

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2020-12-23

Dnr KS 2020/0259

Till kommunstyrelsen

### Rekommendation till Armada Kommunfastigheter AB avseende eventuell försäljning av fastigheten Berga 6:35

#### Sammanfattning

Två exploatörer, Hemsö fastighets AB och Nystad stadsutveckling AB, har visat intresse för att etablera sig på Hackstaskolan tomt, Berga 6:35, för att tillskapa skollokaler. Fastighetens utmaningar har inneburit att Armada och Samhällsbyggnadsförvaltningen överenskommit att en bedömning från kommunen om de två exploatörernas förslag till lösningar är önskvärd. Samhällsbyggnadsförvaltningens utvärdering har därmed landat i en rekommendation att fortsätta dialogen kring en avyttring av fastigheten Berga 6:35 med Nystad stadsutveckling AB.

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsen beslutar

rekommendera Armada Kommunfastigheter AB att fortsätta försäljningsdialogen avseende Berga 6:35 med Nystad stadsutveckling AB.

#### Bakgrund

Två exploatörer, Hemsö fastighets AB och Nystad stadsutveckling AB, har visat intresse för att etablera sig på Hackstaskolan tomt, Berga 6:35, för att tillskapa skollokaler för en extern skoloperatör. Båda aktörerna är därmed också intresserade av att köpa fastigheten från Armada och har presenterat två olika upplägg och lösningar på skolfrågan. Såväl fastigheten som affären i sig erbjuder ett antal utmaningar. Detaljplanen för området är gammal och till vissa delar inaktuell. "Hackstaskolan" ligger i nära anslutning till en bostadsfastighet en park och Alceahuset. Skolgården har en begränsad storlek. Utformningen av tillbyggnader kommer gestaltningsmässigt att ha en stor påverkan på omgivningen men också direkt på framtida skolgård. Tillbyggnader måste också prövas tillåtliga i framtida bygglovsprövning och får inte innebära förvanskning av befintliga byggnader. Såväl hämtning och lämning av skolbarn som varuleveranser måste kunna lösas på ett tillfredställande sätt. Österåkers kommun är dessutom hyresgäst i både kök/matsal och i idrottshall.

Fastighetens utmaningar har inneburit att Armada och Samhällsbyggnadsförvaltningen överenskommit att en bedömning från kommunen om de två exploatörernas förslag till lösningar är önskvärd. Det är Armada som är fastighetsägare och som skall genomföra en eventuell affär. Med de utmaningar som Samhällsbyggnadsförvaltningen redan tidigare identifierat med en utveckling av skolverksamheten på fastigheten har förvaltningen utvärderat de två förslagen.

## Tjänsteutlåtande

### Förvaltningens slutsatser

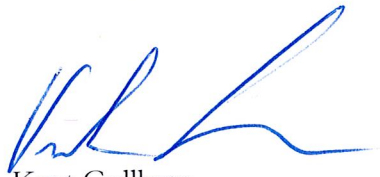
Bägge exploatörerna har redovisat ekonomisk budnivå inom intervallet för framtagna värderingar. Trots att budnivåerna och de faktorer i förslagen, t ex nya bygggrätter, som påverkar buden inte är identiska har de bedömts likvärdiga.

Då det gäller föreslagen utformningen av skollokaler och skolgården anses Nystads förslag mer lämpligt vad gäller dels hur tillbyggnader placerats och utformats för att harmonisera med befintliga byggnader på fastigheten samt omgivande bebyggelse. I Nystads förslag lyfts större skolgårdskvalitéer och ytor fram då tillagningsköket föreslås flyttas samt att en flytt av befintlig skolverksamhet ger en naturlig avgränsning både vad gäller lokaler och skolgården. Nystads förslag har också bedömts bättre då det gäller trafiklösningen för hämtning och lämning. Samhällsbyggnadsförvaltningens utvärdering har därmed landat i en rekommendation att fortsätta dialogen kring en avyttring av fastigheten Berga 6:35 med Nystad.

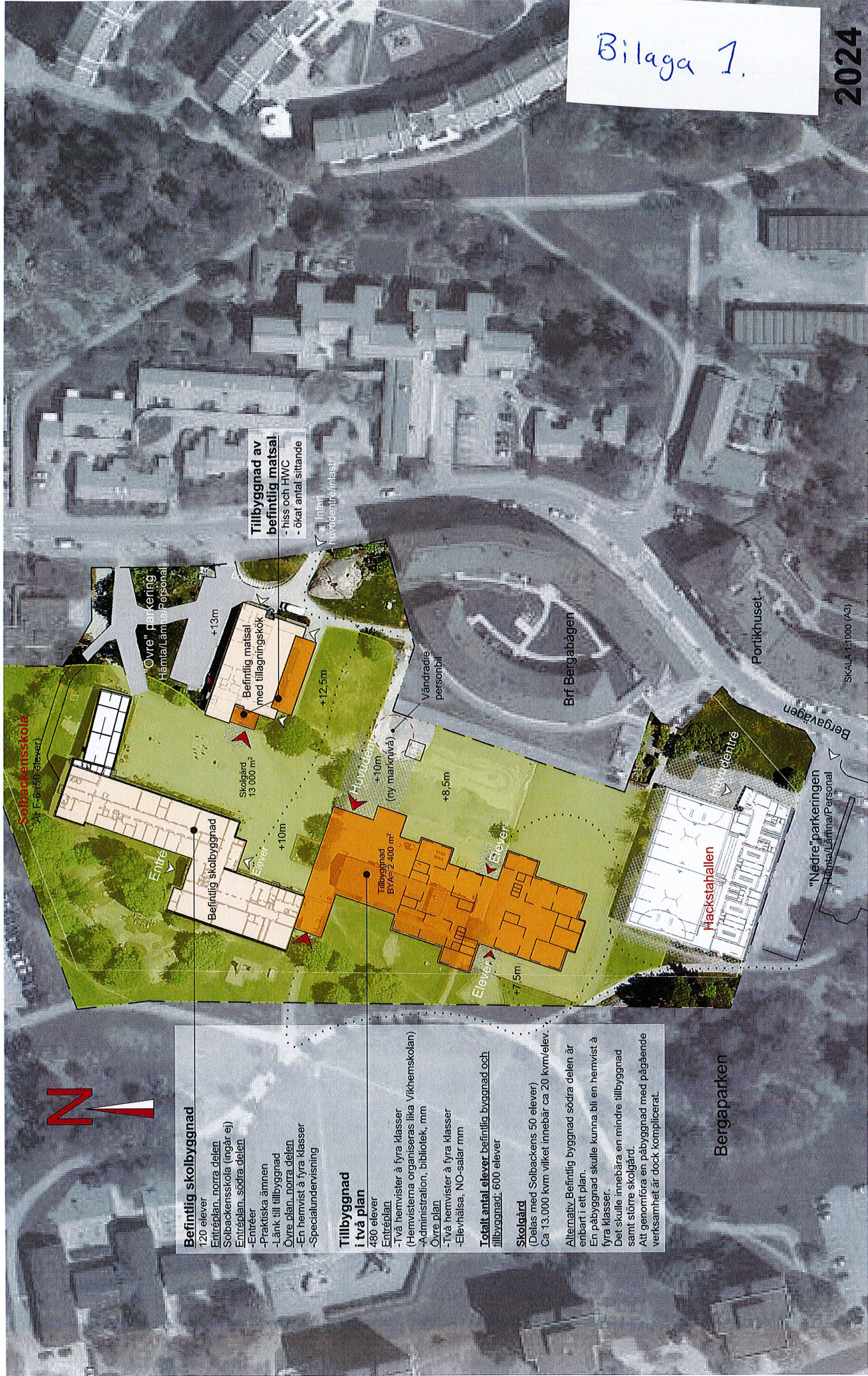
Samtidigt som en försäljningsprocess mellan Armada Kommunfastigheter AB och exploatör fortlöper behöver kommunen tillsammans med Armada arbeta fram långsiktiga lösningar för både tillagningskök, matsal samt idrottshall som finns inom fastigheten. Dessa lösningar kräver beslut senast vid tillfället av politiskt beslut avseende fastighetsförsäljningen. Beslut rörande befintliga kommunala verksamheter är ett villkor för att kunna möjliggöra projektet och därmed en etablering av extern operatör.

