

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2018-05-22

Ärende 7.3

DNR: 2018-00255

2018-05-03

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut ny-, till- och ombyggnad av Lillholmsskolan i kv. Falkholmen 3, Skärholmen

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. att godkänna om-, till och nybyggnadsprojektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 308 mnkr, varav 285 mnkr hyresgenererande.
2. att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har 2018-04-19 lämnat budgetoffert till utbildningsförvaltningen avseende ny-, till- och ombyggnad av skolan. Projektets mål är att genom ny-, till- och ombyggnad kapacitetsöka skolan till 990 elevplatser samt bygga en ny idrottshall. Inflyttning i skolan planeras i etapper, med start HT 2021-2022. Den tillkommande hyran till utbildningsnämnden uppgår till 15 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar 26 698 kr per kvm utslaget på hela skolans yta om 11 526 kvm (BRA).



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

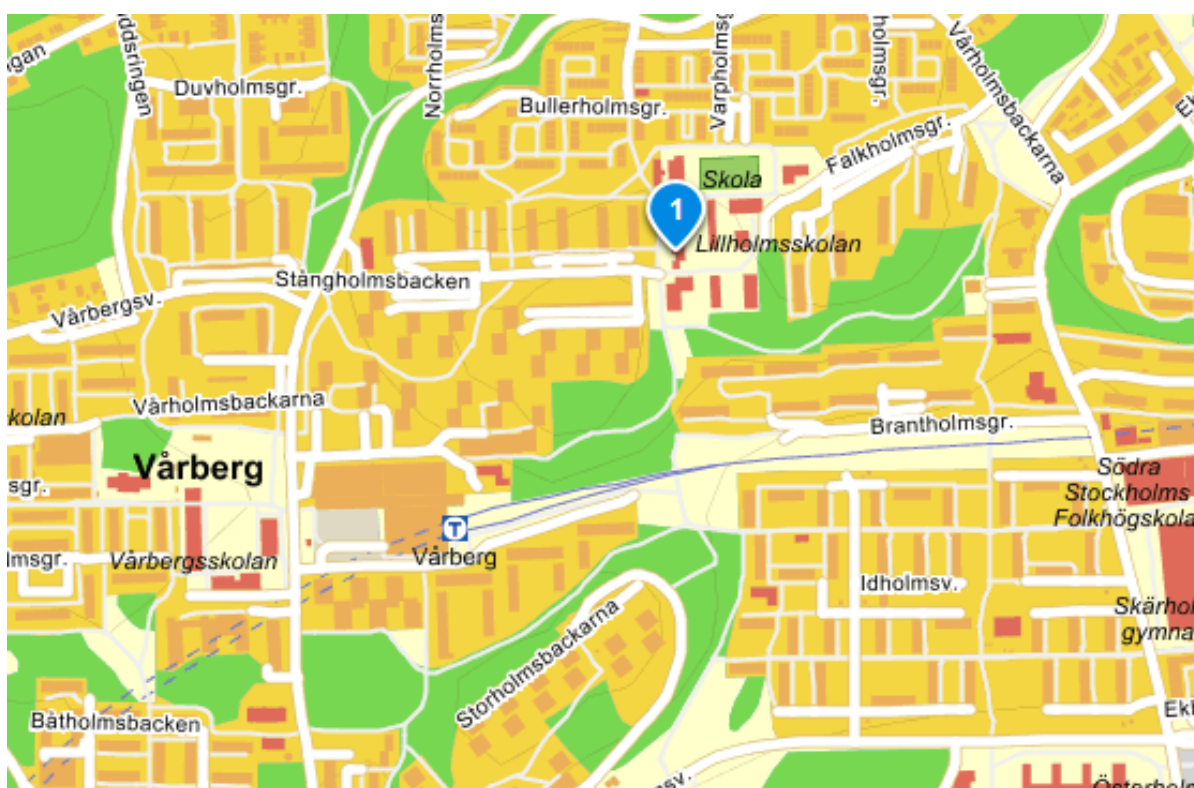
Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

I Skärholmen förväntas ett stort bostadsbyggande de kommande åren med över 6 300 nya bostäder. Det pågår flera skolprojekt i utrednings- och detaljplaneskede inför ny-, till- och ombyggnad i stadsdelen, då behov av fler elevplatser uppstår i samband med flera bostäder. Kapacitetsökningen för Lillholmsskolan är det projekt som kommit längst och som inte omfattas av en detaljplaneändring.

