

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2022/140 Ärende 9  
Dnr KS 2022/1305

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Carolina Tillborg  
Telefon: 0850829739

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Rebecca von Sydow  
Telefon: 0850829325

## **Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm ABs om-, till- och nybyggnation av Skanskvarnsskolan i Årsta**

### **Förslag till beslut**

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

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs om-,  
till- och nybyggnation i Skanskvarnsskolan i Årsta med en  
projektkostnad (inkl. index) om 334,4 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs om-,  
till- och nybyggnation i Skanskvarnsskolan i Årsta med en  
projektkostnad (inkl. index) om 334,4 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Hösten 2018 fick Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) en  
beställning av utbildningsnämnden att genomföra en om-, till- och  
nybyggnation av Skanskvarnsskolan i Årsta. Målet med projektet är  
att öka kapaciteten för att möta det ökade behovet av elevplatser i  
norra Årsta. Projektet ska tillskapa en F-9 skola med plats för 960  
elever varav 60 grundsärskolplatser.

Projektet genomförs i två etapper, varav etapp 1 är avslutad och  
etapp 2 är försenad med sex månader på grund av överklagad

**Stockholms Stadshus AB**

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

upphandling. I samband med detta togs en ny kostnadsprognos för projektet fram, vilket föranleder detta reviderade beslutsunderlag.

En kostnadsprognos från november 2022 visar att projektet beräknas öka med knappt 78 mnkr från 256,4 mnkr till 334,4 mnkr. En övervägande del av ökningen är hänförlig till prisindexutveckling.

Inför detta beslut har prognosen för totala investeringsutgiften (inkl. prisindexuppräknings) reviderats till 334,4 mnkr. Projektet planeras vara färdigt för inflyttning till juni 2024.

Utbildningsnämndens del av den totala projektkostnaden uppgår till 332,4 mnkr. SISABs underhållsåtgärder uppgår till två mnkr.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att då projektet befinner sig i ett genomförandeskede och har upparbetat kostnader på omkring 230 mnkr, är det inte längre möjligt att avbryta eller göra större omtag utan negativa konsekvenser på utbildningsverksamheten.

Utifrån en samlad bedömning anser koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet ska slutföras enligt ursprunglig omfattning och ny prognos.

## Bakgrund

SISAB fick under hösten 2018 en beställning av utbildningsnämnden att genomföra en om-, till- och nybyggnad av Skanskvarnsskolan i Årsta. Vid genomfört projekt ska skolan ha en kapacitet med totalt 960 elever fördelat på årskurs F-9. Denna utökade kapacitet ska möta det ökade behovet av elevplatser i Årsta samt inkludera ett tillagningskök, matsal och en fullstor idrottssal.



Bilden visar Skanskvarnsskolans placering.

Våren 2019 godkände SISABs styrelse och kommunstyrelsens ekonomiutskott genomförandebeslutet om 266 mnkr. Under våren 2022 överprövades upphandlingen och i november reviderades prognosen för projektet. I etapp 1 finns det faktiska kostnadsökningar och prognosen för etapp 2 visar på kostnadsökningar även i denna del. I och med kostnadsökningarna, till stor del beroende på indexförändringar, reviderades kostnadsprognosen för båda etapperna till 334,4 mnkr, vilket i enlighet med kommunfullmäktiges investeringsregler föranleder ett reviderat genomförandebeslut då projektet numera är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr).

### **Ärendets beredning**

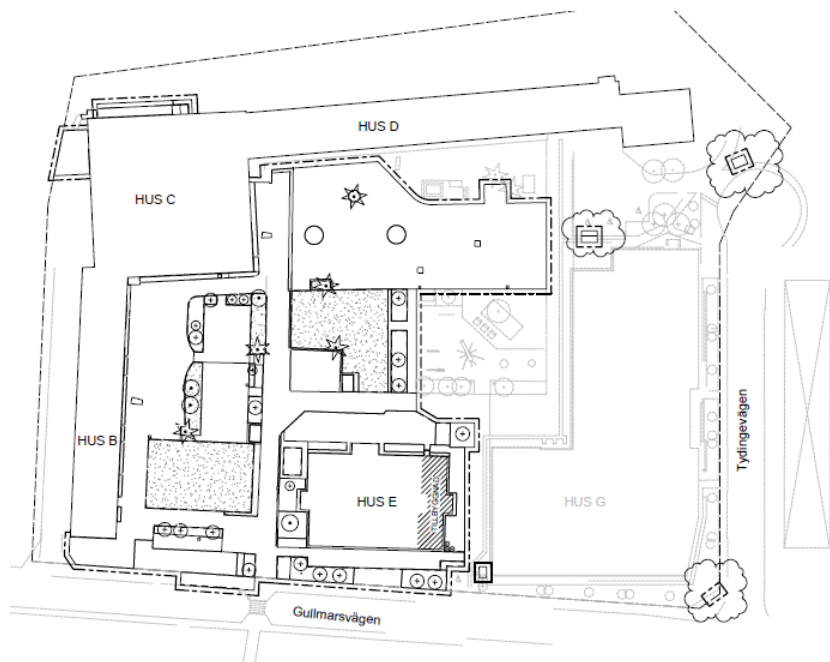
Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Gemensamt samråd har genomförts med SISAB och utbildningsförvaltningen.

