

**Handläggare**  
Johanna Slotteborn  
Telefon: 08-50833576

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2016-12-15

## Genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Vasa Real

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Vasa Real samt ger utbildningsförvaltningen i uppdrag att beställa åtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av om- och tillbyggnad av Vasa Real, till en kostnad om 253,6 mnkr och med en hyreshöjning om cirka 16,8 mnkr första året och med ett restvärde på 1,3 mnkr som kontantfinansieras.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

Inger Pripp  
Grundskoledirektör

### Sammanfattning

Ett inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder vid Vasa Real godkändes av utbildningsnämnden i samband med verksamhetsplanen för 2013. Utbildningsförvaltningen fick då i uppdrag att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Genomförandeförslaget innebär en utbyggnad av skolan till en F-9 skola med en utökad kapacitet från cirka 890 elevplatser till cirka 1 320 elevplatser. En ny byggnad kommer att uppföras i fyra våningar och två källarplan och en lägre del av den befintliga

byggnaden kommer att byggas på med tre våningar. De nya ytorna kommer att inrymma hemvister, idrottssal med omklädningsrum, teknikutrymmen och lokaler för förskola. Befintlig skolbyggnad genomgår viss ombyggnation för att skolan som helhet ska fungera på ett bra sätt. Köket och matsalen kommer att byggas ut för att klara den föreslagna kapacitetsökningen. Skolgården kommer att göras i ordning med en del för skolan och en del för förskolan. I samband med utbyggnaden rivs den befintliga förskolebyggnaden och den tillfälliga skolpaviljongen avvecklas.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, huvudskyddsombud samt SISAB och Norrmalms stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med Stadsledningskontoret.

### **Bakgrund**

Ett inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder vid Vasa Real godkändes av utbildningsnämnden i samband med verksamhetsplanen för 2013. Utbildningsförvaltningen fick då i uppdrag att återkomma med förslag till genomförandebeslut. En förslagshandling har tagits fram och bygglov beviljades i augusti 2015. Utbildningsförvaltningen har arbetat med att få en bättre ekonomi i projektet genom att bland annat utreda möjligheten att justera och utöka tänkt organisation. Studien har visat att det finns en viss överyta och att tänkt kapacitet kan ökas med 100 elever från 1 220 elever, enligt inriktningsbeslut, till 1 320 elever. Projektering av förfrågningsunderlag är förbeställt och pågår.

Detta tjänsteutlåtande innehåller utbildningsförvaltningens förslag till genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Vasa Real. Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning samarbetar i projektet genom att den nya byggnaden kommer att inrymma både skolverksamhet och förskoleverksamhet. Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer samtidigt att lämna in ett eget tjänsteutlåtande till sin nämnd.

### **Ärendet**

#### **Behovsanalys**

Enligt elevprognosen för 2015 kommer efterfrågan på elevplatser i stadsdelsnämndsområdet 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 cirka 3 600 nya bostäder, varav 1 833 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 cirka 1 300 grundskoleelever inom Norrmalms stadsdelsområde. Befintliga kommunala skolors kapaciteter är redan idag i stort sett fyllda, med hänsyn tagen till nödvändigt antal paralleller/klasser i de olika årskurserna. Inom stadsdelsnämndsområde Norrmalm planeras flera skolor att byggas ut för att möta den växande efterfrågan. Om- och tillbyggnaden av Vasa Real är ett av dessa projekt.

### Organisation

Elevekapaciteten i Vasa Real är ca 890 elever. I dagsläget har skolan cirka 810 elever i årskurserna 5-9. De är fördelade på 32 klasser. Förslaget är att omvandla skolan till en F-9-skola om två paralleller F-3, fyra paralleller 4-6 och 9 paralleller 7-9 (varav en parallell är judiskt högstadium) med cirka 1 320 elever. Det är en kapacitetsökning med cirka 430 elever.