### Bilagor

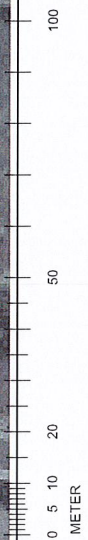
1. Hemsös förslag 201103
2. Nystads förslag 201014



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



SKALA 1:10 000 (A3)



**Befintlig skolbyggnad**  
 120 elever  
 Entréplan, norra delen  
 Solbackensskola (ingår ej)  
 Entréplan, södra delen  
 -Entréer  
 -Praktiska ämnen  
 -Länk till tillbyggnad  
 Övre plan, norra delen  
 -En hemvist å fyra klasser  
 -Specialundervisning

**Tillbyggnad i två plan**  
 480 elever  
 Entréplan  
 -Två hemvister å fyra klasser  
 (Hemvisterna organiseras lika Vikhemskolan)  
 -Administration, bibliotek, mm  
 Övre plan  
 -Två hemvister å fyra klasser  
 -Elevhälsa, NO-salar mm

**Totalt antal elever befintlig byggnad och tillbyggnad: 600 elever**

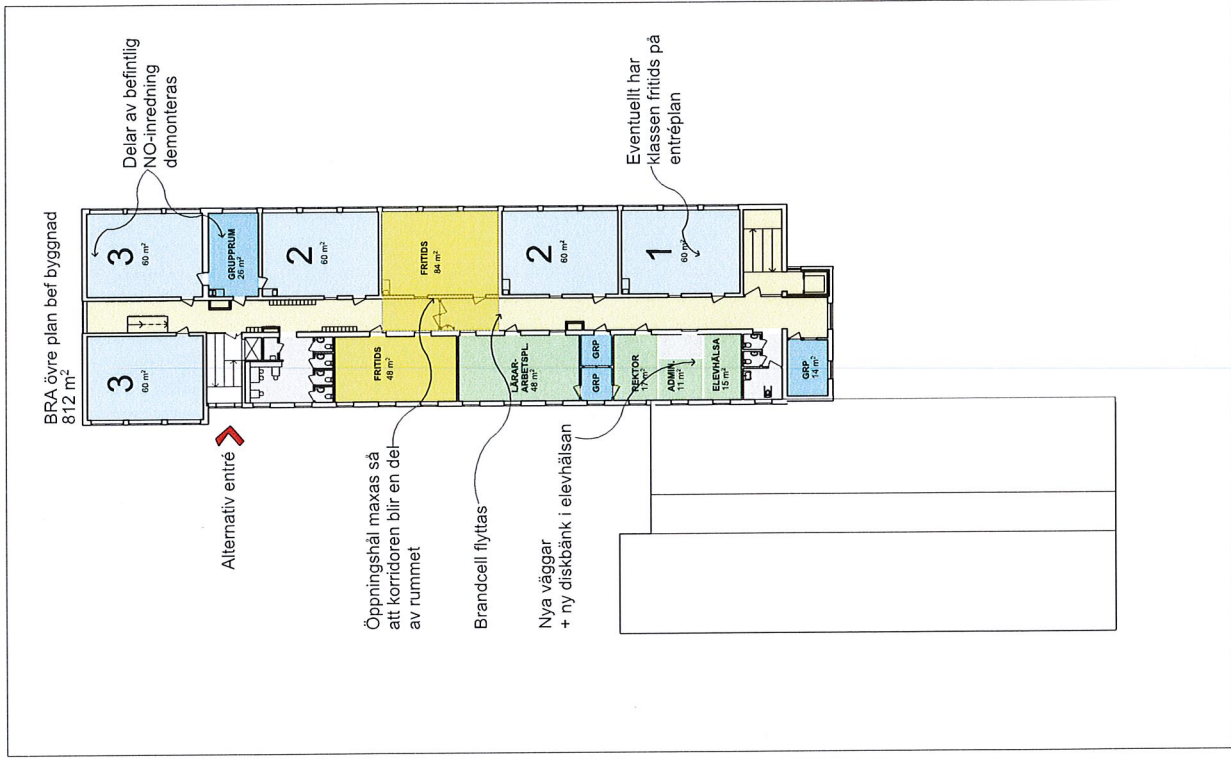
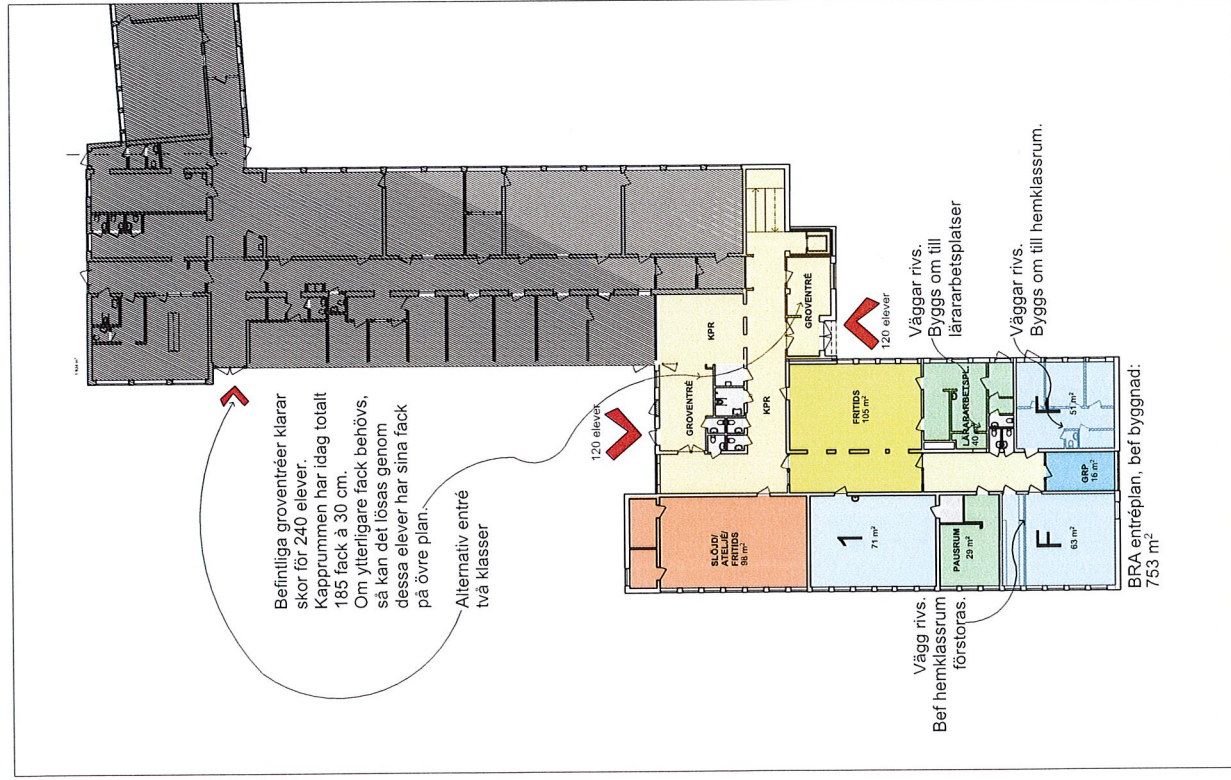
**Skolgård**  
 (Delas med Solbackens 50 elever)  
 Ca 13.000 kvm vilket innebär ca 20 kvm/elever.