Lillholmsskolan uppfördes 1968 och är en F-9 skola. Skolan byggdes ursprungligen för verksamhet i årskurserna 1-6 och har med tiden kompletterats med förskoleklass och högstadium som har lösts med paviljonginhyrningar, vars bygglov löper ut 2021. Den befintliga ytan av skolan är 5 588 kvm (BRA) och har en nuvarande kapacitet för 580 elever. Lillholmsskolan omfattas av antikvariska krav i klassificeringsgraden Gul.



Lillholmsskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Under utredningsskedet konstaterades att en kapacitetsökning av skolan kräver att byggnader rivs och ersätts med nya samt att tillfälliga paviljonger demonteras. Alla befintliga byggnader har inte effektiva ytor som motsvarar dagens krav på utbildningslokaler samt åtgärder skulle även behövas för energibesparingsskal.

I gällande detaljplan från 1965 anges begränsande byggnadshöjd om maximalt 8,5 meter som omöjliggör utveckling av befintliga tvåvåningsbyggnader och endast möjligt för påbyggnad på två små byggnader hus C och F. Tillagningsköket i hus D klarar idag 800 portioner och uppfyller inte dagens myndighetskrav. Köket har stora brister i rumsfunktion och arbetsmiljö.

Utredningsarbetet för kapacitetsökning hus G och H samt skolgård utfördes 2016-2017 och utredningen av ny idrottsbyggnad, hus J utfördes under 2017.

Inriktningsbeslut har fattats vid två tillfällen. Inriktningsbeslut för Hus G och H antogs i utbildningsnämnden 2017-05-18 och KSE-EKU 2017-04-19. Inriktningsbeslut för idrottsbyggnad, hus J togs i utbildningsnämnden 2017-08-24. Inriktningsbeslut för kapacitetsökningen togs i SISAB:s styrelse 2018-04-24.

Underlag för genomförandebeslut motsvarar beställningar av förslagshandlingar. Förslagshandlingsarbetet har pågått hösten 2017-mars 2018.

