



Protokoll 4/2025

fört vid Skolfastigheter i Stockholm ABs sammanträde
tisdagen den 10 juni 2025 kl. 16:30-18:00, SISAB:s
huvudkontor, Palmfelt center

Ledamöter

Emilia Bjuggren (S) Ordförande
Emilie Fors (L) Vice ordförande
Svante Haggren (S)
Martina Pereira Norrman (V) Suppleant ersätter Alexandra Mattsson (V)
Christoffer Holmberg (M) Suppleant ersätter Andréa Hedin (M)

Övriga närvarande

Lou-Ann Wejke Norberg Suppleant
Ebba Agerman VD
Annika Nordström Facklig
Robert Wetterskog Facklig
Anna Andersson Sekreterare

Paragraf

§6

Sekreterare

§ 6

Inriktningsbeslut nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal

SISAB 2025/192

Beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande:

1. Inriktningen för projekt Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en beräknad projektkostnad inklusive index om 850,5 mnkr godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del:

1. Inriktningen för projekt Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en beräknad projektkostnad inklusive index om 850,5 mnkr godkänns.

2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Handlingar i ärendet

- SISAB 2025/192-1 (Godkänd - R 1) Inriktningsbeslut Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal
- SISAB 2025/192-2 Bilaga 1 Inriktningsoffert Stora Sköndal 250310
- SISAB 2025/192-3 Bilaga 2 Offertunderlag investeringskalkyl 250310 SEKRETESS
- SISAB 2025/192-4 Bilaga 3 Planritningar Stora Sköndal 2024-12-13
- SISAB 2025/192-5 Bilaga 4 Illustrationsplan Stora sköndal 241119

Utbildningsförvaltningen
Skolfastigheter i Stockholm ABDnr SISAB 2025/192
Dnr SISAB 2025/192**Handläggare**
Utbildningsförvaltningen
Karin Bolin
Telefon: 08-50833990**Till**
Utbildningsnämnden
2025-05-22Skolfastigheter i Stockholm AB
Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59Styrelsen för SISAB
2025-06-10

Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal

Inriktningsbeslut

Förvaltningarnas förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår
kommunfullmäktige besluta följande:

1. Inriktningen för projekt Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en beräknad projektkostnad inklusive index om 850,5 mnkr godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del:

1. Inriktningen för projekt Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en beräknad projektkostnad inklusive index om 850,5 mnkr godkänns.
2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Utbildningsnämnden beslutar följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens inriktningsförslag för nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad exklusive index om cirka 814,3 mnkr vilket motsvarar en beräknad första årshyra om cirka 65,2 mnkr. Tillkommande årshyra år 1 är 58,8 mnkr efter avgående hyra för Sandåkraskolan.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om godkännande av inriktningsförslag för nybyggnation av

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrningHantverkargatan 2F
Box 22049
104 22 Stockholm
Växel 08 508 33 000
Fax
registrator.utbildning@edu.stockholm.se
<https://start.stockholm/>

grundskola i Stora Sköndal till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad exklusive index om cirka 814,3 mnkr vilket motsvarar en beräknad första årshyra om cirka 65,2 mnkr. Tillkommande årshyra år 1 är 58,8 mnkr efter avgående hyra för Sandåkraskolan

3. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslagshandlingskostnad om 15,9 mnkr.

Sammanfattning

SISAB har på beställning från utbildningsförvaltningen genomfört en utredning av en ny grundskola F-9 för 930 elever, inklusive 30 elever i anpassad grundskola, i Stora Sköndal. Syftet med skolan är att möta behovet av elevplatser nära hemmet sett till kommande bostadsbyggnation. Skolan ska också helt ersätta elevplatser på Sandåkraskolan i och med att bygglov för Sandåkraskolans tidsbegränsade lokaler löper ut. En ny skola i Stora Sköndal kommer även möjliggöra tomställning av Sandåkraskolans permanenta lokaler för eventuella verksamhetsanpassningar och underhåll. Området saknar idag både elevplatser i årskurs 7–9 och platser i anpassad grundskola.

