

Utlåtande RI+IV (Dnr KS 2018/1117)

Ny-, till- och ombyggnad av Lillholmsskolan i kv. Falkholmen 3, Skärholmen

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförande av om-, till- och nybyggnad av Lillholmsskolan på fastigheten Falkholmen 3, till en total investeringsutgift om 308 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Olle Burell anför följande.

Ärendet

I takt med utbyggnaden av bostäder, i enlighet med stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030, behöver också skolkapaciteten förbättras. Därför föreslås att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genomför en om- och tillbyggnad av grundskola samt nybyggnad av idrottshall på Lillholmsskolan i Skärholmen, till en total investeringsutgift om 308 mnkr. Utbildningsnämnden är hyresgäst.

Projektets mål är att bygga om och till grundskolan för att kunna inrymma totalt 990 grundskoleelever och uppföra en ny idrottshall om ca 900 kvm. Projektet ska ersätta befintlig idrottssal och tillfälliga paviljonger för grundskolan. Inflyttning i skolan planeras i etapper från höstterminen 2022 till sommaren 2024.

Den nya hyran till utbildningsnämnden förutsätts enligt SISAB:s beräkningar uppgå till 18,8 mnkr per helår, vilket är 19 000 kr per elev och år.

Investeringsutgiften motsvarar 26 700 kr per kvm om den är utslagen på hela grundskolan och idrottshallen.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

I ett Stockholm som växer ser vi till att planera långsiktigt så att alla garanteras en bra kommunal förskola och grundskola nära hemmet. Med detta projekt skapas fler elevplatser i en F-9-skola för en sammanhållen skolgång.

Behovet av att bygga ut befintliga skolor liksom att bygga nya är stort. Majoriteten gör i budgeten 2018 en satsning på detta. Vi tar en aktiv roll för att se till att staden klarar av att ta emot stora årskullar och hitta väl fungerande lokallösningar i hela staden. Projektportföljen med beslutade förskole- och skolprojekt har ökat från 3 till 17 miljarder åren 2013-2018. SISAB har omorganiserats och utvecklats för att klara målet att skapa 55 000 nya elevplatser inom förskola, grundskola och gymnasieskola till år 2040.

Lillholmsskolan kommer att kunna ta emot ytterligare 410 elever som får möjlighet att gå i en kommunal grundskola nära hemmet. Skolan mitt i byn är den vision som vägleder Stockholm och därför är denna investering särskilt angelägen.

Det är också glädjande att den planerade idrottshallen kommer att öppnas upp för föreningslivet på kvällar och helger. Precis såhär bygger vi Stockholm smart och hållbart, nämligen i samverkan mellan skola och idrott. Det blir till glädje för både barn och vuxna, året runt och veckans alla dagar.

Byggnaderna utformas dessutom för att klara Miljöbyggnad klass Silver.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SISAB för Lillholmsskolan 1.
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB den 22 maj 2018

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av om-, till- och nybyggnad av Lillholmsskolan på fastigheten Falkholmen 3, till en total investeringsutgift om 308 mnkr, godkänns.

Stockholm den 19 september 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Olle Burell

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. På fastigheten Falkholmen 3 i Skärholmen finns idag grundskolan Lillholmsskolan som byggdes 1968. I Skärholmen förväntas ett stort bostadsbyggande de kommande åren med över 6 000 nya bostäder. En kapacitetsökning av Lillholmsskolan stödjer det behov av fler elevplatser som uppstår i samband med detta.

Lillholmsskolan har en yta om ca 5 600 kvm och maximal kapacitet för 580 elever. Skolan är byggd på slutet av 1960-talet och idag utbyggd med tillfälliga paviljonger med bygglov som löper ut 2021.

