

Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm AB:s nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal och utbildningsnämndens inhyrning av skolan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

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.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

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, Stockholms 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.

Stockholms Stadshus AB 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Sköndal växer och den planerade bostadsbyggnationen gör att det kommer behövas fler skolplatser i området. Det är därför viktigt att vi kan bygga en ny skola i hjärtat av Stora Sköndal så att alla de barnfamiljer som flyttar in till området kan få en plats på en skola nära hemmet.

Med beslutet kan vi också få en efterlängtat högstadieskola i Sköndal. Idag saknas det högstadieplatser i området och elever i Sköndal söker sig därför till ett tjugotal olika skolor längre bort från hemmet i samband med och inför att de ska börja årskurs 7. Att fler elever i Sköndal kan få en sammanhållen skolgång, få fortsätta gå med sina klasskamrater även på högstadiet och slippa pendla bort från sitt närområde, är därför väldigt positivt.

Utöver detta ser vi att behovet av platser på anpassad grundskola ökar i hela landet och så även i Stockholm. Dessutom saknas det idag en anpassad grundskola i området. Genom att skapa ytterligare platser inom den anpassade grundskolan kan vi därför möta det ökande behovet.

Behovet av skolan är alltså tydligt. Samtidigt kan konstateras att hyreskostnaden för skolan blir hög. När den rödgröna majoriteten tillträdde fanns redan en långtgående planering där den nya skolan i Stora Sköndal pekades ut på den aktuella platsen. Redan då fanns flera komplicerande faktorer med ett antal beroenden, där ett parkeringsgarage skulle byggas under skolan, en idrottshall skulle inrymmas på en begränsad yta och en mark som låg i suterräng och bestod av sulfidberg. Den rödgröna majoriteten såg därför tidigt att skolan skulle bli väldigt dyr och pausade i början av 2023 projektet för att få ner kostnaderna.

Detta har resulterat i ett en mängd åtgärder för att få ner kostnaderna för staden. Däribland en förändrad detaljplan med en ändring av parkeringsgaragets utbredning, att planerna på en nedgrävd idrottshall togs bort till förmån för en idrottssal i skolans lokaler och sänkta gestaltningskrav. Som ett resultat har den totala

investeringskostnaden för skolan och idrottsfunktionen minskat med närmare 200 miljoner kronor.

Vi kan konstatera att skolan fortsatt blir dyr, men då staden inte äger lämplig mark i området och då behovet av en skola i området kommer vara stort, ser vi det som nödvändigt att gå vidare med planerna på en ny skola.

Bilagor

1. Framställan (Utbildningsnämnden)– Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal, dnr KS 2025/829-1
2. Bilaga – Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag SISAB, dnr KS 2025/829-2.1
3. Tjänsteutlåtande – Nybyggnation av grundskola i Stora Sköndal, dnr KS 2025/829-1.1
4. Bilaga – Offertunderlag investeringskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1 § OSL), dnr 2025/829-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslaget.
2. Att därutöver anföra

Stockholm befinner sig i en utmanande period i stadens historia där barnafödandet är lågt och utflytten av framförallt barnfamiljer växer. Därtill har skenande byggpriser och höga finansieringskostnader skjutit planer på nya bostadsområden och andra investeringar på framtiden. Prognoserna, kring utvecklingen av stadens befolkning, som utgör viktiga underlag för stadens planering av bland annat skolor har även visat sig vara svagare för varje år.

Det finns inga nya stadsutvecklingsområden i staden som är besparade från dessa omvärldsfaktorer vilket bör föranleda återhållsamhet och eftertanke kring de investeringar som staden förbinder sig till. Gällande det aktuella förslaget om en ny grundskola i Stora Sköndal konstaterar vi att det är mycket dyrt projekt och anser att den omfattande investeringen är svårmotiverad utifrån rådande beslutsunderlag och tillförlitligheten i prognoserna för området. Vi ser även risker med att tidplanen ska hållas när garaget ska stå klart innan skolbyggnationen påbörjas. Osäkerheten i hur demografin i området kommer att utvecklas till följd av den tilltänkta exploateringen innebär att vi anser den föreslagna projektkostnaden som svårmotiverad.

Förslaget om den nya grundskolan motsvarar för tillfället en F-9 skola med kapacitet för 930 elever varav 30 i anpassad skola till en projektkostnad om 850 mnkr. Den

föreslagna platsen för skolan har svåra förutsättningar och den föreslagna gestaltningen av skolan underlättar inte för en strikt kostnadskontroll i projektet. Trots att kostnadsbesparingar har gjorts i projektet ser vi riskerna som stora och prislappen för hög. Förslaget om en ny grundskola i Stora Sköndal bör utredas vidare innan ett beslutas, alternativa lösningar om exempelvis en F-6 skola utreds och där möjligheterna att tillgodose behovet av högstadieplatser på andra skolor undersöks genom ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler. Om alternativ till nuvarande förslag inte utreds bör tidsplanen för skolan i Stora Sköndal utvärderas för att säkerställa större säkerhet kring att skolan i sin nuvarande utformning faktiskt motsvarar de tillkommande behoven.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 22 oktober 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Johan Paccamonti (alla M) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har inte varit en del av beredningsarbetet då vi saknar politiska platser samt insikt i samtliga bolagen. Detta trots att vi är det näst största oppositionspartiet. Med anledning av detta avslår vi ärendet.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

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 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 plåtåter 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 utbildningsnämnden och SISAB 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.

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.

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 schablonciffror. 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 Sandåkraskolan 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.

Tidsplan 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 bygglovet för Sandåkraskolans 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.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 22 september 2025 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige beslutar följande.

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

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.

Reservation av Yvonne Fernell-Igelström, Gunnar Björkman (båda M) och Jonas Naddebo (C) samt suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD), se Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 8 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Yvonne Fernell-Igelström, Gunnar Björkman (båda M) och Jonas Naddebo (C) samt suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD)

Att delvis godkänna förslaget

Att därutöver anföra

Stockholm befinner sig i en utmanande period i stadens historia där barnafödandet är lågt och utflytten av framförallt barnfamiljer växer. Därtill har skenande byggpriser och höga finansieringskostnader skjutit planer på nya bostadsområden och andra investeringar på framtiden. Prognoserna, kring utvecklingen av stadens befolkning, som utgör viktiga underlag för stadens planering av bland annat skolor har även visat sig vara svagare för varje år.

Det finns inga nya stadsutvecklingsområden i staden som är besparade från dessa omvärldsfaktorer vilket bör föranleda återhållsamhet och eftertanke kring de investeringar som staden förbinder sig till. Gällande det aktuella förslaget om en ny grundskola i Stora Sköndal konstaterar vi att det är mycket dyrt projekt och anser att den omfattande investeringen är svårmotiverad utifrån rådande beslutsunderlag och tillförlitligheten i prognoserna för området. Vi ser även risker med att tidplanen ska hållas när garaget ska stå klart innan skolbyggnationen påbörjas. Osäkerheten i hur demografin i området kommer att utvecklas till följd av den tilltänkta exploateringen innebär att vi anser den föreslagna projektkostnaden som svårmotiverad.

Förslaget om den nya grundskolan motsvarar för tillfället en F-9 skola med kapacitet för 930 elever varav 30 i anpassad skola till en projektkostnad om 771,2 mnkr. Vilket är en fördyring om 100 mnkr sett sedan det senaste utredningsbeslutet. Den föreslagna platsen för skolan har svåra förutsättningar och den föreslagna gestaltningen av skolan underlättar inte för en strikt kostnadskontroll i projektet. Förslaget om en ny grundskola i Stora Sköndal bör utredas vidare innan ett beslutas, alternativa lösningar om exempelvis en F-6 skola utreds och där möjligheterna att tillgodose behovet av högstadieplatser på andra skolor undersöks genom ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler. Om alternativ till nuvarande förslag inte utreds bör tidsplanen för skolan i Stora Sköndal utvärderas för att säkerställa större säkerhet kring att skolan i sin nuvarande utformning faktiskt motsvarar de tillkommande behoven.