

Skolfastigheter i Stockholm AB
Utbildningsförvaltningen
IdrottsförvaltningenDnr SISAB 2025/472
Dnr SISAB 2025/472
Dnr 5.1.1/2025/317**Handläggare**
Skolfastigheter i Stockholm AB
Pia Parkå
Telefon: 08-50846120SISAB:s styrelse
2025-12-16Utbildningsförvaltningen
Mårten Sundholm
Telefon: 08-50833869Utbildningsnämnden
2025-12-11Idrottsförvaltningen
Sofie Larbom
Telefon: 08-50827605Idrottsnämnden
2025-12-16Fastighetskontoret
2025-12-16**Reviderat genomförandebeslut för SISAB:s
underhåll och nybyggnation,
utbildningsnämndens inhyrning och anpassning
samt genomförandebeslut för idrottsnämndens
inhyrning av ny idrottshall i Lillholmsskolan i kv.
Falkholmen 3, Skärholmen**

Förslag till reviderat genomförandebeslut

Förvaltningarnas förslag till beslutStyrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår
kommunfullmäktige att besluta följande:

1. Reviderat genomförandebeslut för projekt till- och ombyggnad Lillholmsskolan i kvarteret Falkholmen 3 med en projektkostnad om 461,7 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling (index) godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del:

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projekt till- och ombyggnad Lillholmsskolan i kvarteret Falkholmen 3 med en projektkostnad om 461,7 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling (index), varav 300,1 mnkr finansierat av utbildningsnämnden och 89,6 mnkr är finansierat av idrottsnämnden.

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/>

med en total projektkostnad om 308,0 mnkr exklusive index, inklusive kreditiv och omkostnadstillägg samt rivningskostnad. Den beslutade hyresgenererade projektkostnaden var då 285,0 mnkr.

De två första etapperna i beslutet från 2018 är genomförda och två nya byggnader (hus G och hus H) står klara. Hus C, D och F har rivits.

SISAB och utbildningsförvaltningen har tillsammans med idrottsförvaltningen arbetat fram ett nytt reviderat förslag till genomförandebeslut för de återstående åtgärderna i etapp 3. Etapp 3 innefattar ventilationsåtgärder och utbildningsförvaltningens verksamhetsanpassningar för anpassad grundskola i hus A och B. Den befintliga idrottssalen, hus E rivs och en ny idrottshall beställs av idrottsnämnden och byggs på samma plats. Totalt prognosticeras projektet till 461,7 mnkr.

Utbyggnaden av Lillholmsskolan utgår från behovet av att säkerställa långsiktig kapacitet i området samt att ersätta tidsbegränsade paviljonger och externa lokaler. Behovet av kapacitetsökning är oförändrat sedan tidigare genomförandebeslut och behovet av anpassad grundskola är fortsatt stort.

Bakgrund

Projektet har pågått sedan 2018. Ett genomförandebeslut som innebar att projektet skulle genomföras i tre etapper fattades 2018. Beslutet fattades i SISAB:s styrelse den 22 maj 2018, i utbildningsnämnden den 14 juni 2018, i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 22 augusti 2018 och i kommunfullmäktige den 1 oktober 2018. Den totala beslutade projektkostnaden uppgick då till 308,0 mnkr exklusive index, inklusive kreditiv och omkostnadstillägg samt rivningskostnad. 298,0 mnkr exklusive index, kreditiv och omkostnadstillägg samt rivningskostnad. Den beslutade hyresgenererade projektkostnaden var 285,0 mnkr exklusive index med en tillkommande hyra första året om cirka 11,3 mnkr.

De två första etapperna i beslutet från 2018 är genomförda och två nya byggnader (hus G och hus H) står klara. Hus C, D och F har rivits. Etapp 3 innefattar ventilationsåtgärder, verksamhetsanpassningar för anpassad grundskola i hus A och B samt nya idrottslokaler.

Etapp 3 avbröts våren 2023, efter att kostnadsökningar identifierats. Projektkostnaden för samtliga tre etapper bedömdes våren 2023 till 435,0 mnkr inklusive index, vilket innebar en ökning om 138,0, mnkr sedan det ursprungliga genomförandebeslutet. I strävan efter

på adresser i närheten av skolan. Samtliga paviljonger avvecklades 2022. Behovet av kapacitetsökning är oförändrat sedan tidigare genomförandebeslut 2018 och behovet av anpassad grundskola är fortsatt stort. Målet är även att tillskapa en ny idrottshall som kommer att omhänderta skolans behov samt vara ett viktigt tillskott för föreningslivet.

