANDLING	FÖRFÄRHANDLING	BYGGNADSLÖVSSTYNING	FÖRSLAGSHANDLING	FÖRHANDSKOPIA

SKOLFÄSTIGHETER I STOCKHOLM AB	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING
RÖDABERGSSKOLAN	RÖDABERGSSKOLAN	RÖDABERGSSKOLAN	RÖDABERGSSKOLAN	RÖDABERGSSKOLAN	RÖDABERGSSKOLAN

BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING
BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING

BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING
BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING

BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING
BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING

BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING
BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING

BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING
BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING

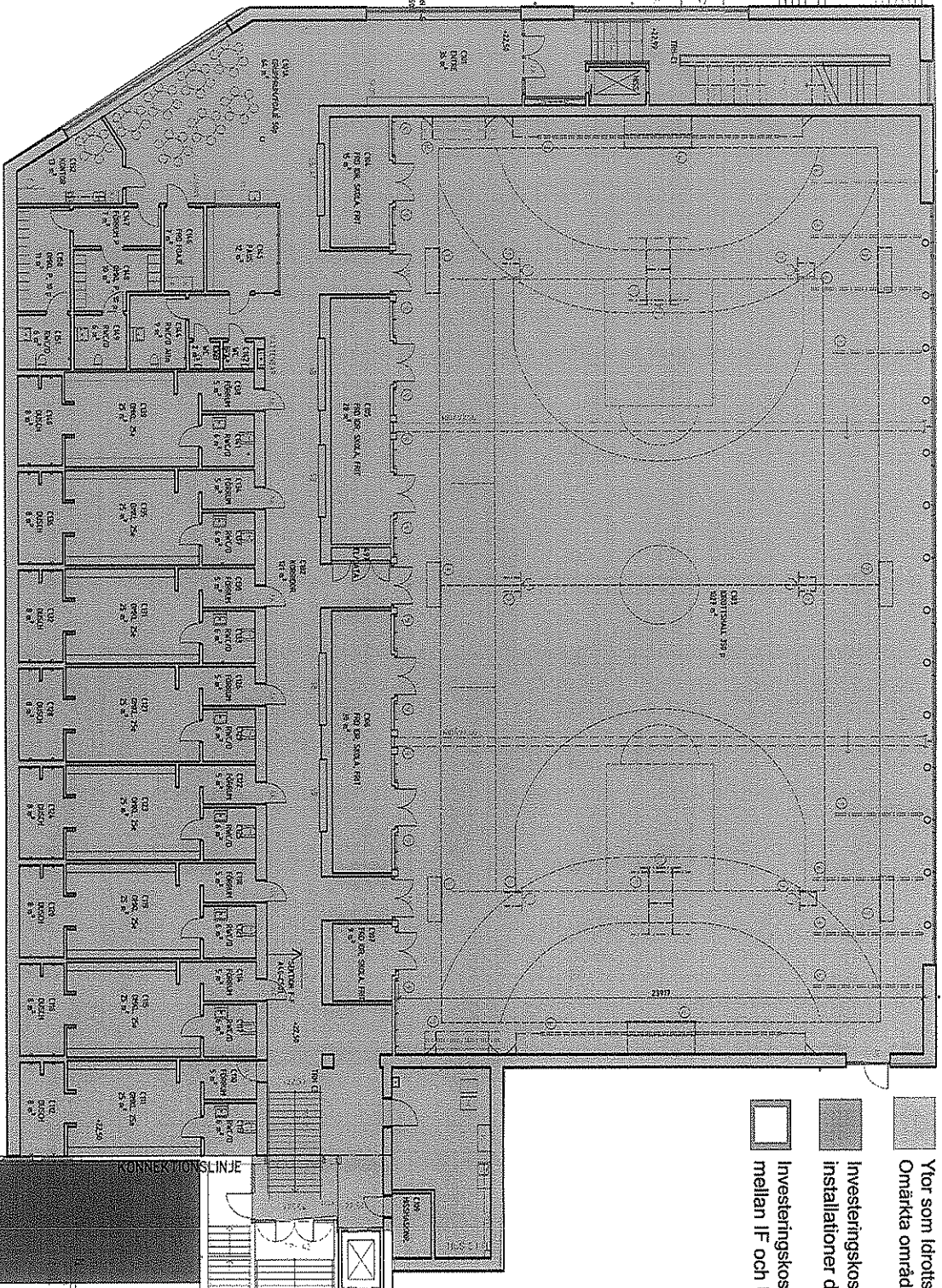
BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING
BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING

BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING
BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING	BYGGNADSRITNING

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

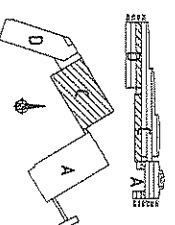
SKALA 1:100
0 1 2 5 10
HETER

KONNEKTIONSLINJE

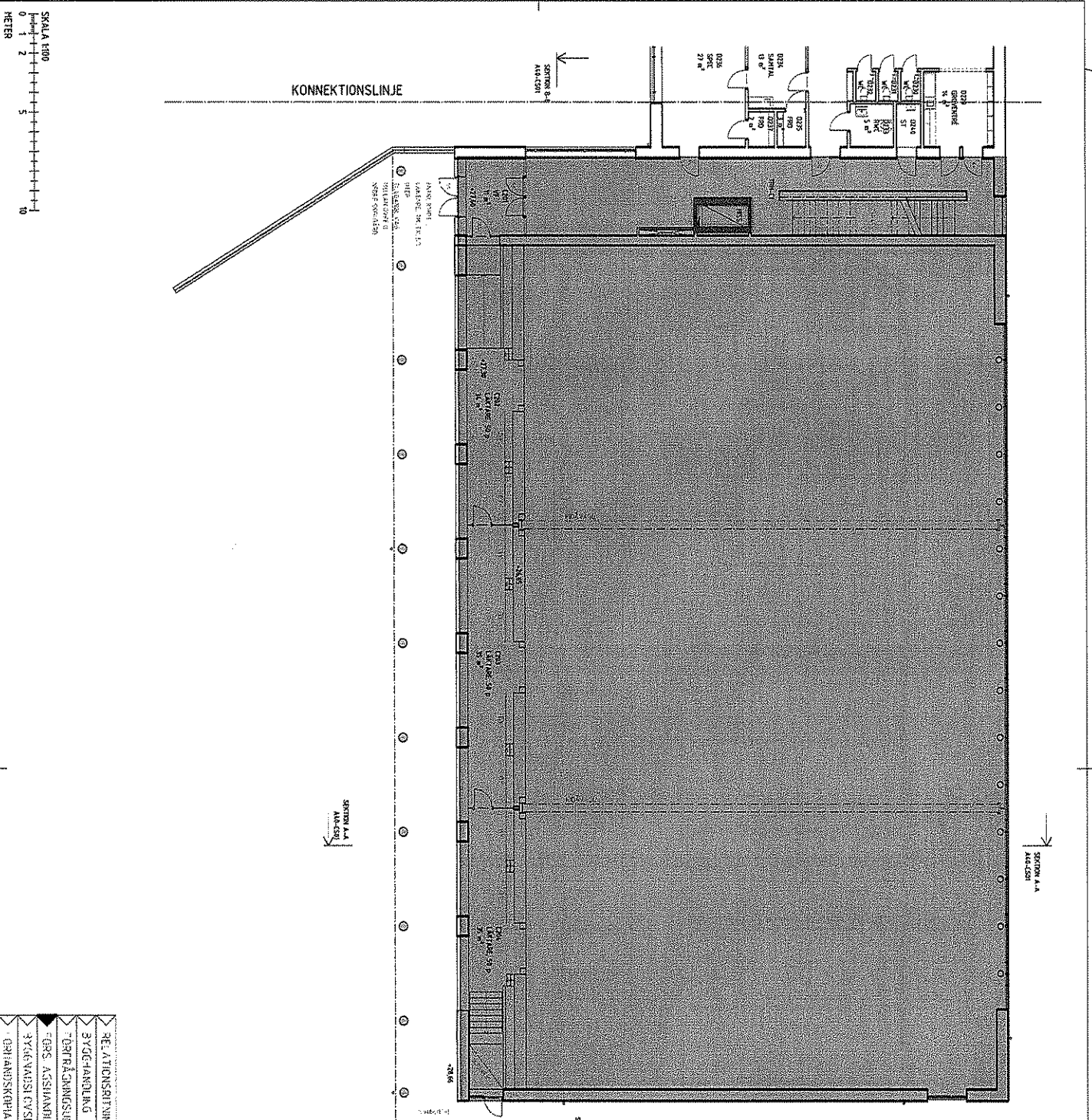


- Ytor som ledrotförvaltningen hyr av SISAB.
- Områkta områden (vita) hyr Utbildningsförvaltningen
- Investeringskostnaden för fläkttrum inkl. installationer delas lika mellan IF och Utbf.
- Investeringskostnaden för hiss delas lika mellan IF och Utbf.

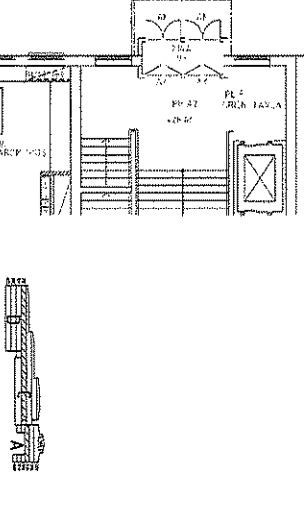
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER
REKTORSÄKTEN	SKOGSFASTIGHETER



