

Handläggare
Sarah Jonsson Norling
(Felix Wickman)
Telefon: 070-573 46 24**Till**
Utbildningsnämnden
2018-08-23

Inriktningsbeslut gällande nybyggnad av Sveaplan grundskola

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens inriktningsförslag för nybyggnation av Sveaplan grundskola till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 320 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 23,2 mnkr.
2. Ärendet anmäls till kommunstyrelsens ekonomiutskott.
3. Utbildningsnämnden uppdrar till utbildningsförvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Norrmalms stadsdelsförvaltningsområde är i stort behov av fler elevplatser de kommande åren. På uppdrag av utbildningsförvaltningen har SISAB genomfört en utredning för att avgöra om det är möjligt att inrymma 630 elever eller fler i före detta Sveaplan gymnasium, nuvarande Socialhögskolan. SISAB:s utredning visar att det är möjligt att inrymma 840 elever om man lyckas bygga en ny byggnad utanför den befintliga byggnaden.

Projektet innebär risker avseende den anrika byggnaden samt placeringen i Nationalstadsparken. Det är angeläget att den fortsatta utredningen noggrant beaktar dessa risker.

Bakgrund

På uppdrag av utbildningsförvaltningen har SISAB genomfört en utredning för om- och nybyggnation av den nuvarande Socialhögskolan vid Sveaplan. Utredningen avsåg redovisa om den befintliga byggnaden kan byggas om till grundskola samt om det är möjligt att bygga en ny byggnad för att inrymma kök, matsal samt ämnen som kräver specialsalar som skulle kunna vara problematiska att bygga in i den befintliga byggnaden.

Ärendet

Behovsanalys

Enligt befolkningsprognosen 2017 kommer antalet barn i grundskoleåldern som bor inom Norrmalms stadsdelsförvaltningsområde att öka fram till 2026 med över 400 barn. Enligt elevprognosen för 2017 kommer efterfrågan på kommunala elevplatser inom Norrmalms stadsdelsförvaltningsområde att öka med 321 elever, från 5191 år 2017 till 5512 elever år 2026. Det är framförallt de cirka 3 000 nya bostäderna i Hagastaden som driver upp elevantalet. I de norra delarna förväntas därför elevökningen bli ännu större, samtidigt som de södra delarna förväntas tappa i elevantal. Förvaltningen bedömer att prognosen är underskattad. Efterfrågan kommer öka med avsevärt mer än prognosen visar, med minst det dubbla. Orsaken är bland annat den undanträngningseffekt som väntas på friskolor med anledning av att Solna stad inte planerar att bygga någon skola i sin del av Hagastaden, trots många nya bostäder på Solnasidan. Därutöver behöver lokaler med tillfälligt bygglov ersättas av permanenta lokaler inom stadsdelsförvaltningsområde Norrmalm. För att möta behovet av platser arbetar förvaltningen både med utökningar av befintliga skolors kapaciteter och öppnandet av nya skolenheter. Nya skolor vid Sveaplan respektive i Hagastaden är en del i denna strategi.

Val av lokalisering

Norrmalm är den stadsdel som har lägst andel parkmark per invånare av alla stadsdelar inom Stockholms stad. Möjliga platser att öppna en ny skola på är därför starkt begränsad. Grundskolor ska ha tillgång till skolgård, vilket är ytkrävande. Mindre parker och torg är därför inte möjliga lokaliseringar. De flesta parker och torgytor har en omfattande användning, till exempel av friskolor som saknar egna gårdar i anslutning till sina lokaler, liksom av

rekreerande kringboende. Vissa parker har alltför kraftig lutning, exempelvis Vanadisparken. Inhyrning i befintliga fastigheter innebär ofta att skolgård saknas eller begränsas till en liten takterrass.

Fastigheten Cederdal 5 är detaljplanelagd för allmänna ändamål och befintlig byggnad uppfördes ursprungligen som flickskola, det så kallade före detta Sveaplans gymnasium. Fastigheten möjliggör en relativt stor skolgård (för att vara i innerstaden) med direkt närhet till mer grönytor vilket ger ytterligare ett mervärde för skolverksamheten. Därutöver har SISAB fått markanvisning för en skoltomt i Haga östra / etapp 2. Denna tomt ska även inrymma en fullstor idrottshall och bollplan, vilket gör att skolgårdsytan blir relativt liten.

Normalt planerar förvaltningen för F-9 skolor, men då fastigheten i Hagastaden är mer begränsad än den vid Sveaplan, har planeringen tagit hänsyn till de geografiska förutsättningarna. Skolfastigheten i Hagastaden planeras därför som 7-9 skola med gymnasium i övre våningsplan, medan skolfastigheten vid Sveaplan planeras för yngre barn i årskurs F-6. Eventuella ändringar i andra kapacitetshöjande projekt kan dock påverka planeringen avseende årskursindelning så att denna behöver justeras.

