

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB
Utbildningsförvaltningen

Dnr SISAB 2022/478
Dnr UTBF 2022/522

Handläggare
Utbildningsförvaltningen
Sigrid Widén
Telefon: 08-508 33 875

Till

SISAB
Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59

Utbildningsnämnden
2023-01-26

Ny- och ombyggnad av Skanskvarnskolan

Styrelsen för SISAB
2022-12-14

Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet ny- och ombyggnad av Skanskvarnsskolan, till en projektkostnad om 334,4 mnkr inklusive index, varav utbildningsförvaltningens del är 332,4 mnkr.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del.

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet ny- och ombyggnad av Skanskvarnsskolan, till en projektkostnad om 334,4 mnkr inklusive index, varav utbildningsförvaltningens del är 332,4 mnkr.

2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet på uppdrag av utbildningsnämnden.

Utbildningsnämnden beslutar följande.

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag om att genomföra ny- och ombyggnation av Skanskvarnsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 331 mnkr, med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 19,6 mnkr.

2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av förslag om att genomföra ny- och ombyggnation av Skanskvarnsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 331 mnkr, med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 19,6 mnkr.

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Projektet om- och tillbyggnation av Skanskvarnskolans syftar till att möta det ökade kapacitetsbehovet av elevplatser i Årstaområdet. Sedan genomförandebeslutet fattades 2019 har den första etappen av projektets totalt två etapper genomförts. Etapp 2 är försenad sex månader på grund av överklagad upphandling. En ny kostnadsprognos från november 2022 visar att projektkostnaden har ökat från 254,0 mnkr till 331,4 mnkr sedan genomförandebeslutet. Detta är en ökning om 77,4 mnkr vilket föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut. SISAB och utbildningsförvaltningen föreslår att projektet slutförs enligt ny framtagen kostnadsprognos. Projektet beräknas stå klart sommaren 2024.

SISAB och utbildningsförvaltningen har prövat projektets omfattning och möjliga besparingsåtgärder. Besparingar i projektet bedöms inte som möjliga då behovet av nya elevplatser på Skanskvarnsskolan för grundskola, utbildning för rörelsehindrade ungdomar (Rh-anpassad utbildning), grundsärskola och tillgänglighetsanpassningar kvarstår. Utifrån ett samlat övervägande föreslås att projektet slutförs i ursprunglig omfattning och enligt ny framtagen kostnadsprognos.

Bakgrund

Skanskvarnsskolan är en grundskola med 470 elever för årskurs F-6, som uppfördes 1945. Skolan har en särskild verksamhet för barn med rörelsehinder. Skolan består av byggnaderna B-E och G (hus A och F är rivna). Föräldrakooperativet Cap mini hyr lokaler av SISAB i Hus D, de berörs inte av etapp 2. Byggnaderna är grönklassade enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Bostadsbyggnationen i norra Årsta medför ett behov av ökat antal elevplatser på Skanskvarnsskolan. Under 2016 genomfördes en volymstudie för att höja kapaciteten från 470 elever i en F-6 organisation till 960 elever i en F-9 organisation samt en utökning av tillagningskök och matsal. Under utredningen konstaterades att ett större kök inte kunde inrymmas vid befintligt kök eller med hjälp av tillbyggnad. Utredningen resulterade istället i att en ny byggnad på fastigheten skulle uppföras för att inrymma tillagningskök, matsal och en fullstor idrottshall. För att göra plats för ny byggnad behövde hus A och F rivas. För att möta det förväntade behovet av elevplatser beställde utbildningsförvaltningen en förslagshandling för om- och nybyggnad i december 2017.

I september 2018 lämnade SISAB en offert med budgetpris till utbildningsförvaltningen, projektkostnaden bedömdes då till 254 mnkr. Genomförandebeslut togs i SISAB:s styrelse i oktober 2018, i utbildningsnämnden i november 2018 och i kommunstyrelsens ekonomiutskott i januari 2019. Den beslutade projektkostnaden, inklusive administrativt tillägg och kreditiv var då 266 mnkr.

