

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2018-05-22

Ärende 6.2

DNR: 2018-00255

2018-05-02

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut ny-, till- och ombyggnation av Hästhagsskolan i kv. Vendelsö 2, Farsta

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att

1. godkänna inriktningen av projektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 359 mnkr, varav hyresgenererande 309 mnkr
2. under förutsättning av kommunfullmäktigs godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

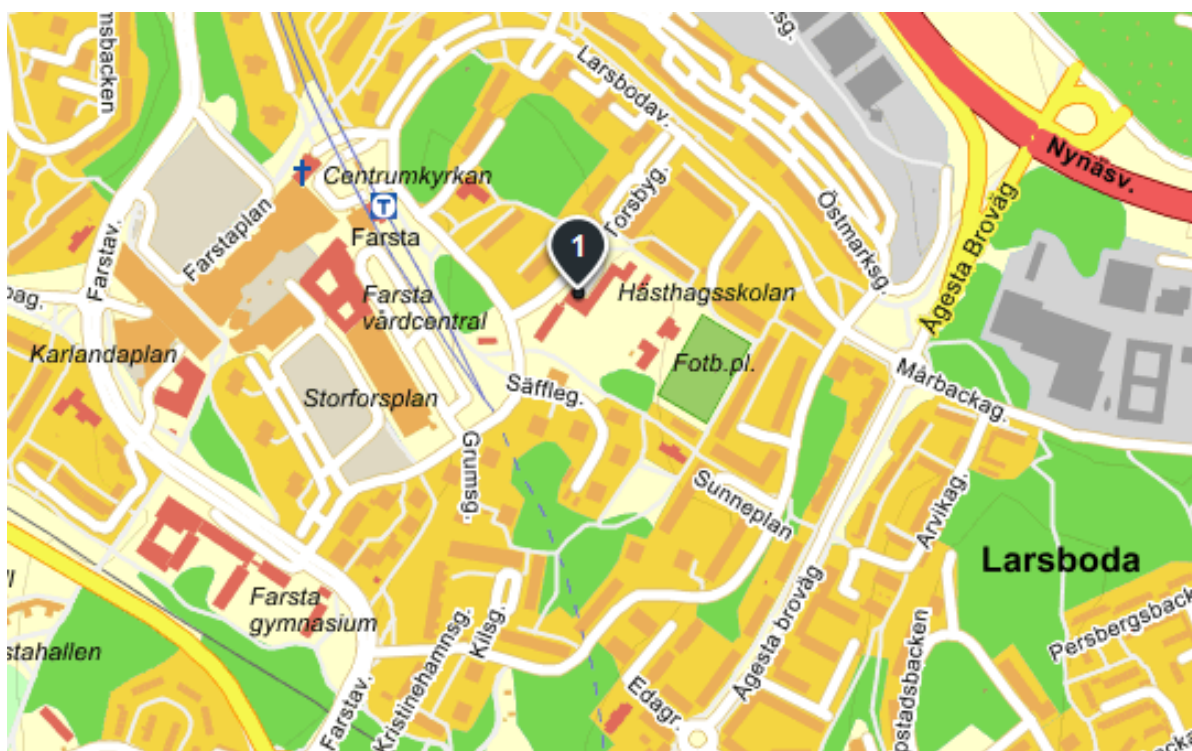
Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende ny-till- och ombyggnad av Hästhagsskolan. Projektets mål är att utöka Hästhagsskolan till en 3-parallell F-9 skola med kapacitet för 900 elever. Skolan planeras att stå klar till höstterminen 2023. Den tillkommande årshyran för skolan till utbildningsnämnden uppgår till 18 mnkr. Investeringsutgiften utslaget på skolans tillkommande yta om 4 031 kvm (BRA) motsvarar 89 160 kr per kvm.



Bakgrund

Det planeras för en omfattande byggnation av ca 8 000 nya bostäder i centrala Farsta, vilket innebär att det krävs en kapacitetsökning av befintliga skolor i området. Idag inrymmer Hästhagsskolan en F-6 organisation fördelat på två paralleller och en kapacitet för 420 elever.

En volymstudie har tagits fram efter en beställning från utbildningsförvaltningen 2014, med utgångspunkt att skolan ska klara en F-9 organisation fördelat på 3 paralleller med kapacitet för 900 elever. Man ska även säkerställa att skolans kök, matsal, idrott etc. klarar av en kapacitetsökning till 900 elever.



Hästhagsskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Projektet har inget utredningsbeslut då projektet ursprungligen var två separata projekt som man i ett senare skede lagt ihop till ett större projekt. Det ena gällde nybyggnation av skolan samt ny idrottshall med en uppskattad kostnad på ca 150 mnkr. Det andra inkluderade en ventilationsombyggnad, underhåll samt ombyggnad av kök och matsal med en uppskattad kostnad på ca 100 mnkr.

