

Utlåtande Rotel I+IV (Dnr KS 2018/297)

Inriktningsbeslut gällande Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) nybyggnad och kapacitetsökning av grundskolan Gröndalsskolan

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnad av grundskolan Gröndalsskolan på fastigheten Blocket 32, till en total investeringsutgift om 480 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Olle Burell anför följande.

Ärendet

I takt med utbyggnaden av bostäder, i enlighet med stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030 med delmål om 80 000 bostäder till 2025, behöver också skolkapaciteten förbättras. Därför föreslås inriktningen att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tar fram underlag inför en nybyggnad av grundskola på fastigheten Blocket 32 i Gröndal, Gröndalsskolan, till en total investeringsutgift om 480 mnkr med utbildningsnämnden som hyresgäst. Projektet förutsätter att de befintliga skollokaler som finns på fastigheten rivs.

Projektets mål är att ersätta den befintliga grundskolan med nya lokaler för att kunna inrymma totalt 900 grundskoleelever, vilket är en utökning om 580 elever mot den kapacitet som finns idag. Inflyttning planeras till årsskiftet 2022/2023.

Den nya hyran för Gröndalsskolan uppgår till 23,6 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar 50 400 kr per kvm och bedöms vara mycket hög, men inte orimlig med hänsyn tagen till bland annat att projektet ska

genomföras på en fastighet med stora höjdskillnader som medför omfattande markarbeten.

Sammantaget får staden ett eftersökt bidrag av grundskoleplatser på en plats med växande behov, som en följd av stadens höga tillväxttakt med många nya bostäder. Inför genomförandebeslutet måste dock SISAB säkerställa om det är möjligt sänka utgifterna i projektet.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

I ett Stockholm som växer ser vi till att planera långsiktigt så att alla garanteras en bra kommunal förskola och grundskola nära hemmet. Med detta projekt skapas en F-9-skola för en sammanhållen skolgång för Gröndals barn.

Behovet av att både bygga ut befintliga skolor samt att bygga nya är stort. Majoriteten gör i budgeten 2018 en storsatsning på detta. Vi tar en aktiv roll för att se till att staden klarar av att ta emot stora årskullar och hitta väl fungerande lokallösningar i hela staden. Projektportföljen med beslutade förskole- och skolprojekt har ökat från 3 till 17 miljarder åren 2013-2018. SISAB har omorganiserats och utvecklats för att klara målet att skapa 55 000 nya elevplatser inom förskola, grundskola och gymnasieskola till år 2040.

Elevprognosen för Hägersten-Liljeholmen visar stadens snabbaste elevökning både fram till år 2020 och 2025. Elevantalsökningen för årskurs 7-9 är den största i antal i Stockholms stad med en ökning på 1 000 elever. Störst är också ökningen av förskoleklass elever.

Att bygga en ny skolanläggning åt Gröndalsskolan är därför ett mycket angeläget projekt. Skolan kommer att kunna ta emot ytterligare 580 elever som får möjlighet att gå i en kommunal grundskola nära hemmet. Dessutom möjliggörs en samlad skolgång hela vägen från förskoleklass till årskurs 9.

Evakueringen av befintlig verksamhet är en viktig fråga som ska hanteras skyndsamt. Att få till en hållbar evakueringslösning är högt prioriterat och en god kommunikation med elever och vårdnadshavare ska säkerställas.

Det är också glädjande att den planerade idrottshallen kommer att öppnas upp för föreningslivet på kvällar och helger.

Skolan kommer att projekteras för Miljöbyggnad klass Silver.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SISAB för Gröndalsskolan
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2017-05-23

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är nödvändigt och brådskande att utöka antalet skolplatser i stadsdelen där Gröndalsskolan ligger. Det kommer dessutom behövas ytterligare skolplatser och skolor inom stadsdelen.

För att säkerställa en kvalitativ skolgång med fungerande skolväg för Gröndalsskolans elever är det avgörande att evakueringen planeras och utförs med eleverna i fokus. Evakueringen ska koordineras med byggnationen av andra skolor i området och leda till att eleverna får sin utbildning i ändamålsenliga lokaler.

Ett sammantaget grepp måste tas över planeringen i hela stadsdelen och samarbetet med de andra förvaltningarna inom staden, särskilt vad gäller nybyggnation måste fungera väl. Vid nybyggnation ska skolbyggnader planeras in tidigt och på platser som är ändamålsenliga och kostnadseffektiva att bygga på.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnad av grundskolan Gröndalsskolan på fastigheten Blocket 32, till en total investeringsutgift om 480 mnkr, godkänns.

Stockholm den 11 april 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Olle Burell

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Markus Nordström och Lars Jilmstad (alla M) och Lotta Edholm (L)

med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыtrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Projektet

Projektet syftar till att uppföra en nybyggd grundskola på fastigheten Blocket 32, Gröndalsskolan i stadsdelen Hägersten-Liljeholmen, med utbildningsnämnden som hyresgäst. Projektet förutsätter att samtliga befintliga byggnader som används för dagens skolverksamhet rivs och att delar av berg på tomten sprängs och mark schaktas.