Projektet genomförs i två etapper, varav etapp 1 är avslutad. Etapp 2 är försenad cirka sex månader p.g.a. överklagad upphandling. I samband med den nya upphandlingen så har en ny kostnadsprognos tagits fram som visar på ökade kostnader om 77,4 mnkr. Den nya prognostiserade projektkostnaden är 331,4 mnkr, vilket föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut.

I finansborgarrådets förslag till kommunfullmäktiges budget för 2023 framgår att de utmaningar som Sveriges kommuner och regioner står inför de kommande åren medför att det är av fortsatt hög vikt att staden arbetar för en ekonomi i balans och långsiktigt hållbar ekonomi genom effektivt resursanvändande, förenklade och standardiserade processer, en effektiv lokalförsörjning, samlokalisering samt ökad samverkan. Nödvändiga omprioriteringar kan komma att behöva göras för att hålla givna budgetramar och beslutade projektramar. I detta ingår en översyn av planerade investeringar för prioriteringar med en utvecklad samordning utifrån genomförbarhet och kostnadseffektivitet.

SISAB:s budgetoffert, som bilades genomförandeärendet i utbildningsnämnden 2018-11-22, inkluderade inte indexjustering. Genomförandebeslutet villkorades dock med en maxhyra på högst 14,1 mnkr. Den nya prognostiserade projektkostnaden innebär att hyran nu beräknas uppgå till 19,6 mnkr efter indexuppräknings. Med anledning av ytterligare kostnadsökning om 9,6 mnkr för utbildningsförvaltningens del och villkoret om maxhyra, innebär detta att ett reviderat genomförandebeslut i utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott är nödvändigt.

Behovsanalys

Behovet av antalet nya skolplatser är relaterat till bostadsbyggnationen i norra Årsta. Skanskvvarnsskolans utbyggnation säkerställer behovet av den kommande elevökningen, främst på högstadiet samt grundsärskoleplatser. Skolan planeras tillskapa tre paralleller på högstadiet och övergå från en F-6 till en F-9 verksamhet. Den totala kapaciteten kommer då att bli tre paralleller F-9, totalt 960 elever, varav 60 grundsärskoleplatser. Intagningen av högstadiet och grundsärskolan planeras öppna höstterminen 2024.

Skanskvarnsskolan samarbetar med Årstaskolan och Lindeskolan om intaget av elever i norra Årsta. Årstaskolan är i dagsläget den enda högstadieskolan i området. Elevantalsprognosen från SWECO 2022 visar ett behov av cirka 1 800 elevplatser i de tre skolorna fram till 2031. Det är viktigt att beakta att elevantalsprognosen för Årstaskolan är missvisande eftersom intaget skurits ned i förskoleklass för att på sikt kunna minska elevantalet. Detta för att högstadiet ska kunna återvända till skolans permanenta lokaler och de tillfälliga paviljongerna vid skolan då kan avvecklas. Därmed förutses behovet av elevplatser i området bli större än vad elevantalsprognosen visar.

Projektet på Skanskvarnsskolan säkerställer främst behovet av högstadieplatser genom tillskapande av ett högstadium. Den totala högstadiekapaciteten i området är 360 elevplatser, vilka idag finns i Årstaskolans paviljonger. Utan paviljongerna är högstadiekapaciteten 270 elevplatser. Elevantalsprognosen från 2022 visar ett behov av cirka 375 högstadieplatser fram till 2031. Därmed är paviljongerna på Årstaskolan en tillfällig lösning då kapaciteten fortfarande brister runt 2026, och behöver ersättas med permanent kapacitet. Paviljongerna har ett bygglov till 2024-07-01 med möjlighet att förlänga till 2032-07-01.

Det är viktigt att beakta fyra viktiga överväganden till denna behovsanalys och elevprognosen från 2022.

