

Handläggare
Michael Vogtmann
Telefon: 08-508 33 650

Till
Utbildningsnämnden
2016-06-09

Genomförandebeslut för till- och ombyggnad av Rödbergsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande om- och tillbyggnation av Rödbergsskolan 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 Rödbergsskolan 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
Utbildningsdirektör

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

I bilaga till Lokalförsörjningsplan 2013-2015 skrev utbildningsförvaltningen ett samlat inriktningsförslag som berörde flera skolor, däribland Rödbergsskolan. 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 bifölles.

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
--	-------------

* Relevantalet 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 Rödbergsskolan 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 Rödbergsskolan 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. Rödbergsskolan föreslås utöka sin verksamhet med ca 350 elevplatser jämfört med inriktningsbeslutets 215-260 elevplatser.

Bakgrund/Ärendet

Utbyggnaden av Rödbergsskolan medför att Rödbergsparken 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 idrottsal 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