

Utlåtande 2017:7 RI+IV (Dnr 112-1659/2016)

**Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB)
nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförande av nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1, till
en total investeringsutgift om 419 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Olle Burell anför
följande.

Ärendet

Staden har som mål att bygga 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I Hägersten-Liljeholmen planeras en stor andel av dessa bostäder. I takt med utbyggnaden av bostäder behöver området fler skolor. Därför föreslås att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) bygger en ny grundskola på fastigheten Brandstegen 1 i Midsommarkransen, med utbildningsnämnden som hyresgäst.

Projektets mål är att uppföra en skola med kapacitet för ca 1 000 elever med tre parallellklasser mellan förskola och årskurs sex, samt fyra parallellklasser mellan årskurs sju och nio. I skolan ingår även en grundsärskoleenhet. Inflyttning av verksamheten planeras till juni år 2020.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 419 mnkr, varav 416 mnkr är hyresgrundande. Tre miljoner kronor faktureras direkt till utbildningsnämnden. Hyrestillägget för utbildningsnämnden uppgår på

helårsbasis år 1 till 27,6 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar ca 33 000 kr per kvadratmeter.

Sammantaget innebär förslaget att staden får ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser, i ett bra läge med stora behov och förväntad tillväxt av bostäder. Projektet är mycket angeläget och fördröjningar bör undvikas.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Alla stockholmare ska kunna lita på att det finns bra och attraktiva grundskolor nära hemmet oavsett var i staden man bor. I Midsommarkransen blir det dessutom en ovanligt vacker och spännande skola mitt i byn.

Stockholm växer kraftigt och behovet av att både bygga ut befintliga skolor samt att bygga nya är stort. Majoriteten gör i budget 2017 en satsning på detta. Vi tar en aktiv roll för att se till att staden klarar av att ta emot stora årskullar och hitta väl fungerande lokallösningar i hela staden. Vi åstadkommer mer än en fördubbling, från 1,1 miljarder kronor år 2014, till 2,3 miljarder år 2017 när det gäller investeringar i stadens förskolor och skolor.

Den nya skolan placeras i anslutning till en befintlig, numera nedlagd, brandstation byggd i början av 1940-talet. Brandstationens vagnhall och expeditionsbyggnad är omsorgsfullt och tidstypiskt gestaltade, vilket kommer att bevaras och anpassas till skolans verksamhet. Resultatet blir en unik skolmiljö för drygt tusen elever.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande från styrelsen för SISAB
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB
4. Ekonomisk bilaga offert Brandstegen (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 § finns tillgängliga för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) enligt följande.

Stockholms stad har ett behov av utbyggd kapacitet inom grundskolan för kommande år, inte minst i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde. Vi är generellt positiva till nyproduktion och/eller ombyggnation av kvalitativa och ändamålsenliga lokaler för detta syfte, förutsatt att de är ekonomiskt försvarbara. En ny grundskola för 1 000 elever i en av Stockholms mest expansiva stadsdelar är således välkommet. Vi delar ambitionen att bygga ut skolkapaciteten för att svara mot en växande stads behov, men vi anser att den överordnade principen måste vara att stadens medel ska gå till att bekosta undervisning, inte lokaler och administration. Vår farhåga är att den i detta ärende föreslagna inhyrningen riskerar att kollidera med den principen. Stockholms grundskoleelever gynnas inte av att skattemedel används för att täcka orimligt höga hyreskostnader. Vi vill därför uppmana SISAB att i det kommande arbete verka för att hålla de hyresgenererande kostnaderna nere.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1, till en total investeringsutgift om 419 mnkr, godkänns.

Stockholm den 18 januari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Olle Burell

Kerstin Tillkvist

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottnер (KD) enligt följande.

Att ha ett barnperspektiv är viktigt även inom arkitektur och gestaltning, inte minst när det kommer till skolbyggnader. Att en skola byggs på nämnd plats är mycket välkommet och vi har hela tiden bejakat beslutad detaljplan.