Alternativ Befintlig byggnad södra delen är enbart i ett plan.  
 En påbyggnad skulle kunna bli en hemvist å fyra klasser.  
 Det skulle innebära en mindre tillbyggnad samt större skolgård.  
 Att genomföra en påbyggnad med pågående verksamhet är dock komplicerat.

Bergaparken

Ombyggnad av befintligt byggnad för 240 elever till höstterminen 2022

Antal hemklassrum: 8 stycken varav  
 6 st: ca 60 kvm  
 1 st: 71 kvm  
 1 st: 51 kvm



2022

NY SKOLA (600 ELEVER)  
 HACKSTA 6:35  
 Ombyggnad av befintlig byggnad  
 Skala 1:400- Utredning 2020-11-02

bleck arkitekter ab

Högbergsgatan 97, 118 54 Stockholm  
 Telefon 08-736 03 10 e-post info@bleck.se

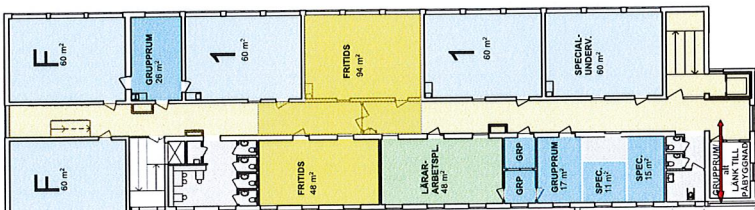
Ombyggnad av befintligt byggnad till höstterminen 2024

Jämförelse av ytor i m<sup>2</sup>:

Rumstyp	IES	Vikthems-skolan	Förslag ombyggnad.
Slöjd	180	200	175
Bild/ateljé	80	90	70
HKK	ej angivet	115	100
Musik/studio	ej angivet	90	93
Specialund.	60+ 2 st gpr	-	60+ 2 st gpr
Klassrum	60-70	-	60

Hemvist ej angivet 620  
(i hemvistytan ingår fyra klassrum, grupprum, fritids, lärararbetsrum, toaletter och kommunikationsyta.  
Groventré och kapprum ingår inte)  
Vikthems skolan har en stor mellanyta som kan nyttjas av både skolan och fritids, medan befintlig byggnad har mer kommunikationsyta men också fler grupprum vilka kan samutnyttjas av fritids.

BRA övre plan bef byggnad 812 m<sup>2</sup>

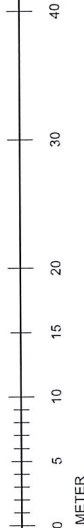


(BRA ca 638 m<sup>2</sup>)

BRA övre plan tillbyggnad ca 2 150 m<sup>2</sup>

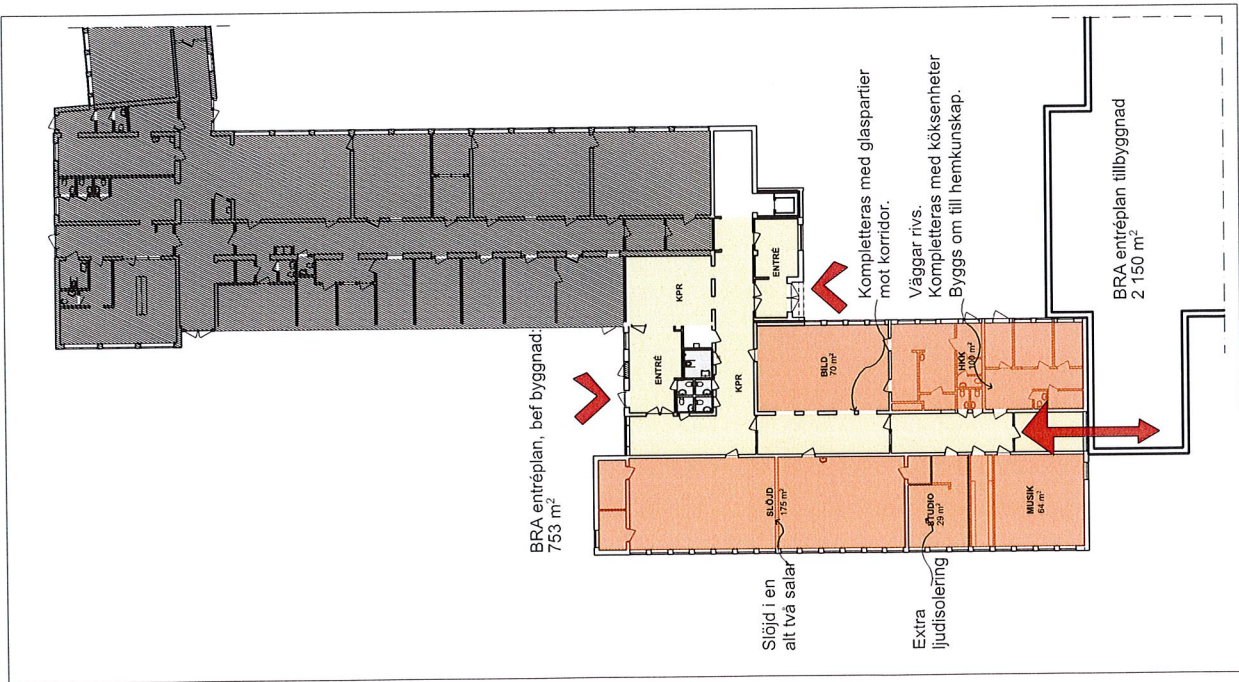
Alternativ Befintlig byggnad södra delen är enbart i ett plan. En påbyggnad skulle kunna bli en hemvist a fyra klasser. Det skulle innebära en mindre tillbyggnad samt större skolgård. Att genomföra en påbyggnad med pågående verksamhet är dock komplicerat.

SKALA 1:400



2024

NY SKOLA (600 ELEVER)  
HACKSTA 6:35  
Ombyggnad av befintlig byggnad  
Skala 1:400 -Utredning 2020-11-02