### Om- och tillbyggnadsförslag

Den nya byggnaden (hus B) kommer att uppföras, som en tillbyggnad till den befintliga byggnaden, i fyra våningar och två källarplan. Våning två, tre och fyra inrymmer hemvister med tillhörande ytor (allrum, grupprum, kapprum, toaletter och lärararbetsplatser). Förskolans lokaler ligger på våning ett och två med en egen trappa och hiss emellan. På de två källarplanen ligger idrottssal, omklädningsrum och teknikutrymmen. Ovanpå kök och matsal i den befintliga byggnaden kommer tre våningar att byggas på för att skapa fler helgrupprum. Den befintliga förskolebyggnaden som finns på skolgården kommer att rivras i samband med att arbetena med den nya byggnaden startar. I samband med bygget kommer även den tillfälliga paviljongen som står på skolgården att avvecklas. Kapaciteten kommer att vara inkluderad i den nya skolbyggnaden när projektet är färdigt.

Idrottssalen får måtten 18 x 26 meter och kommer att vara delbar. För att maximera utnyttjandegraden av idrottssalen byggs åtta omklädningsrum där två omklädningsrum delar på ett duschutrymme. Salen kommer att vara bokningsbar för allmänheten utanför skoltid.

Tillagningsköket kommer att byggas om och renoveras för att fungera som ett leveranskök med en kapacitet att laga 2 700 portioner per dag. Kökets yta behöver därför ökas och en del av den nuvarande matsalen kommer att tas i anspråk för det. Matsalens yta kommer istället att växa i riktning mot den nya tillbyggnaden och få mer yta där. Matsalen kommer att anpassas efter det planerade

elevantalet och så att mat kan serveras i fyra matlag. Därutöver ska även matsalen klara av att ta emot ytterligare cirka 200 elever från annan skola (Observatorielundens skola). Kosherköket med matsal för de judiska klasserna finns kvar och omfattas inte av renoveringen.

Förskolan har egna dimensionerade matsalar med servering och egen diskhantering.

Befintlig skolbyggnad genomgår viss ombyggnation för att skolan som helhet ska fungera på ett bra sätt. Bland annat kommer fler grupprum att skapas. Antingen genom att dela ett antal helgruppsrum eller att uppehållsytor i hus A:s korridor skärmas av med glasväggar. En laborationssal kommer att omvandlas till multisal för att göra den mer tillgänglig för vanlig undervisning. Skolledning och kansli kommer att flytta till lokaler närmre huvudentrén för att finnas mer centralt och bli mer synliga.

Den nybyggda delen kommer att göras tillgänglig i enlighet med dagens krav. Befintlig byggnad kommer att moderniseras så den uppfyller tillgänglighet nivå 3, i form av att samtliga lokaler kommer att göras tillgängliga med hiss och RWC.

Ventilationen i den nya byggnaden kommer att dimensioneras efter dagens ventilationskrav medan i befintlig byggnad kommer endast justeringar att göras i de fall det blir nödvändigt vid förändringar av rummets storlek och funktion.

Med anledning av utbyggnadsprojektet så kommer skolans skolgård att göras i ordning. Då beaktas en god funktionalitet, slittålighet, säkerhet och en lämplig placering av olika åldersgrupper. På tomten låg tidigare den nordöstra spetsen av Bergianska trädgårdens planteringar. Därför finns det bland allmänheten ett stort intresse att bevara de träd som växer på platsen. Vid planering av skolgård har bland annat hänsyn till detta tagits och en lummig del kommer att anläggas och flera ursprungliga träd bevaras. Då skolan byggs ut och elevantalet ökar så minskar skolgårdens yta. För att utöka utemiljön och möjliggöra för utomhuspedagogik kommer därför en pedagogisk yta om cirka 600 kvm att anläggas på tillbyggnadens tak. Förskolan får en egen gård som bland annat inkluderar pedagogiska rum med lekutrustning och barnvagnsförvaring.

”Funktionsprogram för grundskolor” följs fullt ut i den nybyggda och påbyggda delen samt skolgården. I de delar som omfattar ombyggnadsåtgärder följs funktionsprogrammet i den omfattning det är möjligt.

### Evakuering

Under arbetena med den nya byggnaden kommer ingen större evakuering av verksamheten att vara nödvändig. Ordentlig avgränsning mellan byggarbetsplatsen och befintlig skolbyggnad och skolgård ordnas och med erfarenhet från tidigare stora byggprojekt på skolor så fungerar det väl med kommunikation mellan entreprenör, SISAB och verksamheten.

Vid tidpunkter för sprängningsarbeten för den nya byggnaden kan evakuering av delar av verksamheten komma i fråga.