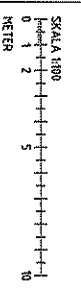
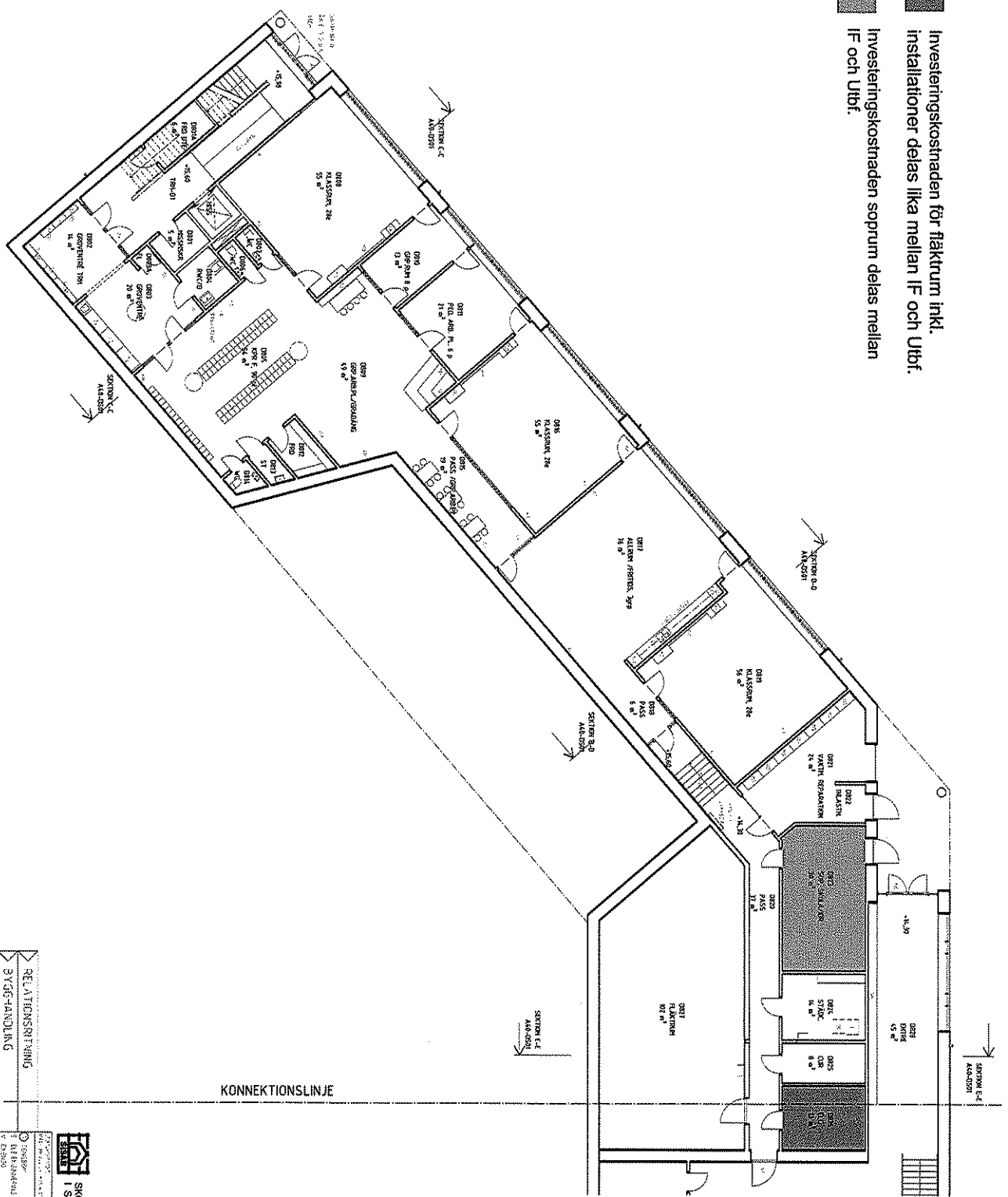
■ Ytor som Idrottsförvaltningen hyr av SISAB.
 ■ Omräta områden (vita) hyr Utbildningsförvaltningen
 mellan IF och Ubf.
 ■ Investeringskostnaden för hiss delas lika



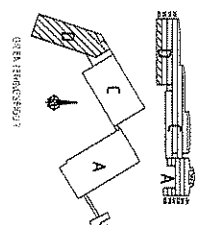
RELATIONSPÅNING	PROJEKT	SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB
BYGGMÅNING	BYGGSÄLLSKAP	RODARUSSKOLAN
BYGGMÅNINGSBESLUT	BYGGLOV	BYGGLOVENS VILLKOR
BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING
BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING
BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING
BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING
BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING
BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING
BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING	BYGGLOVSUTVECKLING



