

Handläggare

SLK: Katharina Gratschew
Telefon: 08-508 29 311
Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande SISAB:s nybyggnation av skola i Norra Djurgårdsstaden

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nybyggnation av skola i Norra
Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om ca 350
mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation av skola i Norra
Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om ca 350
mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I stadsledningskontorets utredning "Skolplanering för ett växande Stockholm" från 2011, föreslås att ett antal skolor byggs för att möta elevantalsutvecklingen i Stockholm. En av dessa planeras i nyexploateringsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Projektet planeras omfatta en ny skola om ca 10 700 kvm med fyra parallella klasser från förskoleklass t.o.m. åk 6 och 760 elever, alternativt för 890 elever i tre parallella klasser, från förskoleklass till åk 9. Projektet inkluderar även 700 kvm för permanent förskola och ett tillagningskök för både förskolan och skolan.

Inriktningen har varit att skolan ska vara klar till höstterminen år 2018, men beräknas under rådande omständigheter kunna färdigställas först 2019.

Total projektkostnad är beräknad till 350 mnkr utifrån en schablonberäkning och finansieras genom en årshyra om ca 28 mnkr, som fördelas på hyresgästerna, utbildningsnämnden och Östermalms stadsdelsnämnd.

Projektet är i ett tidigt skede och det råder därmed fortfarande osäkerhet om de bedömda projektkostnaderna, vilka är beräknade utifrån volymstudien. Områdets höga krav samt att två befintliga kulturmärkta byggnader avses omvandlas till skol- och förskolelokaler, kan också medföra ökade kostnader.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av skolplatser i ett expansivt område i staden.

Koncernledningen kan konstatera att det återstår betydande osäkerheter i projektet, vilka bör hanteras och minimeras genom ett fortsatt gott och mycket nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden samt även idrotts- respektive fastighetsnämnden.

Koncernledningen ser positivt på den planerade flexibiliteten i skolan, med möjligheten att ställa om från en fyr-parallellig F-6 skola till en tre-parallellig F-9 skola samt möjligheten att ställa om även förskolelokaler vid behov.

Projektet utgör en investering, som utgör ett stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, och ska följas upp och återspeglas i koncernstyrelse i tertiärrapporterna samt i separata lägesredovisningar.

Bakgrund

I stadsledningskontorets utredning "Skolplanering för ett växande Stockholm" från 2011, föreslås att ett antal skolor byggs för att möta elevantalsutvecklingen i Stockholm. En av dessa planeras i nyexploateringsområdet Norra Djurgårdsstaden.

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya

bostäder och därtill hörande infrastruktur och service, såsom exempelvis skolor. SISAB har därutöver erhållit uppdrag och ägardirektiv att delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

Utbildningsnämnden och Östermalms stadsdelsnämnd har i oktober 2011 undertecknat en avsiktsförklaring, som avser en kombinerad skola och förskola i Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringsnämnden har behandlat en start-promemoria avseende den planerade skoletableringen 2013-03-07. Markanvisningsavtal har undertecknats av SISAB och exploateringsnämnden i juni 2013.

Utbildningsnämnden har tagit ett inriktningsbeslut i ärendet 2013-05-22 och samråd i ärendet har anmälts i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2013-06-04. Utbildningsnämnden redogör i sitt ärende för ett fortsatt behov av skolplatser för områdets barn- och ungdomar och en fortsatt relevant sökning mellan 2012-2021.

SISAB:s styrelse tog inriktningsbeslut i ärendet 2014-02-04.

SISAB har tillsammans med utbildningsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utrett lämplig placering av en skola/förskola i området.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Projektet bedöms komma att överstiga 300 mnkr.

Ärendet

Som ett led i arbetet med att uppfylla stadens Vision 2030 och sina ägardirektiv, planerar SISAB att bygga en ny skola i Norra Djurgårdsstaden.

Mål och syfte

Genom stadens tillväxt och den omfattande nyproduktionen av bostäder kring Hjorthagen-Norra Djurgårdsstaden, så prognostiseras ett behov av nya skollokaler i området för 750-900 elever och ca 70-75 förskoleplatser.



Rektangeln visar skolområdets inplacering i Norra Djurgårdsstaden

Projektet planeras omfatta en ny skola om ca 10 700 kvm med fyra parallella klasser, från förskoleklass t.o.m. åk 6 och 760 elever, alternativt för 890 elever i tre parallella klasser från förskoleklass till åk 9. Projektet inkluderar även 700 kvm för permanent förskola och ett tillagningskök för både förskolan och skolan.

Lokaler för idrott i anslutning till skolan och förskolan planeras genom att idrottsnämnden bygger en separat idrottshall på andra sidan Gasverkssvägen, som ska kunna nyttjas av skolan.

Två befintliga kulturmärkta byggnader avses omvandlas till skol- och förskolelokaler och ingå i projektet.

Organisation

Projektet kommer att genomföras av SISAB, i nära samråd med ansvarig handläggare hos utbildningsnämnden.

Tidplan

Markanvisnings- och planavtal skrevs i maj/juni 2013 med exploaterings- respektive stadsbyggnadsnämnden. Detaljplaneändring krävs och en startpromemoria för detta arbete presenterades i exploateringsnämnden 2013-03-07. Ett utredningsbeslut avseende en fullstor idrottshall i Hjorthagen behandlades i idrottsnämnden 2013-05-21. Planarbete pågår och samrådshandlingar beräknas vara klara i april 2014.