Den nya skolbyggnaden innehåller samtliga funktioner. Matsal och idrottslokaler görs tillgängliga för uthyrning. Under skolan ska ett underjordiskt parkeringshus byggas och finansieras av Stockholms stads Parkering AB. Parkeringshuset ska samplaneras med skolbygget men stå klart innan skolan byggs.

Projektkostnaden exklusive index är 771,2 mnkr. Omkostnadstillägg och kreditiv om 52,8 mnkr tillkommer vilket ger utbildningsnämnden en total kostnad om 824,0 mnkr varav hyresgrundande kostnad är 814,3 mnkr. En beräknad tillkommande årshyra är beräknad till 65,2 mnkr.

Projektkostnaden har ökat cirka 100 mnkr sedan reviderat utredningsbeslut, vilket baserades på schablonsiffror. I detta beslut har kalkyl gjorts på framtagna utredningshandling där ytor och funktioner omdisponerats och ökat vilket medfört merkostnader. Även arbetsplatsomkostnader och byggherremerkostnader har ökat, kopplat till ytan och komplexiteten i projektet.

Förvaltningen och SISAB föreslår att projektet går vidare till förslagshandling och återkommer med ett underlag för genomförandebeslut. Behovet av en ny skola i området är avgörande för bedömningen.

Bakgrund

Syftet med en ny skola i Stora Sköndal är att möta behovet av elevplatser nära hemmet sett till kommande bostadsbyggnation. Skolan ska också ersätta hela Sandåkraskolan i och med att bygglov för Sandåkraskolans tidsbegränsade lokaler löper ut och skolans permanenta lokaler tomställs inför eventuella verksamhetsanpassningar och underhåll. Sköndal saknar idag både elevplatser i årskurs 7–9 och platser i anpassad grundskola.

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 funktioner skulle enas inom samma fastighet enligt markanvisningen. Staden äger inte marken runt området och fastigheten är tillgänglig efter en tidigare förhandling mellan staden och markägare Stiftelsen Stora Sköndal.

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

Översynen bidrog till förändringar i detaljplanen som underlättar genomförande och ger en bättre ekonomi, bland annat gestaltningskrav för skolan, utbredningen av parkeringsgaraget samt höjdsättningen av idrottshallen. Idrottsförvaltningen konstaterade att behovet av en fullstor idrottshall hade förändrats och att idrottshallen skulle utgå och ersättas av en idrottssal tillhörande skolan. Idrottssalen möter det behov som skolan har av idrottslokaler och kommer även att gå att hyra ut efter verksamhetstid till föreningslivet. Översynen resulterade därmed i till en mer flexibel detaljplan samt en betydande besparing för staden som helhet, men en ökad hyresgrundande kostnad för utbildningsnämnden. Ett reviderat utredningsbeslut fattades av SISAB:s styrelse den 10 juni 2024 och motsvarande beslut togs i utbildningsnämnden den 13 juni 2024, varefter en ny utredning startade för att inarbeta en idrottssal i skolbyggnaden.

Detaljplanen ställdes ut för samråd från september till oktober 2021 och godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2022. Efter omarbetning ställdes planförslaget ut för granskning mellan augusti och september 2023. Detaljplanen har överklagats och förväntas

vinna laga kraft 2025. Garaget finansieras, planeras, projekteras och uppförs av Stockholm Parkering som erhöll markanvisning för detta i oktober 2023.

Behov

Det finns två kommunala skolor i området Sköndal i Farsta, Sköndalsskolan och Sandåkraskolan. Båda skolorna, vilka har årskurserna F-6, utgörs idag delvis av tidsbegränsade lokaler.

På Sköndalsskolan pågår för närvarande ett byggprojekt för att tillskapa permanenta elevplatser vid avvecklingen av de tidsbegränsade lokalerna. Planerat ibruktagande är vårterminen 2026. Sandåkraskolans tidsbegränsade lokaler behöver avvecklas mellan 2029–2031. I samband med det kommer skolans permanenta delar tomställas från 2032.

Tomställningen möjliggör eventuella verksamhetsanpassningar och underhåll för att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler, men behovet av lokalerna är beroende av befolkningsutvecklingen i området. Förvaltningen arbetar löpande med behovsbedömningen av elevplatser i området.

