

Skolfastigheter i Stockholm AB:s om- och tillbyggnad av Kvickenstorpsskolan, kv. Samsö 1 i Farsta

Framställan från Stockholms Stadshus AB
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningsbeslut gällande Skolfastigheter i Stockholm AB:s om- och tillbyggnad i Kvickenstorpsskolan, kv. Samsö 1 i Farsta med en investeringsutgift om 306 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I takt med bostadsutbyggnaden vid Drevviken och Telestaden under de kommande åren behöver också skolkapaciteten utökas. Därför föreslås i ärendet att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tar fram underlag inför en om- och tillbyggnad i Kvickenstorpsskolan i Farsta.

Investeringsutgiften för projektet uppgår till totalt 306 mnkr.

Utbildningsnämnden ska vara hyresgäst.

Projektets mål är att öka kapaciteten till en F-9 skola med plats för totalt 1080 elever. Inflyttning planeras till höstterminen år 2025.

Den nya hyran till utbildningsnämnden uppgår till 26,9 mnkr.

Investeringsutgiften motsvarar cirka 283 300 kronor per plats och per berörd kvadratmeter (7 900 m²) beräknas den till cirka 38 700 kronor, vilket bedöms som högt.

Kvickenstorpsskolan byggdes under åren 1970-1972. Byggnadens area är ca 8 900 kvm och bedöms av utbildningsnämnden ha kapacitet för 560 elever. Idag nyttjas den för årskurs F-4 samt evakuering för Skönstaholmsskolan (F-6). I byggnaden har Farsta stadsdelsnämnd en förskola som efter projektets

genomförande inte längre kommer vara integrerad utan placeras i en ny fristående byggnad på skoltomten.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Farsta är ett av Stockholms större stadsutvecklingsområden där det planeras tillkomma tusentals nya bostäder de kommande åren. När staden växer behöver också infrastruktur och service komma på plats för att svara mot det växande elevunderlaget. Detta inriktningsbeslut syftar till att nästan fördubbla skolkapaciteten på Kvickentorpsskolan. SISAB står, precis som många andra av stadens verksamheter, inför stora investeringar de kommande åren. Det är framgent angeläget att förutsättningarna för projektets genomförande utreds och att kostnadseffektivitet eftersträvas i projektet. Vidare bör alternativa lösningar för transportbehoven till och från skolan annat än Lingvägen utredas.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande SISAB, Kvickenstorpsskolan
3. Ekonomisk bilaga Kvickenstorpsskolan (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)
4. Ekonomisk bilaga Kvickenstorpsskolan (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)
5. Protokollsutdrag SISAB, Kvickenstorpsskolan

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

I grunden är vi för att Kvickentorpsskolan renoveras och byggs ut, men är kritiska till att förslaget från kontoren förutsätter att Lingvägen ska göras om till en genomfartsled mellan Hökarängen och Farsta. Redan idag passerar väldigt många barn och unga området till fots eller cykel, eftersom viadukten under Farstavägen är en av få förbindelser för gående mellan Hökarängen och Farsta. På andra sidan finns Farstafältet där Kvickentorps bollplan ligger, som kommer att beläggas med konstgräs, liksom Farstaängens parklek och gång- och cykelvägen till Hökarängen. Vi menar

därför att det vore mycket olyckligt att öka biltrafiken och försämra trafiksäkerheten för barn och unga som rör sig i området.

Det är även sannolikt att förslaget av ovanstående skäl överklagas. Staden bör därför redan nu titta på möjliga alternativ för att undvika onödiga förseningar och kostnadsökningar på grund av överklaganden, till exempel genom att lösa behovet av transporter till och från skolan via Farstavägen istället. Vi är därför glada att föredragande borgarråd i sina synpunkter framhåller att alternativa lösningar för transportbehovet till och från skolan än Lingvägen utreds.