Investeringkostnaden för fläktrum inkl.
 installationer delas lika mellan IF och Utbf.
 Investeringkostnaden soprum delas mellan
 IF och Utbf.



RELATIONSRTNING	BYGGHANDLING	FÖRBEREDNINGSLAG	FÖRSÄGNING	BYGGAUSKASTNING
RELATIONSRTNING	BYGGHANDLING	FÖRBEREDNINGSLAG	FÖRSÄGNING	BYGGAUSKASTNING
RELATIONSRTNING	BYGGHANDLING	FÖRBEREDNINGSLAG	FÖRSÄGNING	BYGGAUSKASTNING
RELATIONSRTNING	BYGGHANDLING	FÖRBEREDNINGSLAG	FÖRSÄGNING	BYGGAUSKASTNING
RELATIONSRTNING	BYGGHANDLING	FÖRBEREDNINGSLAG	FÖRSÄGNING	BYGGAUSKASTNING



ROBEA ROSSKOLAN
 FASTIGHETSÄGARE
 BYGGAUSKASTNING
 31 JAN 2002
 SKALA 1:500



Stockholm, 2016-05-13

Er referens: Sara Karakani
 Vår referens: Kamran Lotfi

Utbildningsförvaltningen
 Lokalenheten
 Box 22049
 104 22 Stockholm

Budgetprisoffert inför genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan.

