

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2018-10-23

Ärende 4.4

DNR: 2018-00572

2018-09-27

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut ny- och ombyggnation av Söderholmsskolan i kv. Söderholmen 1, Skärholmen

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. att godkänna inriktningen av projektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 325 mnkr, i sin helhet hyresgenererande.
2. att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från utbildningsförvaltningen.
3. att beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

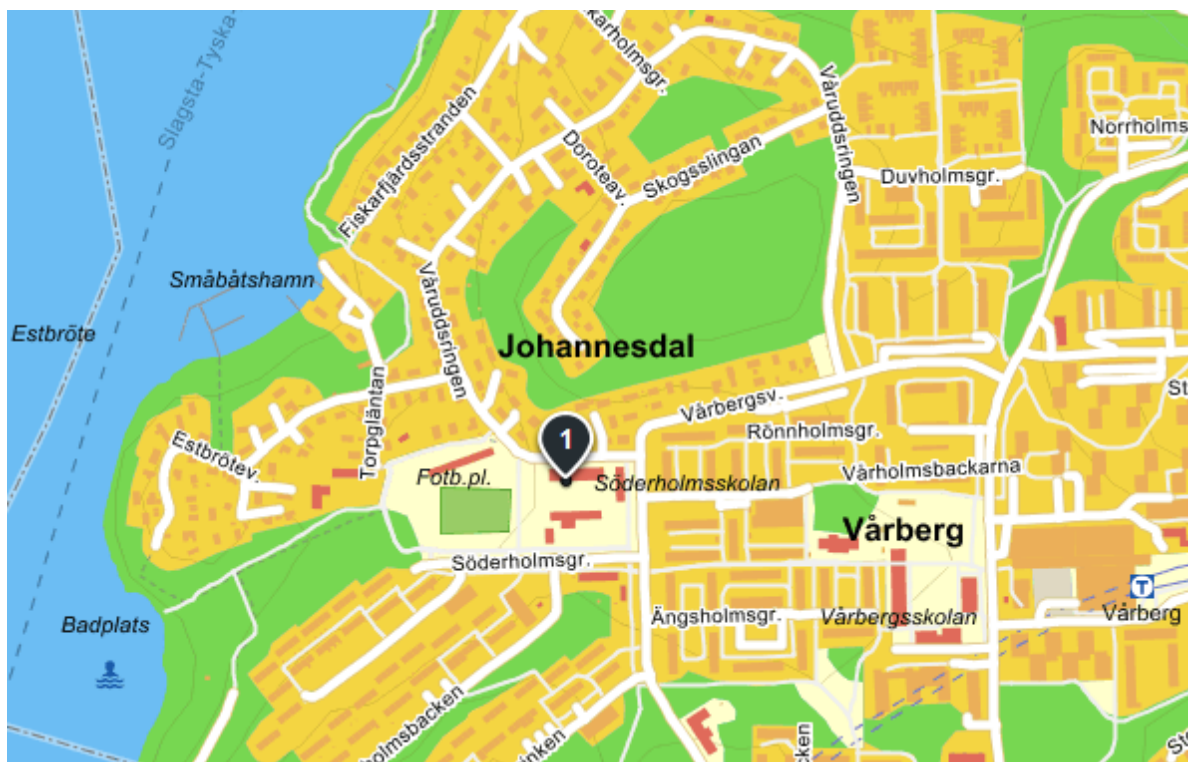
Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende ny- och ombyggnad av Söderholmsskolan. Projektets mål är att öka skolans elevkapacitet från 630 elever till 840 elever samt att samla skolans lokaler. Den tillkommande hyran för skolan till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 16 mnkr. Den totala årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 22 tkr per elev.



Bakgrund

Idag har Söderholmsskolan en kapacitet för 630 elever, varav 360 elevplatser är i permanenta lokaler. Utredning har gjorts avseende kapacitetsökning av Söderholmsskolan för att möta stadsdelens behov av fler elevplatser då staden planerar att bygga fler bostäder i Vårberg inom ramen för projektet Fokus Skärholmen. Skolan vill även samla ihop lokaler som idag är utspridda i flera byggnader och temporära paviljonger. En ny detaljplan håller på att arbetas fram för att möjliggöra en utökad kapacitet.

Utredningen föreslår en 4 parallellig skola för årskurs F-6 med 28 klasser och 30 elever/klass, totalt 840 elever. Skolan ska vara omställningsbar till 3 parallellig F-9 skola för totalt 900 elever. Köket, matsalen och idrott samt specialsalar kommer att byggas efter denna förutsättning.