Slutligen vill vi också framhålla vikten av att skolgården blir tillräckligt stor och utformad så att den får höga lekvärden för den nästan fördubblade skolkapaciteten samtidigt som konsekvenserna av bullret från Nynäsvägen och tunnelbanan behöver minimeras. Även om den nya fristående förskolan på skoltomten inte behandlas i detta projekt bör det redan nu tas höjd för att den får en tillräckligt stor gård med höga lekvärden. Tyvärr kan vi inte se att uppgifter om förskolegårdens storlek redovisas i ärendet, till skillnad från skolgården, vilket behöver redovisas innan beslut kan tas i det kommande ärendet om förskolan.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningsbeslut gällande Skolfastigheter i Stockholm AB:s om- och tillbyggnad i Kvickenstorppskolan, kv. Samsö 1 i Farsta med en investeringsutgift om 306 mnkr, godkänns.

Stockholm den 10 mars 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I takt med bostadsutbyggnaden vid Drevviken och Telestaden under de kommande åren behöver också skolkapaciteten utökas. Därför föreslås i ärendet att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tar fram underlag inför en om- och tillbyggnad i Kvickenstorpsskolan i Farsta.

Investeringsutgiften för projektet uppgår till totalt 306 mnkr.

Utbildningsnämnden ska vara hyresgäst.

Projektets mål är att öka kapaciteten till en F-9 skola med plats för totalt 1080 elever. Inflyttning planeras till höstterminen år 2025.

Den nya hyran till utbildningsnämnden uppgår till 26,9 mnkr.

Investeringsutgiften motsvarar cirka 283 300 kronor per plats och per berörd kvadratmeter (7 900 m²) beräknas den till cirka 38 700 kronor, vilket bedöms som högt.

Kvickenstorpsskolan byggdes under åren 1970-1972. Byggnadens area är ca 8 900 kvm och bedöms av utbildningsnämnden ha kapacitet för 560 elever. Idag nyttjas den för årskurs F-4 samt evakuering för Skönstaholmsskolan (F-6). I byggnaden har Farsta stadsdelsnämnd en förskola som efter projektets genomförande inte längre kommer vara integrerad utan placeras i en ny fristående byggnad på skoltomten.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.
Inriktningsbeslut gällande Skolfastigheter i Stockholm ABs om- och tillbyggnad i Kvickenstorpsskolan, kv. Samsö 1 i Farsta med en investeringsutgift om 306 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningsbeslut gällande Skolfastigheter i Stockholm ABs om- och tillbyggnad i Kvickenstorpsskolan, kv. Samsö 1 i Farsta med en investeringsutgift om 306 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 3 december 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet syftar till att öka kapaciteten på skolan från dagens 560 platser till 1 080 elevplatser. Skolan kommer med denna om- och tillbyggnad även anpassas till en F-9 verksamhet, med tre paralleller för åk F-6 och fem paralleller för åk 7-9.

I projektet föreslås att befintlig byggnad byggs om för att möta nya krav från verksamheten och öka kapaciteten i kök och matsal. Ombyggnationen avser ca 3 700 kvm och planeras för åk 4-9.

En tillbyggnad om 4 200 kvm, fördelat i tre plan, avses inrymma F-3 verksamhet och planeras för fem hemvister. Den nya skolbyggnaden binds ihop med den befintliga skolan genom en byggnadsdel i en våning. Ett rörelserum med dusch och omklädningsrum tillskapas i tillbyggnaden. Även idrottsbyggnaden om ca 900 kvm byggs om för att göra plats för åtta omklädningsrum samt viss renovering av installationer. Befintliga salar renoveras under 2020. Idag uppgår skolan (inklusive idrott och förskola) till cirka 8 900 m² och den tillkommande nya arean är cirka 4 200 m² (ny byggnad) och cirka 240 m² (matsal och teknikrum vid idrottshall), vilket ger en ny area på cirka 13 400 m².

Byggprojektet planeras ske i en etapp och kommer därför inte ha behov av någon särskild evakueringsinhyrning. Istället kommer den nyrenoverade Hästhagsskolan användas som evakueringsskola.

Idag värms skolan med fjärrvärme men med nuvarande krav på minskad energiförbrukning kan en bergvärmeanläggning behöva tillkomma för att nå kraven.

Inför inriktningsbeslutet är detta inte medtaget i kalkylen, men kommer utredas vidare inför genomförandebeslutet.

