

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**Dnr SSAB 2025/111  
Dnr KS 2025/863**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Carolina Tillborg  
Telefon: 0850829739**Till**  
Koncernstyrelsen  
KommunstyrelsenStadsledningskontoret  
Rebecca von Sydow  
Telefon: 0850829325

## **Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal och utbildningsnämndens inhyrning av skolan**

### **Förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för Skolfastigheter i Stockholm ABs nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal med en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling om 850 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del.

1. Inriktningen för Skolfastigheter i Stockholm ABs nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal med en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling om 850 mnkr, godkänns.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del.

1. Inriktningen för utbildningsnämndens förslag om nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal med en hyresgenererande investeringsutgift exklusive index om 814,3 mnkr, en första årshyra om 65,2 mnkr, och en tillkommande årshyra år 1 om 58,8 mnkr godkänns under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan.

**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

## **Sammanfattning**

I samband med kommande bostadsbyggnation i Stora Sköndal finns behov av elevplatser i området. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och utbildningsnämnden har utifrån detta inkommit med ett inriktningsförslag om att uppföra en ny F-9 skola i Stora Sköndal. Den nya skolan föreslås ersätta Sandåkraskolan, som idag bedrivs i tillfälliga och permanenta lokaler med underhållsbehov. Projektet innebär uppförandet av en skolbyggnad om cirka 12 000 kvm med plats för 930 elever. Byggstart är planerad till 2029 och skolan planeras att vara färdigställd 2032.

SISAB genomförde detaljplanearbete, utredning och tog fram underlag för inriktningsbeslut i början av 2023. I samråd mellan stadsledningskontoret, Stadshus AB, SISAB och utbildningsnämnden konstaterades att projektet behövde ses över utifrån den höga investeringsutgiften. Översynen resulterade i en mer flexibel detaljplan samt att idrottsnämndens idrottshall ersättes av en idrottssal tillhörande skolan. Detta innebär minskade investeringsutgifter för staden, men medför en ökad hyresgrundande kostnad för utbildningsnämnden. Den totala projektkostnaden uppgår till 850 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, varav 824 mnkr finansieras av utbildningsnämnden. Den årliga hyran för nämnden beräknas till 65,2 mnkr år 1.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att en ny skola är avgörande för att möta behovet av elevplatser i området och säkerställa en sammanhållen skolgång. Hyresnivån per plats är hög, men behovet motiverar investeringen. Möjlighet till ytterligare kostnadsbesparingar behöver ses över inför genomförandebeslutet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot bakgrund av detta att inriktningen för SISAB:s och utbildningsnämndens projekt om nybyggnation av skola i Stora Sköndal godkänns.

## **Bakgrund**

Utbildningsnämnden och SISAB har inkommit med ett inriktningsförslag om en nybyggnation och inhyrning av ny skola i Stora Sköndal. Nämnden och bolaget redovisar ett behov av att ersätta Sandåkraskolan (F-6) som idag inryms i dels tidsbegränsade lokaler och dels permanenta lokaler i behov av underhåll. Det finns även behov av nya elevplatser i samband med kommande bostadsbyggnation i Stora Sköndal. Högstadiedelen i den nya skolan planeras att inledningsvis användas för evakuering av annan högstadiesamhet i Farsta.

SISAB:s styrelse fattade beslut om utredning den 8 december 2021 och motsvarande beslut togs i utbildningsnämnden den 17 mars 2022. Ärendet omfattade då även en fullstor idrottshall för idrottsnämnden samt ett underjordiskt parkeringsgarage för Stockholm Parkering AB. Staden äger ännu inte marken, ett förvärv kommer ske när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket förväntas ske under 2025.

I samråd mellan stadsledningskontoret, Stadshus AB, SISAB och utbildningsnämnden konstaterades att projektet behövde ses över då investeringsutgiften var för hög för staden som helhet. Översynen resulterade i en mer flexibel detaljplan samt att idrottsnämndens idrottshall ersättes av en idrottssal tillhörande skolan. Detta innebär en betydande besparing för staden som helhet, men en ökad hyresgrundande kostnad för utbildningsnämnden.

Ett reviderat utredningsförslag godkändes av SISAB:s styrelse den 10 juni 2024 och motsvarande förslag godkändes av utbildningsnämnden den 13 juni 2024.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

#### **Projektet**

Den föreslagna skolbyggnaden om 12 100 kvm bruttoarea (BRA) planeras att byggas i sex våningar delvis i suterräng. Projektet har utgått från utbildningsnämndens funktions- och lokalprogram. Alternativ placering av matsal, idrottssal och specialsalar har utretts för att säkerställa konstruktion, ljudnivåer, elevflöden och även möjliggöra upplåtelse till föreningsliv.

SISAB och utbildningsnämnden föreslår en skola med kapacitet för 930 elever i årskurs F-9, inklusive 30 elevplatser för anpassad grundskola. Skolans kapacitet utan anpassad grundskola är i det här skedet inte klarlagd, men ska redovisas i kommande genomförandeärende. Om anpassad grundskola utgår kommer ytan vara möjlig att ställas om till hemvister.