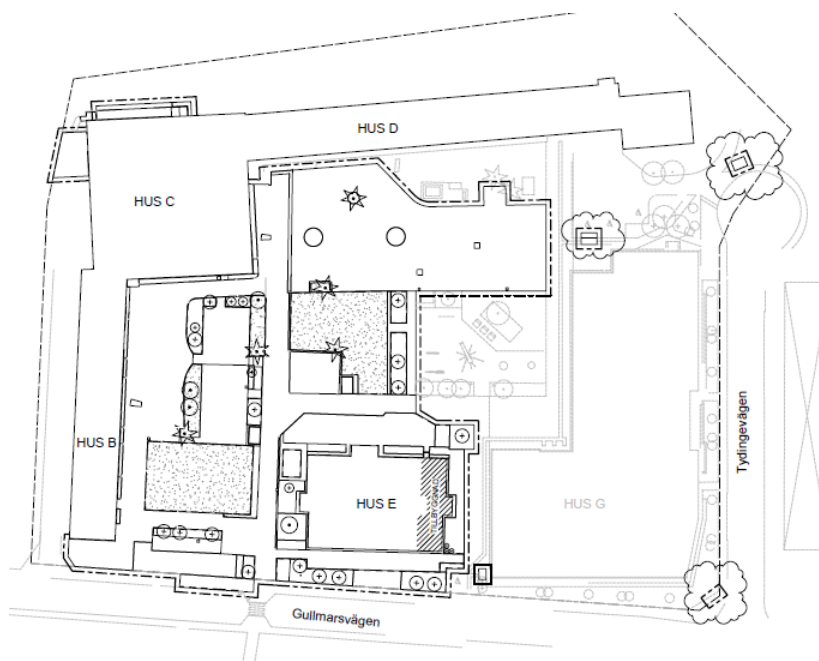
1. En stor andel av områdets barn, främst högstadieelever, utpendlar till närliggande stadsdelområden. Största utpendlingen sker till Hägersten-Älvsjö och Södermalm. År 2022 utpendlar totalt 520 högstadieelever (ca 15 %) till dessa två stadsdelområden. Förvaltningen har anledning att tro att detta kommer att förändras framöver då områdets elever inte på samma sätt kommer att få plats på skolor i andra stadsdelområden. Detta förväntas resultera i större behov av högstadieplatser i Årsta än vad elevprognosen visar.
2. Underlaget till den senaste befolkningsprognosen (2031) visar en befolkning om cirka 720 13-15 åringar i norra Årsta fram 2031. Det är cirka 150 fler elever än elevantalsprognosen visar. Skillnaden mellan prognoserna förklaras av att en stor andel elever utpendlar, men det som också är viktigt att lyfta fram är att Lindeskolans årskurs 6 om några år kommer behöva söka sig till ett högstadium. Därmed behöver det tillskapas fler högstadieplatser i området.

3. Inför höstterminen 2027 behöver Lindeskolans elever för första gången söka sig till årskurs 7. Slår man ihop Lindeskolan och Skanskvarnsskolans elever i årskurs 6 behöver fem paralleller söka sig vidare inför årskurs 7. När Årstaskolan ställs om till en treparallellig organisation kommer det inte finnas en skola med ledig högstadiekapacitet i norra Årsta som kan ta in dessa fem paralleller om inte Skanskvarnsskolan byggs ut.
4. Inför Årstaskolans återflytt, som planeras 2025, ska ett projekt för ventilation och verksamhetsanpassningar påbörjas. På grund av myndighetsanmärkningar på ventilationen får projektet inte skjutas fram längre än till höstterminen 2026. Under tiden projektet pågår kommer skolan internevakuera sina elever till de tillfälliga paviljongerna. Om skolan inte kan evakueras till sina egna paviljonger behövs en annan evakueringslösning.

Ärendet

Projektet syftar till att tillskapa en F-9 skola med plats för 960 elever, varav 60 platser är för integrerad Rh- och grundsärskola, med säkerställd tillgänglighet i hela skolan. Kapacitetsökningen innebär både om-, till- och nybyggnation inom gällande detaljplan samt rivning av två byggnader.

Eftersom verksamheten är kvar i lokalerna under hela ny- och ombyggnationen genomförs byggproduktionen i två etapper. Etapp 1, bl.a. nybyggnation av hus G, är klar och verksamheten flyttade in vid terminsstart ht 2022. Under etapp 1 revs hus A och F där hus A innehöll en idrottssal och hus F var tomställt. Hus G har byggts och innehåller tillagningskök, matsal, fullstor idrottshall samt hemvister. Del av skolgård, närmast hus G, har byggts om.



Ny situationsplan Skanskvarnsskolan, hus A och F är rivna och ny byggnad, hus G, är placerad där hus A tidigare fanns

Etapp 2 är tänkt att utföras i deletapper, där den första deletappen är ombyggnation av hus C. I hus C tillskapas specialsalar, elevhälsa och personaladministration utökas och en hiss tillkommer som tillgänglighetsåtgärd. Nästa deletapp är hus B och D där mindre ombyggnationer genomförs såsom kompletteringar av WC och RWC. I sista deletappen byggs hus E till med fläktrum och grupprum. Andra halvan av skolgården byggs om under etapp 2.

Viss evakuering, för några ämnen, är nödvändig. Under etapp 1 har idrottslektionerna varit förlagda till Enskedehallen och under etapp 2 är slöjdlokalerna flyttade till andra, för ändamålet ombyggda lokaler, inom befintliga byggnader. Under etapp 2 har även personaladministrationen och elevhälsan flyttat till andra lokaler inom befintliga byggnader. Hemkunskapsundervisning kan inte utföras under produktionsetapp 2 utan kommer att förläggas till närliggande skola.

Tidplan (SISAB)

Produktionsstart av etapp 2 har försenats cirka sex månader. Ursprunglig planerad produktionsstart var september 2022, men p.g.a. överprövad upphandling har kontrakt ännu inte tecknats med entreprenör. Verksamheten har flyttat ut från hus C i avvaktan på ombyggnation.

Projektet beräknas vara klart till sommaren 2024 med tillträde för verksamheten juli 2024, vilket är sex månader senare än vad som redovisades i genomförandeofferten. Föreslagen tidplan gäller

under förutsättning att kontrakt kan tecknas omgående med tilldelad entreprenör.

Tidplanen förutsätter kontraktstilldelning innan slutliga beslut fattats.

Konsekvenser av försenad tidplan

Byggföreningen på sex månader bedöms inte ha en allvarlig inverkan på den planerade kapaciteten i området, då Skanskvarnsskolans tidplan för intagning av elever till årskurs 7 samt grundskola höstterminen 2024 inte påverkas. Om det uppstår förseningar i hus E och skolgården kan detta lösas genom intern evakuering av förskoleklasserna. Däremot skulle ytterligare förseningar ha följande inverkan:

- Kapaciteten i årskurs 7 skulle behöva ökas med en parallell för läsåret 2024/2025, och med ytterligare en parallell för läsåret 2025/2026 i lokaler som inte finns i dagsläget.
- Den fristående förskolan, som finns i skolans lokaler, behöver evakueras internt.
- Grundskoleeleverna skulle kortsiktigt behöva placeras i lokaler som ej är anpassade. Alternativa lokaler är inte undersökta än.

En alternativ lösning som prövats är att använda paviljongerna vid Årstaskolan under läsåret 2024–2025 för att utöka med en parallell i årskurs 7 och på så sätt täcka underskottet av högstadieplatser till dess att projektet på Skanskvarnsskolan är färdigställt. Det förutsätter att planerad evakuering av Årstaskolan till paviljongerna pausas och att Skanskvarnsskolans återflytt till de permanenta lokalerna skjuts fram till 2026. Lösningen bedöms möjlig men förordas inte då Årstaskolan har ett föreläggande gällande ventilationen, vilket föranleder att arbetet med att åtgärda detta bör starta snarast möjligt.

Ekonomi (SISAB och UTBN)

Projektkostnaden, inklusive indexuppräknings om 3 mnr, är beräknad till 334,4 mnr, varav 332,4 mnr är finansierat av hyresgäst. Index är beräknad från basmånad november 2022 till projektets ibruktagande sommaren 2024.

Projektkostnaden exklusive indexuppräknings är 331,4 mnr, med basmånad november 2022. Med hyresgästens omkostnadstillägg och kreditiv är total kostnad 338,8 mnr, varav hyresgästens del är 336,8 mnr. Av dessa direktfinansieras 5,8 mnr och resterande belopp om 331,0 mnr är hyresgrundande. Hittills upparbetade kostnader i projektet är ca 230 mnr.

Projektkostnadsredovisning	Prognos november 2022 (kr)	Genomförandeoffert 2018-08-24 (kr)	Diff (kr)
Utbildningsförvaltningen	329 400 000	254 000 000	+75 400 000
SISAB	2 000 000	0	+2 000 000
Summa projektkostnad	331 400 000	254 000 000	+77 400 000
Total kostnad (projektkostnad inkl omkostnadstillägg och kreditiv)	338 800 000	265 600 000	
Varav HG del	336 800 000	265 600 000	
Varav direktfinansierat	5 800 000	5 800 000	
Varav hyresgrundande	331 000 000	259 800 000	

För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt nedan.

Prognos tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 331 mnkr (Räntesats 0,73%)	14,5 mnkr/år
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	4,6 mnkr/år
Tomträtt	0,5 mnkr/år
Summa tillkommande hyra, år 1	19,6 mnkr/år
Nuvarande hyra	8,2 mnkr/år
Total hyra för hela skolan efter projektets genomförande	27,8 mnkr/år

Med en ränta på 2,0 % (kalkylberäkningsprocent) beräknas tillkommande hyra, år 1, till 23,7 mnkr/år.

Förändring sedan genomförandebeslut

Projektkostnaden har beräknats öka med 77,4 mnkr varav utbildningsförvaltningens del är 75,4 mnkr. De merkostnader som uppstått finns i tabellen nedan och är framför allt en ökning av byggkostnadsindex på grund av omvärldsläget och markarbeten.

En stor del av ökningen, 65,8 mnkr, motsvaras av den kostnadsutveckling (index) som varit från augusti 2018, då genomförandeofferten utfärdades, till november 2022.

Merkostnader	Kostnadsbedömning
Tilläggsbeställningar och sena ändringar som bidragit till ökade projekteringskostnader.	ca 8 mnkr (varav SISABs del 2 mnkr)
Betydligt större markarbeten, schaktmängder och mängder förorenade massor, för nybyggnation av hus G än vad som var projekterat och ingick i anbudet.	ca 22 mnkr
Ökade projekteringskostnader under både projekterings- och produktionsskedet och merkostnader för projekt- och byggledning. Många frågor från entreprenör och ÄTA-hantering under produktion av etapp 1.	ca 18 mnkr
Större mängd ÄTOR under etapp 1 än planerat och ökad budgetreserv för ÄTOR under etapp 2.	ca 20 mnkr
Ökad budgetreserv pga omvärldssituationen för produktion av etapp 2.	ca 10 mnkr
Summa	ca 78 mnkr

Av ovan kostnadsökningar om 78 mnkr är 58 mnkr hänförliga till etapp 1, vilket hanterats bland annat genom ianspråktagande av riskreserven.

Den extraordinära kostnadsutvecklingen av index på grund av omvärldsläget har fram till idag beräknats till sammantaget 65,8 mnkr, varav cirka 22 mnkr beräknats för etapp 2. Från basmånad november 2022 bedöms index uppgå till 3 mnkr.

Projektet har tillsammans med styrgrupp och på kontraktsmöten med utbildningsförvaltningen diskuterat möjligheter till besparingar och ser inte några möjligheter till att ändra på omfattningen utan att det påverkar hyresgästens behov av omfattning med projektet. Projektet har föreslagit att inte genomföra ombyggnation av hus E vilket bedöms kunna ge en besparing på ca 8 mnkr, men då uppfylls inte målet på antalet nya elevplatser. Utbildningsförvaltningen har varit tydliga med att den besparingen då inte är aktuell.

Fakta	
Organisation	årskurs F-9
Färdigställd	år 2024
Kapacitet	960 elevplatser
Area (BRA)	14629 kvm (tillkommande 5127 kvm, avgående 1141 kvm)
Hyreskostnad (år 1)	19 600 tkr/år
Hyreskostnad beräknad med kalkylberäkningsprocent (år 1)	23 700 tkr/år
Direktfinansiering	5 800 tkr

Nyckeltal	
Hyreskostnad/plats	28 960 kr/plats
Hyreskostnad/plats (beräknad med kalkylberäkningsprocent)	33 230 kr/plats
Area/plats	15,2 kvm/plats

Risker (SISAB och UtbN)

Följande risker är identifierade för etapp 2:

- Risk finns för en ytterligare försenad produktionsstart av etapp 2 om inte kontrakt kan tecknas omgående med tilldelad entreprenör. Konsekvenser finns beskrivna i Behovsanalysens slutsats.
- Fel och brister i förfrågningshandlingarna och okända förutsättningar i befintliga byggnader vilket kan resultera i merkostnader.
- Färdigställandetiden kan förskjutas p.g.a. rådande situation i Ukraina och omvärlden.
- Ökade materielkostnader p.g.a. rådande situation i Ukraina och omvärlden.

Ärendets beredning

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

Inom utbildningsförvaltningen kommer ärendet att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 17 januari 2023. Utbildningsnämndens och SISAB:s gemensamma råd för funktionshinderfrågor kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 18 januari 2023.

Förvaltningens synpunkter och förslag

SISAB och utbildningsförvaltningen föreslår att projektet slutförs enligt ny framtagen kostnadsprognos. Besparingar i projektet har diskuterats men kräver att omfattningen för projektet förändras, därför har detta avfärdats. Behov av nya elevplatser på Skanskvarnsskolan för grundskola, utbildning för rörelsehindrade ungdomar, grundsärskola och tillgänglighetsanpassningar är styrande.

Jämställdhetsanalys

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

Barnkonsekvensanalys

Projektet syftar till att möta den förväntade ökningen av elever i Årsta. Genom att öka kapaciteten uppfyller staden artikel 28 i barnkonventionen om att alla barn har rätt till utbildning.

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet ny- och ombyggnad av Skanskvarnsskolan, till en projektkostnad om 334,4 mnkr inklusive index, varav utbildningsförvaltningens del är 332,4 mnkr.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet ny- och ombyggnad av Skanskvarnsskolan, till en projektkostnad om 334,4 mnkr inklusive index, varav utbildningsförvaltningens del är 332,4 mnkr.

Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet på uppdrag av utbildningsförvaltningen.

Utbildningsnämnden beslutar för egen del att godkänna utbildningsförvaltningens förslag om att genomföra ny- och ombyggnad av Skanskvarnsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 331 mnkr, med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 19,6 mnkr.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av förslag om att genomföra ny- och ombyggnad av Skanskvarnsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 331 mnkr, med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 19,6 mnkr.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ebba Agerman
Verkställande direktör
Skolfastigheter i Stockholm AB

Bilaga
Offert från SISAB

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anna Lena Elisabeth, Holmdahl	2022-12-06
Ebba Helena Elisabet, Agerman	2022-12-06