Fyllnadsgraden på de två skolorna uppgår i dagsläget till 88 procent. På lågstadiet är den mycket hög, nära 100 procent. Det som primärt drar ner den totala fyllnadsgraden är att båda skolorna har ett elevtapp, sannolikt på grund av att flera elever väljer att söka en ny skola redan efter årskurs 5, för att säkra en högstadieplats på önskad skola. Högstadiekapacitet saknas helt i området Sköndal idag. Till högstadiet går eleverna från Sköndalsskolan och Sandåkraskolan efter årskurs 6 till ett tjugotal olika skolor (siffror från höstterminen 2025), vilket är en relativt hög spridning av eleverna.

Elevplatser i anpassad grundskola saknas i området Sköndal idag.

Tabellen nedan redogör för elevantalsframskrivningen fram till 2033, i jämförelse med skolornas kapacitet.

Tabell 1. Elevantalsframskrivning vs. kapacitet i kommunala skolor i Sköndal 2025–2033

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|--------------------------------|------|-------|------|------|--------|------|--------|---------|------|
| Elevantalsframskrivning | 1009 | 1011 | 973 | 919 | 874 | 854 | 864 | 882 | 907 |
| Kapacitet | 1139 | 1193* | 1193 | 1193 | 1109** | 1109 | 848*** | 621**** | 621 |
| Differens | 130 | 182 | 220 | 274 | 235 | 255 | -16 | -261 | -286 |

*Kapacitetsökning i och med färdigställande av tillbyggnation på Sköndalsskolan

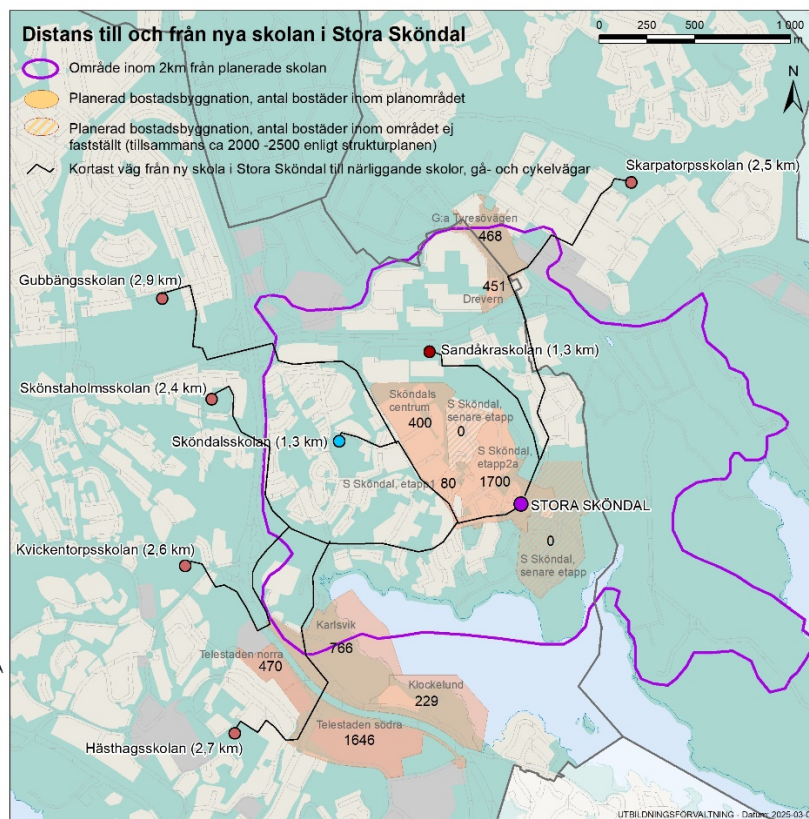
** Kapacitetsminskning i och med avveckling av tidsbegränsad lokal på Sandåkraskolan

***Kapacitetsminskning i och med avveckling av tidsbegränsade lokaler på Sandåkraskolan

**** Kapacitetsminskning i och med tomställning av Sandåkraskolans permanenta lokaler

Som tabellen visar förväntas ett underskott av elevplatser i årskurs F-6 i området Sköndal från år 2031 om inga lokalmässiga åtgärder vidtas. Detta främst på grund av den avveckling och tomställning som planeras på Sandåkraskolan, mot bakgrund av lokalernas skick och att det inte uppfyller verksamhetens kapacitetsbehov eller det totala behovet av elevplatser i området.

