

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB
Utbildningsförvaltningen

Dnr SISAB 2024/263
Dnr UTBF 2023/3006

Handläggare

Utbildningsförvaltningen
Karin Bolin
Telefon: 08-508 339 90

Skolfastigheter i Stockholm AB
Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59

Till

Utbildningsnämnden
2024-06-13
Styrelsen för SISAB
2024-06-10

Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal

Förslag till reviderat utredningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna reviderat utredningsbeslut och uppdrar åt VD att ta fram underlag för inriktningsbeslut avseende projektet Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal, till en utredningskostnad om totalt 7,9 mnkr, varav 4,9 mnkr är upparbetat, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Utbildningsnämnden beslutar för egen del:

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag om reviderat utredningsbeslut avseende projektet Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en utredningskostnad om totalt 7,9 mnkr, varav 4,9 mnkr är upparbetat.
2. Utbildningsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till inriktningsbeslut i ärendet.

Sammanfattning

SISAB har på beställning från utbildningsförvaltningen genomfört utredning och detaljplanearbete avseende ny skola årskurs F-9 för 930 elever, inklusive anpassad grundskola, i Stora Sköndal. Parallellt har SISAB utfört utredning och detaljplanearbete åt idrottsförvaltningen avseende en fullstor idrottshall inom samma fastighet, som även skulle nyttjas av skolan för idrottsundervisning. På samma fastighet planeras även ett underjordiskt parkeringsgarage till Stockholm Parkering.

SISAB

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

Efter SISAB:s leverans av underlag för inriktningsbeslut kvartal 1 2023 konstaterades att projektet behövde ses över då den totala investeringsutgiften för staden bedömdes vara för stor. Vid översynen av behovet är den nya inriktningen att idrottshallen, som skulle beställas av idrottsnämnden, ska utgå och ersättas med idrottssal inom skolbyggnaden. Garaget ska samplaneras med Stockholm Parkering som erhöll markanvisning för detta i oktober 2023. Detaljplanen är försenad och förväntas att antas i juni 2024.

De nya förutsättningarna innebär en besparing för staden men ökade hyresgrundande kostnader för utbildningsnämnden då idrottssalen ska inrymmas i skolbyggnaden. Dock utgår timhyra för idrottshall.

I och med att en idrottssal planeras i stället för en nedgrävd fullstor idrottshall så bedöms riskerna bli lägre i såväl projektet som i kommande förvaltning. Utbildningsförvaltningen bedömer att det finns ett behov av den nya skolan då staden i enlighet med skollagen, behöver säkerställa en skola nära hemmet. Dessutom saknar området högstadieplatser och tidsbegränsade lokaler med 432 platser kommer att avvecklas i området. Behovet av den nya skolan uppstår 2029 och förvaltningen behöver se över hur behovet ska täckas då den nya skolan i och med detta omtag har förskjutit färdigställande till 2032.

SISAB och förvaltningen föreslår att utreda de nya förutsättningarna, vilket medför en total utredningskostnad om 7,9 mnkr och föranleder behov av ett reviderat utredningsbeslut.

Bakgrund

Syftet med projektet är att genomföra nybyggnation av en skola F-9 för 930 elever, inklusive 30 elever i anpassad grundskola, i Stora Sköndal. Området saknar högstadieplatser och behov av nya elevplatser uppstår när 4500 nya bostäder ska byggas i området fram till år 2035.

Tidigare utredningsbeslut för skolan fattades av SISAB:s styrelse den 8 december 2021 och motsvarande beslut togs i utbildningsnämnden den 17 mars 2022. Ärendet omfattade då, förutom skolan, även en fullstor idrottshall för idrottsförvaltningen som även skulle nyttjas för skolans idrottsundervisning, samt ett underjordiskt parkeringsgarage för Stockholm Parkering. Samtliga skulle enas inom samma fastighet enligt markanvisningen. Staden äger inte marken runt området och fastigheten är tillgänglig efter en tidigare förhandling mellan staden och markägaren Stiftelsen Stora Sköndal.