Avsikten är skolan ska ha kapacitet att inrymma totalt ca 900 elever. Det är ca 580 fler mot dagens maximala kapacitet om 320 elever. Ytorna kommer att utformas i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Totalt kommer skolan bli ca 9 500 kvm.

Byggnaden kommer när den är klar att rymma en treparallellig F-9 skola. Fastigheten har stora höjdskillnader och ligger på en höjd nära Essingeleden ovanför Mälarens strand. Befintlig angöring till skolgården sker via Matrosbacken. Angöringens placering behålls i det nya förslaget, men breddas och mindre lutning skapas, vilket gör att tillgänglighetskrav och krav om säker skolväg uppfylls. Idrottssalen placeras närmast Matrosbackens vändplan där angöring till skolan sker, vilket också ger bra access till idrottssalen för externa besökare utanför skoltid.

Planeringen inför genomförandebeslutet omfattar också att systemhandlingar kommer att tas fram med en kalkyl för genomförande, i enlighet med inriktningsbeslutet om 480 mnkr.

Ansökan om rivningslov och marklov för planerade åtgärder kommer också påbörjas efter kommunfullmäktige godkänt inriktningen för projektet. I enlighet med den gränsdragning som finns ansvarar utbildningsnämnden för ansökan om bygglov samt att en planering tas fram för evakuering och tillfälliga åtgärder för verksamheterna. Det ska dock göras tillsammans med SISAB.

Tidplan

I den planering som föreligger ska kommunstyrelsens ekonomiutskott i mars 2018 behandla utbildningsnämndens beslut från februari 2018 om godkännande av SISAB:s förslagshandling.

Genomförandebeslut planeras till hösten 2018. Rivning ska ske före sommaren 2020 med byggstart under januari 2021. Projektet planeras att bli klart till årsskiftet 2022/2023.

Ekonomi

Budget för utredningar i planeringsskedet fram till genomförandebeslut, inklusive redan upparbetade kostnader för utredningar, uppgår till 9 mnkr, varav utbildningsnämnden ska bekosta 7 mnkr. Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 480 mnkr. Utgiften blir 50 400 kr per kvm för grundskolan, utslaget på hela skolans yta.

Utöver utredningskostnaderna om 7 mnkr kommer SISAB fakturera utbildningsnämnden med 14,9 miljoner kronor för befintliga byggnaders restvärde. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms. Den hyra som SISAB redogjort för är beräknad utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 till 23,6 mnkr för utbildningsnämnden. I hyran har en rabatt dragits av om 2,0 mnkr per år de första fem åren, vilket motsvarar ca 200 kr per kvm och år. Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 26 200 kr per elev och år.

Risker

Risken för lågt elevantal bedöms som närmast obefintlig i projektet. Projektet har dock identifierat risker i att det kan finnas hinder för rivning och/eller bergsprängning. Inför genomförandebeslutet planeras därför riskanalyser avseende vibrationer i samband med sprängningsarbete. Efter ansökan om marklov ska också en slutgiltig bedömning göras av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2018 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nybyggnad av Gröndalsskolan på fastigheten Blocket 32, till en total investeringsutgift om 480 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnad av Gröndalsskolan på fastigheten Blocket 32, till en total investeringsutgift om 480 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 27 februari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Den planerade bostadsproduktionen i stadsdelen Hägersten-Liljeholmen bedöms medföra en ökning av antalet barn i skolåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av grundskoleplatser i Gröndal och intilliggande områden i stadsdelen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är positivt att idrottshallen planeras för att kunna användas av allmänheten efter skoltid.

Investeringsutgiften om totalt ca 480 nkr motsvarar 50 400 kr per kvm. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att utgiften är mycket hög, men inte orimlig sett till projektets omfattning och komplexitet där bl.a. markarbeten behöver genomföras på en fastighet med stora höjdskillnader. Inför genomförandebeslutet måste bolaget därför säkerställa om det finns möjligheter att sänka investeringsutgiften. I detta bör analyseras om bl.a. höjdnivåerna i gällande detaljplan kan utnyttjas bättre, eller om det går att göra avsteg från funktionsprogrammet för att minska utgifterna i samråd med utbildningsnämnden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det ännu inte presenterats några förslagna lösningar för ersättningslokaler för skolverksamheten under projektets genomförandetid. Därför är det viktigt att SISAB inför kommande genomförandebeslut stödjer utbildningsnämnden i arbetet med att finna ersättningslokaler för ändamålet.

Hyran för utbildningsnämnden uppgår till 23,6 mnkr per år. Denna hyra utslagen per elev och år kan konstateras understiga den övre gräns om ca 30 000 kr, som stadsledningskontoret som regel föreslår kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna i samband med att nämnderna begär godkännande för hyresutgifterna. Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden en eftersökt förstärkning av grundskoleplatser i ett läge med stora behov.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av nybyggnad av grundskola på fastigheten Blocket 32 i Gröndal, Gröndalsskolan, med en investeringsutgift om 480 mnkr.