

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258

Inriktningsbeslut gällande Skolfastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av Slakthusets grundskola, kv Johanneshov 1:1, i Enskede- Årsta- Vantör

Förslag till beslut

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för
Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige
besluta följande
 1. Genomförandet av skolfastigheter i Stockholm ABs
nyproduktion av grundskola i Slakthusområdet,
Johanneshov 1:1 med en investeringsutgift om 486,4
mkr godkänns.

- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
 1. Genomförandet av skolfastigheter i Stockholm ABs
nyproduktion av grundskola i Slakthusområdet,
Johanneshov 1:1 med en investeringsutgift om 486,4
mkr godkänns.

 2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

**Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen**

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

Sammanfattning

I Enskede-Årsta-Vantör och Slakthusområdet kommer det under kommande år byggas cirka 4 000 nya bostäder. De nya bostäderna innebär ett ökat behov av grundskoleplatser. I Slakthusområdets närhet planeras ytterligare fyra grundskolor, tre på Årstafältet och en i Årstastråket (Steningeparken). Dessa fyra skolor bedöms inte kunna tillgodose behoven i själva Slakthusområdet och därför

planeras för en ny grundskola i området och utbildningsnämnden föreslår därför att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) etablerar en ny grundskola i Slakthusområdet.

Projektets mål är att den nya grundskolan ska kunna inrymma totalt 900 grundskoleelever, fördelade på tre paralleller, mellan förskoleklass och årskurs 9. Skolan planeras att vara färdig och kunna starta sin verksamhet till höstterminen 2029.

Inriktningsbeslut och förslagshandling för projektet krävs tidigare än normalt, då projektet behöver samordnas med det parkeringshus som Stockholm Stads Parkering AB ska bygga under den planerade grundskolan.

Investeringsutgiften bedöms till 486,4 mnkr vilket motsvarar 44, 2 tkr per kvm. Nivån bedöms som hög men inte orimlig i jämförelse med andra projekt. Hyran för skolan det första verksamhetsåret beräknas till 23,4 mnkr, vilket motsvarar ca 28,6 tkr per plats, eller 35,3 tkr per plats beräknad med kalkylberäkningsprocent.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förslaget, trots en hög investeringskostnad ger staden ett bidrag av grundskoleplatser som behövs på platsen utifrån stadens höga tillväxttakt av nya bostäder.

Bakgrund

Av regler för ekonomisk förvaltning, beslutade i samband med kommunfullmäktiges budget 2021, framgår att SISAB och utbildningsnämnden ska lämna ett gemensamt beslutsunderlag för utrednings-, inriktnings-, och genomförandebeslut där investeringsutgifterna bedöms överstiga 300 mnkr. Bakgrunden är att utveckla och fördjupa samarbetet mellan SISAB och utbildningsnämnden rörande beslutsunderlagen och beslutsprocessen. En viktig del i processen blir att det sker ett gemensamt samråd med SISAB och utbildningsnämnden inför beslut i respektive nämnd och styrelse.

Ny grundskola vid Slakthusområdet blir det första projektet där den nya arbetsmetoden med samskrivning provas.

SISAB och utbildningsnämnden fattade inriktningsbeslut den 8 december 2021 respektive 16 december 2021. SISAB har hemställt beslut om investeringen till kommunfullmäktige och utbildningsnämnden tillkommunstyrelsens ekonomiutskott för ett inhyrningsmedgivande.

Beslutet rörande utbildningsnämndens inhyrning hanteras därmed separat och planeras till kommunstyrelsens ekonomiutskott i februari 2022.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret samt gemensamt samråd med SISAB och utbildningsnämnden.

Ärendet

Av utbildningsnämndens och SISABs gemensamma ärende framgår att det i Slakthusområdet planeras cirka 4 000 ny bostäder med inflyttning mellan år 2024 och 2030. De nya bostäderna innebär ett ökat behov av grundskoleplatser. Grundskolebehov uppstår generellt några år efter färdigställandet av bostäderna och den nya skolan bedöms av nämnden behövas någon gång mellan år 2030 och 2035. Innan dess kommer det att finnas tillgängliga skolplatser på andra närliggande skolor.

I Slakthusområdets närhet planeras ytterligare fyra grundskolor, tre på Årstafältet och en i Årstastråket (Steningeparken). Dessa fyra skolor bedöms inte kunna tillgodose behoven i själva Slakthusområdet och utbildningsnämnden föreslår därför att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) etablerar en ny grundskola i Slakthusområdet.



Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen

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

Projektet

Projektet avser nyproduktion av en F-9 skola med plats för 900 grundskoleelever, fördelade på tre paralleller, mellan förskoleklass och årskurs 9.

Utbildningsnämnden har i samråd med kommunstyrelsen, genom stadsledningskontoret, beställt en förstärkt utredning av SISAB. Utredningen syftade till att få en bättre prognossäkerhet gällande den hyresgenererande investeringsutgiften samt att identifiera och om möjligt minska eventuella risker och osäkerheter i projektet.

Grundskolan med tillhörande skolgård kommer att byggas på Stockholms Stads Parkering ABs parkeringshus och denna lösning är också anledningen till att inriktningsbeslut föreslås tidigare än normalt eftersom förslagshandlingsskedet för skolan behöver genomföras parallellt med förslagshandlingsskedet för parkeringshuset som ska byggas under skolan.

Placeringen av skolan och övriga förutsättningar på platsen har medfört vissa utmaningar i projektet bland annat rörande huskroppen. Ljusinsläpp i husets mörka kärna har krävt byggnation av ett atrium. Idrottsfunktionen går inte att inrymma på bottenplan och finns nu placerad på våning fem. Den lösningen innebär att både entré, trapphus och hissar anpassas för att idrottsfunktionen ska kunna hyras ut utanför verksamhetstid samtidigt som övriga skolbyggnaden är låst. Utbildningsnämnden har bedömt att idrottsnämndens planerade lokaler i Slakthusområdet inte kommer att kunna tillgodose grundskolans behov utifrån information om behov från andra närliggande skolor.

Den totala bruksarean för skolan inklusive idrottssal planeras uppgå till 11 000 kvm (BRA) vilket motsvarar 12,2 kvm/elev och överstiger därmed area per elev enligt utbildningsnämndens lokalprogram (11,6 kvm). SISAB och utbildningsnämnden är medvetna om överytorna. Att arean är större beror på att det är större teknikutrymmen (310 kvm) än normalfallet. I det fortsatta arbetet inför genomförandebeslut kommer utbildningsnämnden och SISAB se över möjligheterna att optimera arean i enlighet med lokalprogrammet.

Av utbildningsnämndens och SISAB:s gemensamma ärende framgår att projektets genomförande förutsätter fler elever än nuvarande elevantalsframskrivning visar, alternativt att ledig kapacitet används av andra skolor eller annan pedagogisk verksamhet. Om skolan inte kan fyllas så är ett alternativ att skolan färdigställs först när tillräckligt stor organisation byggts upp i andra lokaler. På det sättet kan man redan vid skolans öppnande nyttja merparten av lokalerna. Närmare planering kommer att ingå i underlaget till genomförandebeslut.



*Bild 2: Genomskärning av skolan med atriet i mitten och idrottssalen högst upp.
Bildkälla: Max Arkitekter*

Samverkansmöjligheter

För ett mer effektivt lokalutnyttjande för utbildningsnämnden dialog med kulturnämnden och stadsdelsnämnden kring samnyttjande av vissa lokalfunktioner.

Tidplan

Under andra kvartalet 2021 utfördes den förstärkta utredningen, som utbildningsnämnden i samråd med kommunstyrelsen beställde. Inriktningsbeslut i SISAB:s styrelse togs den 8 december 2021 och i utbildningsnämnden den 16 december 2021.

Beslut rörande utbildningsnämndens inhyrning hanteras separat och planeras till kommunstyrelsens ekonomiutskott i februari 2022.

Beslut i kommunfullmäktige planeras till april 2022.

Projektering och upphandling är planerad från februari 2026 till juni 2027. Produktion är planerad från juli 2027 till juli 2029. Skolan beräknas kunna starta sin verksamhet höstterminen 2029.

Den framtagna tidplanen gäller förutsatt att utbildningsnämnden inkommit med en beställning till SISAB senast april 2022.

Risker

De risker som projektet lyfter upp och som har identifierats under den förstärkta utredningen avser framförallt det fleråriga uppehållet mellan förslagshandling och projekteringskedet. Det innebär en stor risk för kostnader kopplat till nya förutsättningar, förändrade myndighetskrav, anpassningar till underliggande garage, markförhållande, marknadsläge och för att nyckelpersoner byts ut.

Inför genomförandebeslutet återkommer projektet med mer information och påverkan av dessa identifierade riskområden.

