

Utlåtande 2013:103 RI+IV (Dnr 308-822/2013)

**Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) om-, ny- och
tillbyggnad av Fridhemsskolan på Kungsholmen
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförande av projekt för om-, ny och tillbyggnad av Fridhemsskolan,
för 1050 elever, till en total investeringsutgift om 314 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Lotta Edholm anför följande.

Ärendet

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har, efter planering, samråd och förhandlingar med utbildningsnämnden, lämnat en fastprisoffert avseende om-, ny-, och tillbyggnad av Fridhemsskolan för 1050 elever. Projektet omfattar anpassning av F-6 skolan till femparallellig skola.

Beredning

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

Våra synpunkter

Stockholm växer snabbt och snart blir vi en miljon invånare. Enligt stadens nya lokalförsörjningsplan för skolan, som är en uppdatering av utredningen

”Skolplanering för ett växande Stockholm” från år 2011, beräknas antalet elever i Stockholms skolor att öka med omkring 23 000 fram till år 2021. Det är naturligtvis jätteroligt att det föds så många barn i Stockholm. Samtidigt ställer det stora krav på en kraftig utbyggnad av skolan.

Elevantalet på Kungsholmen är i starkt ökande och en utbyggnad av skolplatser är nödvändigt. Det gällande projektförslaget innebär att Fridhemsskolan byggs om och till, för en F-6 skola med fem parallella klasser, samtidigt som skolgården rustas upp och görs större. Sammantaget kommer om- och tillbyggnationen innebära ett mycket värdefullt tillskott av skolplatser på nordvästra Kungsholmen.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från SISAB:s styrelse
2. Nuvärdeskalkyl SEKRETESS, finns på KF/KS kansli

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Roger Mogert och Tomas Rudin (alla S) och Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Grundskolan blir enligt uppgift Sveriges största f-6 skola. Det ställer höga krav på hur verksamheten organiseras och att denna typ av förändring följs upp, bland annat vad gäller lärarnas och elevernas psykosociala arbetsmiljö och att skolgården verkligen anpassas efter antalet elever.

När nya områden planeras så måste planer för skolan finnas med ifrån början. Annars riskerar skolorna att hamna på de ytor som blev över, vilket riskerar att bli skolgårdar och grönytor.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av projekt för om-, ny och tillbyggnad av Fridhemsskolan, för 1050 elever, till en total investeringsutgift om 314 mnkr, godkänns.

Stockholm den 21 augusti 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Lotta Edholm

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes Roger Mogert, Tomas Rudin och Maria Östberg Svanelind (alla S) och Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) och (MP) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Rågsjö (V) enligt följande.

En långsiktigt hållbar utveckling förutsätter att skolor, förskolor och fritidshem som har rimligt antal elever, ändamålsenliga gårdar och stöd från föräldrar i närområdet planeras och byggs parallellt med bostadsbyggande och förtätning. Att öka antalet barn på Fridhemsskolan är inte optimalt utan ett beslut som måste tas i brist på andra alternativ, då staden och nämnden saknar markanvisningar för att bygga nya skolor på Kungsholmen.

Elever ska ha utrymme till både undervisning och rast då detta är elevernas arbetsmiljö som ställer krav på arbetsro och utrymme. Det är bra och nödvändigt att skolgården rustas för det kraftigt ökade elevantalet, även om problemet med brist på utrymme på gården kvarstår.

Elevantalet varierar från år till år vilket gör att det ibland behövs fler skolor och ibland färre. För att motverka problem när elevantalet ökar bör staden i den mån det går behålla lokaler även när elevantalet och lokalbehovet minskar. För att göra det möjligt krävs en långsiktig politik som ser värdet av det kommunala ägandet framför det privata och marknadslösningar. Det krävs också en helhetssyn på vilka funktioner en stadsdel och ett bostadsområde bör ha.

ÄRENDET

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att Stockholms barn och ungdomar ska erbjudas en skola i världsklass. Utifrån gällande prognoser kommer staden att växa med ca 10 000 personer per år fram till år 2030. Utifrån den befolkningstillväxten finns behov av utveckling, inom en rad områden, bl.a. vad gäller byggande av nya skolor. Utifrån visionen har en skolplan utarbetats som omfattar förslag till utveckling av stadens befintliga skolor och förskolor och nyproduktion av bl.a. nio skolor.

Enligt ägardirektiv ska SISAB bidra till att uppnå detta mål och medverka i utbyggnaden av förskolor och skolor, för ett växande Stockholm.

SISAB äger och förvaltar Fridhemsskolan som idag har en kapacitet för 590 elever och omfattar 9 267 kvm lokalarea. Fridhemsskolan ligger vid S:t Göransgatan på Kungsholmen och är kulturhistoriskt intressant enligt Stads-
museets klassificering, vilket vi tar hänsyn till i projektet.