Nationalstadsparken

Förvaltningen är medveten om att fastigheten vid Sveaplan ligger i Nationalstadsparken. I propositionen Nationalstadsparken Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården 1994/95:3 står att skyddet för Nationalstadsparken inte hindrar etablerade verksamheter inom eller intill Nationalstadsparken från att fungera och utvecklas i anslutning till tidigare ianspråktaga områden. Förvaltningen hänvisar till detta tydliggörande eftersom fastigheten vid Sveaplan är detaljplanelagd för allmänna ändamål och lokalerna har byggts för skolverksamhet långt innan nationalstadsparkslagstiftningen trädde i kraft. Anpassningar av befintlig byggnad till modern pedagogik och uppförande av en komplementbyggnad för kök och matsal med mera för att få en väl fungerande och säker transportlösning, är likställt med att inte hindra avsedd verksamhet från att fungera och utvecklas. Att inte tillåta föreslagen utbyggnad, skulle däremot hindra förvaltningen från att använda byggnaden till det den är avsedd för.

Förvaltningen har även utrett möjligheten att på skoltomten inrymma en F-9 organisation. Detta skulle kräva ytterligare utbyggnad norr om befintlig huskropp, där det idag är en stor

grönyta. Påverkan på parkmiljön skulle då bli avsevärt större, till skillnad från en skolgårdsmiljö som blir en förlängning av parkmiljön och är tillgänglig för allmänheten utanför skoltid det vill säga kvällar och helger. Förvaltningen har valt att inte gå vidare med den större utbyggnationen. Med hänsyn till nationalstadsparken begränsas åtgärderna till en utbyggnad på fastighetens södra sida.

Risker

Utredningsarbetet har fokuserat på placering av en ny byggnad, befintlig byggnad har inte studerats ingående. Därför finns en del risker som till exempel okända bjälklagsförhållanden, material och miljökonsekvenser. Det är idag känt att byggnaden behöver stora åtgärder gällande radon. Markförhållanden för nybyggnaden är ej undersökta.

Befintlig byggnad är klassad som högsta bevarandevärde nivå (blå) enligt Stockholms Stadsmuseum och anses vara en av landets främsta representanter för den tidiga funktionalistiska arkitekturen. Länsstyrelsen arbetar för närvarande för att byggnadsminnesförklara byggnaden.

Fastigheten ligger inom Nationalstadsparken vilket ställer krav både på befintlig byggnad och också placering av ny byggnad, samt utformning av mark.

Det förväntas att detta projekt kommer att uppmärksammas och nybyggnaden kommer att debatteras från olika aspekter, på olika nivåer. Den stora restaureringen av byggnaden som gjordes år 1995 var mycket uppmärksammas. Det betyder att bygglovsprocessen troligtvis kommer att dra ut på tiden samt att det ställs höga krav på gestaltning som kan bli kostnadsdrivande.

Tider

Den bedömda tidplanen för framtagande av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning och erhållet förhandsbesked av bygglov är cirka 10 månader.

Kostnader

Bedömd kostnad för genomförande av förslagshandlingsskede är 7 mnkr som kommer att direktfaktureras.

Om förhandsbesked på bygglov får avslag kan det innebära att vidare utredningsarbete måste genomföras. Om det blir aktuellt kommer kostnaden för detta att budgeteras.

Den totala hyresgenererande projektkostnaden för Sveaplan grundskola bedöms uppgå till cirka 320 mnkr. Enligt SISAB:s offert är bashyran för befintlig verksamhet 6,8 mkr. Enligt offerten är den preliminära kostnaden för SISAB:s underhållsarbeten satt till noll kr, offerten anger också att den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbete bestäms när projektets genomförande är beslutat. Förvaltningens uppfattning är att fastighetsägaren ska stå för viss del av underhåll i befintlig byggnad och att den slutgiltiga fördelningen mellan SISAB och hyresgästen behöver utredas inför kommande ärende om genomförande

Fakta om Sveaplan grundskola	
	<i>Framtida verksamhetskapacitet</i>
<i>Elever</i>	
Grundskola åk F-6	840
<i>Lokaler och ekonomi</i>	
Bedömd hyreshöjande projektkostnad	320 mnkr
Skolans area	9 545 kvm
Total årshyra	23,2 mnkr
Årshyra/kvm	2431 kr
Kvm/elev	11,4 kvm
Årshyra/elev	27 619 kr

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB.

Förvaltningens förslag

Utbildningsnämnden föreslås godkänna utbildningsförvaltningens inriktningsförslag för nybyggnation av Sveaplan grundskola till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 320 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 23,2 mnkr. Vidare föreslås att utbildningsnämnden uppdrar till utbildningsförvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Bilaga

Offert från SISAB daterad 2018-06-28