

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2017-12-05
Ärende 8.3
DNR: 2017-00687
2017-11-17

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut nybyggnad av Årstafältet F-9 skola i kv. Postgården 1

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. att godkänna inriktningen av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 376 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 ärendet justeras omedelbar.



Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende en ny skola på Årstafältet etapp 3. Projektets mål är att den nya grundskolan ska inrymma totalt 900 elevplatser fördelat på 6 avdelningar i en F-9 organisation. Skolan planeras att stå klar till vårterminen 2023. Hyran för skolan till utbildningsnämnden uppgår till 20



mnr. Investeringsutgiften utslaget på skolans beräknade yta om 10 000 kvm (BRA) motsvarar 37 600 kr per kvm.

Bakgrund

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras en tät, grön och varierad stadsdel med inspiration av Årsta centrum och Valla gärdes höjdskillnader. I den nya stadsdelen planeras ett nytt område med 6 000 nya lägenheter för 15 000 invånare. Stadsdelen kommer att få blandad bebyggelse, nya verksamheter och en anlagd park.

För att klara det förväntade elevbehovet inom den planerade utvecklingen av Årstafältet har Utbildningsförvaltningen beställt att SISAB tillsammans med Stadsbyggnadskontoret ska arbeta fram en ny detaljplan för en F-9 skola på Årstafältet i etapp 3. SISAB har även fått i uppdrag att i detaljplanen om möjligt arbeta in en förskola om 6 avdelningar i samarbete med Enskede- Årsta- Vantör Stadsdelsförvaltning.

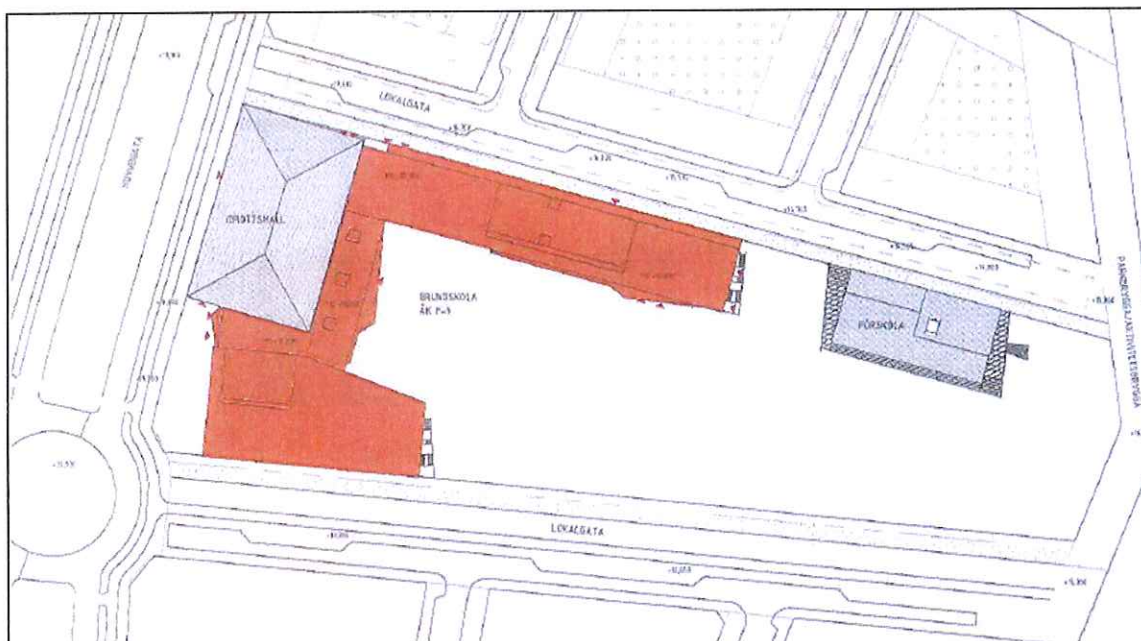


Skolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Utredningsbeslut i ärendet togs i SISAB:s styrelse 2014-05-20.