Utifrån stadens relevantframskrivning finns ett behov av 3 paralleller i årskurserna F–9. Befolkningsprognosen ger stöd för detta behov fram till 2045. Behovet av anpassad grundskola är fortsatt stort, och kan komma att öka framöver. Projektet och etapp 3 behöver därför slutföras för att skolan ska kunna ha en fungerande verksamhet. Efter utbyggnaden har skolan kapacitet för cirka 990 elevplatser totalt i årskurs F–9, varav 60 elevplatser för elever i särskilda undervisningsgrupper och 30 elevplatser i anpassad grundskola.

Idag bedriver skolan specialundervisning och anpassad grundskola för elever i årskurs 1–3 i före detta Ekholmsskolans lokaler, Granholmen 1. När etapp 3 är slutförd är förvaltningens inriktning att en så stor del som möjligt av den undervisningen ska kunna ske i Lillholmsskolans permanenta lokaler. Det finns dock viss osäkerhet jämfört med tidigare beslut eftersom prognosen för anpassad grundskola är osäker och utbildningsförvaltningen bedömer att behovet av platser kan komma att öka framöver. Förvaltningen omprövar därför löpande det framtida behovet av Ekholmsskolans lokaler.

Idrottsbehov

Barn och unga är en utpekad målgrupp i stadens program för idrott, motion och friluftsliv. I Stockholms stads strategi för idrottsanläggningar 2022–2026 anges nyckeltal för olika idrottsanläggningar kopplat till befolkningsprognos. I enlighet med befolkningsprognos 2025 finns inget behov av ytterligare idrottshallar inom stadsdelsnämndsområdet Skärholmen innan år 2040. I angränsande stadsdelsnämndsområde Hägersten-Älvsjö är antalet idrottshallar i nivå med behovet enligt nyckeltalen. Denna idrottshall räknas som 0,75 idrottshallar i och med att hallen inte är fullstor. Tidigare har idrottsförvaltningen planerat för en fullstor idrottshall inom projektet för utveckling av Vårbergs IP. Denna hall kommer att utgå med anledning av de nya idrottsytorna i Lillholmsskolan.

Idag är nyttjandegraden av idrottshallar i Skärholmen cirka 90 % under en standardvecka utan röda dagar. Antalet lokala föreningar är i dagsläget få, men tider kommer bokas ut till basket- och

mer energieffektivt och ger en bättre ljudmiljö.

Ventilationsåtgärderna är en kombination av SISAB:s underhåll och utbildningsförvaltningens verksamhetsanpassningar i form av utökad kapacitet. SISAB:s underhåll omfattar vidare helrenovering av tekniska system så som VVS-system, kraftförsörjning och elsystem samt ombyggnation av taket där den invändiga takavvattningen ersätts med utvändig. Även dagvattenhantering säkerställs inom ramen för SISAB:s underhåll.

Den befintliga idrottssalen, hus E, rivs och en ny idrottshall, hus J, byggs på samma plats. Den nya hallen är delbar i tre och beställs av idrottsförvaltningen. Idrottshallen planeras med ett spelmått på 20x40 meter, men saknar faciliteter som läktare och tillräckliga säkerhetsmått för tävling. Däremot kommer den fungera för matchspel i basket och för träning för samtliga hallidrotter för barn och unga. Hallen kommer vara bokningsbar enligt stadens fördelningsprinciper och kommer nyttjas av skolan på dagtid och föreningar på kvällar och helger.

Idrottshallen planeras med sex omklädningsrum varav två är tillgänglighetsanpassade. Utöver dessa omklädningsrum finns två könsneutrala så kallade flexomklädningsrum, båda tillgänglighetsanpassade. Utöver omklädningsrum finns även personalytor och domarrum.

