

Utlåtande Rotel II+IV (Dnr KS 2019/995)

Skolfastigheter i Stockholm AB:s kapacitetsökning i och med om- och nybyggnad av grundskolan Hästhagsskolan i Farsta

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförande av om- och nybyggnad av Hästhagsskolan på fastigheten Vendelsö 2, till en total investeringsutgift om 357 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Joakim Larsson och Lotta Edholm anför följande.

Ärendet

Projektet syftar till att utöka kapaciteten genom om- och nybyggnad för Hästhagsskolan i stadsdelen Farsta, med utbildningsnämnden som hyresgäst.

Avsikten är att skolan ska ha kapacitet att inrymma totalt ca 900 elever i förskoleklass till och med årskurs nio. Det är ca 480 fler mot dagens maximala kapacitet om 420 elever. Skolan kommer vid färdigställande vara cirka 10 500 kvm. I projektet ingår också en upprustning av skolgården och tillgänglighetsanpassning med nya hissar, dörrautomatik, ramper och rullstolsanpassade toaletter.

Matsalen utökas med 340 kvm och kan också användas för samlingar. Det genomförs också ombyggnad för utökad elevhälsovård, vaktmästeri, expedition och administration. Även slöjd- och musiklokaler byggs delvis om för att klara det ökade elevantalet.

Idrottssalen, hus E behålls och utökas med en större idrottsbyggnad, hus H. Tillbyggnaden inrymmer fyra omklädningsrum, förrådsutrymmen samt personalarbetsplatser.

Den nya byggnaden, hus G, ska inrymma högstadiel elever och kommer att certifieras enligt miljöbyggnad silver.

Hus B byggs om och renoveras för mellanstadiet och norra fasaden byggs till med ny hiss. Hus C renoveras och byggs om för pedagogisk verksamhet, lågstadiet och förskoleklasser med heldagsomsorg.

Beredning

Ärendet har beretts av SISAB i samråd med stadsledningskontoret samt moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

I takt med utbyggnaden av bostäder i enlighet med stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030 behöver också skolkapaciteten säkras. En omfattande byggnation av ca 8 000 nya bostäder planeras i centrala Farsta leder till ett ökat behov av skolplatser. Hästhagsskolan har en strategisk placering i Farsta stadsdelsnämndsområde, nära kommunikationer, nybyggnadsområdet Larsboda och samtidigt centralt i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Projektets mål är att bygga om och komplettera den befintliga grundskolan med nya lokaler för att kunna inrymma en F-9 skola med 900 grundskoleelever. Det innebär en utökning om 480 elever mot den kapacitet som finns idag. Inflyttning planeras till januari 2023 och förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser i ett bra läge med stora behov och förväntad tillväxt av bostäder.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för SISAB
2. Protokollsutdrag från styrelsen för SISAB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av om- och nybyggnad av Hästhagsskolan på fastigheten Vendelsö 2, till en total investeringsutgift om 357 mnkr, godkänns.

Stockholm den 2 oktober

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Lotta Edholm

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Projektet syftar till att utöka kapaciteten genom om- och nybyggnad för Hästhagsskolan i stadsdelen Farsta, med utbildningsnämnden som hyresgäst.

Avsikten är att skolan ska ha kapacitet att inrymma totalt ca 900 elever i förskoleklass till och med årskurs nio. Det är ca 480 fler mot dagens maximala kapacitet om 420 elever. Skolan kommer vid färdigställande vara cirka 10 500 kvm. I projektet ingår också en upprustning av skolgården och tillgänglighetsanpassning med nya hissar, dörrautomatik, ramper och rullstolsanpassade toaletter.

Matsalen utökas med 340 kvm och kan också användas för samlingar. Det genomförs också ombyggnad för utökad elevhälsovård, vaktmästeri, expedition och administration. Även slöjd- och musiklokaler byggs delvis om för att klara det ökade elevantalet.

Idrottssalen, hus E behålls och utökas med en större idrottsbyggnad, hus H. Tillbyggnaden inrymmer fyra omklädningsrum, förrådsutrymmen samt personalarbetsplatser.

Den nya byggnaden, hus G, ska inrymma högstadiel elever och kommer att certifieras enligt miljöbyggnad silver.

Hus B byggs om och renoveras för mellanstadiet och norra fasaden byggs till med ny hiss. Hus C renoveras och byggs om för pedagogisk verksamhet, lågstadiet och förskoleklasser med heldagsomsorg.