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2167 (2013-12-12), GR-1966 (2012-06-25), GR-2167 (2015-10-07), målbildsmöten och styrgruppsmöten erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Bakgrund

Hyresgästen har initierat projektet för att öka elevkapaciteten i Norrmalms stadsdel. Skolan ska efter slutförande vara en 3 parallellig F-6 samt 5 parallellig 7-9 skolan, vilket medför 1040 elever.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från er förvaltning deltagit.

Hyresgästens mål med projektet

Lokalerna uppförs enligt Utbildningsförvaltningens funktionsprogram i största möjliga mån.

Ventilationen ska vara dimensionerad för 34 personer/klassrum.

Matsalen ska dimensioneras för skolans behov.

Köket får inte flyttas från nuvarande placering och ska dimensioneras för tillagning av 1200 portioner.

Tillgängligheten utformas i nivå 3 för samtliga lokaler.

Produktionen ska etappindelas för att minimera behovet av evakueringslokaler.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Pöstadress
 Box 47321
 100 74 Stockholm

Besöksadress
 Förmansvägen 21
 Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
 Fax: 08-508 460 01
 Org.nr: 556034-8970

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

e-post: diarie@sisab.se
 webbadress: www.sisab.se
 Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

FOC

C *[Signature]*

[Handwritten mark]

SISAB:s mål med projektet

Att renovera de tekniska systemen i samband med ombyggnad av hus A.

Dessa system är enligt följande:

Undercentral inkl. styrning.

Byte av stammar för kall- och varmvatten.

Byte av avloppsstammar.

Renovering av hjälklag och tätskikt under kök i hus A.

Nyproduktionen ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver (Hus C, D).

Tidplan, denna offert.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Förslagshandling, dat.	Apr					
Beställning senast ¹	Okt					
Detaljplan vinner laga kraft ²	Juli					
Projektering/ upphandling		Okt				
Evakuering Skola			Jan			
Evakuering Förskola			Jan			
Produktion						
- Etapp 1 (Hus C, D, E)			Jan		2019-11	2019-11
- Etapp 2 (Hus A)				Jan		
Projektet slutfört					2021-01	2021-01
Slutredovisning					2021-06	

¹ Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

² Villkor för offertens giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	308 543 499
SISAB:s kostnad, kr	16 283 580

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Kostnad för tomträtt kommer att regleras mot verklig kostnad.

Annan ekonomisk information

Övrig kostnad	Hyresförändring (kr)	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader för utredningsskedet	4 208 820	0
Restvärde för hus B, direktfaktureras	3 076 463	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Hyra under etapp 2 (Hus C, D samt evakuering) Preliminärt 2019-11	16 056 212
Tillkommande hyra ombyggnad hus A Preliminärt 2021-01	7 038 273
Summa tillkommande hyra	23 094 485

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	94	6 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	63,8	KWh/kvm/år för nyproduktionen (inkl. ventilationstillägg)
Berörd yta (inkl. tillbyggnad), kvm (BRA)	11 799	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	26 150	Beräknat på projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34	
Årshyra kr/elev (1040 st)	19 022	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt:

Villkor för denna offert är att Idrottsförvaltningen beställer genomförandet av idrottshallen som ryms i hus C.

Under etapp 2 förutsätts att Utbildningsförvaltningen kan nyttja delar av Idrottsförvaltningens lokaler i idrottshallen för mottagningskök samt matsal.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m oktober 2016. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projekt-kostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet.

Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning
Skolfastigheter i Stockholm AB



Marie Ungheden
Bitr. chef projektavdelningen



Carl Bodsten

TAVD



Per Backe
Fastighetschef Norr