Ärendet

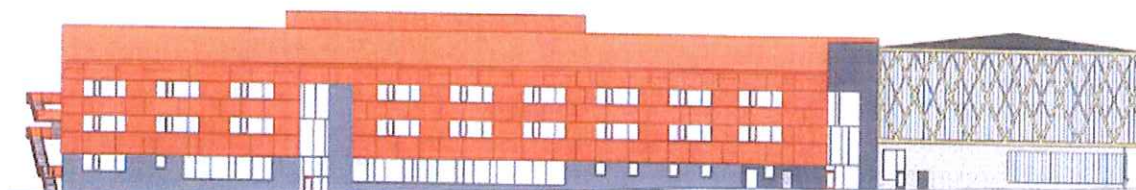
Projektet syftar till att uppföra en nybyggd grundskola på Årstafältet. Den markanvisade ytan för skolan ligger inom fastigheterna Postgården 1 och Årsta 1:1 och ingår i den tredje bebyggelseetappen. Exploateringsnämnden antog beslut för markanvisning 2014-12-11, vilket ger SISAB rätt att bruka markområdet genom tomträttsavtal. Det avses också att bygga en 6-avdelningsförskola samt en idrottshall på den markanvisade ytan. Skolan och idrottshallen skall vara integrerade med varandra, men samtidigt vara två olika separata fastigheter med tydliga tekniska avgränsningar gällande installationer och tillträde. Förskolan och idrottshallen ingår inte i detta ärende



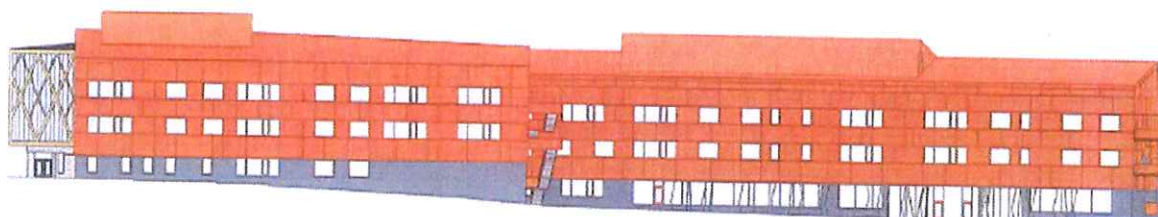
Situationsplan nybyggnad skola Årstafältet

Skolan ska ha en kapacitet att inrymma ca 900 stycken elevplatser i en F-9 organisation. Totalt kommer skolan att bli ca 10 000 kvm (BRA). Till grund för skolans layout, utformning och verksamhetsfunktion ligger Utbildningsförvaltningens funktionsprogram samt SISAB:s samlade styrdokument.

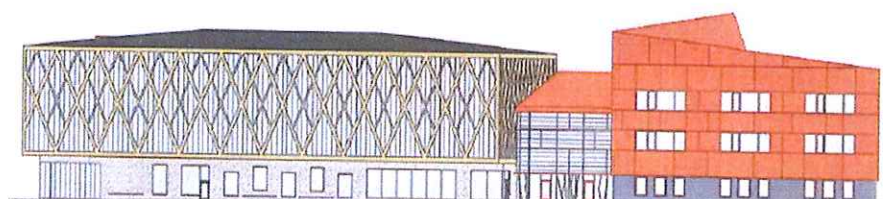
Skolan kommer att bli strategiskt placerad med aktivitetsbryggan på ena sidan och huvudgatan på den andra. Skolgården öppnar sig mot parken och ger därmed grönska till kvartersstrukturen. Utmed skolkvarterets norra och södra sida blir gatorna trädplanterade med utrymme för gång- och cykeltrafik för att skapa trygga och säkra skolvägar. Skolan och idrottshallen kommer vara viktiga målpunkter i stadsdelen.