Skolgården föreslås att skapas i plåtåer för att erbjuda olika typer av aktiviteter och zoner och ansluter till en allmän park. En stor del av den befintliga naturmarken sparas. Cykelparkering föreslås att anläggas på flera platser. På huvudgatan planeras parkering för personer med funktionsnedsättning samt lastplats i anslutning till lastintag. Projektet har genomfört en tidig klimatanalys utifrån

material och byggdelar och resulterat i bland annat klimatförbättrad betong, trästomme på översta våningen, skärmtegel samt trä i fasad och papptak/duk som takbeläggning. I nästa fas av projektet ska nämnden och bolaget bland annat undersöka möjligheten att införa flexomklädningsrum.

Parkeringsgaraget som ska uppföras på skolfastigheten ingår inte i projektet, men samplaneras med Stockholm Parkering AB. Garaget ska stå klart innan skolbyggnationen påbörjas. Ett intentionsavtal har tecknats mellan SISAB och Stockholms Parkering AB som bygger på en kostnadsneutral garagelösning för SISAB och utbildningsnämnden. Den innebär att bolaget och nämnden inte ska belastas för ytterligare kostnader som garaget medför. Garageinfarten har placerats på avstånd från elevernas entré.



Bild 1: Illustrationsplan av ny skola i Stora Sköndal.

### Alternativ

SISAB och utbildningsnämnden har utrett olika alternativ för att utöka kapaciteten i norra Farsta: en tillbyggnad på Sandåkraskolans nuvarande skoltomt, en ny skola på Sandåkra bollplan samt en ny skola på Sköndalsfältet. 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.

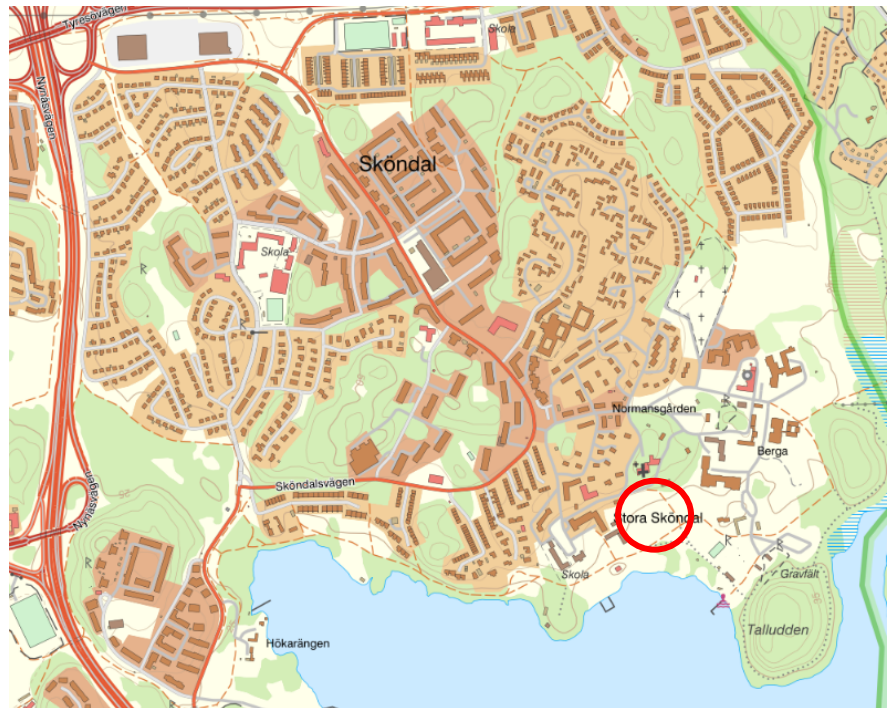


Bild 2: Placering av ny skola i Stora Sköndal

## Ekonomi

SISAB och utbildningsnämnden redovisar en projektkostnad om 850 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling om 79 mnkr till färdigställandet år 2032. Index beräknas med 2,3 procent från och med basmånad december 2024 till december 2031.

Totalt har kostnaden ökat med 100 mnkr från det reviderade utredningsbeslutet 2024. Då beräknades kostnaden till 750 mnkr inklusive index, baserat på schablonsiffror. Utredningsarbetet resulterade i ökade kostnader om 63 mnkr för att inkludera idrottsfunktionen. Arbetsplatsomkostnader har ökat med 30 mnkr i detta skede och byggherrekostnader med sju mnkr på grund av projektets yta kopplat till markförutsättningar och komplexitet.

Jämfört med underlaget som presenterades i samband med samrådet 2023, när projektet fick i uppdrag att se över sina kostnader, är den totala projektkostnaden för skola och idrott 135 mnkr lägre, uppräknat med index är kostnaden 189 mnkr lägre. I det omarbetade förslaget finns färre risker i och med att en fullstor idrottshall inte ska grävas ner samt att förutsättningarna och riskfördelningen mellan SISAB och Stockholm Parkering AB tydliggjorts.