Evakuering

Anpassningar och underhåll innebär att hus A och B behöver tomställas. För att underlätta för skolverksamheten så har den tidigare inriktningen med en intern evakuering utgått, då det visat sig att det skulle få för stor påverkan på övriga delar av skolans verksamhet. I stället planeras en evakuering till andra lokaler för de sex klasser i årskurs 4 och 5 (totalt cirka 150 elever) som direkt berörs av åtgärderna i etapp 3. Evakueringen är planerad till Vårbergsskolan, som ligger cirka 750 meter från Lillholmsskolan.

Vårbergsskolan hyrs sedan 2023 i sin helhet av utbildningsförvaltningen och har sedan dess verksamhetsanpassats i omgångar för att fungera som evakueringslokal på kort sikt och eventuellt för permanent verksamhet på lång sikt. Det senaste inhyrningsbeslutet godkändes av utbildningsnämnden den 25 augusti 2022. Beslut om verksamhetsanpassningar har godkänts av utbildningsnämnden den 26 september 2024 (anpassning av lokaler som använts till vuxenutbildning) respektive den 23 januari 2025 (anpassning av framför allt skolgård).

Den del av Vårbergsskolan som Lillholmsskolan ska evakueras till används i dag som evakuering för en del av Slättgårdsskolans

direktfinansieras totalt 17,3 mnkr, varav utredning om cirka 2,4 mnkr, rivning cirka 6,6 mnkr, övriga kostnader enligt krysslistan bland annat inredning, passagekontrollanläggning om 1,7 mnkr samt cirka 6,6 mnkr som avser utredning tillgänglighet och förgäveskostnader för hus J. Utbildningsförvaltningen bekostar rivning av hus E och planerar att söka ersättning för kostnaden från kommunstyrelsen under 2027.

Den totala tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 291,8 mnkr exklusive index, är med en ränta på 3,15 % beräknad till 13,4 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 9,0 mnkr med kalkylberäkningsprocenten om 2,0 %. Den tillkommande årshyran sedan ekonomiutskottets godkännande 2018 för utbildningsnämnden år 1, är med en ränta på 3,15 % beräknad till 2,1 mnkr.

Paviljongerna som avvecklades 2022 innebar en avgående årshyra om 3,6 mnkr.

Utbildningsförvaltningens befintliga årshyra 2025 för Lillholmsskolan, inklusive hus G och H samt externa lokaler, är totalt 30,1 mnkr, varav 0,57 mnkr avser hyra till privata fastighetsägare.

När projektet genomförts avgår för utbildningsförvaltningens del hyra om 2,5 mnkr per år för den befintliga idrottssalen. De externa lokaler förvaltningen avser lämna innebär en avgående hyra om 0,7 mnkr jämfört med hyreskostnaden 2025.

Kostnadsökningar för utbildningsnämndens del är cirka 72,9 mnkr varav index omfattar cirka 24,0 mnkr. Utbildningsnämndens andel av kostnadsökningen är 22% av hus A och 100% av hus B, G, H samt rivning hus E. Kostnad för idrottshall bärs av idrottsnämnden och lyfts därmed från utbildningsnämnden.

Idrottsnämnden

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 453,5 mnkr. För idrottsnämndens del om 84,7 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 5,5 mnkr vilket ger idrottsnämnden en kostnad om 90,2 mnkr. Av dessa direktfinansieras 0,7 mnkr för övriga kostnader enligt krysslistan och avser inredning och passagekontrollanläggning. Utöver ovan nämnda kostnad för det som ska direktfinansieras och hyreskostnaden tillkommer kostnader för drift och skötsel av idrottshallen inom driftbudgeten om 1,9 mnkr. Därutöver tillkommer intäkter för planhyra och uthyrning av förråd med mera om 1,4 mnkr. Intäkter för hallen beräknas framför allt

- Entreprenadkostnader som har ökat med cirka 26,0 mnkr, vilket delvis kan förklaras av att hus A och B respektive hus J kommer utföras som egna entreprenader och därmed få högre kostnader för arbetsplatsomkostnader som exempelvis etablering.
- Förgävesprojektering för hus J om cirka 6,0 mnkr samt utredning återställning hus E.
- Omtag i projektering om cirka 4,0 mnkr.
- Rivning hus E om cirka 3,0 mnkr.
- Tilläggsbeställningar avseende bland annat kyla, passagesystem, spånsug om cirka 10,0 mnkr.
- Byggherrekostnad, risk- och budgetreserv har ökat om cirka 11,0 mnkr
- Ny kostnadsbedömning mot ursprunglig kalkyl cirka 9,0 mnkr.
- Indexökningar om cirka 57,0 mnkr. Beslut i SISAB:s styrelse, utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott från 2018 fattades exklusive index.