Ärendet

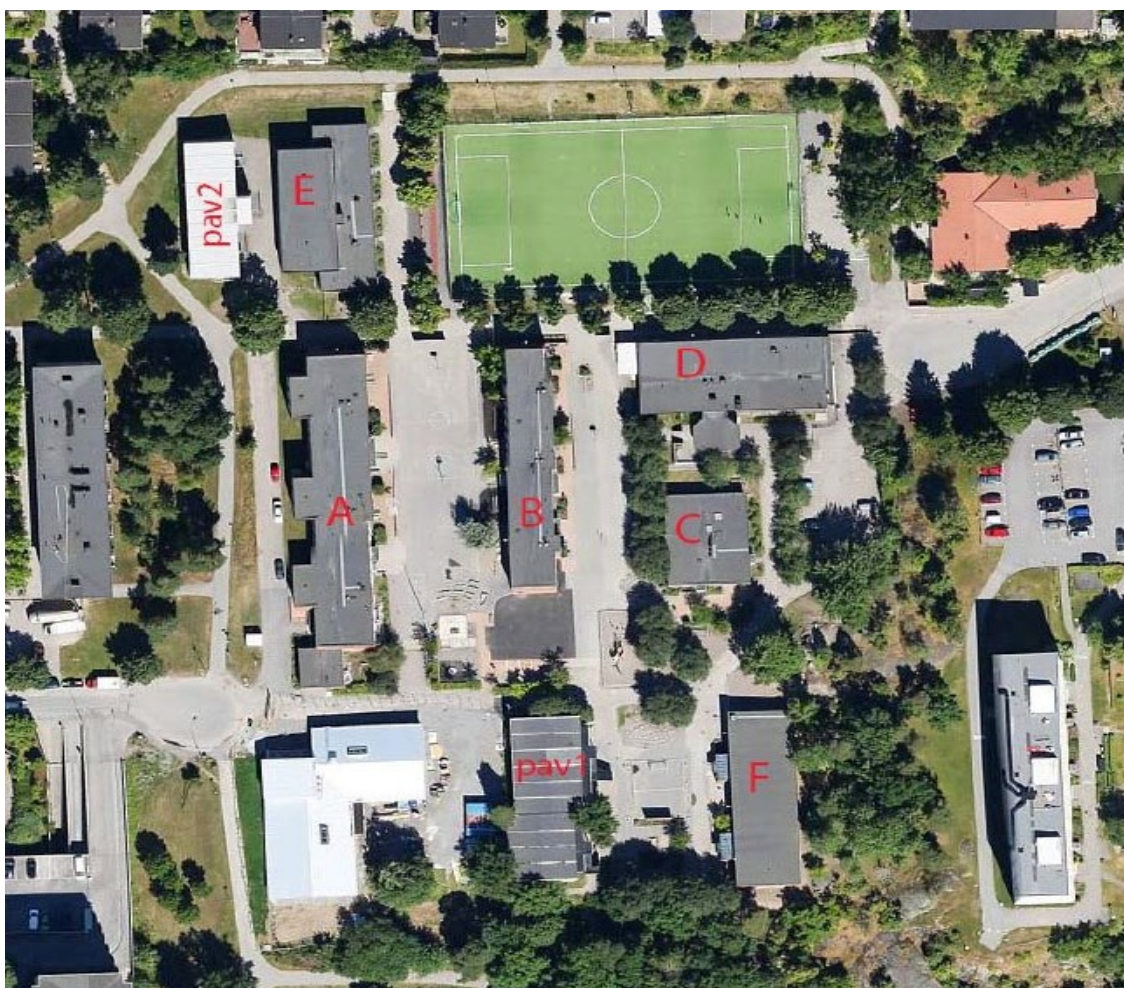
Projektet syftar till att kapacitetsöka Lillholmsskolan med 410 elevplatser genom ny-, till- och ombyggnation. Skolan ska gå från en två parallellig F-9 organisation med 580 elever till en tre parallellig F-9 organisation med 990 elever inklusive 60 elever i förberedelseklasser och 30 elever i grundsärskola.

Kapacitetsökningen förutsätter att byggnader rivs och frigör mark för nybyggnation. Byggnad C, D, E och F kommer att rivas och ersättas av nya byggnader, hus G, H och J. Avgående yta för hus C är 294 kvm, hus D 1 132 kvm, hus E 565 kvm samt för hus F 480 kvm.

De nya byggnaderna ska utformas enligt utbildningsförvaltningens funktionsprogram och för ett generellt användande. Hus G kommer att inrymma tillagningskök, matsal och specialsalar. Hus H byggs med fem hemvister för årskurs F-4. Tillkommande yta för Hus G och Hus H är om sammanlagt 6 860 kvm (BRA). Hus J om 1 485 kvm (BRA) byggs med fullstor idrottshall som är delbar i tre delar. Byggnaden inrymmer sex halvklass omklädningsrum med duschar och wc samt två separata omklädningsrum med RWC och dusch för särskilda behov. Matsal i hus G och idrottssal, hus J ska kunna hyras ut efter skoltid

Verksamhetsanpassning kommer att göras i en mindre omfattning i hus A och B för att kunna inrymma särskola och förberedelseklasser samt mellan- och högstadium. Paviljong 1 och 2 demonteras. Skolgård ska rustas upp och beräknas ge kvalitativ friyta om 16 kvm per elev.

SISAB:s mål med projektet är att uppfylla god energiprestanda och inomhuskvalitet genom att bygga om ventilationsutrymmena i hus A för en bättre energioptimering, ny elinstallation och för bättre akustiska förhållanden.



Översiktsbild av Lillholmsskolan idag

Under förslagshandlingsarbetet har man beslutat om att genomföra projektet i två etapper, då det är ett omfattande projekt och för att minimera evakuering av skolan. Etapp 1 omfattar projektering, rivning av hus C, D och F och nybyggnation hus G och H samt anpassning av hus B. En provisorisk matsal kommer iordningställas i hus E. Etapp 2 omfattar projektering, rivning av hus E, nybyggnation av idrottsbyggnad, hus J samt ombyggnad av hus A. Ett mindre evakueringsbehov under byggtiden kan omhändertas i paviljonglösning inom fastigheten. Bedömd kostnad för evakuering är ca 2 mnkr och ingår ej i projektet.

Tidplan

Projektet kommer att etappindelas, etapp 1 där hus G och H ingår planeras inflyttning höstterminen 2021 eller höstterminen 2022. Etapp 2 där hus A och J ingår planeras inflyttning 1,5-2 år efter färdigställande av etapp 1.

Tidplanen är föreslagen utifrån den förlängda beslutsprocessen och inkluderar möjlig ökad tid för betongtuttorkning i nybyggnationerna hus G, H och J. Under projekteringskedet ska upphandlingsform beslutas och eventuell förkortad produktionstid i etapp 1 ses över.

Bygglovsanmälan kommer att lämnas in i juni 2018. Tidplanen gäller under förutsättning att beställning av genomförandet inkommer till SISAB senast oktober 2018 och att inte rivningslov och bygglov överklagas samt att evakueringslösning beställs.

Genomförandebeslut i Utbildningsnämnden förväntas att beslutas i 2018-06-14 samt i KS-EKU 2018-08-22.

Ekonomi

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 307 718 tkr, varav 285 026 tkr är hyresgenererande. 226 905 tkr av investeringsutgiften avser nybyggnation hus G och H samt 52 133 tkr avser nybyggnation hus J, idrottshall. Investeringsutgiften motsvarar 26 698 kr per kvm utslaget på hela skolans yta om 11 526 kvm (BRA). I investeringsutgiften ingår konstnärlig utsmyckning med 2 108 tkr där 200 tkr reserveras för omkostnader. Eventuellt tillkommande kostnader för program- och verksamhetsförändringar samt evakuering eller provisorier är ej beaktade i investeringsutgiften.

Av investeringsutgiften för skolan är 22 692 tkr SISAB:s egen kostnad och berör ombyggnaden och verksamhetsanpassningen av hus A. SISAB har direktfakturerat utbildningsnämnden 2 449 tkr av totalt nerlagt 2 574 tkr i utredningsmedel. Restvärde för byggnad C, D, E och F uppgår till 9 431 tkr beräknat 2018-01-30 och kommer att direktfaktureras. Kostnaden för rivning av byggnaderna om 5 712 tkr inkluderar administrativa omkostnader och oförutsedda kostnader, vilken också kommer direktfaktureras utbildningsnämnden.

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån provisoriska mallar enligt samverkansavtalet för utbildningslokaler, giltigt från 1 april 2018. Hyrestillägget första helåret uppgår till 15 059 tkr. Den avgående hyran räknat för hus C, D och F är beräknad till 1 862 tkr och till 265 tkr för hus E. Avgående hyran är prognostiserad för juni 2019 (hus C, D och F) och juni 2021 (hus E) då evakuering inför rivning sker. I den bedömda hyran ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet. Reviderad tomträttsavgift tillkommer enligt senare beslut i Kommunfullmäktige.

Den nu bedömda högre investeringsutgiften jämfört med tidigare inriktningsbeslut som bedömdes till 265 mnkr förklaras med bl.a. ett konstaterat underhållsbehov i hus A, indexuppräknning för utredningsskedet, större ytor för hus G och H samt att ventilationsaggregat har ökat och på grund utav detaljplanebegränsningar dyrare ventilationslösningar.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	5 987 553	18 819 927
Antal elever	580	990
Årshyra/elev (kr)	10 323	19 010
Tillkommande kvm		8 409
Kvm/elev	9,63	11,64
Yta totalt kvm	5 588	11 526

Miljö

De nybyggda husen G, H och J kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Projekteringen följer SISAB:s projekteringsanvisningar och utbildningsförvaltningens funktionsprogram för lokaler och skolgård samt IT-anvisning december 2016.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning.

Bolagets analys och bedömning

Skärholmen är en av Stockholms prioriterade tyngdpunkter, där 6 300 bostäder planerar att byggas under de kommande åren. Således uppstår ett behov av fler elevplatser i Skärholmen. Lillholmsskolan ligger tillgängligt och centralt mellan Vårberg och Skärholmen och är en omtyckt skola ur pedagogiskt perspektiv. En kapacitetsökning av Lillholmsskolan blir därmed ett positivt bidrag till fler elevplatser inom Skärholmen.