Enligt befolkningsprognosen förväntas en ökning av antalet barn och unga 6–15 år i Farsta om cirka 1350 mellan år 2034–2045. Däremot innebär den förväntade ökningen endast en nettoökning om cirka 900 barn och unga utifrån dagens nivå, i och med minskningen som förväntas fram till 2033. Huvudsakligen förväntas ökningen ske i anslutning till planerad nybyggnation i Larsboda och Stora Sköndal. Figuren nedan redogör för stadens bostadsplanering i området Sköndal med omnejd.



Figur 1. Avstånd från den nya planerade skolan till befintliga skolor och planerad bostadsbyggnation i Farsta SDO.

Enligt stadens bostadsplanering förväntas byggstart av cirka 4000 bostäder i området Sköndal fram till 2033, av dessa antas drygt 1400 färdigställas fram till 2033 enligt befolkningsprognosen. Utöver denna planering av nya bostäder finns en ambition i exploateringskontorets bostadsplanering om att bygga ytterligare

bostäder i Stora Sköndal. Det finns dock stora osäkerheter vad gäller när dessa skulle generera ett behov av elevplatser.

Som bilden ovan visar är det endast Sandåkraskolan och Sköndalsskolan som ligger inom två kilometer från området Stora Sköndal. Med anledning av avvecklingarna av de tidsbegränsade lokalerna på Sandåkraskolan samt tomställningen av de permanenta delarna är det endast Sköndalsskolans platser som kan tillgodose behovet av en skolplats nära hemmet, för barn och unga boende i Stora Sköndal, utifrån stadens planeringsinriktning avseende avstånd.

Förvaltningen bedömer att det är nödvändigt att tillskapa högstadieplatser i samband med skolbyggnationsprojektet; framför allt utifrån de positiva effekter på elevernas prestation som kan ses av att erbjuda elever en sammanhållen skolgång (F-9) och att risken för ett elevtapp i mellanstadiet, vilket föreligger på de båda kommunala skolorna i området idag, skulle minska vid byggnation av en F-9 skola utifrån ett ökat utbud av högstadieplatser. Förvaltningen bedömer inte att risken för eventuellt elevtapp på andra högstadieskolor i närheten är stor, då spridningen av eleverna är så pass hög att det inte bedöms få någon avgörande påverkan på en enskild skolenhet.

Vidare finns det behov av evakueringslösning för högstadieverksamhet i Farsta, varför den nya skolans högstadiedel kommer nyttjas för det syftet under de första två åren. Sammantaget innebär detta en hög fyllnadsgrad av den nya skolan från år 1.

Ärendet

Projektet

Skolbyggnaden om 12 138 kvm, BRA, byggs i sex våningar, delvis i suterräng. Fasaden är i tegel, översta våningen är indragen med en träfasad, entréplan är delvis uppglasad och byggnaden har en form som följer områdets huvudgata. Projektet har utgått från utbildningsförvaltningens funktions- och lokalprogram från 2024. Alternativ för placering av matsal, idrottssal och specialsalar har utretts för att säkerställa bland annat konstruktion, ljudnivåer, elevflöden samt för att möjliggöra uthyrning.

Den tilltänkta skolan har en kapacitet på 930 elevplatser fördelat på tre parallella klasser i årskurs F-9 inklusive 30 elevplatser för anpassad grundskola. Skolans totala kapacitet motsvarar kapaciteten inklusive anpassad grundskola. Om anpassad grundskola utgår kan den ytan byggas om till vanliga hemvister. Skolans kapacitet utan

anpassad grundskola är i det här skedet inte klarlagd men ska belysas i kommande genomförandeärende.