Fakta	
Övergripande	
Skolans befintliga organisation	F-9
Skolans organisation efter projekt	F-9
Tidplan för färdigställande	Juni 2029
Ursprunglig elevkapacitet (<i>platser</i>) Före hus G och H	570
Nuvarande elevkapacitet (<i>platser, bedömning utifrån dagens nyttjande inklusive anpassad grundskola</i>)	840
Kapacitetsförändring	420
Elevkapacitet efter projekt	990
Befintlig area BRA (<i>kvm</i>) före projektet	5 682
Tillkommande area (hus A, G, H och J)	8 405
Avgående area (paviljonger och hus C, D, E och F)	-2 471
Total area BRA efter projekt	11 616
Total projektkostnad, exkl. index (UTBF + SISAB+ IDF)	453 545 028
Total direktfinansiering (UTBF+IDF)	17 939 261
Ev. Restvärde (<i>ingår ej i projektkostnad</i>)	7 364 449
Total hyreskostnad vid färdigställande, år 1	34 890 789
Total hyreskostnad vid färdigställande med kalkylberäkningsprocent, år 1	8 026 924
Utbildningsförvaltningen	
Projektkostnad UTBF exkl. index, inkl. direktfinansierat, omkostnadstillägg, kreditiv	309 052 036
Hyresgrundande belopp UTBF	291 759 775
Direktfinansiering UTBF	17 292 261
Befintlig hyreskostnad	28 055 754
Befintlig hyreskostnad/elevplats	33 340
Avgående hyreskostnad	-2 466 900
Total tillkommande hyreskostnad, år 1 UTBN	13 400 000

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen, SISAB och idrottsförvaltningen har gemensamt utrett och tagit fram förslag till beslut för projektet.

Utbildningsförvaltningen anser för egen del att det är viktigt att verksamhetsanpassningarna i hus A och B slutförs så att skolan kan ha en fullt fungerande verksamhet. I relation till stadens befolkningsprognoser och stadsutvecklingen inom fokus Skärholmen ser förvaltningen ett behov av de planerade parallellerna. Behovet av platser i anpassad grundskola ökar i hela staden, och förvaltningen ser ett behov av de nya platserna på Lillholmsskolan. Lillholmsskolan har genom socioekonomisk tilldelning mindre elevgrupper. Hyrans andel av de totala intäkter som verksamheten Lillholmsskolan genererar uppgår idag till 23,6 %. För stadens grundskolor totalt är hyrans andel 21,2 %. Hyrans framtida andel bedöms motsvara genomsnittet i staden. Det är angeläget att i planeringen på områdesnivå värna skolans attraktivitet och fyllnadsgrad.

Utbildningsförvaltningen anser att den idrottshall som planeras på skolans fastighet och beställs av idrottsförvaltningen blir en positiv tillgång för skolans verksamhet. Den innebär att skolan kan bedriva all sin idrottsundervisning på skolans område och eleverna därmed inte behöver gå till Skärholmshallen.

Idrottsförvaltningen noterar att denna idrottshall har en hög kostnad per kvadratmeter, jämfört med idrottshallar med fullstora mått, men anser att denna idrottshall kommer bli ett viktigt tillskott för barn och unga. I och med att byggnation av denna idrottshall ersätter den tidigare planerade idrottshallen på Vårbergs IP innebär det att denna hall blir särskilt viktig i att säkerställa behovet av idrottshallar inom Skärholmen. Även om nyckeltalen inte indikerar ett behov av idrottshallar inom stadsdelsnämndsområdet så finns det ett behov av fler idrottshallar i staden som helhet. En överkapacitet inom Skärholmen bedöms även motiverad utifrån att ge barn och unga ökade förutsättningar till en meningsfull fritid. Att idrottshallen ligger i direkt anslutning till skolan underlättar för barn och unga att engagera sig i föreningslivet. Om förutsättningarna finns på platsen ökar möjligheterna för att få fler människor fysiskt aktiva. I stadsdelsnämndsområdet pågår Projekt Fokus Skärholmen där särskilda insatser för att främja en social hållbarhet står i fokus vid utveckling. En idrottshall kan bidra till en meningsfull fritid för barn och unga genom hälsofrämjande aktiviteter och att vara i ett socialt sammanhang inom idrotten.