Inriktningen har varit att skolan ska vara klar till höstterminen år 2018, men beräknas under rådande omständigheter först kunna färdigställas 2019. Startpromemoria togs i mars 2013. Samrådsskedet beräknas vara klart oktober 2014 och granskningsskedet och därmed antagande av detaljplanen bedöms till oktober 2015. Tidplanen förutsätter en genomförandebeställning

från utbildningsnämnden till sommaren 2015. Projektering beräknas vara klar sommaren 2016 och byggstart planeras till årsskiftet 2016/2017, med en produktion på två år. Således kommer inflyttningen att ske under 2019.

Ekonomi

Total projektkostnad, inklusive mervärdeskatt, är beräknad till 350 mnkr utifrån en schablonberäkning och förutsätts finansieras genom en årshyra om ca 28 mnkr som fördelas på hyresgästerna utbildningsnämnden och Östermalms stadsdelsnämnd.

Bilagd nuvärdeskalkyl för projektet anger ett negativt investeringsresultat hos SISAB. Detta beror på hyreskonstruktionen i ramavtalet. Den omfattar en kraftig årlig amortering, vilket medför en hyresnivå som minskar över tiden. Detta medför att investeringen skrivs ned snabbare än vad avkastningsvärdet förändras.

En motsvarande kalkyl med en marknadsmässig hyreskonstruktion ger ett positivt investeringsresultat. Det negativa resultatet medför därmed inte något nedskrivningsbehov.

En detaljerad ekonomisk bedömning av SISAB:s investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Miljö

Området Norra Djurgårdsstaden utgör ett av stadens Miljöprofilområden, vilket medför ökade tekniska och gestaltningsmässiga krav och höga miljökrav. Den nybyggda skolan ska uppfylla kraven för en Miljöbyggnad, nivå Guld.

Risker

Projektet är i ett tidigt skede och det råder därmed fortfarande osäkerhet om bedömda projektkostnaderna samt bedömd hyresnivå. Projektkostnaden är beräknad utifrån volymstudien och därmed osäker.

Det finns risk för överklagande av den nya detaljplanen, vilket kan ge förskjutningar i projektet. Den bedömda tidplanen inkluderar dock ett överklagande, men det kan även komma att påverka kostnaderna.

Området Norra Djurgårdsstaden utgör ett av stadens Miljöprofilområden, vilket medför ökade tekniska och

gestaltningssmässiga krav och höga miljökrav, vilket kan komma att medföra ökade kostnader.

Projektet innebär omvandling av två befintliga kulturmärkta byggnader, vilket medför ökade krav, som i sin tur kan innebära högre produktionskostnader. Det finns begränsningar i hur dessa kan verksamhetsanpassas till effektiva lokaler. Det finns också en risk för ökade kostnader, för att möta de energikrav på befintliga byggnader som finns för området.

Det råder sedvanlig osäkerhet om relevant utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Projektet och SISAB försöker möta den osäkerheten genom att bygga en skola med flexibilitet i nyttjandet.

Uppföljning

Uppföljning och framdrift av projektet kommer att ske genom kontinuerlig dialog mellan projektansvariga hos SISAB respektive utbildningsnämnden. Avrapportering kommer också att göras till styrelsen, i samband med verksamhetsplaner, tertiärrapportering samt bokslut. Cirka två gånger per år kommer även en separat lägesredovisning av projektet göras till bolagsstyrelsen samt koncernstyrelsen, enligt stadens projektstyrningsmetodik.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av skolplatser i ett expansivt område i staden. Med den stora nyexploatering av bostäder som planeras i Norra Djurgårdsstaden, prognostiseras ett kommande behov av skol- och förskoleplatser. Det medför att tidplanen och genomförandet av detta skolprojekt är av stor vikt för att få en väl fungerande stadsdel med god kvalitet på närservice.

Koncernledningen kan konstatera att det återstår betydande osäkerheter i projektet, vilka bör hanteras och minimeras genom ett fortsatt gott och mycket nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden samt även idrottsnämnden respektive fastighetsnämnden. Projektet kommer att kräva ett effektivt samarbete för att både detaljplanen och genomförandebeställningen från utbildningsnämnden ska bli klara i

tid för att tillgodose behovet i områdets utveckling. Det är också av stor vikt att risken för ökade kostnader motverkas i de delar där staden har rådighet att påverka kostnadsbilden.

Koncernledningen ser positivt på den planerade flexibiliteten i skolan, med möjligheten att ställa om från en fyr-parallellig F-6 skola till en tre-parallellig F-9 skola samt möjligheten att ställa om även förskolelokaler vid behov. Det överensstämmer väl med den utveckling man kan förvänta avseende en stadsdel med betydande nyproduktion och möjlighet till stort upptagningsområde, vilket ger viss osäkerhet i kommande elevunderlagsfördelningen. Flexibiliteten ger också SISAB bättre förutsättningar att långsiktigt och kostnadseffektivt anpassa fastigheten efter förändrade behov.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen SISAB att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna samt i separata lägesredovisningar.

Bilagor

1. Nuvärdekalkyl SEKRETESS
2. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB