

Utlåtande Rotel I+II (Dnr KS 2018/1546)

Inriktningsbeslut ny- och ombyggnation av Söderholmsskolan på fastigheten Söderholmen 1, Skärholmen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för ny- och ombyggnad av Söderholmsskolan på fastigheten Söderholmen 1, till en total investeringsutgift om 325 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson 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 har Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tagit fram underlag för en ny- och ombyggnad av Söderholmsskolan inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde, till en total investeringsutgift om 325 mnkr. Utbildningsnämnden är hyresgäst.

Projektets mål är att kunna inrymma totalt 840 grundskoleelever.

Inflyttning i skolan bedöms tidigast kunna ske till vårterminen år 2024. Hyran till utbildningsnämnden förutsätts enligt utbildningsnämndens beräkningar uppgå till 19,8 mnkr per helår, vilket innebär 25 300 kr per elev.

Investeringsutgiften motsvarar 34 400 kr per kvadratmeter utslaget på samtliga ytor.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser sammantaget att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser i ett område med förväntad framtida tillväxt av bostäder.

Våra synpunkter

Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen och eleverna är viktigt för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor ska därför vara hög, samtidigt som staden även aktivt söker efter lämpliga lokaler att hyra eller köpa. Staden ska även ha en välkomnande inställning till fristående aktörer som vill bidra till att bygga nya lokaler för förskolor och skolor. Den grönbå majoriteten har också i budgeten för 2019 ställt tydliga krav på att behoven av förskolor och skolor samt övrig samhällsservice ska finnas med tidigt i planeringen, för att säkerställa en god tillgång på samhällsfastigheter till rimliga byggkostnader i hela staden.

Mot den bakgrunden är det positivt att med detta ärende fatta beslut om en ny- och ombyggnad av Söderholmsskolan i Skärholmen. Skärholmen står de kommande åren inför ett betydande tillskott av nya bostäder, vilket också ställer krav på tillgång till förskola, skola, äldreomsorg, idrotts- och rekreationsytor med mera. För att lokalerna ska kunna anpassas till förändrade förutsättningar i framtiden är det viktigt att i den fortsatta planeringen säkerställa flexibilitet i lokalerna. Likaså är det angeläget att fortsatt följa projektets investeringsutgifter så att hyran kan hållas så låg som omständigheterna medger, för att säkerställa att en så stor andel som möjligt av skolpengen går till undervisning, inte till lokalkostnader.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SISAB för Söderholmsskolan
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2018-10-23

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för ny- och ombyggnad av Söderholmskolan på fastigheten Söderholmen 1, till en total investeringsutgift om 325 mnkr, godkänns.

Stockholm den 6 februari 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

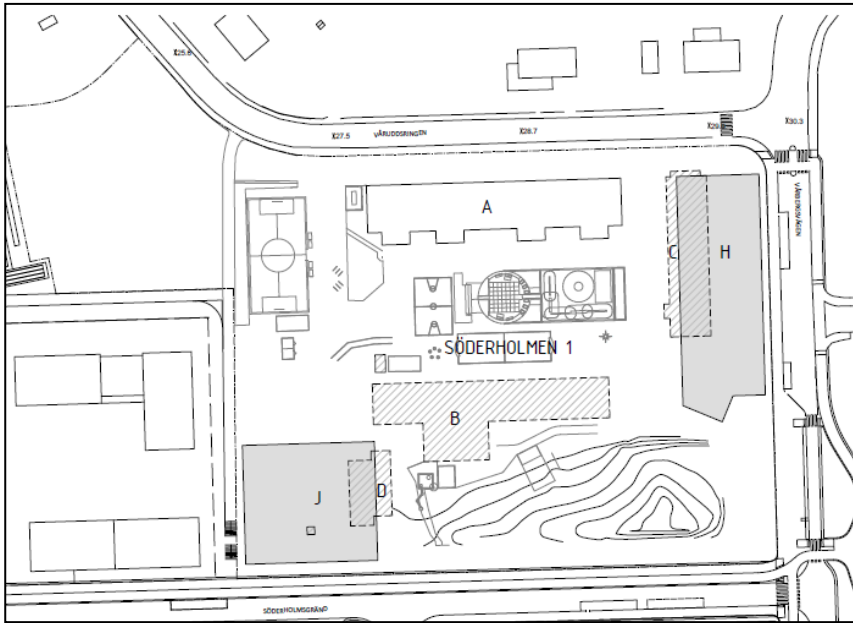
Staden har en målsättning om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. På fastigheten Söderholmen 1 i Skärholmens stadsdelsnämndsområde finns idag grundskolan Söderholmsskolan som i detta ärende föreslås få utökad kapacitet.

Idag är skolan organiserad i tre parallellklasser mellan förskoleklass och årskurs tre, samt två paralleller mellan årskurs fyra och sex, totalt 18 klasser och cirka 360 elever. Skolan består av flera permanenta byggnader, paviljonger med tidsbegränsade bygglov samt ett annex på Laxholmsbacken utanför skolfastigheten.

SISAB:s styrelse tog i oktober 2018 ett inriktningsbeslut för om- och nybyggnad av Söderholmsskolan till en investeringsutgift om 325 mnkr. I oktober 2018 godkände också utbildningsnämnden inhyrningen i ett eget ärende.

Projektet

Projektet syftar till att uppföra ny- och ombyggnad av Söderholmsskolan på fastigheten Söderholmen 1 i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med utbildningsnämnden som hyresgäst.



Situationsplan över befintliga och planerade byggnader. Hus A behålls. Hus B, C och D rivs för att möjliggöra nybyggnad. Hus H är nybyggnad som förutom hemvist ska inrymma kök, matsal och administration. Hus J är nybyggnad för idrott, trä/metall- och textilslöjd samt musik och bild.



Illustration mot nya hus H

Avsikten är att skolan efter byggåtgärderna ska ha kapacitet att inrymma totalt cirka 840 elever mellan förskoleklass och årskurs sex. De nya byggnaderna

planeras enligt utbildningsnämndens funktionsprogram och ombyggnaden kommer att anpassas så långt det är möjligt till funktionsprogrammet.

Den nya skolan kommer att uppgå till cirka 9 500 kvm. Byggnaderna kommer att utformas för att möjliggöra en eventuell framtida omställning till en skola för 900 elever mellan förskoleklass och årskurs nio. För att omställningen ska vara genomförbar behöver ytterligare rivnings- och byggåtgärder genomföras, vilka inte ingår i detta ärende. Detaljplanearbete pågår hos stadsbyggnadsnämnden och är en förutsättning för projektet.

Tidsplan

Produktionen kommer tidigast att påbörjas i januari 2021. Med en uppskattad byggtid om närmare tre år kan skolan stå klar tidigast till vårterminen 2024.

Ekonomi

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 325 mnkr. Utgiften blir 34 400 kr per kvm, utslaget på samtliga ytor. Fram till genomförandebeslut bedöms utgifterna för framtagande av handlingar uppgå till sex mnkr. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms.

Risker

SISAB ser inte några extraordinära tekniska risker. Det finns normala utmaningar i form av sprängningsarbeten och samordning med andra byggherrar. Bolagets produktion måste samordnas med nya ledningsnät med mera, som ska byggas i området, samt med Riksbyggens byggande av bostäder intill skolan.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 8 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Ny- och ombyggnaden av Söderholmsskolan är en del av planeringsförutsättningarna och behoven av nya skolor i enlighet med Samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS).

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att byggåtgärderna på både Söderholms- och Lillholmsskolan, som båda ligger i samma område i Skärholmen, kommer att färdigställas ungefär samtidigt, år 2024. Området kommer då att ha en total skolkapacitet om cirka 1 830 elever, vilket överstiger behoven enligt elevantalsprognosen med cirka 700-800 elever. Det är därför viktigt att SISAB och utbildningsnämnden tillsammans beaktar kapacitetstillskotten i området inför varje beslut så att inte en överkapacitet riskeras.

Investeringsutgiften om totalt 325 mnkr motsvarar 34 400 kr per kvm. Det är inte orimligt sett till att projektet omfattar många skilda ytor, både befintliga och nya som behöver anpassas för att fungera för en grundskoleverksamhet med modern pedagogik.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att SISAB och utbildningsnämnden redogör för olika hyresnivåer och utgår i detta ärende från den högre nivån som utbildningsnämnden redovisat. Den totala årshyran är ett uppgår därmed till 19,8 mnkr, vilket är rimligt, och ger en årshyra per elev på 25 300 kr. Hyresnivån per elev och år understiger nivån om 30 000 kr per år, som är den övre gräns som stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna i samband med att nämnderna begär godkännande för hyresutgifterna.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen av ny- och ombyggnad av Söderholmsskolan på fastigheten Söderholmen 1, till en total investeringsutgift om 325 mnkr.