

Handläggare
Anna Westerlund

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut nytt hus K, Slättgårdsskolan

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projekt avseende återuppbyggnad på Slättgårdsskolan, kv. Barnavännerna 1 i Skärholmen, med en projektkostnad om 289 mnkr, inklusive index, i sin helhet finansierat av hyresgäst, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Sammanfattning

SISAB har till utbildningsförvaltningen uppfört en budgetoffert avseende återuppbyggnad av huvudbyggnaden på Slättgårdsskolan som brann ner 2020. Ny byggnad, hus K, tillsammans med befintlig byggnad, hus J samt idrott, hus H, ska tillsammans ge en skola, F-9 för 600 elever med samtliga funktioner.

Den tillkommande årshyran första helåret, beräknas uppgå till 16,4 mnkr. Den framtida årshyran för Slättgårdsskolan motsvarar 36 800 kr/barn.

Hela projektet beräknas vara klart november 2025.

Bakgrund

Slättgårdsskolan som byggdes 1968 har eldhärjats vid flera tillfällen och nu senast i juni 2020 där huvudbyggnaden brann ner.

Huvudbyggnad bestod av fyra huskroppar C, D, E och F. Tidigare under 2020 brann idrottssalen, hus H, ned till grunden. Eleverna, ca 520 st. har p.g.a. bränderna varit evakuerade till Vårbergsskolan, Kämpetorpsskolan och Solbergaskolan, numera endast Vårbergsskolan.

Utöver de eldhärjade byggnaderna har skolan även en ny byggnad, hus J. Den nya byggnaden inrymmer lågstadium och har ersatt tidigare paviljonguppställning. Återuppbyggnad av idrottssalen, hus H, har också pågått parallellt. Båda byggnaderna togs i bruk januari 2022. Kvar finns i dagsläget en paviljong som inhyser matsal och del av administrationen.

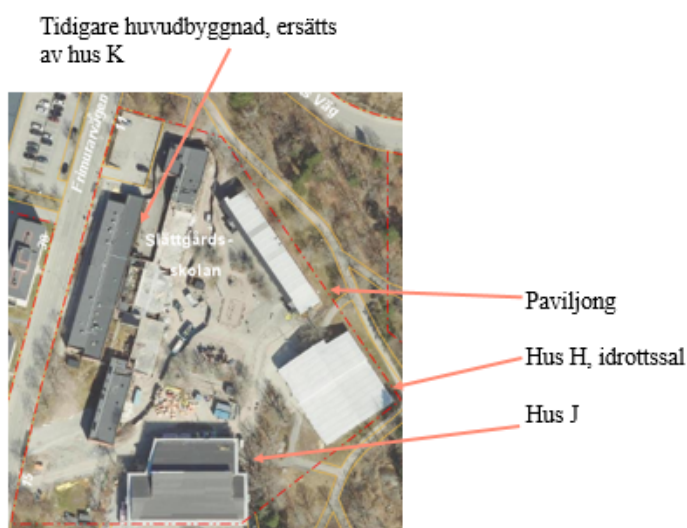
Från 2016-2020 planerades en ombyggnation och renovering av gamla huvudbyggnaden samt skolgårdsombyggnad. Vid branden

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

resulterade det i ett förgävesprojekt och har ersatts av detta nybyggnadsprojekt.

Uppdraget som SISAB fått från utbildningsförvaltningen är att bygga en välplanerad F-9 skola, tvåparallellig för 600 elever. Målet är också att nyttja handlingar från det tidigare ombyggnadsprojektet i den mån som är möjlig.



Slättgårdsskolans byggnader



Slättgårdsskolans placering på karta. (Källa: Eniro)

Ärendet

En ny byggnad, hus K, kommer att ersätta den gamla huvudbyggnaden. Byggnaden placeras på samma ställe som tidigare men centreras mer i hörnet av fastigheten för att möjliggöra en större skolgård.

Byggnaden om totalt 6050 kvm byggs i suterräng med 2 respektive 3 våningar. Byggnaden ska rymma 300 elever och 80 personal. De funktioner som kommer att finnas i hus K är:

- Administration, vaktmästare, skolhälsa

- Kök och matsal
- Specialsalar, hemkunskap, bibliotek
- Klassrum med tillhörande hemvister för mellan- och högstadium

Strävan i projektet har varit att skapa gemenskap med den omgivande stadsdelen, mellan elever och lärare. En byggnad som öppnar upp sig mot gatan och bjuder in. De gemensamma rummen, skolgården, atriet och allrummen i hemvisterna har varit centrala i utformningen. Atriet är byggnadens hjärta, det centrala gemensamma rummet, kring vilket skolans funktioner grupperas. Det gemensamma rummet ger samhörighet och god överblick över vad som händer i skolan. Byggnaden förbereds för att solceller ska kunna installeras.

Den nya byggnaden kläs i rött tegel, precis som den tidigare byggnaden. Olika delar av fasaden knyter an med de övriga husen H och J, för att visa på samhörighet.