Tidplan och beslut

SISABs styrelse tog beslut om inriktningen för detta projekt i december 2020. Koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige planerar därefter att fatta beslut under våren 2021.

Under augusti och september 2020 pågick samråd för detaljplanen som förväntas vinna laga kraft i juni 2022. I projektets tidplan finns utrymme för viss försening till följd av eventuella överklaganden.

Upphandling planeras till andra kvartalet 2023 förutsatt ett inriktningsbeslut i kommunfullmäktige under våren 2021 och genomförandebeslut under våren 2022. Planerad byggstart blir tidigast tredje kvartalet 2023 och preliminärt kan inflyttning ske till höstterminen 2025. Detta förutsätter att detaljplanearbetet fortlöper och att övriga inblandade aktörer fullföljer befintlig tidplan med utbyggnad av den nya gatan.

Risker

Projektet har i detta läge inte konstaterat några extraordinära tekniska risker. Om detaljplanen överklagas eller stadens planprocess förlängs kan projektet komma att försenas.

Projektet har i detta skede inte genomfört någon geoteknisk undersökning av platsen där den nya byggnaden planeras. Inte heller är någon statisk bedömning gjord av den befintliga byggnaden, vilket kommer att göras inför genomförandebeslutet. Det finns därför risk för ökade kostnader i nästa skede när dessa poster utreds närmare.

Miljö

Ambitionen är att tillbyggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Ekonomi

Projektets totala investeringsutgift beräknas uppgå till 306 mnkr, varav 286 mnkr är hyresgästfinansierats och resterande 20 mnkr avser SISABs underhåll.

Den del av projektet som avser nybyggnation beräknas uppgå till 142 mnkr, vilket motsvarar 33 000 kr/kvm (räknat på 4 231 kvm BRA). Ombyggnationen budgeteras till cirka 164 000 mnkr, vilket motsvarar cirka 45 000 kr/kvm (räknat på 3 676 kvm BRA). Av den sammanlagda berörda ytan om 7 907 kvm uppgår den hyresgästfinansierade kostnaden till cirka 38 000 kr/kvm.

Den tillkommande hyran för det första helåret uppgår till cirka 16,1 mnkr, inklusive nyproduktionsrabatt och ger en total årshyra för skolan om ca 26,9 mnkr. Årshyreskostnaden det första året uppgår till cirka 24 900 kronor per elev. I den bedömda hyran ingår en uppskattad och tilltagen kostnad för tomträttsavgäld. Eventuell nedsättning av hyran under genomförandeperioden har ej beaktats.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppfattar att projektets huvudsakliga mål och syfte är att öka kapaciteten, bland annat i årskurs 7-9, säkerställa kapacitet i kök, matsal och idrottsfunktion samt att genomföra generella underhållsåtgärder.

Det noteras att utbildningsnämnden konstaterat osäkerhet kring behovet i sitt beslut och koncernledningen och stadsledningskontoret uppfattar att det finns en kostnadsdrivande risk i att bygga permanent kapacitet innan det finns säkerställda behov. Hittills har tillfälliga lokallösningar används till dess permanent behov är säkerställt. För att parera osäkerheten i behovsbilden har utbildningsnämnden angivit att om antagandena inte stämmer kommer projektet på Magelungsskolan eller ny skola i Karlsvik, båda med senare färdigställandetid, inte att fullföljas, och på detta sätt säkerställs att staden inte får överkapacitet i Farsta.

Investeringsutgiften per plats, utifrån total projektkostnad, uppgår till cirka 283 300 kronor i kostnadsnivå 2020 och koncernledningen och stadsledningskontoret avser att säkerställa att detta nyckeltal är i princip detsamma vid eventuellt genomförandebeslut. Bolaget antas kunna redovisa och tydliggöra avvikelser i genomförandeärendet. Det fortsatta projektarbetet förutsätts därför att bolaget tillsammans med nämnden, vid behov, prioriterar så att detta kan fullgöras givet samma slutliga totala elevantal och i övrigt samma projekt. Den totala projektkostnaden per berörd kvadratmeter (7 900 m²) beräknas till cirka 38 700 kronor, vilket uppfattas som hög.