Efter att SISAB genomfört detaljplanearbete, utredning och underlag för inriktningsbeslut, kvartal 1 2023, konstaterades i samråd mellan stadsledningskontoret, utbildningsförvaltningen och SISAB att projektet behövde ses över, då investeringsutgiften var för stor, för staden som helhet.

En gemensam översyn av hela projektet (skola, idrottshall och parkeringsgarage) genomfördes. Som en del av detta arbete jämfördes olika alternativa projektupplägg och förutsättningarna i detaljplanen justerades på ett antal punkter för att erhålla ett enklare genomförande och en bättre ekonomi, till exempel justerade gestaltungskrav för skolan, förändrad utbredning av parkeringsgarage samt höjdsättning av idrottshall. I samband med detta konkretiserades också att det är Stockholm Parkering som ska uppföra parkeringsgaraget inom fastigheten.

Idrottsförvaltningen konstaterade att behovet av en fullstor idrottshall hade förändrats och beslut fattades om att idrottshallen skulle utgå. Översynen bidrog därmed till en betydande besparing i projektet och en mer flexibel detaljplan som ger bättre förutsättningar för skolans fortsatta planering.

Detaljplaneförslaget ställdes ut för samråd september till oktober 2021 och godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2022. Efter omarbetning ställdes planförslaget ut för granskning mellan augusti och september 2023. Detaljplanen förväntas att antas i juni 2024.

Då idrottshallen utgår behövs ett omarbetat förslag med idrottssal i skolbyggnaden för att lösa skolans behov av idrottsundervisning. Garaget ska planeras, projekteras samt uppföras av Stockholm Parkering som erhöll markanvisning för detta oktober 2023.

Med anledning av förändringar enligt ovan föranleder detta ett omtag i utredningsskedet.

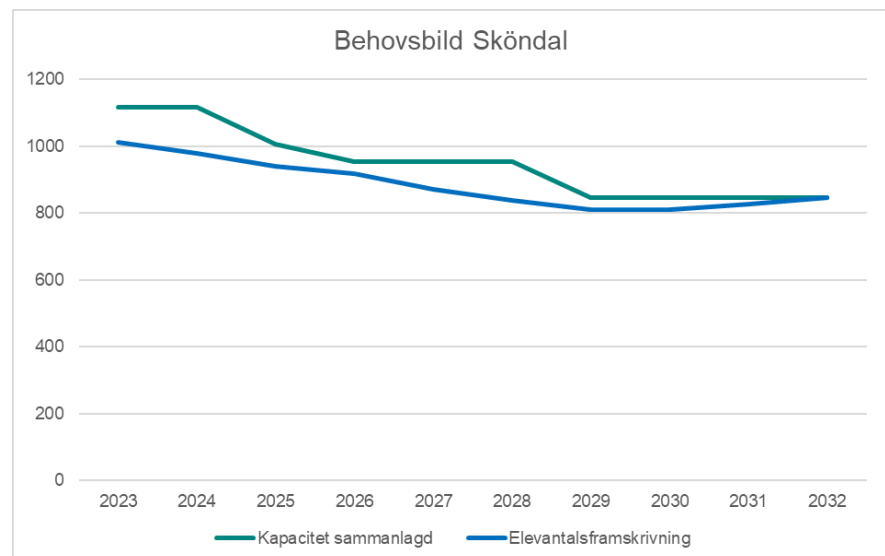
Behovsanalys

Det sker en omfattande utveckling av stadsdelen Stora Sköndal. Det politiskt godkända programmet för utbyggnaden av Stora Sköndal omfattar 4 500 nya bostäder som ska byggas i sex etapper fram till 2035 enligt aktuell planering.

