

Handläggare
Håkan Sandström
Telefon: 0850826941

Till
Fastighetsnämnden
2019-04-23

Spelbomskan 13, anpassning av befintliga kontorslokaler till skolverksamhet.

Slutrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutrapport gällande anpassning av befintliga kontorslokaler till skolverksamhet i Spelbomskan 13.

Sammanfattning

Platstillgången på Norrmalms skolor är i dagsläget ansträngd och prognoserna visar på successivt ökande elevkullar i hela stadsdelen. I föreliggande slutrapport presenteras resultatet av att iordningställa en kontorslokal om cirka 2 000 kvm till utbildningslokal.

Lokalerna, som ligger i Spelbomskan 13 vid Odenplan, har anpassats till skolverksamhet för cirka 190 högstadiel elever och togs i bruk till terminsstart hösten 2018. Den grundskoleverksamhet som nu pågår i lokalerna kompletterar Observatorielundens skola med ett högstadium.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket medfört att mat- och idrottssal inte har kunnat inrymmas inom byggnaden. En begränsad friyta lämplig för lek och utevistelse (skolgård) iordningsställdes under hösten och var fullt ut brukbar i december månad.

Budget för projektet var enligt genomförandebeslut 49 mnkr. Kostnaden för investeringen slutade på cirka 48 mnkr. Årshyran beräknas till cirka 4,6 mnkr.

Projektbakgrund

Platstillgången på Norrmalms skolor är i dagsläget ansträngd och prognoserna visar på successivt ökande elevkullar i hela stadsdelen; SWECO:s befolkningsprognos 2016 visar en ökning av elevunderlaget med 581 elever fram till 2025 för Norrmalms samtliga skolor. Av dessa prognostiseras 390 till de kommunala skolorna. Ökningen sker huvudsakligen genom inflyttning i Hagastadens nybyggnationer.

Med hänsyn tagen till nödvändigt antal paralleller/klasser i de olika årskurserna är kapaciteten i stadens befintliga kommunala skolor redan idag i stort sett fylld. Inom stadsdelsområde Norrmalm planeras för flera olika utbyggnads- och nybyggnadsprojekt för att möta den växande efterfrågan. Utökningen av Observatorielundens skola är ett av dessa projekt. I och med uppbyggnaden av fler paralleller i lägre årskurser på Observatorielundens skola, behöver även kapaciteten i årskurs 7-9 öka inom stadsdelen.

Mot bakgrund av ovan vände sig utbildningsförvaltningen till fastighetskontoret med uppdraget att utreda förutsättningar att anpassa befintliga kontorslokaler i Spelbomskan 13, belägen vid Gyldéngatan/Odengatan i närheten av Odenplan, till skolverksamhet för två parallellklasser i årskurserna 7 till och med 9 och tillhörande skolpersonal. Uppdraget innefattade också att utreda förutsättningarna för en skolgård anpassad för en högstadieskola.

Spelbomskan 13, det ena av de tre lamellhusen tillhörandes Stadsbiblioteket, uppfördes 1929 som läroverk. 1997 gjordes lokalerna om till kontorslokaler och hade, innan det aktuella projektet drog igång, stått tomställda under ett antal år. Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Tidigare beslut i fastighetsnämnden

Utredningsbeslut 2016-04-12

Inriktningsbeslut 2016-10-25

Genomförandebeslut 2017-03-14

Beskrivning av projektet

Projektet omfattade en kontorslokal om cirka 2 000 kvm (bruksarea) som skulle iordningställas till utbildningslokal för cirka 190 barn. Utöver att totalrenovera byggnadens insida har ett nytt yttertak lagts ovanpå en tilläggsisolering samt att fasaden har lagats och målats om. I bygghandlingarna var initialt endast en liten del av fasaden med, men under projektets gång togs beslut att renovera hela fasaden. Åtgärden inrymdes inom budget.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Vidare har gården genomgått en totalombyggnad med ny tillgänglighetsramp. Dräneringsarbete har genomförts på långsidan mot Gyldéngatan då grundvatten läckte in i källaren; ett tillkommande arbete som också inrymdes inom budget.

Då upphandlingen överprovats förelåg risken att inte lokalerna skulle hinna bli färdigställda till skolstart. Trots en försenad byggstart med 3 månader på grund av överprövningen lyckades byggnaden färdigställas i tid och eleverna kunde börja enligt plan den 20 augusti 2018.

Investeringens mål och syfte

Målet med projektet var att utöka antalet skolplatser i innerstaden, vilket ansluter till kommunfullmäktiges mål att Stockholm ska vara en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo.

Projektet har planerats med energieffektiva installationer för att minimera energikostnaderna och därigenom säkra lönsamhetspotentialen såväl i projektet som i den framtida förvaltningen.

Målet var även att skapa en sund inomhusmiljö och därmed bidra till kommunfullmäktiges mål att Stockholms miljö ska vara giffri.

Genomförandet av projektet bidrar även till att uppfylla målet i Översiktsplan för Stockholms Stad om en växande stad.

Måluppfyllelse

Projektet har givit stadsdelen Normalm 190 nya högstadieplatser för att möta inflyttningen till stadsdelen.

Stadens miljöprogram har uppfyllts och byggvarubedömningen har använts fullt ut för att säkerställa att icke accepterat material byggs in och kommunfullmäktiges målindikator avseende radonhalt för undervisningslokaler har säkerställts.

Den energieffektiviseringen som varit möjlig, sett till att byggnaden är blåklassad, har genomförts med en helt ny ventilationsanläggning med återvinning, ledbelysning samt tilläggsisolering av yttertak, vilket bidragit till en väsentlig besparing av energiåtgången.

Det nära samarbetet med verksamheten under produktionsdelen har resulterat i mycket nöjda brukare.

Tidplan

Projektets upphandling överprövades vilket medförde en försenad byggstart på 3 månader. Förseningen arbetades in och skolan stod, i enlighet med tidplan i genomförandebeslut, klar för inflytt till höstterminen 2018.

Ekonomi

Den totala utgiften för projektet uppgår till 48 mnkr och hölls inom budget som var 49 mnkr.

Utbildningsnämnden har tecknat ett 10-årigt hyresavtal. Hyressättning ska enligt hyresavtalet och stadens principer ske enligt en kostnadstäckande modell. Årshyran år 1 uppgår till 4,6 mnkr.

Risk och möjligheter

Överprövningen av projektets upphandling hade kunnat riskera en än mer försenad byggstart än vad som senare blev fallet, vilket hade kunnat medföra en förskjutning av ianspråktagandet av lokalerna.

Erfarenheter

För att kunna möta de behov och krav som verksamheten ställer på den här typen av lokaler är det av vikt att verksamheten kommer in i projektet i ett tidigt skede. Tack vare ett mycket gott samarbete mellan samtliga inblandade parter kunde sent tillkomna önskemål ändå tillgodoses med minsta möjliga påverkan på både ekonomi och tid.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Håkan Falk	2019-04-10
Helena Rönnerberg	2019-04-09