Vi vill dock i detta genomförandebeslut påtala vikten av en gestaltning som är inbjudande och barnvänlig. I de skisser vi har fått ta del av i detta ärende kan det kravet knappast sägas vara uppfyllt. Ritningarna påminner snarare om en byggnad att bevara hemligstämplat material i än en skolbyggnad som uppmuntrar till kreativitet. Innan ärendet går till bygglov vill vi att gestaltningen justeras till omkringliggande miljö samt görs barnvänlig. SISAB kan med fördel involvera skolbarn i denna process.

Ärendet

Projektet syftar till att uppföra en skola i Midsommarkransen med kapacitet för ca 1 000 elever med tre parallellklasser mellan förskola och årskurs sex, samt fyra parallellklasser mellan årskurs sju och nio. I projektet ingår en grundsärskoleenhet. Idag finns ingen kommunal grundskola i området.

Skolan planeras utifrån utbildningsnämndens funktionsprogram. I projektet ingår gamla byggnader om ca 1 500 kvm, som är skyddsvärda och som därmed inte kan följa funktionsprogrammet fullt ut. Den nybyggda delen av skolan ska motsvara miljöklassning enligt Miljöbyggnad silver samt stadens beslutade miljö- och energimål. Skolan är tänkt att uppföras som en koncentrerad byggnad om fem våningar för att spara på park- och skolgårdsyta. Totalt kommer skolan att bli ca 12 700 kvm, varav 11 200 kvm är nybyggnad.

I projektet ingår tillagningskök och idrottsfunktion. Skolan utformas så att befintlig vagnhall, som planeras användas som elevrestaurang, kan stängas till och även användas som aula, med en scen och separat ingång utifrån. Idrottsytorna ska också kunna stängas mot verksamhetsytorna och nås via huvudentrén.

Skolgården utformas som en del av den angränsande parken, för att den ska kunna användas för mer ytkrävande och fartfylld lek. Skolgården kommer genom detta att bli tillgänglig för allmänheten att besöka och nyttja efter skoltid. I projektet ingår konvertering av befintliga lokalytor där kulturhistoriska värden måste tillgodoseas och bevaras. Nivåskillnader och koppling mellan nybyggnation och befintlig vagnhall medför också att speciella kommunikationsytor måste skapas i projektet.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 419 mnkr, vilket motsvarar 33 000 kr per kvadratmeter. Av detta är 416 mnkr hyresgrundande. Tre miljoner kronor faktureras direkt till utbildningsnämnden. Momsen är avdragsgill. Därför är bedömd investeringsutgift exklusive moms. Hyrestillägget är beräknat utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 till 27,6 mnkr.

Hyreskostnaden per elev och plats bedöms i projektet till ca 27 500 kr per elev och år. Då ingår en nyproduktionsrabatt om 200 kr per kvadratmeter och år i fem år.

Inflyttning planeras till juni 2020 och förutsätter att en beställning inkommer från utbildningsnämnden till SISAB senast 13 januari 2017. Tidpunkten för inflyttning förutsätter vidare att bygglov kan erhållas under

första halvåret 2017. Ett överklagande av detaljplan, bygglov eller upphandling kan försena tidplanen.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2016 följande.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Förslag till genomförande av nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1, till en total investeringsutgift om 419 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Förslag till genomförande av nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1, till en total investeringsutgift om 419 mnkr, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlemyr m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottner (KD) som hänvisade till det särskilda uttalandet från Moderaterna.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontoret gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Den planerade bostadsproduktionen i Hägersten-Liljeholmen bedöms medföra en stor ökning av antal barn i skolåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av grundskolor i stadsdelen.

Skolan bedöms få hög flexibilitet i och med att skolgården integreras mot parken. Den kan därmed vara tillgänglig för allmänheten att besöka och nyttja efter skoltid. Vidare anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är positivt att vagnhallen kan stängas och användas som aula, samt att även idrottsytorna kan stängas av mot verksamhetsytorna och nås via huvudentrén. De föreslagna skolbyggnaderna, med sin arkitektur och historiska anknytning till platsen, har bra förutsättningar att bli en tydlig markering för skolans viktiga betydelse.