Under ombyggnationen av kök och matsal, påbyggnad av våningar ovanför kök och matsal och dockning av nybyggnad mot befintlig byggnad kommer evakuering av kök och matsal och eventuellt vissa närliggande lektionssalar att vara nödvändig. En lösning för mathantering och matservering under den tiden kommer att arbetas fram tillsammans med verksamheten. Enstaka lektioner som tillfälligt behöver flyttas löses inom skolan.

Ombyggnationer i befintlig byggnad ska ske så långt det är möjligt på skollov, för att minimera evakueringsbehovet.

Placering av byggetablering och materialupplag ska planeras så att så lite av skolgården som möjligt tas i anspråk.

Förskolan kommer att evakueras i sin helhet under byggtiden, eftersom förskolans nuvarande byggnad kommer rivras i samband med byggstart.

### Tidplan

Ett beslut i utbildningsnämnden i december 2016 och ekonomiutskottet i januari 2017 skulle innebära ett färdigställande av hela projektet till januari 2020. Det är en förskjutning av tidplanen med 1,5 år från tidigare inriktningsärende.

Giltighetstiden för det bygglov som finns för åtgärderna i projektet, går ut i augusti 2017.

Avveckling av den tillfälliga paviljongen kommer att ske efter vårterminen 2017.

### Ekonomi

SISAB har lämnat en budgetoffert på en hyresgenererande projektkostnad om 253,6 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 16,8 mnkr. Projektkostnaden är ett självkostnadspris,

vilket innebär att kostnaden kommer att regleras mot faktisk kostnad.

Redan fakturerade kostnader för utredningsskedet uppgår till cirka 3,7 mnkr. Avveckling av tillfälliga paviljonger ger en avgående hyra på cirka 0,6 mnkr. Restvärdet för förskolan som rivs uppgår till cirka 1,3 mnkr och kontantregleras. I projektet har det beslutats att restvärdet belastar utbildningsförvaltningen.

I offerten ingår inte kostnad för eventuell evakuering.

Förskolans hyresgenererande projektkostnad ligger på cirka 48,9 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 3,2 mnkr. Förvaltningarna kommer var för sig teckna ett hyresavtal med SISAB för sina respektive delar i projektet.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens och stadsdelsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta styrgruppen kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget samt godkänner ändringar och tillägg. Slutredovisning av projektet arbetas fram i samarbete med SISAB som ska göra en motsvarande slutredovisning.

<b>Fakta om Vasa Real</b>			
	Läsåret 16/17	Befintlig verksamhetskapacitet	Framtida verksamhetskapacitet
<i>Elever</i>			
Grundskola åk F-3	0	0	224
Grundskola åk 4-6	266	196	336
Grundskola åk 7-9	549	690	756
Totalt antal elever	815	886	1 316
<i>Lokaler och ekonomi</i>			
Bedömd hyreshöjande projektkostnad (mnkr)			253,6
Skolans area	12 652		19 008
Total årshyra (mnkr)	13,0		29,1
Årshyra/kvm	1 028		1 531
Kvm/elev	15,5		14,4
Årshyra/elev	15 951		22 112
Fyllnadsgrad	92%		

### Risker

Med anledning av den bostadsbyggnation som planeras inom skolans och förskolans upptagningsområde så bedöms risken för ett kapacitetsöverskott som mycket låg.

Om inte ett genomförandebeslut kan tas i utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd i december och ett godkännande i ekonomiutskottet i januari finns det risk att byggnationen inte kan påbörjas innan augusti 2017 då giltighetstiden går ut för det godkända bygglovet.

SL arbetar med utbyggnad av tunnelbanan som ska dras vidare via Karlbergsvägen mot Hagastaden. Det är i dagsläget oklart om det får konsekvenser för projektet på Vasa Real. SISAB kommer att bevaka frågan under projektets gång.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag gällande om- och tillbyggnation av Vasa Real, till en kostnad om 253,6 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 16,8 mnkr och med ett restvärde på 1,3 mnkr som kontantfinansieras samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa åtgärderna av SISAB, förutsatt att kommunstyrelsen godkänner investeringen. För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar ärendet.

### Bilagor

1. SISAB:s budgetoffert daterad 2016-11-14
2. Planritningar
3. Illustrationsbilder
4. Nybyggnadskarta
5. Fasadritning
6. Markplaneringsplan