Skolbyggnadens bestämda form, höjd och avtryck är reglerade i detaljplanen vilket inte medger att både matsal och idrottssal kan placeras i gatuplan/entréplan. Den mest fördelaktiga lösningen är att kök och matsal placeras på gatuplan/entréplan i samma nivå som inlastning, och att idrottssalen med omklädningsrum placeras högre upp i huset. Specialsalar placeras en trappa upp från entréplan. Huvudentrén från gatan är tillgänglig för alla, men elever kan med fördel nyttja ingångarna från gården där det finns tre separata trapphus som ansluter till hemvister för olika åldrar. Vid huvudentrén planeras en reception. I nästa skede kommer ett passagesystem att arbetas in. De yngsta eleverna har ett eget trapphus. Anpassad grundskola får en egen dedikerad hemvist centralt i huset på tredje våningen och delar trapphus med elever i årskurs två och tre. På det översta planet placeras merparten av teknikytorna. Byggnaden är försedd med sprinklerinstallation för att möjliggöra större brandceller vilket ger en mer flexibel planlösning genom att minska behovet av brandavskiljande konstruktioner. Taket är låglutande med solceller.

På baksidan finns skolgården som skapas i plåtåer för olika typer av aktiviteter och zoner och ansluter till en allmän park. En stor del av den befintliga naturmarken sparas, liksom skyddsvärda träd, vilket ökar möjligheten för variation i lek och rörelse. Detta bidrar till bättre luftkvalitet och svalka i ett varmare klimat. Cykelparkering anläggs på flera platser, parkering för rörelsehindrade placeras på huvudgatan intill huvudentrén och lastplats löses på huvudgatan i anslutning till lastintag.

En tidig klimatanalys utifrån material och byggdelar har genomförts vilket resulterat i klimatförbättrad betong, översta våningen i trästomme, skärmtegel samt trä i fasad, papptak/duk som takbeläggning som har arbetats in i projektet. I kommande skede kommer ytterligare arbete göras kring exempelvis val av ytskikt.

I nästa fas av projektet kommer omklädningsutrymmen att studeras närmare för att undersöka möjligheten att införa flexomklädningsrum med individuella miljöer för dusch och ombyte. Arbeta med flödesanalys, i syfte att möjliggöra mån bygga bort trånga sektioner, ska genomföras för att visualisera elevflöden i exempelvis matsal, skotorg och entréer.

Parkeringsgaraget som ska uppföras på skolfastigheten ingår inte i projektet men ska samplaneras med Stockholm Parkerings eftersom garaget ska stå klart innan skolbygget påbörjas. Ett intentionsavtal

har tecknats mellan SISAB och Stockholms Parkering som bygger på en kostnadsneutral garagelösning för SISAB och utbildningsnämnden. Det innebär att kostnaden för skolan inte ska överstiga den kostnad som skulle fallit ut om garaget inte legat under skolan. Garageinfarten har placerats på avstånd från elevernas entré för att säkerställa deras säkerhet och minska risken för olyckor. I nästa skede kommer arbete om barnens säkerhet och trygghet fördjupas ytterligare.

Alternativ som utretts

SISAB och förvaltningen har sedan tidigare utrett olika alternativ för att utöka den permanenta kapaciteten på den befintliga Sandåkraskolan. En tillbyggnad på nuvarande skoltomt, en ny skola på Sandåkra bollplan samt en ny skola på Sköndalsfältet. Förslagshandlingsrapporten färdigställdes under 2021. Samtliga alternativ bedömdes som ej genomförbara då riskavståndet till den kraftledning som går längs med Tyresövägen är för litet samt att alternativen inte var ekonomiskt försvarbara

Tidplan

Inriktningsbeslut planeras under 2025, i utbildningsnämnden den 22 maj, SISAB:s styrelse den 10 juni, Stockholms Stadshus AB i september och i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under hösten.

Arbete med förslagshandlingen planeras från november 2025 till april 2027 då genomförandebeslut bedöms vara klart.

Genomförandeskedet planeras från maj 2027 till december 2031 med produktionsstart januari 2029. Skolverksamheten kan flytta in i de nya lokalerna i maj 2032 för en skolstart i augusti samma år.