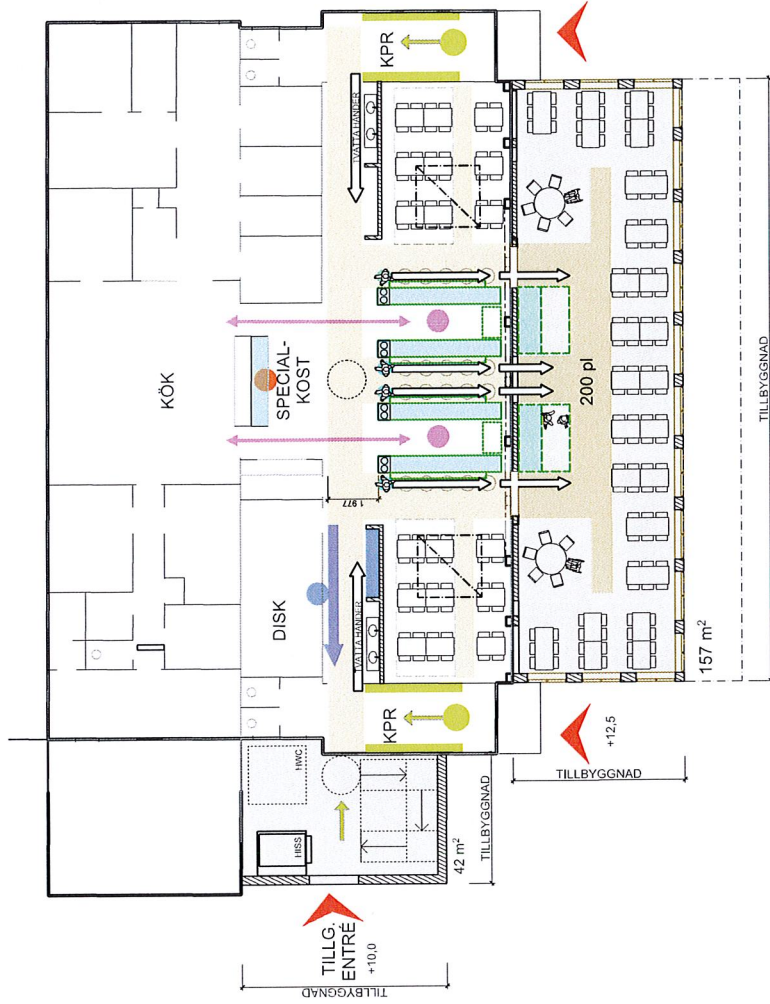


BRA entréplan, bef byggnad 753 m<sup>2</sup>

BRA entréplan tillbyggnad 2 150 m<sup>2</sup>

bleck arkitekter ab

Högbergsgatan 97, 118 54 Stockholm  
Telefon 08-736 03 10 e-post info@bleck.se



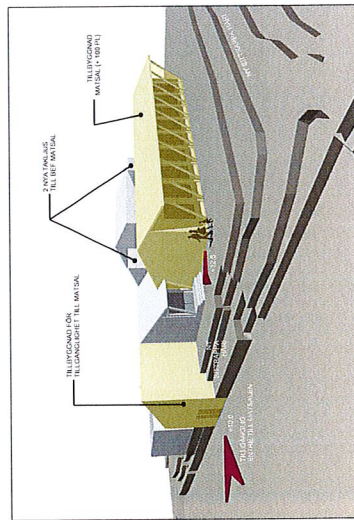
**PLAN**

**FÖRKLARINGAR**  
 Utbyggnad matsal med 100 sittplatser.  
 Ett tagg, 4 linor.  
 Åter 13 matlag.  
 Tillgänglig entré till matsalen från skolgång +10,0.

- = Entré
- = Kapprum/ la av jacka
- = Ta mat/ dricka
- = Lämna disken
- = Flöden i rummet
- = Specialkost
- = Köket fyller på mat
- = Drickstation

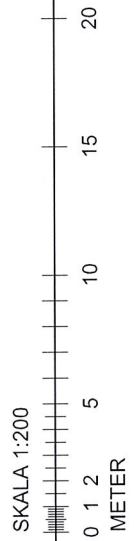
**2022**

**NY SKOLA (600 ELEVER)**  
 HACKSTA 6:35  
**Tillbyggnad matsal**  
 Skala 1:200 -Utredning 2020-11-02



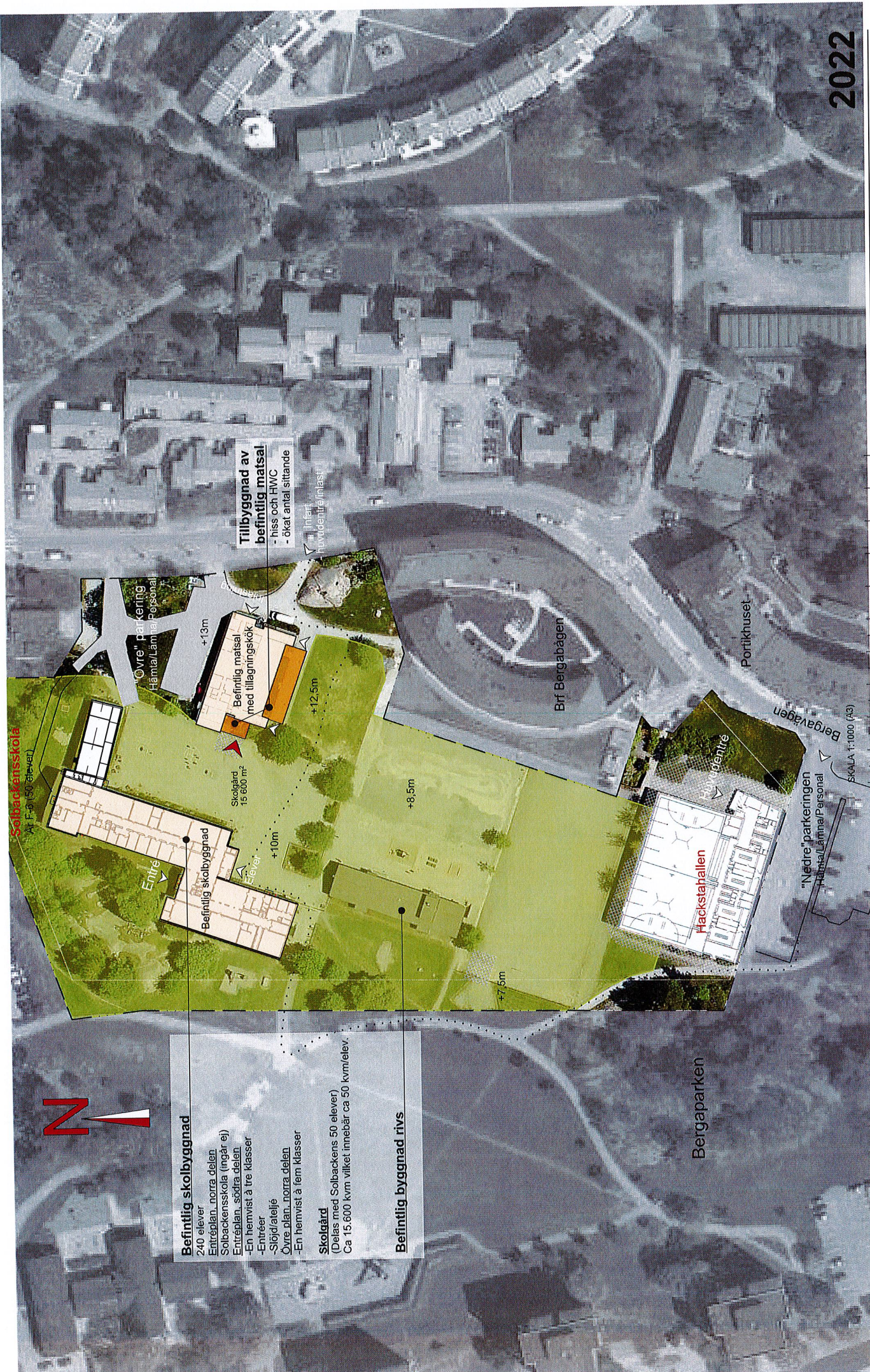
**3D BILD**

= TILLBYGGNAD



**bleck arkitekter ab**

Högbergsgatan 97, 118 54 Stockholm  
 Telefon 08-736 03 10 e-post info@bleck.se



**Solbackensskola**  
År F-3 (50 elever)

**Befintlig skolbyggnad**

- 240 elever
- Entréplan, norra delen
- Solbackensskola (ingår ej)
- Entréplan, södra delen
- En hemvist å tre klasser
- Entréer
- Sjöstj/ateljé
- Övre plan, norra delen
- En hemvist å fem klasser

**Skolgård**

(Delas inred Solbackens 50 elever)  
Övre plan, vilket innebar ca 50 kvm/elever.