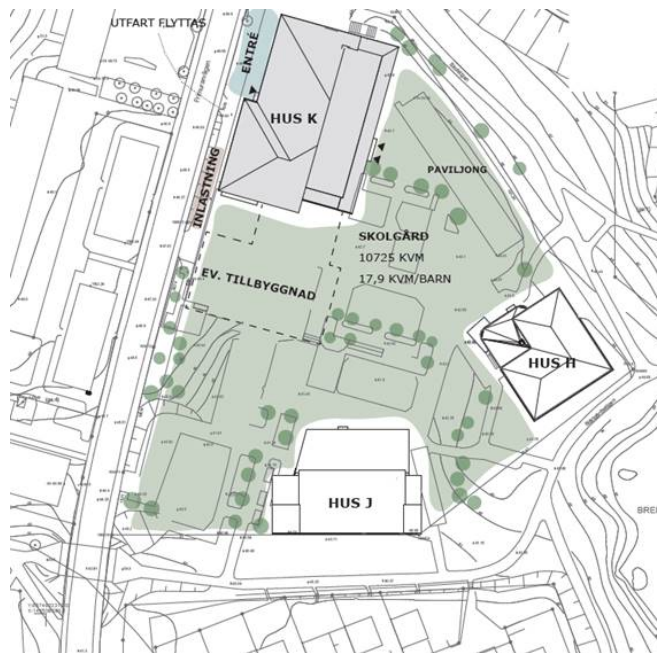
Matsal och kök byggs för 600 elever delat på tre matlag. Köket byggs så att det med liten insats ska kunna anpassas för att servera fler portioner i framtiden. Kök, matsal och specialsalar placeras så att de lätt går att hyra ut efter skoltid.

Skolgården kommer att renoveras enligt uppdrag från tidigare ombyggnadsprojekt. Dessutom ingår uppbyggnad av tillkommande skolgård som frigörs p.g.a. branden. Friytan blir ca 19 kvm/elev. Skolan kommer, p.g.a. de bränder som varit, ha en högre säkerhet med högsta brandklass.

Den kvarvarande paviljongen från Expandia monteras ner när huvudbyggnaden är klar och området blir skolgård.



Nybyggnad sett från Skolgården



Situationsplan, skolans 3 byggnader efter projektet. Paviljongen kommer att nedmonteras.

Barnkonsekvenser

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. SISAB arbetar strukturerat för att bevaka och förbättra barnens rättigheter inom SISAB:s verksamhetsområde. SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när t.ex. de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet. SISAB:s projekteringsanvisningar är formade utifrån att det är just skolmiljö för barn som ska skapas och anpassas. På Slättgårdsskolan har vi arbetat med workshops med samtliga elever samt lärare för att låta dem komma med idéer och förslag om nya skolbyggnaden. Projektet kommer fortlöpande att hålla elever, lärare, skolläda och vårdnadshavare informerade om projektets framdrift.

Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande är SISAB tillhanda senast 1 december 2022. Bedömd genomförandetid är 24 månader.

Projektering och upphandling är planerad från oktober 2022 till januari 2024. Produktionen är planerad från februari 2024 till november 2025 då byggnaden kan tas i bruk.

Ekonomi

Projektkostnaden är beräknad till 289 mnkr, inklusive index om 13,8 mnkr, i sin helhet finansierat av hyresgäst.

Projektkostnaden exklusive index är 275,1 mnkr. Med hyresgästens omkostnadstillägg och kreditiv är totala kostnaden 281 mnkr. Kostnad för utredning, 600 tkr, samt bl.a. köksutrustning 3,1 mnkr, totalt 3,7 mnkr, direktfaktureras. Resterande belopp, 277 mnkr är hyresgrundande.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden, inte heller kostnader för evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Den tillkommande årshyran för utbildningsförvaltningen, år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden är med en ränta på 0,73%, beräknad till 16,4 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyran, år 1 till 19,8 mnkr om räntan är 2,0%. Framtida årshyra är beräknad med befintligt årshyra i juli 2022, för hus J och H samt tillkommande årshyra för hus K.

	Framtida
Årshyra (kr)	22 065 000*
Antal barn	600
Årshyra/barn (kr)	36 800*
Yta totalt (kvm)	9176
Yta/barn (kvm)	15,3

*Avser hyra år 1

Risker

- Tidplanen medger inget utrymme för förseningar vad gäller beslut, överklaganden eller omtag.
- Lång projekttid medför risk för byte av konsulter och andra resurser i projektet.
- Överklagan av bygglov och vid tilldelning av entreprenör,
- Anslutning till andra system
- Allmänna marknadsläget, krig i Europa, stigande energi- och materialpriser är risker som kan påverka tid och ekonomi.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Claes Magnusson, VD	2022-09-21
Susanne Christensson, tf Avdelsningschef	2022-09-21