Förseningar i detaljplaneprocessen i kombination med omtag i utredningsprocessen gör att tidplanen förskjutits. Bygglov för Sandåkraskolans paviljonger löper ut 2031 och arbete pågår inom utbildningsförvaltningen för att säkerställa elevplatser för Sandåkraskolans elever innan nya skolan står klar.

Ekonomi

Projektkostnad, inklusive index om 78,3 mnkr, beräknas till 850,5 mnkr, i sin helhet finansierat av utbildningsnämnden. Index beräknas med byggkostnadsindex enligt statistikdatabasen från och med basmånad december 2024 till december 2031.

I det reviderade utredningsbeslutet från 2024 beräknades kostnaden till 750 mnkr inklusive index, baserat på schablonsiffror. Det fortsatta utredningsarbetet resulterade i ökade kostnader om 63 mnkr för att inkludera idrottsfunktionen. Arbetsplatsomkostnader bedöms 30 mnkr högre i detta skede samt att byggherrekostnader

har ökat med 7 mnkr på grund av projektets yta och komplexitet. Totalt har kostnaden ökat 100 mnkr till 850 mnkr.

Jämfört med 2023, då planeringen inkluderade högre gestaltningskrav och en fullstor idrottshall är den totala projektkostnaden nu 135 mnkr lägre (189 mnkr uppräknat med index). I det omarbetade förslaget finns något färre risker i och med att en fullstor idrottshall inte ska grävas ner samt att förutsättningarna och riskfördelningen mellan SISAB och Stockholm Parkering tydliggjorts. I och med att en fullstor idrottshall finansierad via idrottsförvaltningen ersatts med en idrottssal för skolans behov, finansieras hela projektet av utbildningsförvaltningen.

Projektkostnaden (exklusive index) är 771,2 mnkr. Omkostnadstillägg och kreditiv om 52,8 mnkr tillkommer vilket ger utbildningsnämnden en total kostnad om 824,0 mnkr varav hyresgrundande kostnad är 814,3 mnkr och direktfinansiering är 9,7 mnkr, vilket avser utredningskostnaden. I den hyresgrundande kostnaden ingår nu köksutrustning och passagesystem, vilket kommer att specificeras i nästa skede för att direktfinansieras. Övrig inredning till en kostnad av cirka 16 mnkr kommer att tillkomma som direktfinansiering.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 3,15 procent beräknad till 65,2 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 56,1 mnkr om räntan är 2,0 procent enligt kalkylberäkningsprocenten.

Projektet innebär även en avgående årshyra för Sandåkraskolan om cirka 6,4 mnkr avseende tillfälliga lokaler. Nettohyreskostnaden uppgår därmed till 58,8 mnkr med anledning av paviljongavveckling på Sandåkraskolan. Hyressänkningen vid tomgång för de permanenta lokalerna uppgår till 1,7 mnkr.

Arbetet med att ta fram beslutsunderlag för genomförandebeslut ingår i den hyresgrundande kostnaden och beräknas till 15,9 mnkr. Om projektet avbryts innan ett genomförandebeslut kommer alla upparbetade kostnader att direktfaktureras till utbildningsförvaltningen inklusive omkostnadstillägg.

| Fakta | |
|--|--------|
| Organisation (årskurser) | F-9 |
| Färdigställd (år) | 2032 |
| Kapacitet (tot platser) | 930 |
| varav anpassad grundskola (platser) | 30 |
| Area (BRA) | 12 138 |
| Hysesgrundande kostnad (mnkr) | 814,3 |
| Hyeskostnad (år 1) (mnkr) | 65,2 |
| Hyeskostnad med kalkylberäkningsprocent (år 1) (mnkr) | 56,1 |
| Direktfinansiering (mnkr) | 9,7 |
| Hyressänkning för tomgång Sandåkraskolan permanenta lokaler (mnkr) | 1,7 |
| Avgående hyra Sandåkraskolan tillfällig kapacitet (mnkr) | 6,4 |
| Nettohyreskostnad (år 1) (mnkr) | 58,8 |

| Nyckeltal | |
|---|---------|
| Investeringskostnad/plats (kr) | 875 600 |
| Investeringskostnad/kvm (kr) | 67 100 |
| Hyeskostnad (årshyra)/plats (kr) | 70 150 |
| Hyeskostnad/plats beräknad med kalkylberäkningsprocent (kr) | 60 297 |
| Area/plats (kvm) | 13,1 |