I Sköndal, inom Farsta stadsdelsnämndsområde (SDO), finns idag två kommunala grundskolor med årskurs F-6 – Sköndalsskolan och Sandåkraskolan. Området saknar helt högstadieplatser. Båda skolorna behöver avveckla ett stort antal tidsbegränsade lokaler under de kommande åren. Därtill har Sandåkraskolans permanenta lokaler ett omfattande underhållsbehov.

Sköndalsskolan har en paviljong med tidsbegränsat bygglov. Paviljongen medger 108 elevplatser och planeras att avvecklas i samband med ett kapacitetsökande projekt på skolan under 2025. Projektet ska säkerställa en permanent kapacitet på skolan med 621 elevplatser fördelat i årskurserna F-6. Sandåkraskolan har totalt tre paviljonger vars bygglov löper ut år 2026 (längst till 2031) och 2029. I dagsläget finns enbart beslut om att ersätta Sköndalsskolans tidsbegränsade lokaler med permanenta lokaler.

Fram till 2032, beräknas elevantalet minska i Farsta SDO med totalt 180 elever enligt 2023 års elevantalsframskrivning. Elevantalet beräknas minska med sammanlagt cirka 163 elever på Sköndalsskolan och Sandåkraskolan under samma prognosperiod.



Efter 2032 väntas antal barn i området att successivt öka igen. Befolkningsprognosen från 2023, visar att antalet barn i grundskoleåldern väntas öka med cirka 1500 barn i Farsta SDO mellan 2032–2045. Prognosen visar inte vilket område som dessa barn förväntas bo i, men det är rimligt att anta att ökningen främst kommer ske i nybyggnadsområdena Larsboda och i Stora Sköndal.

Staden behöver säkerställa en skola nära hemmet för kommande barn i de planerade bostäderna i stora Sköndal. Stadens inriktning är att säkerställa elevplatser inom cirka två kilometers gångavstånd för årskurs F-3, cirka tre kilometer för årskurs 4–6 och fyra kilometer för årskurs 7–9. Området saknar därtill högstadiplatser redan i dagsläget och de tidsbegränsade lokalerna kommer att avvecklas senast år 2029 och 2031. Mot bakgrund av dessa faktorer, bedömer utbildningsförvaltningen att det inte är möjligt att bygga ut befintliga skolor ytterligare för att säkerställa nödvändig kapacitet och en skola nära hemmet. Det finns därför ett behov av den nya

skolan år 2029. Skolan behöver förses med 930 elevplatser (varav 30 platser i anpassad grundskola) fördelat i årskurs F-9.

Utbildningsförvaltningen har under de senaste åren sett en ökning av behovet av elevplatser i anpassad grundskola över hela staden. Vid nybyggnation prövar förvaltningen alltid möjligheten att tillskapa ytterligare elevplatser i anpassad grundskola och i detta projekt ser förvaltningen behov och möjlighet att tillskapa 30 platser i anpassad grundskola.

Förseningar i detaljplaneprocessen i kombination med omtag i utredningsprocessen gör att tidsplanen förskjutits med 3 år jämfört med tidigare beslut. Enligt nuvarande planering, kommer skolan att färdigställas år 2032. Utbildningsförvaltningen behöver säkerställa elevplatser innan den nya skolan står klar.

Ärendet

Behovet av en ny F-9-skola med 930 elevplatser, inklusive anpassad grundskola, i Stora Sköndal, kvarstår. Då förutsättningarna kring projektet gällande idrottslösning har ändrats, krävs ett omtag i utredningen. Skolan behöver planeras om och nya handlingar måste tas fram. Idrottssalen anpassas så att den kan hyras ut till föreningslivet, efter verksamhetstid, i idrottsförvaltningens regi. Möjligheten till idrottshall ligger kvar i detaljplanen. En idrottshall möjliggör utövning av en del idrotter som inte en idrottssal medger, till exempel handboll. Detta på grund av större mått på planen samt högre takhöjd.