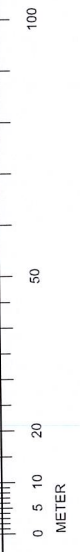
**Befintlig byggnad rivs**

**Tillbyggnad av befintlig matsal**  
- hiss och HWC  
- ökat antal sittande

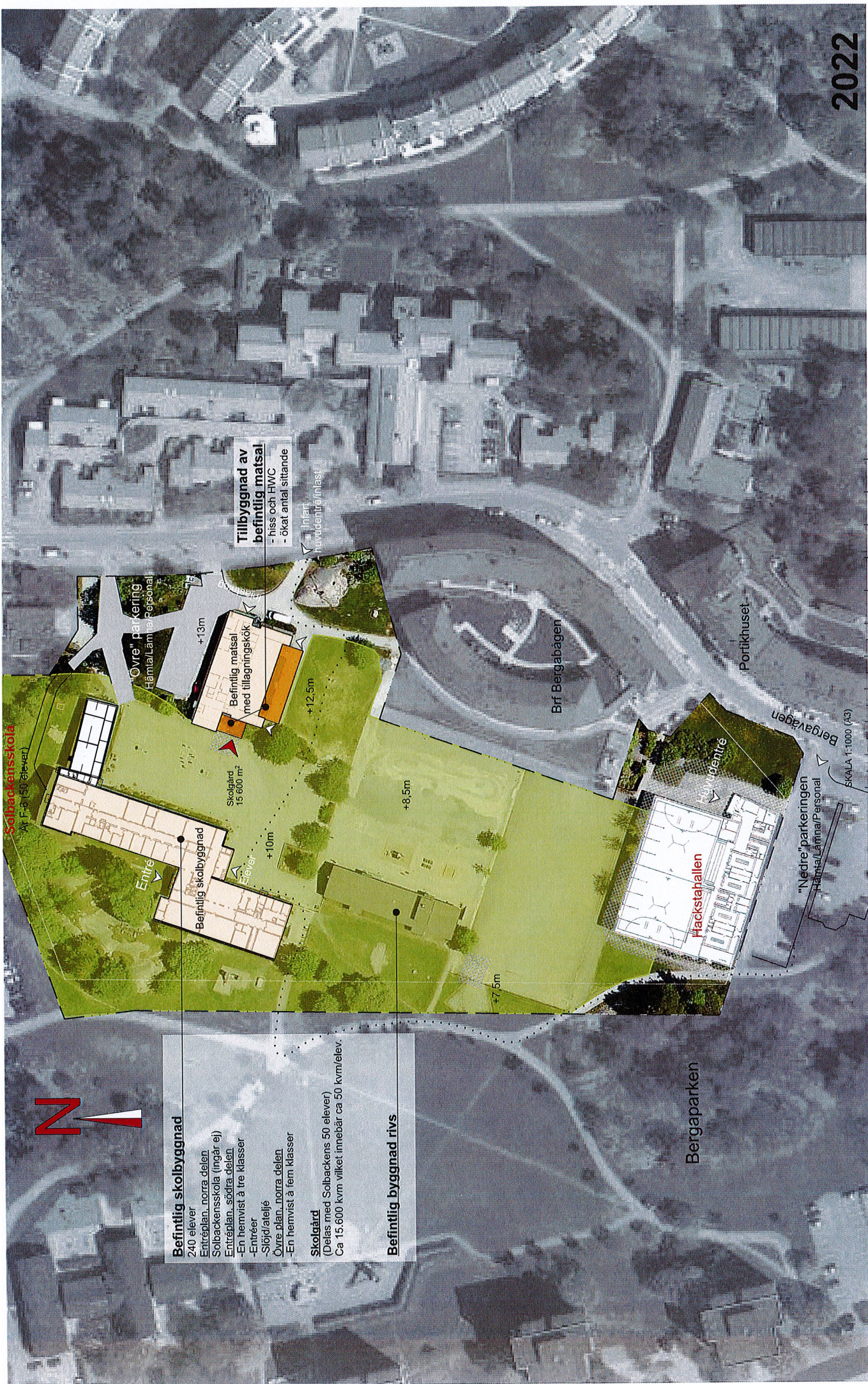
Inträ  
Huvudentré/mast

2022

**NY SKOLA (600 ELEVER)**  
HACKSTA 6:35  
Skissförslag om- och tillbyggnad  
Utredning 2020-11-02



**bleck arkitekter ab**  
Höhergsgratan 97, 118 54 Stockholm  
Telefon 08-736 03 10 e-post info@bleck.se



**Befintlig skolbyggnad**  
 240 elever  
 Entréplan, norra delen  
 Solbackensskola (ingår ej)  
 Entréplan, södra delen  
 -En hemvist å tre klasser  
 -Entréer  
 -Slöjd/ateljé  
 Övre plan, norra delen  
 -En hemvist å fem klasser

**Skolgård**  
 (Delas med Solbackens 50 elever)  
 Ca 15.600 kvm vilket innebär ca 50 kvm/elev

**Befintlig byggnad rivs**

**Tillbyggnad av befintlig matsal**  
 - hiss och HWC  
 - ökat antal sittande

Inlätt  
 huvudentrén/Inlätt

**bleck arkitekter ab**

Högbergsgatan 97, 118 54 Stockholm  
 Telefon 08-736 03 10 e-post info@bleck.se

SKALA 1:1000 (A3)  
 0 5 10 20 50 100  
 METER

**NY SKOLA (600 ELEVER)**  
 HACKSTA 6:35  
 Skissförslag om- och tillbyggnad  
 Utredning 2020-11-02

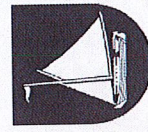
**2022**



# NYSTAD

VI UTVECKLAR VÅRA GEMENSAMMA PLATSER

**Utvecklingsförslag – BERGA 6:35**



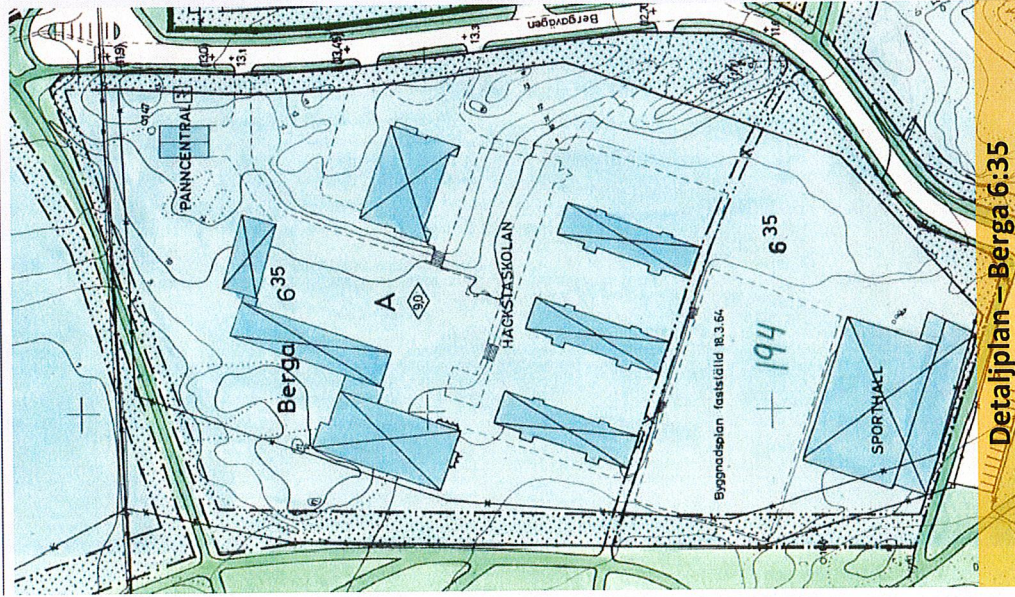
**Österåker**

Bilaga 2.