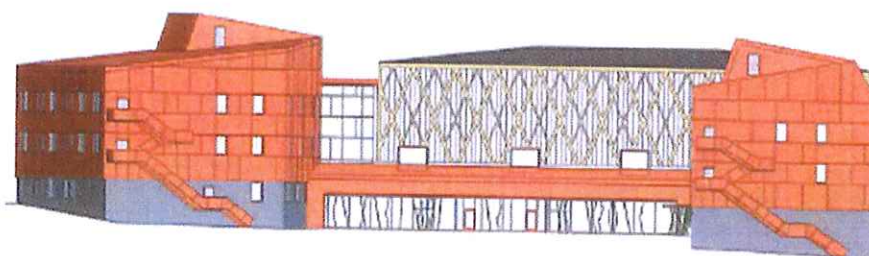
Fasad mot norr



Fasad mot söder



Fasad mot väster



Fasad mot öster

Ärendet planeras att tas upp för godkännande i Utbildningsnämnden, kommunstyrelsen samt i kommunstyrelsens ekonomiutskott under mars 2018. Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut skickades till Utbildningsförvaltningen 2017-10-23.

Miljö

Skolan ska projekteras för Miljöbyggnad nivå Silver. Geoteknisk undersökning har gjorts för att säkerställa markförhållandena. Det undersökta markområdet är till största del utfyllt och leran har mycket låg skjuvhållfasthet. Vidare geotekniska undersökningar bör utföras när byggnadens utformning samt höjdsättning av området är bestämt för att kunna avgränsa vissa grundläggningssätt, omfattning av pålning m.m.

Risker

Identifierade risker med projektet i nuvarande skede som kan försena projektets planerade sluttid är överklaganden av detaljplan samt Stadsbyggnadskontorets synpunkter gällande skolans volymer och gestaltning efter detaljplanesamråd. Stadsbyggnadskontorets krav på gestaltning ska även tillgodoses med avseende på de ekonomiska ramarna och miljöklassning. Övrig risk är att idrottshallen kommer att uppföras av annan byggherre.

Ekonomi

Projektkostnaden bedöms uppgå till 376 180 tkr i sin helhet hyresgenererande. Kostnaden motsvarar 37 600 tkr per kvm utslaget på skolans yta om 10 000 kvm (BRA). I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till dagens marknadsläge, kreditiv och fastighetstekniska risker. Uppskattningen av riskkalkyleringen som är inräknad i projektkostnaden är beräknad utifrån tidigare erfarenheter. Budget för genomförande av utredningshandlingar samt detaljplanearbetet uppgår till 4 mnkr, vilken kommer att direktfaktureras. Upparbetade kostnader per 2017-11-07 enligt bokföringen uppgår till under 2,1 mnkr.

Hyran är beräknad utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och bedöms till 20 mnkr under det första helåret. I den bedömda hyran ingår tillkommande kostnader för tomträtt. Årshyran per elev för skolan uppgår till 24 500 tkr.

SISAB har ansökt om detaljplaneändring för markanvisad yta inom fastigheterna Postgården 1 och Årsta 1:1. Detaljplanearbetet började i februari 2016 och har inneburit ett nära samarbete mellan SISAB, Utbildningsförvaltningen, Fastighetskontoret och dess hyresgäst, Idrottsförvaltningen. Detaljplanen har varit utställd under sommaren 2017 och förväntas vinna laga kraft i augusti 2018. Efter mottagen beställning av förslagshandling är uppskattad tidplan för färdigställande av förslagshandling inklusive offert för genomförandebeslut ca 6 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

SISAB kommer att ansvara för ansökan om bygglov och efter godkännandet av bygglovet kan byggproduktionen inledas, vilket förväntas starta oktober 2020. Planerad inflyttning utav skolan uppskattas till januari 2023. Genomförandebeslut planeras i alla instanser under mars 2019.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning.

Bolagets bedömning

Den nya stadsdelen med 6 000 nya lägenheter skapar ett behov av en ny skola för att kunna utöka antalet elevplatser i området.