Ärendet

Projektet syftar till att utöka Hästhagsskolan och dess befintliga lokaler. Ny- och tillbyggnaden ska rymmas inom gällande detaljplan. Markägare är idag Stockholms Stad.

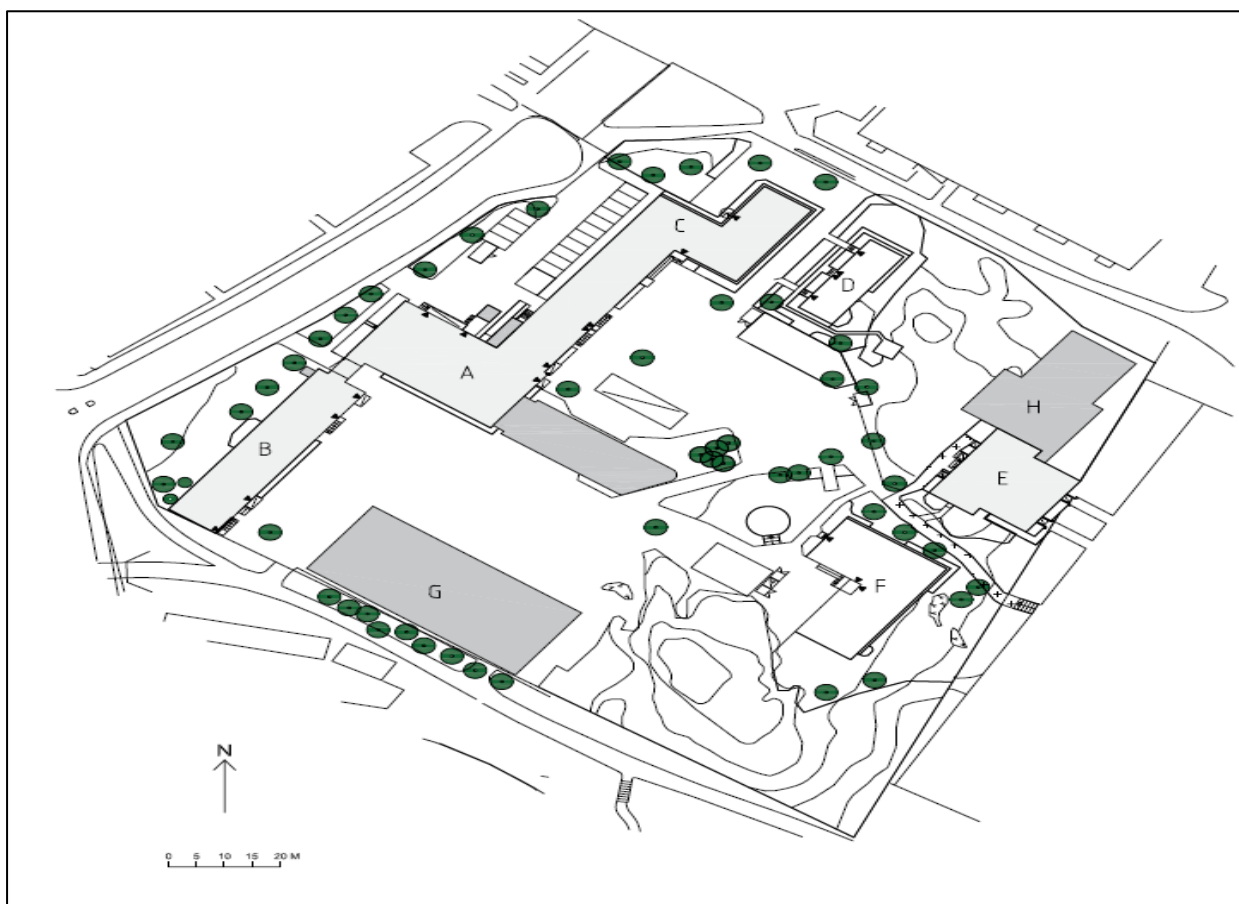
Skolan ska öka sin kapacitet med 480 elevplatser från en F-6 organisation fördelat på två paralleller till en F-9 organisation fördelat på 3 paralleller. Totalt kommer skolan efter ny- och tillbyggnaden att bli ca 11 288 kvm (BRA) och inrymma 900 elevplatser.

Nybyggnaden, hus G ska ansluta till den befintliga byggnadens material genom tegelfasad, men kommer göras betydligt öppnare med stora glaspartier. Byggnaden ska inrymma 3 hemvister, årskurs 7-9 och vara om 3 000 kvm (BRA).

