

§ 9**Om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kvarteret
Brevvågen 2**

KS 2023/441

Beslut

1. Utbildningsnämndens ansökan avseende om- och nybyggnation av Vällingbyskolan, med en hyresgenererande investeringsutgift om 241,2 miljoner kronor och en tillkommande årshyra år ett om 17,6 miljoner kronor, godkänns med hänvisning till vad som nförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Utbildningsnämndens ansökan om paviljongetablering vid Vällingbyskolan, med en hyresgenererande investeringsutgift om 14,7 miljoner kronor och en tillkommande hyra år ett om 6,4 miljoner kronor godkänns.

Ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 maj 2023 behandlas.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsledningskontorets förslag. Ordföranden finner att ekonomi- och trygghetsutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag.

Handlingar i ärendet

- KS 2023/441-4 (Godkänd - R 1) KS 2023/441
Tjänsteutlåtande - Om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kvarteret Brevvågen 2
- KS 2023/441-2 Framställan från Utbildningsnämnden
- KS 2023/441-3 Bilaga 3 - Investeringskalkyl Vällingby hus A
- KS 2023/441-3.1 Bilaga 5 Investeringskalkyl Vällingby pav x
- KS 2023/441-3.2 Bilaga 4 Investeringskalkyl Vällingby hus L

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin Lena Irene,Tillkvist	2023-06-07
Karin,Wanngård	2023-06-07
Gustav Christofer Ingemar,Fjellner	2023-06-07

Handläggare
Rebecca Von Sydow
Telefon: 08-50829325

Till
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kvarteret Brevvågen 2

Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

1. Utbildningsnämndens ansökan avseende om- och nybyggnation av Vällingbyskolan, med en hyresgenererande investeringsutgift om 241,2 miljoner kronor och en tillkommande årshyra år ett om 17,6 miljoner kronor, godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Utbildningsnämndens ansökan om paviljongetablering vid Vällingbyskolan, med en hyresgenererande investeringsutgift om 14,7 miljoner kronor och en tillkommande hyra år ett om 6,4 miljoner kronor godkänns.

Bakgrund

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har den 27 oktober 2021 godkänt en tillkommande årshyra år ett för utbildningsnämnden om högst 7,3 miljoner kronor, samt en hyresgenererande investeringsutgift om 155 miljoner kronor. Utskottet godkände med förbehållet att utbildningsnämnden kompletterar med evakueringslösning och en helhetsbild av kostnaden för hela projektet.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har meddelat utbildningsnämnden att den tillkommande årshyran nu prognostiseras till 17,6 miljoner kronor och en hyresgenererande investeringsutgift om 241,2 miljoner kronor. Därmed krävs nytt godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Ärendet

Utbildningsnämnden föreslår en om- och nybyggnation av Vällingbyskolan. I samband med ett omfattande underhållsbehov och avveckling av tillfälliga lokaler föreslås en utökning av antalet

elevplatser då det råder brist på både högstadieplatser i Hässelby-Vällingby samt platser för anpassad grundskola, tidigare benämnt grundsärskola.

Vällingbyskolan föreslås av utbildningsnämnden utökas till maximalt 1 170 elevplatser, från dagens 915 elevplatser. Nämnden avser även att utöka den anpassade grundskolan vilket innebär att det totala antalet elevplatser på skolan skrivs ner till 1 105 elevplatser. Möjlighet finns att växa till den maximala kapaciteten, om behovet av anpassad grundskola i framtiden skulle minska eller helt upphöra.

Beskrivning av skolan

Kapacitet: 1 170 elevplatser årskurs F-9

Verksamhetsarea: 14 523 kvadratmeter, 12,4 kvadratmeter per plats

Årshyra: 29,6 miljoner kronor, motsvarande 25 300 kronor per plats

Utbildningsnämnden har utrett och utvärderat olika alternativ för att möta behovet av högstadieplatser i Hässelby-Vällingby. De alternativ som studerats är Sundbyskolan och Spånga grundskola. Inget av dessa alternativ bedöms i tillräcklig utsträckning tillgodose behovet av elevplatser.

Projektet innebär att kapacitetsökningen möjliggörs genom nybyggnation av hus L, underhåll och anpassningar i hus A samt att hus G och två paviljonger som är uttjänta kommer att rivas.

Kostnaden för om- och nybyggnationen har efter detaljprojektering och nya kalkyler ökat. Totalt uppgår ökningen enligt utbildningsnämnden till 142 miljoner kronor, varav 83 miljoner kronor tillfaller nämnden. Det generella kostnadsläget i omvärlden och den indexutveckling som skett i byggbranschen är enligt utbildningsnämnden bakgrunden till de ökade kostnaderna.

Den totala investeringsutgiften bedöms till 419 miljoner kronor inklusive indexpåslag fram till färdigställande 2028. Utbildningsnämndens del av investeringsutgiften uppgår till 236 miljoner kronor och SISAB:s del till 183 miljoner kronor. Hittills är inga kostnader upparbetade.

Utbildningsnämndens hyresgenererande investeringsutgift redovisas till 241,2 miljoner kronor exklusive indexreglering. Den tillkommande årshyran första året bedöms uppgå till 17,6 miljoner kronor. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 16,6 miljoner kronor om räntan är 2,0 procent

(kalkylberäkningsprocent). Årshyran per elevplats uppgår enligt nämnden till 25 300 kronor.

Utbildningsnämnden har analyserat möjliga åtgärder för att sänka kostnaderna, men i detta skede har inga potentiella besparingsåtgärder identifierats som inte medför negativa effekter på tillgänglighetskrav eller behovet av elevplatser. Nämnden avser att arbeta löpande med besparingar.

Det finns ett riskpåslag avsatt i budgeten för projektet motsvarande 21 procent av entreprenadkostnaden, där merparten avser risk för ökade entreprenadkostnader i både om- och nybyggnationen.

Projektet är i dagsläget pausat då SISAB och utbildningsnämnden granskat projektet med anledning av rådande kostnadsutveckling. Förseningen uppgår till drygt ett år och beräknat datum för färdigställande är första kvartalet 2028.

Evakueringslösning

I samband med renoveringen av hus A kommer 600 elever att behöva evakueras. Som lösning avser utbildningsnämnden att nyttja en paviljong på Nälstaskolan, avsedd för knappt 300 elever, samt uppföra en ny paviljong på Vällingbyskolan med kapacitet för drygt 300 elever. De två befintliga paviljongerna som idag finns på skoltomten saknar bygglov och är tekniskt uttjänta, varför de kommer rivas och ge plats åt en ny paviljong. Den nya paviljongen avses att hyras från och med januari 2026 till och med december 2027. Paviljonglösningen uppgår till 15,7 miljoner kronor med en hyresgenererande investeringsutgift för utbildningsnämnden om 14,7 miljoner kronor och en tillkommande första årshyra om 6,4 miljoner kronor, exklusive indexreglering.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret bedömer att förslaget att utöka Vällingbyskolan inom den befintliga skoltomtsrätten är en effektiv lokalplanering. Skolan har en strategisk placering för en utökning av högstadieplatser och har utvärderats i relation till övriga alternativ för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde.

Det rådande läget i omvärlden med stigande byggkostnader, inflation och det ekonomiska läget medför stora utmaningar i flera av stadens investeringsprojekt. Nödvändiga investeringsprojekt ska samtidigt genomföras för att fullgöra stadens uppdrag och mål i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Utbildningsnämnden uppmanas ta ett stort ansvar i sin beställarroll för att säkerställa

behov och prioriteringar eftersom nämndens lokalbehov genererar stora investeringsutgifter.

Projektet har ännu inga upparbetade kostnader och är idag pausat i väntan på nya beslut, vilket föranletts av de nya kalkylerna som redovisar ökade kostnader både avseende ny- och ombyggnationen. Stadsledningskontoret konstaterar en kostnadsökning av betydande omfattning om totalt 142 miljoner kronor sedan genomförandebeslutet 2021, varav 83 miljoner kronor tillfaller utbildningsnämnden.

Stadsledningskontoret konstaterar att hyreskostnaden för det första året uppgår till 29,6 miljoner kronor exklusive paviljong, vilket per elevplats, räknat med en maximal kapacitet om 1 170 elever, ger en hyreskostnad om 25 300 kronor per plats. Det är en hög, men inte orimlig hyresnivå. Vid ett elevantal om 1 105 inklusive anpassad grundskola uppgår årshyran per plats till 26 800 kronor. Hyresnivåerna är oavsett maximal kapacitet eller inte, höga och det är nödvändigt att utbildningsnämnden i det kommande arbetet aktivt arbetar med prioriteringar för att hålla nere tidsåtgång och kostnader. Stadsledningskontoret kommer löpande att bistå nämnden med stöd i samband med prioriteringar i tid och omfattning tillsammans med kontinuerlig behovsprövning av verksamhetslokaler. Det är positivt att skolan byggs om med flexibilitet så att justeringen kan göras utifrån en förändrad behovssituation av platser i anpassad grundskola.

Stadsledningskontoret finner evakueringslösningen godtagbar. Utbildningsnämnden har utrett alternativ och funnit denna lösning mest tids- och kostnadseffektiv. Stadsledningskontoret vill påpeka vikten av att nämnden prövar att nyttja paviljongen även efter evakueringsperioden för att därmed få större nytta av investeringen.

Stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner utbildningsnämndens reviderade genomförandeförslag avseende om- och nybyggnation vid Vällingbyskolan samt utbildningsnämndens ansökan om paviljongetablering vid Vällingbyskolan.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

Utbildningsnämndens beslut per den 30 mars 2023 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-05-05
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-05-04