Beredning

Ärendet har beretts av SISAB i samråd med stadsledningskontoret och moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets och Stockholm Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 11 juni 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. Det planeras för en omfattande byggnation av ca 8 000 nya bostäder i centrala Farsta, varför området har ett ökat behov av skolplatser.

På fastigheten Vendelsö 2 i Farsta, finns skolbyggnaden Hästhagsskolan som byggdes på slutet av femtiotalet. Skolans area är idag cirka 6 700 kvm och bygganden har en bedömd kapacitet om 420 elever från förskoleklass till årkurs sex. SISAB har efter utbildningsnämndens beställning utrett möjligheterna för att utöka Hästhagsskolans kapacitet för att svara mot det ökade behovet av skolplatser samtidigt som SISAB genomför en totalrenovering av skolbyggnaden. Idag är byggnaden tomställd och grundskoleverksamheten är i Farsta grundskola och det tillkommer därför inga evakueringskostnader i projektet.

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut om projektet i oktober 2018. I projektets förutsättningar har ingått att planera skolan för att inrymmas inom befintliga fastighetsgränser och gällande detaljplan. Utgångspunkten har varit att skolan ska klara en F-9 organisation fördelat på 3 paralleller med kapacitet för 900 elever. Projektet ska även säkerställa att skolans kök, matsal, idrott med mera klarar av kapacitetsökningen. Vid inriktningsbeslutet i oktober 2018 uppgick investeringsutgiften i projektet till 359 mnkr.

Ärendet har inför genomförandebeslutet genomgått en revidering i syfte att sänka projektkostnaden. Det ärende som nu föreslås har därför en minskad investeringsutgift om ca 2 mnkr jämfört med ursprungligt inriktningsförslag. Översynen har bland annat inneburit förändringar i idrottssalarnas planlösning.

Utbildningsnämnden fattade genomförandebeslut för ny- och ombyggnation av Hästhagsskolan den 23 maj 2019. Den 19 juni 2019 beviljade kommunstyrelsens ekonomiutskott nämndens ansökan av en tillkommande hyra om 16,4 miljoner kronor

Ekonomi

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 357 mnkr, varav 306 mnkr finansieras genom tillkommande hyra från utbildningsnämnden och cirka 51 mnkr genom SISAB:s underhållsbudget. Total projektutgift blir ca 34 000 kr per kvm för grundskolan, utslaget på hela skolans yta.

Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms. Den tillkommande hyra som SISAB redogjort för är beräknat utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis år 1 till ca 16,4 mnkr för utbildningsnämnden.

Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir efter till- och ombyggnad ca 26 000 kr per elev och år.

Tidsplan

Byggproduktionen startar i april 2020. Planerad inflyttning utav skolan är januari 2023.

Risker

SISAB har ännu inte erhållit bygglov för den planerade skolbyggnaden. Eventuella överklaganden kan riskera att tidplanen för projektet försenas och fördras. SISAB lyfter också fram att det finns även en risk för överprövning efter upphandling av

entreprenör, vilket också kan försena tidplanen. En geoteknisk undersökning är gjord, och inga extraordinära tekniska risker är identifierade.

Synpunkter och förslag

Mot bakgrund av den väntade elevantalsökningen fram till år 2040 och utifrån Hästhagsskolan placering i Farsta stadsdelsnämndsområde, nära nybyggnadsområdet Larsboda och samtidigt centralt i den befintliga bebyggelsestrukturen samt nära kommunikationer, finner stadsledningskontoret och koncernledningen att en ny- och ombyggnation av skolan är strategiskt välmotiverad.

Den totala investeringsutgiften har sjunkit med cirka 2 miljoner kronor sedan inriktningsärendet och kan uteslutande kopplas till förändringar i de hyresgenererande kostnaderna. Detta ser stadsledningskontoret och koncernstyrelsen som positivt och utgår från att projektet även framöver strävar efter ytterligare effektiviseringar.

Investeringsutgiften om totalt ca 357 mnkr motsvarar 34 000 kr per kvm för hela skolan. Det är inte orimligt sett till projektets omfattning. Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat den tillkommande hyran för utbildningsnämnden och sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden en förstärkning av grundskoleplatser i ett strategiskt läge utifrån kommande behov.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för om- och nybyggnad av Hästhagsskolan till en total investeringsutgift om 357 mnkr.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2019 följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförande av om- och nybyggnad av Hästhagsskolan på fastigheten Vendelsö 2, till en total investeringsutgift om 357 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförande av om- och nybyggnad av Hästhagsskolan på fastigheten Vendelsö 2, till en total investeringsutgift om 357 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