I gällande detaljplan från 1965 anges en begränsande byggnadshöjd om maximalt 8,5 meter som möjliggör utveckling av befintliga tvåvåningsbyggnader. Tillagningsköket uppfyller inte den standard som behövs och har stora brister i rumsfunktion och arbetsmiljö. En kapacitetsökning av skolan förutsätter att byggnaderna rivs och ersätts med nya och att de tillfälliga paviljongerna demonteras.

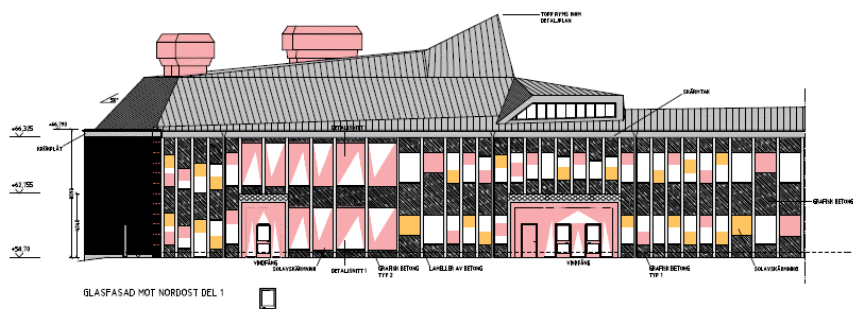
SISAB:s styrelse beslutade i april 2018 inriktningsbeslut för om- och tillbyggnad av Lillholmsskolan till en investeringsutgift om 219 mnkr. Då ingick inte idrottshallen. I samband med den planerade om- och tillbyggnaden av skolan har utbildningsnämnden och SISAB enats om att det ska ingå en idrottshall i projektet. I maj 2018 tog SISAB:s styrelse ett genomförandebeslut för projektet där idrottshallen ingick, med en total investeringsutgift om 308 mnkr. Beslutet togs under förutsättning att beställningar skulle ske från utbildningsnämnden senast oktober 2018.

Projektet

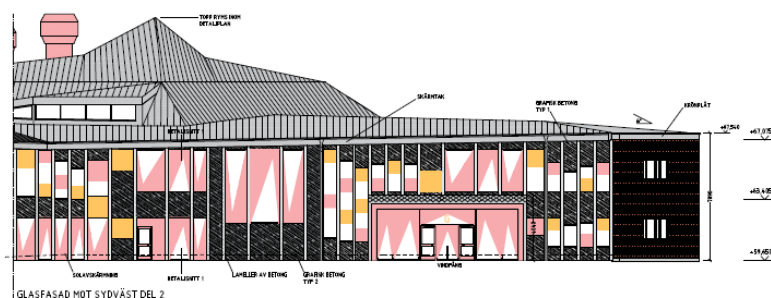
Projektet syftar till att uppföra till- och ombyggnad av grundskola och nybyggnad av idrottshall på fastigheten Falkholmen 3, i Skärholmen, med utbildningsnämnden som hyresgäst.



Lillholmsskolan idag. Byggnad C, D, E och F, samt de två paviljongerna kommer att rivas och ersätta av nya byggnader. Verksamhetsanpassning kommer att göras i en mindre omfattning i hus A och B för att kunna inrymma särskola och förberedelseklasser samt mellan- och högstadium.



Hus H



Hus G

Avsikten är att skolan ska ha kapacitet att inrymma totalt ca 990 elever. Det är ca 410 fler mot dagens maximala kapacitet om 580 elever. Berörda ytor kommer att utformas i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Totalt kommer skolan att utökas från ca 5 600 kvm till ca 11 500 kvm.

Skolan byggs för tre parallellklasser mellan förskoleklass och årskurs nio. Det är fyra byggnader som rivs med en yta om totalt ca 2 500 kvm. Dessa byggnader ersätts med två nya byggnader om ca 6 900 kvm som inrymmer tillagningskök, matsal och specialsalar.

Bland byggnaderna som rivs ingår skolans befintliga idrottssal. De paviljonger som idag står på skolgården kommer också att avvecklas. I projektet ingår att det byggs en idrottshall om ca 900 kvm som är delbar i tre delar. Idrottshallen och skolans matsal ska kunna hyras ut till allmänheten utanför verksamhetstid.

Tidsplan

Ansökan om bygglov har lämnats till stadsbyggnadsnämnden i juni 2018. Genomförandet ska ske i två etapper och beräknas starta sommaren 2019 med rivning och förberedelsearbeten. Den första etappen bedöms färdigställas till

höstterminen 2022 och den andra etappen bedöms bli klar senast till sommaren 2024.

Ekonomi

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 308 mnkr, varav 52 mnkr avser idrottshallen. Utgiften blir 26 700 kr per kvm för grundskolan, utslaget på samtliga ytor.

Av investeringen för grundskolan är 22,7 mnkr SISAB:s egna kostnader. Utöver det beloppet låter SISAB fakturera 17,6 miljoner kronor direkt till utbildningsnämnden, varav 2,5 mnkr är tidigare utredningar som direktfakturerats. Resterande är restvärde och rivningskostnader för de byggnader som rivs är 15,1 mnkr. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms.

Den nya hyran som SISAB redogjort för utgår från gällande ramavtal för utbildningslokaler, och förutsätts enligt bolagets beräkningar uppgå till 18,8 mnkr på helårsbasis för utbildningsnämnden. Däri ingår en tillkommande hyra om ca 15 mnkr genom aktuell om- och tillbyggnation och hänsyn tas till avvecklade och rivna byggnader.

Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 19 000 kr per elev och år.

Risker

Om bygglov överklagas kan projektet komma att försenas. I övrigt har projektet inte identifierat några ovanliga tekniska risker.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 3 september 2018 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige följande.

Inriktningen för ny-, om-, och tillbyggnad av Hästhagsskolan på fastigheten Vendelsö 2, till en total investeringsutgift om 359 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för ny-, om-, och tillbyggnad av Hästhagsskolan på fastigheten Vendelsö 2, till en total investeringsutgift om 359 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 juli 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Den planerade bostadsproduktionen i Skärholmen bedöms medföra en ökning av antalet barn i skolåldern. Utbyggnaden av Lillholmsskolan är en del av planeringsförutsättningarna och behoven av nya skolor i enlighet med Samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS), där både utbildningsnämnden och SISAB ingår. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av platser i grundskolor i området.

Utvecklingen av Lillholmsskolan innebär att det tillskapas en modern och attraktiv lärmiljö i Skärholmen. Projektet utgör därmed en värdefull del i stadens satsning på Fokus Skärholmen där fullmäktige lagt fast att utvecklingen i området ska präglas av sammanhållen och varierad, levande och innehållsrik samt delaktig och lärande.

Investeringsutgiften om totalt 308 mnkr motsvarar 26 700 kr per kvm. Det är inte orimligt sett till projektet omfattar många skilda ytor, både befintliga och nya som behöver sammanfogas, samtidigt som skolverksamhet ska kunna bedrivas under tiden för byggandet. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är mycket positivt att idrottshallen och skolans matsal ska kunna hyras ut efter skoltid.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den nya hyran om 18,8 mnkr per år är rimlig. Utbildningsnämnden har redogjort för en tillkommande hyra om 15 mnkr i ett eget ärende den 14 juni 2018, som senare ska behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Den tillkommande hyran stämmer med den som SISAB har redogjort för och hyresnivåerna per elev och år kan konstateras understiga nivån om ca 30 000 kr per år. Det senare är den övre gräns som stadsledningskontoret brukar föreslå kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna i samband med att nämnderna begär godkännande för hyresutgifterna. Sammantaget anser stadsledningskontoret och

koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser i ett bra läge med stora behov.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av om-, till- och nybyggnad av grundskolan Lillholmsskolan i Skärholmen, med en investeringsutgift om 308 mnkr.