Parkeringsgaraget som ska uppföras på skolfastigheten ingår inte i projektet utan ska bekostas, planeras, projekteras samt uppföras av Stockholm Parkering. Däremot behöver projektet samplaneras med Stockholm Parkering. Ett intentionsavtal ska tecknas mellan SISAB och Stockholms Parkering som bygger på en kostnadsneutral garagelösning för SISAB, d.v.s. kostnaden för skolan ska inte överstiga den kostnad som skulle fallit ut om garaget inte legat under skolan.

Tidsplan

Detaljplaneprocessen har förskjutits cirka 1,5 år och tillsammans med erforderligt omtag i utredningsprocessen medför detta att tidsplanen förskjuts 3 år jämfört med tidigare utredningsbeslut. Verksamhetsstart är enligt ny tidsplan planerat till vårterminen 2032, jämfört med 2029 i tidigare beslut.

Då behovet av elevplatser i och med att en av Sandåkraskolans paviljonger (108 elevplatser) behöver lämnas redan 2029 ska

utbildningsförvaltningen arbeta på en lösning gällande elevplatser innan den nya skolan står klar.

Reviderad preliminär tidsplan:

Detaljplanen antas i stadsbyggnadsnämnden	2024-06-13
SISAB:s styrelse	2024-06-10
Utbildningsnämnden	2024-06-13
Utredning - omtag	augusti - december 2024
Inriktningsbeslut	kvartal 3 2025
Förslagshandling	oktober 2025 - mars 2026
Genomförandebeslut	kvartal 4 2026
Projektering och produktion	januari 2027 - oktober 2031
Verksamhetsstart	VT 2032

Ekonomi

Total utredningskostnad inklusive underlag för inriktning bedöms nu till 7,9 mnkr och finansieras av utbildningsnämnden.

SISAB:s tidigare utredningsbeslut beviljade en utredningskostnad om 6,6 mnkr. Utbildningsnämnden beviljade en utredningskostnad om 5,4 mnkr. Tillkommande kostnad för den reviderade utredningen för utbildningsnämnden är cirka 2,5 mnkr. Hittills upparbetat är 4,9 mnkr, inom ramen för tidigare beslut.

De nya förutsättningarna innebär en besparing för staden men ökade hyresgrundande kostnader för utbildningsnämnden då idrottssalen ska inrymmas i skolbyggnaden. Dock utgår timhyra för idrottshall.

Underlag för inriktningsbeslut under kvartal 1 2023 angav en projektkostnad på cirka 711 mnkr för skolan och 274 mnkr för idrottshallen. Utifrån det här underlaget bedöms projektkostnaden för skolan inklusive idrottssal i detta skede till cirka 750 mnkr. Den utökade projektkostnaden för skolan beror främst då på att idrottssalen tillkommit men även till följd av förseningar i projektet.

I det fall projektet avslutas belastas utbildningsnämnden med nedlagda kostnader.

Risker

Under utredningen har flera av de högst prioriterade riskerna bearbetats och hanterats, nedan risker kommer undersökas närmare i nästa skede.

- Detaljplanen kan försenas.

- Markföreningar - område har tidigare använts för deponi av diverse byggavfall.
- Sulfidberg som kräver särskild hantering finns inom fastigheten.
- Samordning med parkeringsgaraget i planering, projektering och utförande krävs, för att inte riskera tidsplansförskjutning
- Upplägg kring eventuell sopsugsanläggning i området är ännu inte klar.
- Samordning och logistik med andra byggaktörer i området.
- Stadens kommande miljökrav och tidsplan för implementering är ej beslutade.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 4 juni 2024. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 4 juni 2024.

Förvaltningens och bolagets synpunkter och förslag

Då tillfällig kapacitet på skolorna i området måste avvecklas samt det faktum att området helt saknar högstadieplatser anser utbildningsförvaltningen att en ny grundskola i Stora Sköndal är avgörande för att på sikt klara antalet elevplatser i området och kunna erbjuda barnen i området en skola nära hemmet. Med anledning av detta förordar utbildningsförvaltningen och SISAB en fortsatt utredning av en skola i Stora Sköndal. Förvaltningen ska tillsammans med SISAB arbeta aktivt för att få ner investeringsutgiften och hyresnivåerna i projektet.