Ekonomi

Projektets investeringskostnad uppgår i sin helhet till 486,4 mnkr. Den hyresgrundande kostnaden för utbildningsnämnden beräknas till 480,7 mnkr och medför en hyra första året om 23,4 mnkr.

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om införande av kalkylberäkningsprocent i budget 2021 har SISAB lämnat uppgift till utbildningsnämnden om en kalkylhyra baserad på kalkylberäkningsprocenten, som uppgår till 2 procent. Bedömning av projekt utifrån kalkylhyran sker från och med den 1 januari 2023 för inriktningsbeslut och 1 juli 2023 för genomförandebeslut. Därmed utgör information om kalkylhyran i detta ärende en referensuppgift.

Hyreskostnaden utslaget per elev uppgår till 28,6 tkr per år och elev. Med kalkylberäkningsprocenten blir motsvarande nyckeltal 35,3 tkr per år och elev.

Investeringskostnaden för totalt 11 000 kvm (BRA) motsvarar 44 000 kr/kvm och utslaget per plats medför det en kostnad om 540 000 kr/plats.

Riskpåslaget i kalkylen är 68 mnkr, vilket motsvarar 17 procent av projektkostnaden. I detta påslag ingår generella risker såsom marknadsrisk och ändringar, tillägg och avgående arbeten (ÄTA) i entreprenad samt identifierade projektspecifika risker.

Indexuppräknning ingår inte i investeringsutgiften men är bedömd till cirka 69 mnkr, baserat på förändring mellan maj 2021 och juni 2029.

Enligt överenskommelse mellan SISAB och Stockholm Parkering ska bolagen gemensamt sträva efter ett så kostnadseffektivt byggande för båda parter som möjligt och eventuella kostnadsbesparingar som skäligen bör tillfalla båda parter ska fördelas i kommande genomförandeavtal. Kostnaden för SISAB ska inte överstiga den kostnad som skulle varit fallet om skolan kunnat byggas direkt på marken, det vill säga med kostnader för platta, schakt och källare för nödvändiga teknikutrymmen.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet med en ny grundskola i Slakthusområdet utgör ett viktigt bidrag för att på sikt uppfylla det kommande behovet av grundskoleplatser i området utifrån den förväntade befolkningsökningen.

Investeringsutgiften som bedöms till totalt 486,4 mnkr, ger en kostnad per plats om cirka 540 tkr. Detta är högt och det noteras av underlagen att skolan har utmaningar i sin utformning som påverkar lösningarna och kostnaderna i projektet. Samtidigt är det inte fullt ut tydligt hur den förstärkta utredningen bidragit till att hålla nere kostnaderna och minska riskerna i projektet eftersom riskpremien bedöms som fortsatt hög. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppfattar att detta kan klargöras till genomförandebeslutet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att en årshyra om 28,6 tkr per elev är mycket hög. Det är angeläget för stadens långsiktiga förutsättningar att investeringsutgifterna hålls nere. Med en kalkylhyra om 35,3 tkr per elev blir det nödvändigt att inom projektet arbeta aktivt med vägval och prioritering inom exempelvis lokalprogram och projekteringsanvisningar för att klara styrande nyckeltal vid genomförandebeslut. Projektet uppmanas därför att bevaka och vid behov korrigera kostnadsutvecklingen i projektet och alltid genomföra effektiviseringar där det är möjligt.

Ett ytterligare medskick till projektet är att arean per elev, som idag uppgår till 12,2 kvm, behöver minska. Det är av stor vikt för en hållbar driftkostnadsutveckling, särskilt med tanke på att det i detta fall beror på ökade teknikutrymmen. Det är särskilt bekymmersamt att det är en nybyggd skola som får detta utfall. Bolaget uppmanas därför att utifrån detta fördjupa arbetet med att göra nödvändiga effektiviseringar. Sammanfattningsvis är det viktigt att area per elev över 12 kvm vid nybyggnation undviks och att den aldrig uppfattas som effektiv.

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.

Med beaktande av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för ny grundskola i Slakthusområdet, med en investeringsutgift om 486,4 mnkr

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Ny grundskola i Slakthusområdet,
2. Ekonomisk bilaga Ny grundskola i Slakthusområdet
(SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag SISAB, Ny grundskola Slakthusområdet
2021-12-09

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-03-08
Krister Schultz, Vice VD	2022-03-08