Investeringsutgiften om ca 419 mnkr motsvarar ca 33 000 kr per kvadratmeter. För att kunna jämföra detta projekt med andra liknande räknar stadsledningskontoret och koncernledningen hyreskostnaden utan avdrag för den särskilda rabatt som enligt ramavtalet utgår med 200 kronor per kvadratmeter och år för nyproducerad area. För jämförelse med andra projekt beräknas även amorteringstiden för grundinvesteringen till 33 år i stället för 50 år, vilket SISAB enligt ny praxis under 2016 har börjat tillämpa för nyproduktion.

Räknat på en faktisk kapacitet om 1 037 elever i projektet och tidigare avskrivningstid om 33 år utan rabatt enligt ovan, motsvarar hyran ca 32 000 kronor per elev och år. Detta kan jämföras med ca 27 500 kr med rabatt och den längre avskrivningstiden. Nivån om ca 32 000 kr per år överstiger den gräns som stadsledningskontoret brukar föreslå kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna. Merkostnaderna beror i huvudsak på att areaeffektiviteten om ca 12,2 kvadratmeter per plats inte är optimal. Olika skäl kan finnas för detta. Primärt bedömer stadsledningskontoret och koncernledningen att kraven på att bevara vissa byggnader och integrera dessa i projektet samt bevarandet av ett antal träd har haft stor inverkan på möjligheten att utforma skolan på mest gynnsamma sätt.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser, i ett bra läge med stora behov och förväntad tillväxt av bostäder.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att tidplanen är snäv och att genomförandebeslutet behöver prioriteras i samtliga led, samt förutsätter att kommunfullmäktige godkänner exploateringsnämndens förslag till exploatering och stadsbyggnadsnämndens förslag till ny detaljplan. Beslutet om den nya skolan förutsätter också att utbildningsnämnden fattar beslut om genomförande av inhyrningen för skolan, vilket planeras i december 2016.

Enligt ramavtalet med SISAB kan projekt delas i två etapper och inledas med slutprojektering av SISAB fram till ett färdigt förfrågningsunderlag. En ny kalkyl med större säkerhet kan därefter tas fram med förfrågningsunderlaget som grund innan upphandling och byggbeställning. Parallellt kan projektet prövas att effektiviseras så att kostnaderna per plats blir lägre. Det finns även en kostnadspost i offerten som avser *oförutsett och risk* som ingår i projektutgiften. I en avstämning innan byggbeställning kommer det framgå i vilken omfattning den posten är relevant. Sammantaget finns det enligt stadsledningskontoret och koncernledningen förutsättningar att detta projekt kan hamna på en slutlig nivå som inte överskrider 30 000 kronor per plats och år, vilket normalt är en förutsättning för skolbyggnadsprojekt.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet nyproduktion av skola på fastigheten Brandstegen 1 med en investeringsutgift om 419 mnkr. Innan slutlig upphandling/beställning ska projektet stämmas av med stadsledningskontoret och koncernledningen för att säkerställa hyresnivån per plats. Projektet är mycket angeläget och fördröjningar bör undvikas.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) enligt följande.

Stockholms stad har ett behov av utbyggd kapacitet inom grundskolan för kommande år, inte minst i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde. Vi är generellt positiva till nyproduktion och/eller ombyggnation av kvalitativa och ändamålsenliga lokaler för detta syfte, förutsatt att de är ekonomiskt försvarbara. En ny grundskola för 1 000 elever i en av Stockholms mest expansiva stadsdelar är således välkommet.

Vi delar ambitionen att bygga ut skolkapaciteten för att svara mot en växande stads behov, men vi anser att den överordnade principen måste vara att stadens medel ska gå till att bekosta undervisning, inte lokaler och administration. Vår farhåga är att den i detta ärende föreslagna inhyrningen riskerar att kollidera med den principen.

Stockholms grundskoleelever gynnas inte av att skattemedel används för att täcka orimligt höga hyreskostnader. Vi vill därför uppmana SISAB att i det kommande arbete verka för att hålla de hyresgenererande kostnaderna nere.