SISAB och utbildningsnämnden redovisar att projektkostnaden exklusive förväntad kostnadsutveckling uppgår till 771 mnkr. Omkostnadstillägg och kreditiv om 52,8 mnkr tillkommer och ger utbildningsnämnden en total kostnad om 824 mnkr varav

hyresgrundande kostnad är 814,3 mnkr. Direktfinansiering uppgår till 9,7 mnkr och avser utredningskostnaden. I den hyresgrundande kostnaden ingår bland annat köksutrustning och passagesystem som kommer att specificeras i nästa skede. Övrig inredning till en kostnad om 16 mnkr tillkommer som direktfinansiering.

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

Projektet innebär en avgående årshyra för Sandåkrskolan om cirka 6,4 mnkr avseende tillfälliga lokaler. Den hyreskostnaden planeras upphöra när den nya skolan står klar och hyreskostnaden uppgår därefter till 58,8 mnkr netto. Hyressänkningen vid tomgång för de permanenta lokalerna uppgår till 1,7 mnkr.

Arbetet med beslutsunderlag för genomförandebeslut ingår i den hyresgrundande kostnaden och beräknas till 15,9 mnkr. Om projektet avbryts innan ett genomförandebeslut kommer upparbetade kostnader att direktfaktureras till utbildningsnämnden inklusive omkostnadstillägg. Efter inhämtad information från nämnden och bolaget är hittills upparbetade kostnader omhändertagna.

### Tidplan och beslut

Genomförandeskedet planeras från maj 2027 till december 2031 med produktionsstart i januari 2029. Skolan planeras att vara färdigställd 2032 med inflyttning i maj 2032 för skolstart i augusti samma år.

Det tidsbegränsade bygglov för Sandåkrskolans paviljonger löper ut 2031 och utbildningsnämnden arbetar för att säkerställa elevplatserna innan den nya skolan står klar.

### Risker

Riskpengen uppgår till 70 mnkr vilket motsvarar cirka 10 procent av entreprenadkostnaden. Riskerna kommer att bearbetas ytterligare i nästa skede och åtgärder kommer att vidtas för att minimera riskerna. Följande risker har noterats:

- Avvikande förutsättningar kopplat till mark, exempelvis föroreningar, andra nivåer på berg och liknande kan påverka tid och kostnad. Detta avser andra delar än det som är kopplat till parkeringsgaraget. Ytterligare undersökningar ska genomföras under kommande skede.

- Samordning med övriga byggaktörer kan påverka tid och kostnad.
- Gemensam logistiklösning kan påverka kostnad. Dialog gällande logistiklösning kommer att fortsätta.
- Säkerhet för andra byggaktörer och grannar samt 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 projektet kan påverka tid och kostnad för skolbygget. Avsikten är att bibehålla en kostnadsneutral lösning enligt det tecknade intentionsavtalet.

### **Synpunkter och förslag**

Koncernstyrelsen och stadsledningskontoret instämmer i behovsbedömningen att en ny grundskola behöver uppföras i Stora Sköndal för att ersätta Sandåkraskolans lokaler och säkerställa skolplatser i Stora Sköndal.

SISAB och utbildningsnämnden föreslår en ny skola för årskurserna F-9. Högstadiplatser medför en sammanhållen skolgång och minskar elevtapp i lägre årskurser. Koncernstyrelsen och stadsledningskontoret anser att utbildningsnämnden bör följa upp högstadieelevernas antagningsmönster kommande år eftersom de högstadieskolor som eleverna i området väljer idag fortsatt behöver fyllas. Nämnden och bolaget har även övervägt och utvärderat att uppföra en F-6-skola, men landat i att hyreskostnaden per plats blev jämförelsevis hög.

Koncernstyrelsen och stadsledningskontoret delar SISAB och utbildningsnämndens uppfattning att den nya skolans hyra är hög, men att behovet av skolan som ersättning för Sandåkraskolan är nödvändigt. Hyreskostnaden per plats för nyproduktionen motsvarar cirka 70 000 kr per plats. Efter avgående hyra för Sandåkraskolans tillfälliga lokaler uppgår hyran till 63 200 kr per plats. Projektet får i fortsatt uppdrag att se över potentiella besparingar i projektets alla delar och återkomma med dessa till genomförandebeslutet. Det behöver även säkerställas att parkeringsgaraget enligt det upprättade intentionsavtalet är en fortsatt kostnadsneutral lösning för bolaget och nämnden.

Nämnden och bolaget behöver, till ett genomförandebeslut, klargöra planeringen av Sandåkraskolans permanenta skollokaler. Det redovisas att dessa fortsatt ska förhyras, då de ingår i skolplaneringen för områdets skolor.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att tidplanen har förskjutits och nämnden och bolaget ska återkomma i genomförandeärendet med en plan för att säkerställa elevplatserna på Sandåkraskolan fram till dess den nya skolan är färdigställd.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag SISAB 250610
2. Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag utbildningsnämnden 250522



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2025-09-12
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-09-12