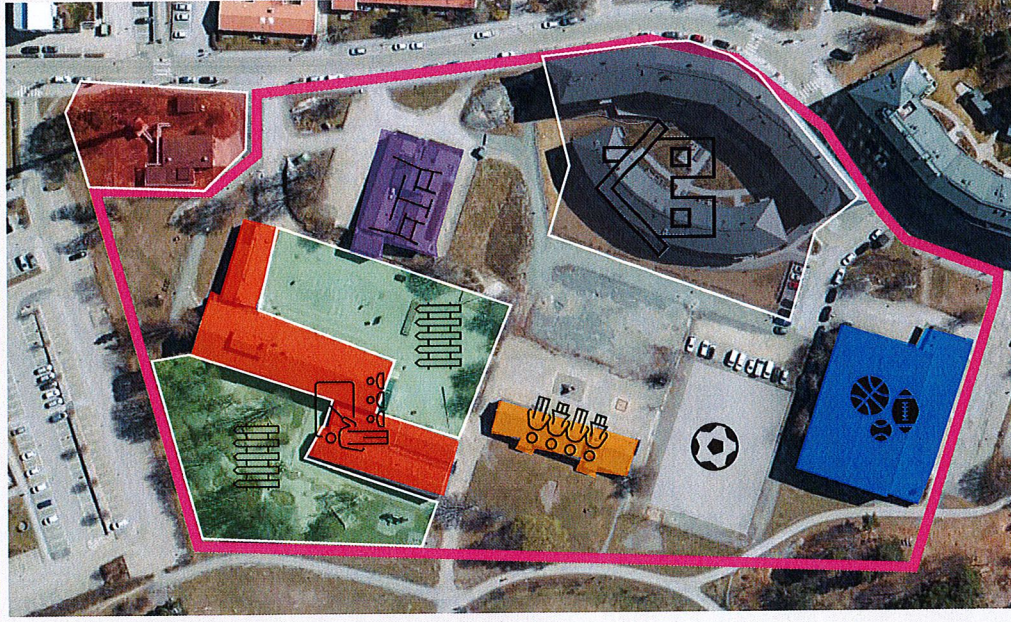
2020-10-14

# Berga 6:35 - Fastigheten idag

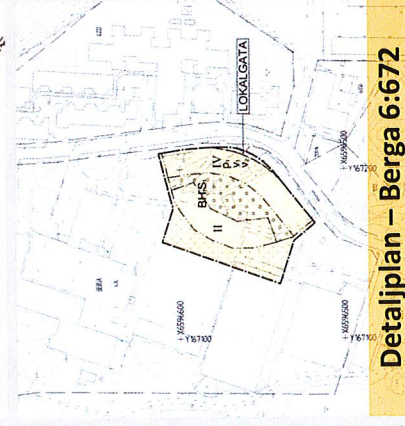
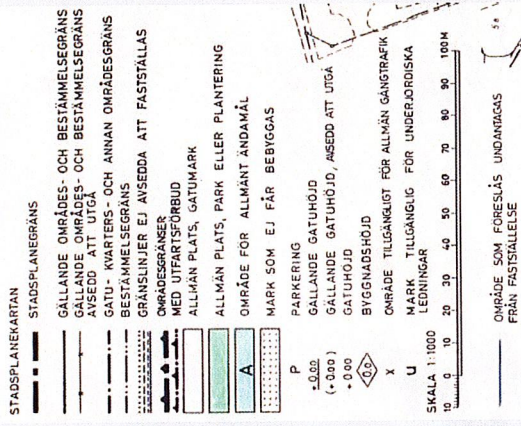
Gällande Detaljplan



Fastigheten idag

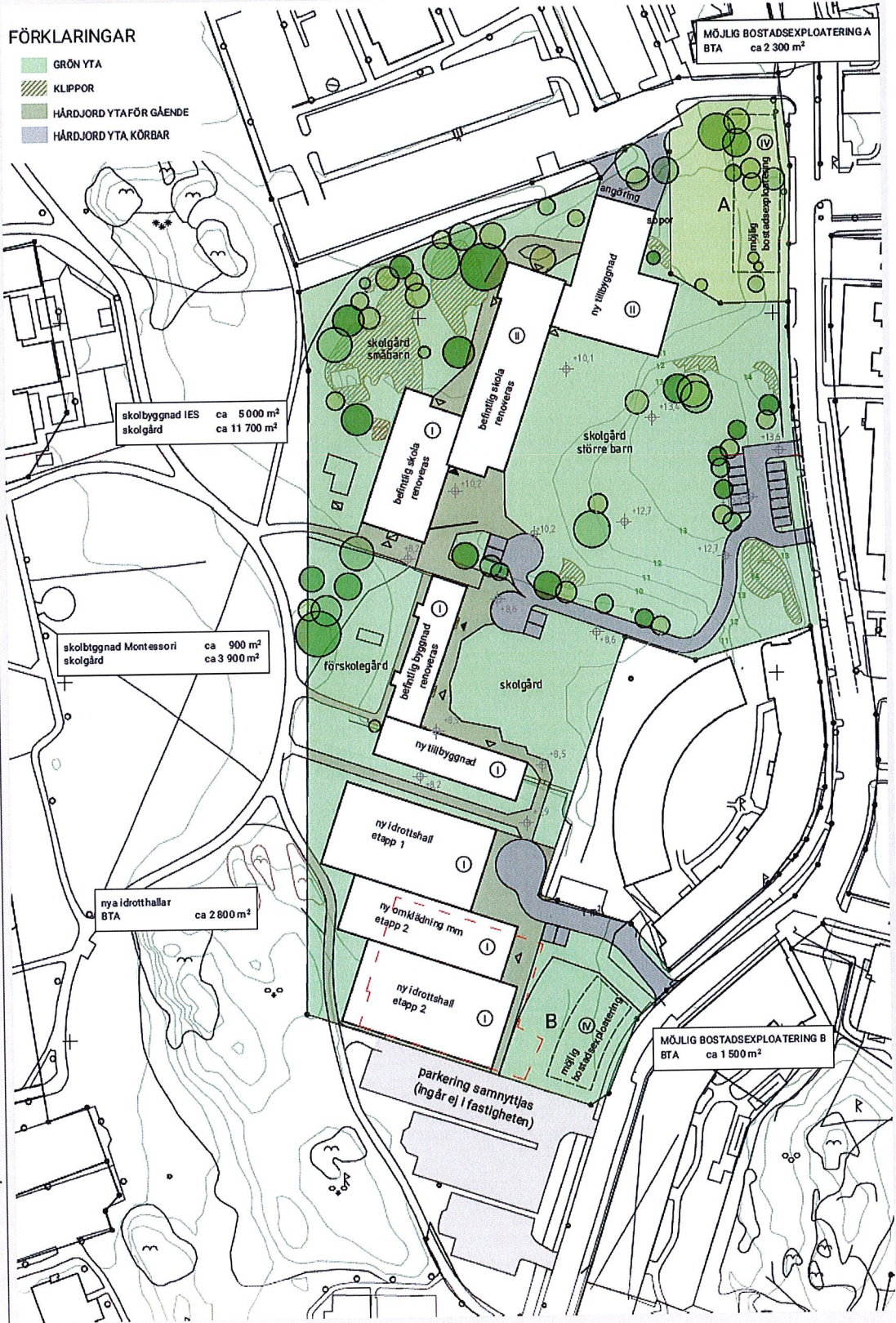


- Skolgård: Totalt 5 000 m<sup>2</sup>
- Solbackens Montessoriskola
- Tillagningskök & Matsal
- Öppen förskola
- ⚽ Grusplan
- Hackstahallen  
En fullstor delbar hall
- BERGA 6:672  
BRF Bergabågen
- BERGA 6:485  
E.ON Värme Sverige AB