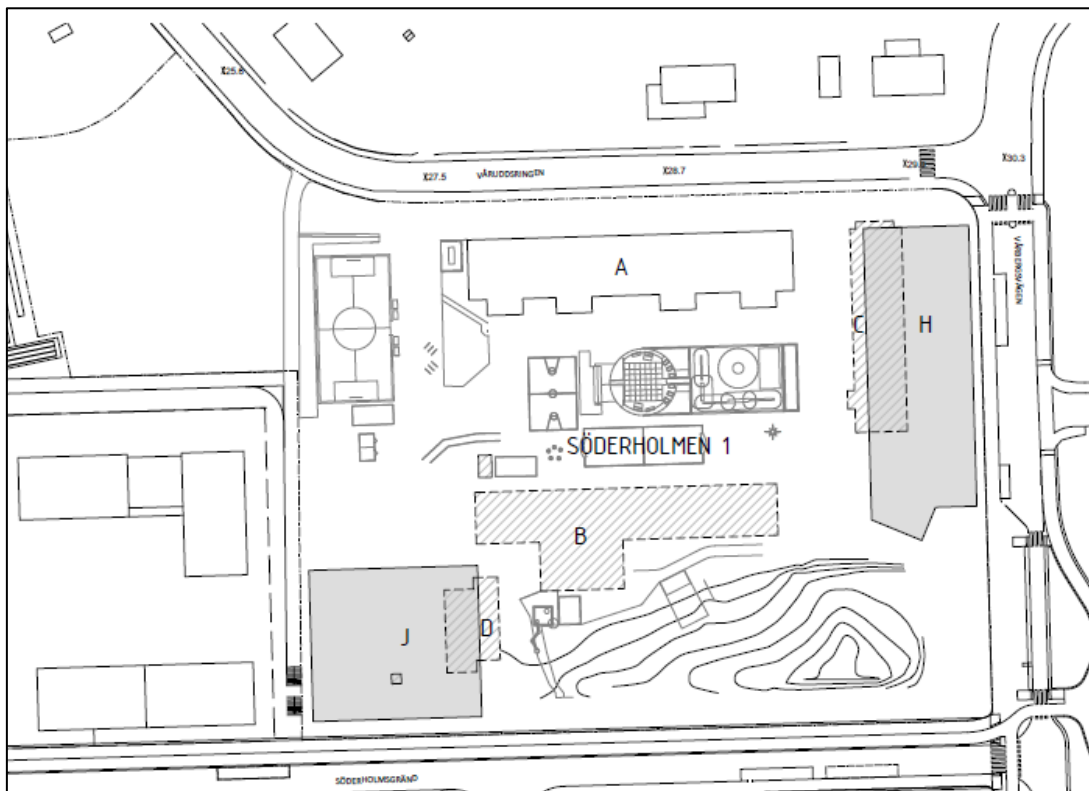


Söderholmsskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Projektet syftar till att öka elevkapaciteten på Söderholmsskolan från 630 elever till 840 elever för en 4 parallellig skola årskurs F-6. Utredning har kommit fram till att det mest kostnadseffektiva är att behålla hus A som har kapacitet för 360 elever och där omfattande renovering nyligen utförts. Man föreslår även att riva hus B, C och D för att möjliggöra nybyggnad samt avveckla skolans två paviljonger och tillfälliga lokaler på fastigheten Laxholmsbacken.

För att kök och matsal ska klara kapacitet för 900 elever behövs ett nytt kök och en ny större matsal byggas. Planen är att bygga ett nytt hus, hus H, som ska inrymma nytt kök och matsal samt administration och hemvist. Lokaler för idrott, trä/metall- och textilslöjd samt musik och bild planeras i en ny byggnad, hus J.



Situationsplan över befintliga och planerade byggnader. Bildkälla Cedervall arkitekter



Illustration mot nya hus H. Bildkälla Cedervall arkitekter

Tidplan

Efter mottagen beställning av förslagshandling är uppskattad tidplan för färdigställande av förslagshandling ca 10 månader och bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är ca 10+24 månader. Preliminärt är byggstart möjligt år

2021. Entreprenadens tidplan måste samordnas med Stockholms stad som ska bygga om ledningsnät m.m. i området samt Riksbyggen som ska bygga bostäder intill skolan.

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut skickades till utbildningsförvaltningen 2018-09-11.

Ekonomi

Utbildningsförvaltningens del av förslagshandlingsskedet bedöms till 6 mnkr. Investeringsutgiften bedöms uppgå till 324 710 tkr i sin helhet hyresgenerande, exklusive utredningsarbetet om 2 780 tkr som kommer att direktfaktureras och ej är hyresgrundande. I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, preliminärt kreditiv och fastighetstekniska risker. Offerten baseras på att skolan evakueras helt under entreprenadens genomförande. I investeringsutgiften ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Det totala restvärdet beräknat till december 2021 för hus B, C och D är uppskattat till 4 198 tkr. Kostnaden för rivning av husen är beräknat till 2 700 tkr. Samtliga belopp kommer att direktfaktureras.

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån samverkansavtal för utbildningslokaler 2018 och bedöms till 15 990 tkr under det första helåret. Avgående hyra för hus B, C och D samt paviljongerna och lokalen på Laxholmsbacken, simulerad till 2021 beräknas till 5 313 tkr. I bedömd hyra ingår kostnader för tomträtt/arrende enligt dagens nivåer.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	8 218 161	18 740 000
Antal elever	630	840
Årshyra/elev (kr)	13 045	22 310
Tillkommande kvm		7 279
Avgående kvm		2 995
Kvm/elev	8,20	11,25
Yta totalt kvm	5167	9 451

Risker

Inga extraordinära tekniska risker har identifierats. Det finns normala utmaningar i form av sprängningsarbeten och samordning med andra byggherrar (Stockholms stad och Riksbyggen).

Miljö

De nya byggnaderna hus H och hus J ska projekteras för Miljöbyggnad nivå Silver.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning. Representanter från utbildningsförvaltningen har deltagit i projektarbetet.