### **Ärendet**

#### Projektet

Projektet syftar till att utöka Skanskvarnsskolan från F-6 till en F-9 skola med plats för 960 elever (tidigare 470 elever), varav 60 platser är avsedda för barn med rörelsehinder och grundsärskola. Kapacitetsökningen innebär både en om-, till- och nybyggnation inom gällande detaljplan samt rivning av två byggnader.

Verksamheterna är kvar i lokalerna under hela ny- och ombyggnationen, varför byggproduktionen genomförs i två etapper. Den första etappen, som färdigställdes i augusti 2022, innebar nybyggnation av hus G (tillagningskök, matsal, fullstor idrottshall samt hemvister), rivning av två byggnader samt ombyggnation av del av skolgården.



*Ny situationsplan Skanskvarnsskolan. Nybyggnation, hus G, är placerad där hus A tidigare fanns.*

Etapp 2, som är den etapp som återstår i projektet, är tänkt att genomföras i deletapper:

Deletapp 1: Ombyggnation av hus C, där det tillskapas specialsalar för bland annat NO, slöjd, musik, bild och hemkunskap.

Deletapp 2: Mindre ombyggnationer i hus B och D, såsom kompletteringar av WC och RWC.

Deletapp 3: Tillbyggnad av fläktrum och grupprum i hus E samt åtgärder på resterande del av skolgården.

### Tidplan och beslut

Skolan beräknas färdigställd sommaren 2024 vilket är en försening med cirka sex månader jämfört med tidplanen i det ursprungliga genomförandebeslutet.

Reviderat genomförandebeslut har beslutats i SISABs styrelse den 14 december 2022, och planeras till utbildningsnämnden och koncernstyrelsen i januari 2023. Besluten i kommunstyrelsens ekonomiutskott är planerat till februari, och därefter följer kommunstyrelsen i mars och slutligen kommunfullmäktige i april.

### Ekonomi

Projektet har under första etappen redovisat ökade kostnader för tillkommande markarbeten och projektering. Kostnadsläget i omvärlden och den indexutveckling som skett i byggbranschen har medfört ökade entreprenadkostnader för den andra etappen. Den uppdaterade kostnadsprognosen som projektet gjorde i november 2022 visar att den totala projektkostnaden bedöms uppgå till 334,4 mnkr. Hittills upparbetade kostnader i projektet är cirka 225 mnkr.

Årshyran per elevplats uppgår till 28 960 kronor, eller 33 230 kronor räknat med kalkylberäkningsprocent på två procent.

### Förändringar kostnadsposter

<b>Projektkostnader (mnkr)</b>	<b>Prognos nov 2022</b>	<b>Beslut 2018</b>	<b>Differens</b>
Markarbeten	33	11	22
Projektering	38	20	18
Tilläggsbeställningar	8	0	8
Omvärldspåverkan	10	0	10
Ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTOR)/budgetreserv	47,5	27,5	20
<b>Summa</b>	<b>136,5</b>	<b>58,5</b>	<b>78</b>

De största tillkommande kostnaderna i projektet är mer omfattande markarbeten, schaktmängder och förorenade massor avseende nybyggnation av hus G (etapp 1). Ökade kostnader för projektering under både projekterings- och produktionsskedet avser både etapp 1 och 2. Tilläggsbeställningarna avser båda etapperna, merparten är dock redan genomförda i etapp 1. Påverkan av omvärldsläget avser enbart etapp 2 medan ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTOR) blev fler under etapp 1 än planerat och budgetreserv för ÄTOR under etapp 2 har ökat.

### Besparingsåtgärder

Projektet har sett över potentiella besparingsåtgärder i samband med att prognosen justerades. Behovet av elevplatser i Skanskvarnsskolan har varit styrande för utbildningsnämnden. Projektet har därför valt att inte göra några justeringar i projektomfattningen i syfte att minska kostnaderna.

### Risker

Risker som är identifierade och kvarstår för etapp 2 avser fel och brister i förfrågningshandlingar och okända förutsättningar i befintliga byggnader.

Färdigställandetiden kan förskjutas och materialkostnader kan ytterligare stiga på grund av rådande situation i omvärlden, vilket är en ytterligare identifierad risk.

Projektet har avsatt cirka 20 mnkr, motsvarande 18 procent av den återstående kostnaden i projektet, i riskreserv.

### **Synpunkter och förslag**

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att förslaget att utveckla Skanskvarnsskolan och den befintliga skolfastigheten till att även kunna inrymma ytterligare verksamhet uppfattas som en effektiv lokalplanering.

Årshyran per elevplats uppgår till 28 960 kronor, eller 33 230 kronor räknat med kalkylberäkningsprocenten.

Hyresnivån är hög och med en, från och med 2023, högre internränta är projektet på en nivå som normalt sett inte föreslås godkännas. Det är därför nödvändigt att projektet arbetar aktivt med prioriteringar för att hålla nere kostnadsutvecklingen.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar projektet att noga bevaka och hantera de kostnader och risker som kvarstår i den sista etappen.

Utifrån en samlad bedömning anser koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet ska slutföras enligt ursprunglig omfattning och ny prognos.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna reviderade genomförandebeslutet avseende ny-, till- och ombyggnad av Skanskvarnsskolan i Årsta.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Skanskvarnsskolan
2. Protokollsutdrag SISAB, Skanskvarnsskolan
3. Offert (SEKRETESS)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2023-01-19
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-01-18