# Berga 6:35 – Nystad Projektförslag (1/5)

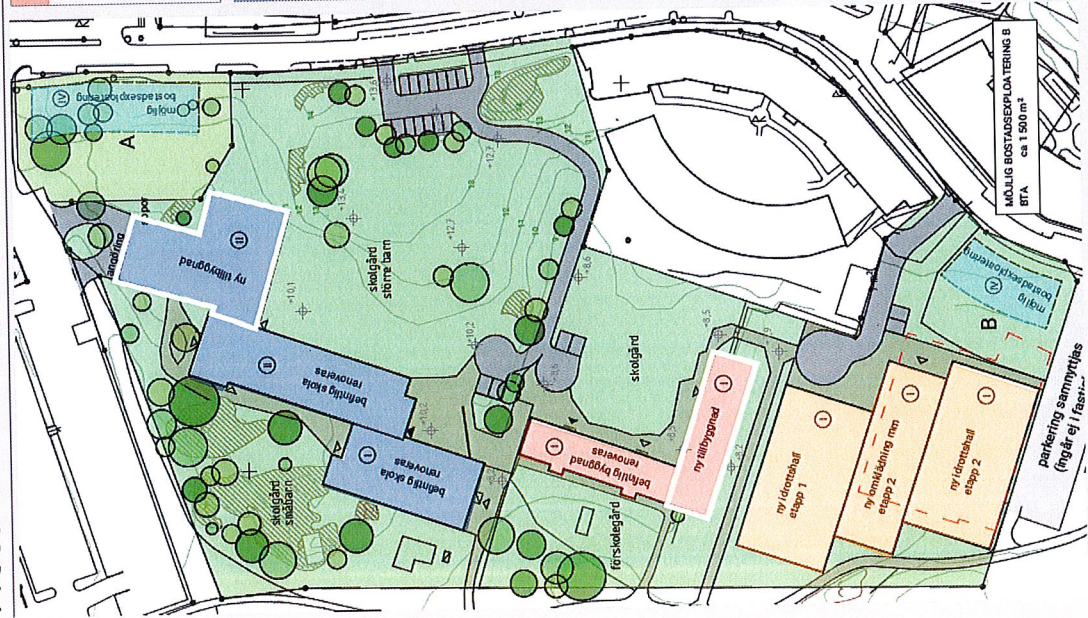
## Situationsplan



# Berga 6:35 – Nystad Projektförslag (2/5)

: Utbyggnader

## Process



### Steg 1: H1 2021

- Kommunen avflyttar befintlig öppna förskola och hemspråksundervisning → **januari 21**
- Befintlig byggnad renoveras för ny verksamhet, ca. 400 m<sup>2</sup> BTA → **H1 2021**
- Utbyggnad om ca. 500 m<sup>2</sup> BTA → **H1 2021**
- Befintlig Solbackens Montessoriskola flyttar in grundskola om ca. 75 barn samt förskola (från annan plats) om ca. 25 barn → **juli 2021 (undervisning fr.o.m. HT 2021)**
- Ny skolgård anläggs om ca. 4 000 m<sup>2</sup> → **H2 21**

### Steg 2: H2 2021 – H1 2022

- Befintlig Solbackens Montessoriskola avflyttar från befintligt läge till nya lokaler i syfte att ge IES egen skolbyggnad (f.d. Hackastaskolan) → **juli 2021**
- Befintlig skolbyggnad renoveras och anpassas till IES verksamhet. Norra vingen rivs → **H2 21 – H1 22**
- Ny skolbyggnad om ca. 1 900 m<sup>2</sup> BTA inkluderande tillagningskök, matsal, administration, personalrum och klassrum → **H2 21 – H1 22**
- Ny skolgård anläggs om ca. 11 700 m<sup>2</sup> → **hösten 22**
- Befintlig matsal rivs → **sommaren 22**

### Steg 3: Möjlig utveckling av 2 nya idrottshallar

- Nystad positiva till att utveckla 2 nya idrottshallar med kommunen som hyresgäst (kommunens senare beslut)
- Byggnation av ny idrottshall B (23m\*43m delbar) på del av befintlig grusplan (etapp 1) → **byggnation 12 månader**. Temporära omklädningsrum och duschar etableras
- Befintlig idrottshall rivs → **2 månader**
- Byggnation av ny idrottshall A (23m\*43m delbar) med läktare för ca. 500 personer (etapp 2) → **byggnation 12 månader**

### Steg 4: Möjlig utveckling bostäder ca. 3 500 m<sup>2</sup>

- Möjlighet att utveckla bostäder på Berga 6:485 (panncentralen).
- 3 500 m<sup>2</sup> BTA nya bostäder fördelat på område A (panncentral) och område B
- Ny detaljplan erfordras

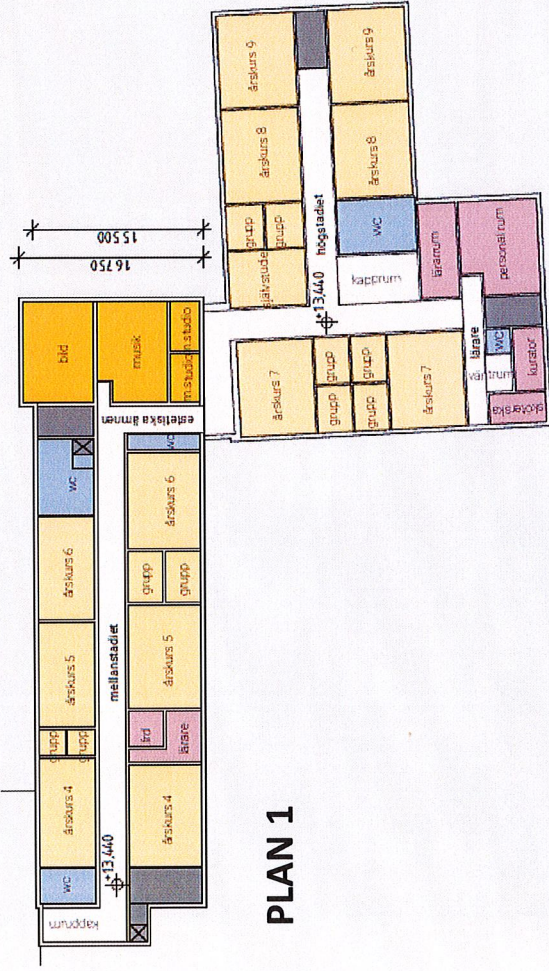
### Byggtreprenad:

- Entreprenadgenomförande kommer att utföras av COBAB med möjlig byggsstart i januari 2021