Barnkonsekvensanalys

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. En barnkonsekvensanalys är en prövning av barns bästa enligt artikel 3 i barnkonventionen. Den skall utgöra underlag för att stärka barnrättsperspektivet i beslut som fattas i frågor som rör barn direkt eller indirekt.

SISAB och utbildningsförvaltningen arbetar strukturerat för att säkerställa att barnen kommer till tals, i enlighet med artikel 12 i Barnkonventionen. Till stöd i arbetet används barnchecklistan som tagits fram av utbildningsförvaltningen för att användas i förvaltningens byggprojekt. Checklistan grundar sig i utvalda rättigheter för barn och unga som särskilt anses beröra byggprojekt.

Checklistan används som verktyg för att bedöma hur barns och ungas bästa berörs av projektet.

Då området riskerar att sakna elevplatser är artikel 28 ”Barns rätt till utbildning som är kostnadsfri och tillgänglig”, avgörande. I det fall projektet inte genomförs finns en risk att inte kunna erbjuda en skolplats nära hemmet.

I barnkonventionens artikel 3 står det att alla beslut som rör barn i första hand ska beakta det som bedöms vara barnets bästa. Med hänsyn till det planerade garaget under skoltomten kan kompensatoriska åtgärder krävas för att säkerställa barnens trygghet och säkerhet.

I barnkonventionens artikel 31 görs gällande att barn har rätt till lek, vila och fritid. Boverkets vägledning för friyta på skolgårdar är 30 kvm per elev. Detaljplanen medger en friyta om knappt 10 kvm/barn vilket understiger Boverkets rekommendationer. Då staden inte har rådighet över marken i det område där skolan ska byggas så har det varit svårt att tillskaffa mer markyta för skolgård och samtidigt har det funnits ett behov av att säkerställa en skolplats nära hemmet i enlighet artikel 28. Kompensatoriska åtgärder för att säkerställa så goda möjligheter för lek, vila och fritid i enlighet med artikel 31 är därför nödvändiga.

Skolgårdens zoner är i dagsläget grovt planerade i detaljplaneskedet och SISAB kommer i fortsatt arbete utreda bästa möjliga utformning av lekytorna samt även se över vilka val av material och utrustning som ger bäst förutsättningar för barnens lek, vila och fritid.

Skolan, som även inrymmer en anpassad grundskola, och skolgårdens utformning genomsyras av barnens rätt till lek, vila och fritid, samt pedagogernas behov av en god arbetsmiljö. Lokaler och gård för anpassad grundskola utformas för att barn och personal skall få de utrymmen som krävs för en pedagogisk och rofylld miljö, både inne och ute. Utemiljön skräddarsys efter utbildningsförvaltningens önskemål med syfte att ge barnen en utmanande och lärande lekmiljö. Förutom barnens rättigheter är bevarande och tillvaratagande av naturen viktig, speciellt då skolan ligger i en miljö med höga naturvärden. Bevarande av natur, barnens behov av god upplevd naturmiljö och behov av pedagogiskt lärande kring naturen går hand i hand.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna reviderat utredningsbeslut och uppdrar åt VD att ta fram underlag för inriktningsbeslut avseende projektet Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal, till en utredningskostnad om totalt 7,9 mnkr, varav 4,9 mnkr är upparbetat, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Utbildningsnämnden beslutar för egen del att godkänna utbildningsförvaltningens förslag om reviderat utredningsbeslut avseende projektet Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en utredningskostnad om totalt 7,9 mnkr, varav 4,9 mnkr är upparbetat. Utbildningsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till inriktningsbeslut i ärendet.

Ebba Agerman

Bilagor

1. Rev.utredningsoffert Stora Sköndal

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Ebba Agerman

Datum

2024-05-31