Hittills har stadsdelsnämnden haft en förskola integrerad i skolbyggnaden. Förslaget till ny detaljplan innehåller en helt ny fristående förskolebyggnad på skoltomten. Förskolan kommer som konsekvens inte längre vara integrerad. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att detta är olyckligt, eftersom kommunfullmäktiges budget sedan 2019 uppgivit att vid nybyggnationsprojekt bör, om förskola och grundskola samlokaliseras (samma tomt), detta ske genom att förskolan helt integreras i skolbyggnaden. Arbetet med att samnyttja och samplanera lokalerna behöver ändå fortsätta och fördjupas. Det bör särskilt prövas att förskolebyggnaden inte förses med något eget tillagningskök utan att skolköket, som redan har kapacitet, levererar till förskolan för att minska investeringsutgifterna. Det är av stor vikt att projektet, fokuserar på kostnadseffektivitet i alla delar och skeden för att hålla kostnaderna nere i högsta möjliga utsträckning.

Skolans totala hyra (exkl nyproduktionsrabatt) bedöms efter projektets färdigställande uppgå till 26 900 tkr för det första helåret, vilket innebär ca 24 900 kr/elevplats och år. Detta är högt men inte orimligt.

Arean per elev uppgår idag till knappt 15 kvm/elev per plats men kommer efter projektets genomförande minskas till drygt 12 kvm/plats. Därigenom uppnås en högre lokaleffektivitet efter ombyggnaden, förutsatt att skolan får 1 080 elever. Det är av stor vikt att följa kapacitetsbehovet och göra nödvändiga justeringar i linje med vad som framgår av utbildningsnämndens underlag.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att otillräckligt utredda grundläggande förutsättningar kan innebära att den totala kostnadsbilden för projektet

inte genomlysts tillräckligt och att den är underskattad. Detaljeringsgraden kring exempelvis fasadens utformning är dock relativt hög och stadsledningskontoret efterlyser framgent ett ökat fokus på grundläggande förutsättningar i relation till utformningsfrågor. Detta för att säkerställa genomförandeförmåga och ett ökat fokus på att minimera risken för kostnadsökningar. Bolaget uppmanas därför att utifrån detta fördjupa arbetet med att hålla nere kostnaderna och göra nödvändiga effektiviseringar.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt stadens investeringsregler. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SISAB att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget informera och presentera särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

I grunden är vi för att Kvickentorpsskolan renoveras och byggs ut, men är kritiska till att liggande förslag förutsätter att Lingvägen ska göras om till en genomfartsled mellan Hökarängen och Farsta. Redan idag passerar väldigt många barn och unga området till fots eller cykel, eftersom viadukten under Farstavägen är en av få förbindelser för gående mellan Hökarängen och Farsta. På andra sidan finns Farstafältet där Kvickentorps bollplan ligger, som kommer att beläggas med konstgräs, liksom Farstaängens parklek och gång- och cykelvägen till Hökarängen. Vi menar därför att det vore mycket olyckligt att öka biltrafiken och försämra trafiksäkerheten för barn och unga som rör sig i området.

Det är även sannolikt att förslaget av ovanstående skäl överklagas. Staden bör därför redan nu titta på möjliga alternativ för att undvika onödiga förseningar och kostnadsökningar på grund av överklaganden, till exempel genom att lösa behovet av transporter till och från skolan via Farstavägen istället.

Slutligen vill vi också framhålla vikten av att skolgården blir tillräckligt stor och utformad så att den får höga lekvärden för det ökade elevantalet i olika åldrar samtidigt som konsekvenserna av bullret från Nynäsvägen och tunnelbanan behöver minimeras. Även om den nya fristående förskolan på skoltomten inte behandlas i detta projekt bör det redan nu tas höjd för att den får en tillräckligt stor gård med höga lekvärden. Tyvärr kan vi inte se att uppgifter om förskolegårdens storlek redovisas i ärendet, till skillnad från skolgården, vilket behöver redovisas innan beslut kan tas i det kommande ärendet om förskolan.