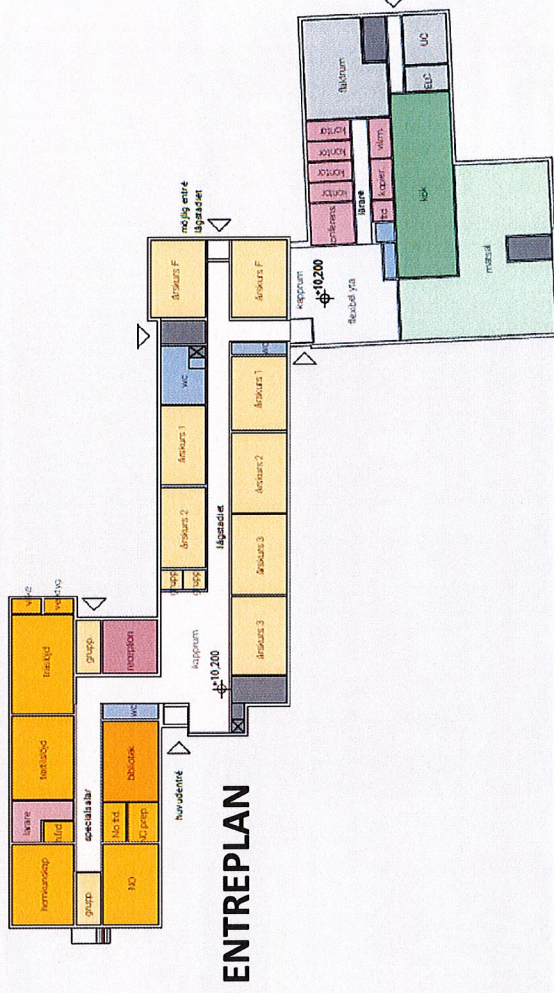


# Berga 6:35 – Nystad Projektförslag (4/5)

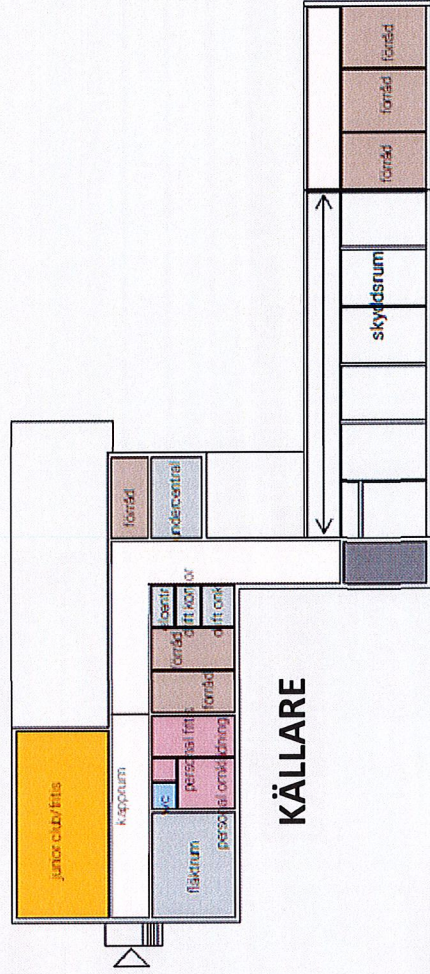
Planritningar – Internationella Engelska Skolan



**PLAN 1**



**ENTREPLAN**



**KÄLLARE**

# Berga 6:35 – Nystad Projektförslag (5/5)

## Tidplan

Fatsighetsförvärv Berga 6:35	2020			2021												2022			
	Start	Slut		Ok	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Ok	Nov	Dec	
<b>Utveckling Berga 6:35   Steg 1 - Utveckling Solbackens Montessoriskola</b>																			
Berga 6:35 Fastighetsförvärv																			
Kommunen avflyttar befintlig öppna förskola och hemspråksundervisning																			
Befintlig byggnad renoveras för ny verksamhet, ca. 400 m <sup>2</sup> BTA																			
Utbyggnad om ca. 500 m <sup>2</sup> BTA																			
Befintlig Montessori skola flyttar in (grund- & förskola)																			
Ny skolgård anläggs om ca. 4 000 m <sup>2</sup>																			
Utbildning startar - Solbackens Montessoriskola																			
<b>Utveckling Berga 6:35   Steg 2 - Utveckling Internationella Engelska Skolan (f.d. Hackstaskolan)</b>																			
Befintlig Montessori skola avflyttar befintligt läge till nya lokaler i syfte att ge IES en egen skolbyggnad																			
Norra vingen rivs																			
Ny utbyggnad om ca. 1 900 m <sup>2</sup> BTA inkluderande tillagningskök, matsal, administration, personalrum och klassrum																			
Befintlig skolbyggnad renoveras och anpassas till IES verksamhet																			
Ny skolgård anläggs om ca. 11 700 m <sup>2</sup>																			
Befintlig matsal rivs																			
Utbildning startar - Internationella Engelska Skolan																			



# NYSTAD

VI UTVECKLAR VÅRA GEMENSAMMA PLATSER

NYSTAD Stadsutveckling AB  
Stureplan 6, 4tr, 114 35 Stockholm  
nystad.se

Fredrik Hermansson  
070-861 57 63  
fredrik.hermansson@nystad.se

Per Ronnevik  
076-627 58 15  
per.ronnevik@nystad.se



## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2020-12-23

Dnr KS 2020/0259

Till kommunstyrelsen

### Rekommendation till Armada Kommunfastigheter AB avseende eventuell försäljning av fastigheten Berga 6:35

#### Sammanfattning

.....

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsen beslutar

rekommendera Armada Kommunfastigheter AB att fortsätta försäljningsdialogen avseende Berga 6:35 med Nystad stadsutveckling AB.

#### Bakgrund

Två exploatörer, Hemsö fastighets AB och Nystad stadsutveckling AB, har visat intresse för att etablera sig på Hackstaskolan tomt, Berga 6:35, för att tillskapa skollokaler för en extern skoloperatör. Båda aktörerna är därmed också intresserade av att köpa fastigheten från Armada och har presenterat två olika upplägg och lösningar på skolfrågan. Såväl fastigheten som affären i sig erbjuder ett antal utmaningar. Detaljplanen för området är gammal och till vissa delar inaktuell. "Hackstaskolan" ligger i nära anslutning till en bostadsfastighet en park och Alceahuset. Skolgården har en begränsad storlek. Utformningen av tillbyggnader kommer gestaltningsmässigt att ha en stor påverkan på omgivningen men också direkt på framtida skolgård. Tillbyggnader måste också prövas tillåtliga i framtida bygglovsprövning och får inte innebära förvanskning av befintliga byggnader. Såväl hämtning och lämning av skolbarn som varuleveranser måste kunna lösas på ett tillfredställande sätt. Österåkers kommun är dessutom hyresgäst i både kök/matsal och i idrottshall.

Fastighetens utmaningar har inneburit att Armada och Samhällsbyggnadsförvaltningen överenskommit att en bedömning från kommunen om de två exploatörernas förslag till lösningar är önskvärd. Det är Armada som är fastighetsägare och som skall genomföra en eventuell affär. Med de utmaningar som Samhällsbyggnadsförvaltningen redan tidigare identifierat med en utveckling av skolverksamheten på fastigheten har förvaltningen utvärderat de två förslagen.

## Tjänsteutlåtande

### Förvaltningens slutsatser

Bägge exploitörerna har redovisat ekonomisk budnivå inom intervallet för framtagna värderingar. Trots att budnivåerna och de faktorer i förslagen, t ex nya byggrätter, som påverkar buden inte är identiska har de bedömts likvärdiga.

Då det gäller föreslagen utformningen av skollokalerna och skolgården anses Nystads förslag mer lämpligt vad gäller dels hur tillbyggnader placerats och utformats för att harmonisera med befintliga byggnader på fastigheten samt omgivande bebyggelse. I Nystads förslag lyfts större skolgårdskvalitéer och ytor fram då tillagningsköket föreslås flyttas samt att en flytt av befintlig skolverksamhet ger en naturlig avgränsning både vad gäller lokaler och skolgården. Nystads förslag har också bedömts bättre då det gäller trafiklösningen för hämtning och lämning. Samhällsbyggnadsförvaltningens utvärdering har därmed landat i en rekommendation att fortsätta dialogen kring en avyttring av fastigheten Berga 6:35 med Nystad.

Samtidigt som en försäljningsprocess mellan Armada Kommunfastigheter AB och exploitör fortlöper behöver kommunen tillsammans med Armada arbeta fram långsiktiga lösningar för både tillagningskök, matsal samt idrottshall som finns inom fastigheten. Dessa lösningar kräver beslut senast vid tillfället av politiskt beslut avseende fastighetsförsäljningen. Beslut rörande befintliga kommunala verksamheter är ett villkor för att kunna möjliggöra projektet och därmed en etablering av extern operatör.

### Bilagor

1. Hemsös förslag
2. Nystads förslag

Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef