

Utlåtande 2017: RI+RIV (Dnr 112-14/2017)

Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, till en total investeringsutgift om 315 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Olle Burell anför följande.

Ärendet

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I Hagastaden planeras det för en stor andel av dessa bostäder. I takt med utbyggnaden av bostäder behöver också skolkapaciteten utökas. Därför föreslås att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genomför en om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real, till en total investeringsutgift om 315 mnkr, med utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd som hyresgäster.

Projektets mål är att bygga om och till grundskolan och uppföra en ny förskola för totalt 1 320 grundskoleelever och 162 förskolebarn. Projektet ska ersätta befintlig förskola och en på platsen tillfällig paviljong för grundskolan. Inflyttning av verksamheterna planeras till januari år 2020.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till totalt 315 mnkr. Hyrestillägget på helårsbasis år 1 för utbildningsnämnden uppgår till 16,8 mnkr. Den nya hyran för Norrmalms stadsdelsnämnd uppgår på samma sätt till 3,2 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar 36 800 kr per kvm för grundskolan och 34 800 kr per kvm för förskolan, vilket inte är en orimlig nivå med hänsyn tagen till att bl.a. skolverksamhet ska bedrivas under tiden för projektets genomförande.

Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 22 100 kr per elev och år. För stadsdelsnämnden blir motsvarande 21 200 kr per förskoleplats.

Sammantaget innebär förslaget ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser, i ett bra läge med stora behov och förväntad tillväxt av bostäder.

Beredning

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

Våra synpunkter

Alla stockholmare ska kunna lita på att det finns bra och attraktiva förskolor och grundskolor nära hemmet oavsett var i staden man bor. Detta unika projekt, med en skola som har anor från 1600-talet och en huvudbyggnad från 1920-talet, skapar viktiga kapacitetsökningar i både förskola och grundskola.

Stockholm växer kraftigt och behovet av att både bygga ut befintliga skolor samt att bygga nya är stort. Majoriteten gör i budgeten 2017 en satsning på detta. Vi tar en aktiv roll för att se till att staden klarar av att ta emot stora årskullar och hitta väl fungerande lokallösningar i hela staden. Vi åstadkommer mer än en fördubbling, från 1,1 miljarder kronor år 2014, till 2,3 miljarder år 2017 när det gäller investeringar i stadens förskolor och skolor. SISAB har omorganiserats och utökat sin kapacitet för att klara målet om att skapa 55 000 nya elevplatser inom förskola, grundskola och gymnasieskola till år 2040.

Det nu aktuella projektet innehåller flera intressanta delar. En ny permanent förskola byggs för 162 elever, vilket medför mer än en fördubblad kapacitet då den tillfälliga förskolan, med 75 elever, ersätts. Grundskolans kapacitet kommer med projektet att öka med 510 elever, från dagens 810 till totalt 1 320 platser. Utöver dessa mycket angelägna kapacitetsökningar finns andra

intressanta inslag i projektet. En förskolegård och en skolgård görs i ordning med pedagogiska rum, lekutrustning och bättre funktionalitet. En pedagogisk yta skapas på ett av taken. Nya idrottssalar byggs för användning även av omkringliggande skolor. Matsal och kök byggs ut för att ta emot elever från flera skolor. Byggnaden certifieras med Miljöbyggnad Silver.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SISAB
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 15 december 2016
3. Ekonomisk bilaga offert förskola och grundskola 2016-11-14
SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§, finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3. SEKRETESS)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, till en total investeringsutgift om 315 mnkr, godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Olle Burell

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Projektet syftar till att uppföra en till- och ombyggnation av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real i Hagastaden, med utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd som hyresgäster.

Grundskolan planeras som en om-, till-, och nybyggnation och kommer för berörda ytor att utföras så långt det är möjligt i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Avsikten är att omvandla skolan till att ha kapacitet att inrymma totalt ca 1 320 elever. Av dessa är ca 510 nya mot dagens elevantal om 810 elever.

Utbildningsnämnden har dock räknat med att skolan har en maximal kapacitet för 890 elever i dagens utförande, exklusive skolans tillfälliga paviljong som inte räknas med i utbildningsnämndens nyckeltal. I jämförelse med utbildningsnämndens maximala kapacitet om 890 elever, vilket är 80 fler än dagens elevantal, blir kapacitetsförbättringen istället för de 510 som anges ovan, 430 elever.

Skolan byggs för två parallellklasser mellan förskoleklass och årskurs tre, fyra parallellklasser mellan årskurs fyra och sex, samt nio parallellklasser mellan årskurs sju och nio. Skolans matsal ska ha kapacitet för ca 200 ytterligare elever från andra skolor och köket ska ha kapacitet för ca 2 700 portioner per dag, varav 200 portioner till förskolan.

I projektet ingår att ca 1 500 kvm av befintliga skollokaler byggs om. En laboratoriesal byggs om till musikal och lärararbetsplatser och grupprum skapas från tidigare pausutrymmen. Skolköket byggs om och matsalen utökas för fler elever. Den nybyggda delen motsvarar ca 7 200 kvm. I den nybyggda delen ska också befintlig förskolepaviljong, om fem avdelningar med 75 barn, ersättas och inrymmas med en nio avdelningars förskola om 1 400 kvm med kapacitet för 162 barn för Norrmalms stadsdelsnämnd. Totalt kommer skolan och förskolan att bli ca 20 000 kvm. I den nybyggda delen ska också idrottsalar byggas, som även kommer att användas av omkringliggande skolor.

Befintlig skolbyggnad ska genomgå viss ombyggnad 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 planeras att göras i ordning med en del för skolan och en del för förskolan, med beaktande av god funktionalitet, slittålighet, säkerhet och en lämplig placering av olika åldersgrupper. 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 ca 600 kvm att anläggas på tillbyggnadens tak. Förskolan får en egen gård som bl.a. inkluderar pedagogiska rum med lekutrustning och barnvagnsförvaring.

Stockholms läns landsting (SLL) planerar, att inom genomförandetiden för projektet, påbörja utbyggnaden av tunnelbanan som ska förlängas under

Karlbergsvägen till Arenastaden. En dialog om huruvida det medför risker för projektet och hantering av dessa pågår därför mellan SISAB och SLL.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 315 mnkr, varav 266 mnkr avser grundskolan och 49 mnkr förskolan. Utgiften per kvm blir 36 800 kr per kvm för grundskolan. Motsvarande kostnad för förskolan blir 34 800 kr per kvm. Av investeringen för grundskolan låter SISAB fakturera fem miljoner kronor direkt till utbildningsnämnden. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms. Hyrestillägget är beräknat utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 till 16,8 mnkr för utbildningsnämnden. För Norrmalms stadsdelsnämnd blir den nya hyran 3,2 mnkr år 1.

Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 22 100 kr per elev och år. För stadsdelsnämnden blir motsvarande 21 200 kr per förskoleplats.

Inflyttning planeras till januari 2020. Beställningar har inkommit till SISAB från utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd .s

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2016 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande:

Genomförande av om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, till en total investeringsutgift om 315 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

1. Genomförande av om-till och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, till en total investeringsutgift om 315 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma

tjänsteutlåtande daterat den 6 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Den planerade bostadsproduktionen i Hagastaden bedöms medföra en ökning av antalet barn i skollåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av platser i grundskolor och förskolor för stadsdelen.

Investeringsutgiften om totalt ca 315 mnkr motsvarar 36 800 kr per kvm för grundskolan och 34 800 kr per kvm för förskolan, vilket inte är en orimlig nivå sett till projektets komplexitet där det ingår nya ytor som behöver sammanfogas med befintliga funktioner och att skolverksamhet ska kunna bedrivas med full gång under tiden för byggnation. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är rationellt att köket kommer att få kapacitet att serva både förskola och närliggande skolor, samt att idrottsytorna också kan delas med andra skolor i området.

Hyresnivåerna per elev och år kan konstateras understiga nivån om ca 30 000 kr per år, den gräns som stadsledningskontoret brukar föreslå kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna i samband med att nämnderna begär godkännande för hyresutgifterna. Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser, i ett bra läge med stora behov och förväntad tillväxt av bostäder.

SISAB:s ärende redogör inte för något behov av evakuering. Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår ifrån att det finns en plan för att säkerställa pågående verksamhet under tiden för byggnation, eftersom det i projektet bl.a. ingår ombyggnad av salar och flytt av rektorsexpedition.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att tidplanen är snäv och förutsätter att ärendet hanteras skyndsamt.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av om-, till- och nybyggnad av grund- och förskola på fastigheten Resedan 2, Vasa Real, med en investeringsutgift om 315 mnkr.