Hus B byggs om och renoveras för mellanstadiet med 3 hemvister och hus C renoveras och byggs om för pedagogisk verksamhet, F-3 med heldagsomsorg.

Hus A byggs om- och till för att möjliggöra en kapacitetsökning av tillagningsköket från 650 portioner till 1000 portioner. Matsalen utökas med en paviljongliknande tillbyggnad för ca 180 portioner. Tillbyggnaden kan användas för samlingar och möjlighet finns att öppna upp ut mot skolgården vid utomhusevenemang. På plan 200 bygger man om för utökad elevhälsovård, vaktmästeri, expedition och administration samt på plan 300 utförs renovering och delvis ombyggnation på befintliga lokaler.

Idrottssalen, hus E behålls och utökas med en större idrottsbyggnad utan frimått för tävlingsspel, hus H.



Situationsplan Hästhagsskolan, med ny- och tillbyggnationer i mörkgrått

Ärendet planeras att tas upp för godkännande i utbildningsnämnden 2018-05-24 och i KS-EKU 2018-06-20. Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut skickades till utbildningsförvaltningen 2018-04-23.

Tidplan

Efter mottagen beställning av förslagshandling är uppskattad tidsplan för färdigställande av förslagshandling ca 8 månader och bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning ca 38 månader.

SISAB kommer att ansvara för ansökan av bygglov som kommer att skickas in under augusti/september 2019. Efter godkännandet av bygglovet kan byggproduktionen inledas, vilken förväntas starta i april 2020. Planerad inflyttning utav skolan uppskattas till höstterminen 2023. Genomförandebeslut planeras att ta upp i alla instanser under maj 2019.

Ekonomi

Investeringsutgiften bedöms uppgå till 359 403 tkr, varav 308 746 tkr är hyresgenererande. Den totala investeringsutgiften motsvarar 31 839 kr per kvm utslaget på skolans totala yta om 11 288 kvm (BRA). I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till dagens marknadsläge, kreditiv och fastighetstekniska risker. Däremot ingår inte kostnaden för arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Uppskattning av riskkalkyleringen som är inräknad i investeringsutgiften är beräknad utifrån tidigare erfarenheter. För nybyggnationen räknar man på 25,8 mnkr i riskkostnad och för ombyggnaden 18,7 mnkr.

Budget för genomförande av utredningshandlingar uppgår till ca 1 100 tkr, vilken kommer att direktfaktureras. Kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedöms till ca 10 mnkr. Upparbetade kostnader i utredningsmedel beräknas till 767 538 per 2018-04-27.

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån ramavtal för utbildningslokaler 2015 och bedöms till 17 845 tkr under det första helåret. I den bedömda hyran ingår inte tillkommande kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	6 163 920	24 008 638
Antal elever	420	900
Årshyra/elev (kr)	14 676	26 676
Tillkommande kvm		4 031
Kvm/elev	17,28	12,54
Yta totalt kvm	7 257	11 288

Tabell 1 Observera att siffrorna i tabellen är preliminära i detta tidiga skede

Risker

I nuvarande skede är inga extraordinära tekniska risker identifierade. En kompletterande markundersökning behöver utföras i nästa skede, som komplement till den översiktliga geotekniska undersökningen som har gjorts. Ingen studie har gjorts av befintlig bjälklagsförhållanden. Sprängningsarbetet kommer att bli aktuellt.

Miljö

Den nybyggda delen, hus G ska projekteras för Miljöbyggnad nivå Silver. Tillbyggnaden, hus A kommer troligtvis att projekteras för nivå Silver, då den kommer förses med egen ventilation.

Det har utförts en geoteknisk undersökning inför projektering av den ny- och tillbyggda delen för att undersöka jorddjup och jordmaterial i området samt för att redogöra för aktuella grundläggningsmetoder.

Undersökningarna visar att jorddjupet är relativt låg, därav är hållfasthet- och deformationsegenskaper hos jordmaterialet av mindre vikt. Då byggnader ska uppföras med en våning under mark förmodas att jordmaterial kommer att schaktas bort ner till samma nivå med berg alternativt naturlig friktionsjord. Beroende på önskad grundläggningsnivå kan man behöva spränga bort uppstickande bergspartier.

De geotekniska handlingarna bör uppdateras och kompletteras när de slutliga nivåerna för husgrunderna är fastställda.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning.

Bolagets analys och bedömning

Farsta är utpekad som tyngdpunkt i översiktsplanen för Stockholm, där det planeras för ca 8 000 nya bostäder. Den omfattande expansionen motsvarar ett behov av tre nya grundskolor med kapacitet för ca 900 elever i en F-9 organisation, varav Hästhagsskolan är en av dem.