Risker

Följande risker är beaktade i riskpengen om 70,1 mnkr, vilket motsvarar cirka 10% av entreprenadkostnaden och är beräknade efter sannolikheten för att de faller ut. Riskerna kommer att bearbetas ytterligare i nästa skede och åtgärder kommer att vidtas för att minimera risk.

- Avvikande förutsättningar kopplat till mark, exempelvis mer föroreningar, andra nivåer på berg och liknande kan påverka tid och kostnad. Ytterligare undersökningar ska genomföras under kommande skede.
- Samordning med övriga byggaktörer kan påverka tid och kostnad.
- Gemensam logistiklösning kan påverka kostnad. Dialog inom byggherregruppen gällande logistiklösning kommer att fortsätta.
- Säkerhet för tredjeman (andra byggaktörer och grannar), buller/vibrationer kan påverka tid och kostnad.
- Grundvattenproblematik - risk att föroreningar sprids, kan påverka tid och kostnad.

- Parkeringsgaraget måste byggas först, och eventuella förseningar i garageprojektet kan påverka tid och kostnad för skolbygget. Gemensam planering behövs tillsammans med Stockholm Parkering, vilket även gäller riskerna: samordning med övriga byggaktörer och forcering.

Jämställdhetsanalys

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

Barnkonsekvensanalys

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter.

SISAB och utbildningsförvaltningen arbetar strukturerat med att beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Till stöd i arbetet används, förutom utbildningsförvaltningens funktionsprogram, en barnchecklista som tagit fram av utbildningsförvaltningen för att användas i förvaltningens byggprojekt. Checklistan grundar sig i utvalda rättigheter för barn och unga som särskilt anses beröra byggprojekt.

Då nybyggnationsområdet Stora Sköndal 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 området saknas i dagsläget anpassad grundskola varpå artikel 23: ”Barn med funktionsnedsättning har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv” uppfylls med etableringen av anpassad grundskola i området.

Det planerade garaget under skoltomten gör att kompensatoriska åtgärder kan krävas för att säkerställa barnens trygghet och säkerhet. Garagets utbredning under skolgården gör också att garagets bjälklag har påverkan på skolgårdens utformning vilket arbetas vidare med i nästa skede.

I barnkonventionen artikel 31 görs gällande att barn har rätt till lek, vila och fritid. Boverket hänvisar till forskning som tyder på att utemiljöer vid skola som är minst 10 000 kvm kan rymma tillräckligt variationsrika miljöer som stimulerar till fysisk aktivitet, fri lek och det sociala samspelet. Skolans friyta är planerad till knappt 9 000 kvm och är en konsekvens av fastställd detaljplan. Staden har inte rådighet över marken i det område där skolan ska

byggas så har det varit svårt att tillskaffa mer markyta för skolgård. Utöver skolgården planeras en allmän park i anslutning till skolan.

Skolgårdens zoner är i dagsläget grovt planerade och SISAB kommer tillsammans med förvaltningen utreda bästa möjliga utformning i nästa skede. Utemiljön gestaltas i linje med förvaltningens kommande förslag om Lekvärdesriktlinjer för skolgårdar. Det innebär att projektet kommer att prioritera naturliga material och öka gröna lek-ytor 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 en god upplevd naturmiljö och behov av pedagogiska lärande kring naturen går hand i hand.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen. Samråd är genomfört med stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 13 maj 2025. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 14 maj 2025.

Förvaltningens och bolagets synpunkter och förslag

Sammantaget bedömer förvaltningen att det finns ett behov av att bygga en ny F-9 skola i Stora Sköndal. Främst mot bakgrund av det förväntade underskott av elevplatser i området Sköndal som kan ses från år 2032, principen om att kunna erbjuda stadens barn och unga en skolplats nära hemmet och behovet av elevplatser som den omfattande planerade bostadsbyggnationen i Stora Sköndal kommer generera. I och med Sandåkraskolans lokalsituation kommer då Sandåkraskolans verksamhet permanent flytta till den nya skolan vid färdigställande. Förvaltningen bedömer vidare att det finns behov av elevplatser i årskurs 7–9 då det saknas i området idag. Det finns även ett behov av elevplatser i anpassad grundskola då även det saknas i området. Skolan skulle därmed ha en total kapacitet om 930 elevplatser.

Den översyn som gjordes 2023 resulterade i en mer flexibel detaljplan och en betydande besparing för staden som helhet, men en ökad hyresgrundande kostnad för utbildningsnämnden. På grund av kostnadsutvecklingen har förvaltningen övervägt en F-6-skola som ett alternativ men förordar en F-9-skola i enlighet med tidigare

utredningsbeslut då området annars skulle sakna högstadiekapacitet. En F-6-skola med ett lägre elevantal skulle få en högre hyra per elevplats än det förslag som nu föreligger.

Den sammantagna bedömningen är att det kommer att vara en skola med hög hyra. Hyran i utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan år 2032 beräknats ha minskat till 97,4 procent av nuvarande kostnader i fast penningvärde, men elevkapaciteten bedöms samtidigt minska till 94 procent av nuvarande kapacitet, vilket innebär att kostnaden per plats ökar och ställer krav på prioriteringar i projekt och fortsatt fokus på att uppnå hög fyllnadsgrad. Lokalkostnaden i projektet är lite mer än dubbelt så hög som vad den genomsnittliga kostnaden per elev beräknas vara 2032.

Behovet av en ny skola i området Stora Sköndal är avgörande för förvaltningens och SISAB:s bedömning trots ökade bygg- och materialkostnader kopplat till händelser i omvärlden. Byggekostnaderna har stabiliserats något sedan pandemins mest intensiva period, men kvarstår på en högre nivå än tidigare.

Yta per elev i jämförelse med lokalprogrammet har analyserats. Skolan får en viss överyta per elev, som till stor del beror på större teknikutrymmen och kommunikationsytor än normalfallet beroende på byggnadens form. SISAB och utbildningsförvaltningen kommer i nästa skede se över möjligheten att optimera ytan i enlighet med lokalprogrammet.

Utbildningsförvaltningen och SISAB föreslår att projektet går vidare till nästa skede och återkommer med ett underlag för genomförandebeslut. Behovet av en ny skola i området är avgörande för bedömningen.

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta att inriktningen för projekt Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en beräknad projektkostnad inklusive index 850,5 mnkr godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del att inriktningen för projekt Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en beräknad projektkostnad inklusive index om 850,5 mnkr godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt

VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från utbildningsförvaltningen

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens inriktningsförslag för nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad exklusive index om cirka 814,3 mnkr vilket motsvarar en beräknad första årshyra om cirka 65,2 mnkr. Tillkommande årshyra år 1 är 58,8 mnkr efter avgående hyra för Sandåkraskolan.

Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslag för nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad exklusive index om cirka 814,3 mnkr vilket motsvarar en beräknad första årshyra om cirka 65,2 mnkr. Tillkommande årshyra år 1 är 58,8 mnkr efter avgående hyra för Sandåkraskolan.

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslagshandlingskostnad om 15,9 mnkr.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ebba Agerman
VD
Skolfastigheter i Stockholm AB

Bilagor

1. Inriktningsoffert Stora Sköndal 250310
2. Offertunderlag investeringskalkyl 250310 (sekretess)
3. Planritningar Stora Sköndal 2024-12-13
4. Illustrationsplan Stora Sköndal 241119

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|--|--------------|
| Ebba Bock Agerman, verkställande direktör | 2025-05-20 |
| Susanne Christensson, fastighetschef skola och gymnasium | 2025-05-20 |

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|-------------------------------------|--------------|
| Karin Emilie Marie,Fors | 2025-06-26 |
| Sara Emilia Ingemarsdotter,Bjuggren | 2025-06-16 |
| Anna Karin Margareta,Andersson | 2025-06-16 |