

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258

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

Förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta 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.
- B. 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.

Sammanfattning

I takt med bostadsutbyggnaden vid Drevviken, Telestaden under de kommande åren behöver skolkapaciteten utökas. Därför föreslås 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 med utbildningsnämnden som hyresgäst.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

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

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen, förutsatt att behovssituationen kan säkerställas till genomförandebeslutet, att förslaget ger staden ett efterfrågat bidrag av grundskoleplatser, varför förslaget bör godkännas.

Bakgrund

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 stadsdelsnämnden en förskola, som inte kommer att förbli integrerad efter projektet.

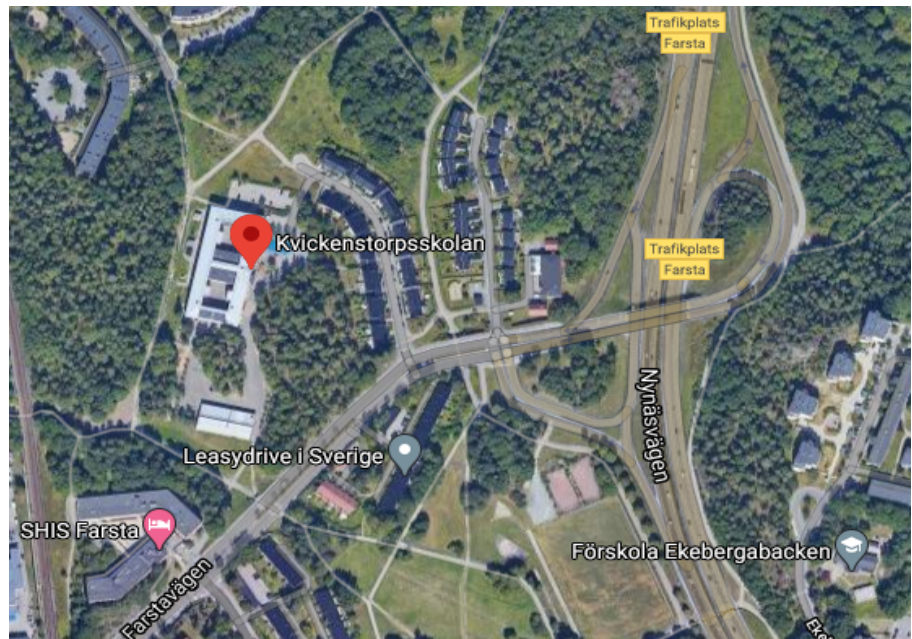
Stockholms stad arbetar med att ta fram en ny detaljplan för området där målet är att binda ihop stadsdelarna Hökarängen och Farsta. Utbildningsnämnden bedömer att det finns underlag för en kapacitetsökning i Kvickenstorpsskolan och har redogjort för denna i inriktningsbeslut, vars ansökan godkännts med förbehåll av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 25 november 2020 (dnr KS 2020/1521). För att kunna nyttja möjlig evakueringslösning i nybyggda Hästhagsskolan behöver Kvickenstorpsskolan vara klar för inflyttning höstterminen 2025.

Utredningsbeslut har inte tagits i SISABs styrelse, då projektkostnaden initialt prognosticerades under 300 mnkr. Förklaringen till den ökade projektkostnaden är dels en utökad area för tillbyggnaden samt de osäkerheter som finns i tidiga skeden avseende innehåll och omfattning.

SISAB har i sin styrelse beslutat om inriktning omfattande en investeringsutgift om 306 mnkr och hemställt beslutet till kommunfullmäktige.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se



Området där Kvickenstorpskolan ligger.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

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.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

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.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

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 minska 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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser sammantaget att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för om- och tillbyggnad av Kvickenstorpsskolan, till en total investeringsutgift om 306 mnkr.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Kvickenstorpsskolan
2. Ekonomisk bilaga Kvickenstorpsskolan (SEKRETESS)
3. Ekonomisk bilaga Kvickenstorpsskolan (SEKRETESS)
4. Protokollsutdrag SISAB, Kvickenstorpsskolan

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2021-01-18
Krister Schultz, Vice vd	2021-01-18