klubbens personal vilket skapar kontinuitet för eleverna. Evakueringen är planerad att förläggas till Vårbergsskolan där det i dag bedrivs kommunal grundskoleverksamhet. Ett skolgårdsprojekt slutförs där under hösten 2025 vilket betyder att eleverna får tillgång till en kvalitativ skolgård som anpassats för alla årskurser. Skolvägarna i området bedöms som säkra då det finns flera trafikseparerade gångvägar till Vårbergsskolan.

Utbildningsförvaltningens bedömning är att den föreslagna evakueringslösningen och dess placering innebär att riskerna för negativa konsekvenser för de elever som berörs minimeras. Barnens perspektiv kommer kontinuerligt att fångas upp under evakueringen via klass- eller elevråd för att se om det behövs ytterligare åtgärder för att evakueringen ska fungera bra för eleverna.

Jämställdhetsanalys

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

Könsfördelningen (%) mellan pojkar och flickor inom specialidrotter, mellan- och högstadiet. *Källa: Ung livsstil, 2024.*

Idrott	Könsfördelning inom idrotten MELLANSTADIET (pojkar/flickor)	Könsfördelning inom idrotten HÖGSTADIET (pojkar/flickor)
Basket	47/53	50/50
Innebandy	71/29	80/20
Gymnastik	15/85	17/83

I tabellen framgår könsfördelningen mellan pojkar och flickor i mellan- respektive högstadiet för tre olika hallidrotter. Basket är en jämställd sport medan majoriteten av medlemmarna i innebandy är pojkar och inom gymnastik är majoriteten flickor. En idrottshall skapar förutsättningar för flera olika idrotter och beroende på vilken idrott som utövas påverkas könsfördelningen. I denna idrottshall kommer basketmatcher kunna spelas och det är en jämställd sport. Det är framförallt basketföreningar som bokar in tider i idrottshallarna i Skärholmen och fotbollsföreningar mellan höstlov och påsklov när flera konstgräsplaner är stängda. Enligt rapporten *Ung livsstil, 2024* är fotboll den största idrotten bland flickor i mellan- och högstadiet.

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna reviderat genomförandeförslag för projekt till- och ombyggnad

Per Törnvall
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ebba Agerman
Verkställande direktör
Skolfastigheter i Stockholm AB

Marina Högland
Idrottsdirektör
Idrottsförvaltningen

Bilagor

1. Offertunderlag investeringskalkyl (SEKRETESS)
2. Genomförandeffert Hus J
3. Genomförandeffert Hus A, B, E, G & H

§ 12

Reviderat genomförandebeslut för SISAB:s underhåll och nybyggnation, utbildningsnämndens inhyrning och anpassning samt genomförandebeslut för idrottsnämndens inhyrning av ny idrottshall i Lil...

SISAB 2025/472

Beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige att besluta följande:

1. Reviderat genomförandebeslut för projekt till- och ombyggnad Lillholmsskolan i kvarteret Falkholmen 3 med en projektkostnad om 461,7 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling (index) godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del:

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projekt till- och ombyggnad Lillholmsskolan i kvarteret Falkholmen 3 med en projektkostnad om 461,7 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling (index), varav 300,1 mnkr finansierat av utbildningsnämnden och 89,6 mnkr är finansierat av idrottsnämnden.

2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet vid en beställning från utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Handlingar i ärendet

- SISAB 2025/472-5 (Godkänd - R 1) Reviderat genomförandebeslut för SISABs underhåll och nybyggnation av Lillholmsskolan
- SISAB 2025/472-2 Bilaga 1 Offertunderlag investeringskalkyl SEKRETESS
- SISAB 2025/472-3 Bilaga 2 Genomförandeffert Hus J
- SISAB 2025/472-4 Bilaga 3 Genomförandeffert Hus A B E G och H