För att tillgodose det ökande elevantalet på Kungsholmen planeras för en ombyggnad, modernisering och tillbyggnad av Fridhemsskolan, vilket ger möjlighet att öka elevantalet till ca 1 000 elever. SISAB har tillsammans med utbildningsnämnden utarbetat ett förslag, för projektet och SISAB har efter beslut i styrelsen den 21 maj 2013, lämnat en fastprisoffert till utbildningsnämnden. Utbildningsnämnden planerar att, efter godkännande i stadens ekonomiutskott, redovisa ärendet för godkännande av nämnden den 24 maj 2013.

Projektkostnaden för upprustning och kompletteringsbebyggelse inom Fridhemsskolan bedöms överstiga 300 mnkr och enligt stadens riktlinjer ska genomförandebeslut därför också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.



Projektet har i tidigare skeden, inte omfattat investeringar över 300 miljoner och har därmed, enligt koncernstyrelsens beslut, redovisats i samband med sedvanlig rapportering i tertialrapporter, årsbokslut, flerårsplaner m.m., tillsammans med andra projekt över 50 mnkr. Därför har de tidigare besluten, avseende utredning och inriktning på projektet, inte redovisats i separata ärenden.

Projektförslaget, som SISAB tillsammans med utbildningsnämnden upprättat, innebär att Fridhemsskolan byggs om och till, för en F-6 skola med fem parallella klasser.



Ombyggnadsprojektet omfattar befintligt Hus A så att lokalerna anpassas till mellanstadieelever med lärosalar och grupprum för 18 klasser. Kök och matsal flyttas i läge och byggs om så att kapaciteten ökas till 322 platser vilket kan tillgodose elevantalet och totalt upp till 1 800 personer.

Projektet omfattar också en tillbyggnad av Hus A, som byggs ut i vinkel utefter St Göransgatan. Tillbyggnaden blir i fem våningar ovan mark och kommer omfatta lärosalar och fritidslokaler för klasserna F-3. Tillbyggnaden kommer också att inrymma två våningar under mark, som kommer innehålla en gymnastiksal och tekniska utrymmen samt specialundervisningsutrymmen. Totalt kommer den nya byggnaden omfatta 6 096 kvm.

Totalytan i Fridhemsskolan kommer, genom föreslaget projekt, att öka från 9 267 kvm till 12 985 kvm.

Skolgården görs i ordning för att tillgodose det ökade elevantalet.

Fridhemsskolan har idag en kapacitet för 590 elever och beräknas efter ombyggnaden ha ca 965 elever inklusive grundsärskola. Byggnaderna kommer efter ombyggnaden att ha en teknisk kapacitet för att ta emot ca 1 200 elever.

Projektets energimål för ombyggnaden är 105* kWh/kvm och år. För tillbyggnaden är målet 80* kWh/kvm och år.

(* inklusive tillägg för luftflöde enligt BBR)



Tidplan

För att SISAB ska genomföra projektet krävs en motsvarande beställning från utbildningsnämnden. Den redovisade tidplanen utgår ifrån en beställning i

mars 2013, vilken ska godkännas av utbildningsnämnden i maj 2013. Det innebär att evakuering, av den befintliga skolan, beräknas ske vid årsskiftet 2013/2014 och produktion kan starta första kvartalet 2014. Utifrån detta kommer preliminär inflyttning kunna ske i december 2016.

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas så att markarbeten kan påbörjas i januari 2014.

Ekonomi

Totalkostnaden för projektet beräknas uppgå till 313,9 mnkr, varav 282 mnkr kommer att vara hyresgrundande för utbildningsnämnden och 29,9 mnkr avseende underhållsåtgärder finansieras av SISAB inom befintligt ramavtal. 2 mnkr i projektkostnaden avser köksutrustning, som kommer direktfaktureras och är därmed inte hyresgrundande.

Investeringen finansieras genom den tillkommande hyran, som år 1 beräknas uppgå till 23,5 mnkr. Den totala hyran för hela skolan under det första året efter färdigställandet blir 30,2 mnkr. Hyran kommer minska i takt med att projektets investeringar amorteras ned och räntekostnaderna därmed minskar. År 11 beräknas den tillkommande hyran ha sjunkit till 13,2 mnkr.

Bilagd nuvärdeskalkyl för projektet anger ett negativt investeringsresultat hos SISAB. Detta beror på hyreskonstruktionen i ramavtalet. Den omfattar en kraftig årlig amortering, vilken medför att investeringen skrivs ned snabbare än avkastningsvärdet förändras. Det negativa resultatet medför därmed inte något nedskrivningsbehov.

Risker

De risker som SISAB identifierat är bl.a. följande:

Högre kostnader jämfört med kalkyl

Bygglovshantering – överklagande

Planrisk – eventuella önskemål om planändring, vilket kan medföra förskjutningar i tiden för projektet.

Tekniska risker i samband med bl.a. sprängningar i innerstadsläge

Organisation och uppföljning

Projektet kommer att genomföras av SISAB, i nära samråd med ansvarig handläggare hos utbildningsnämnden. Uppföljning av projektet sker genom lägesredovisning till koncernledningen, enligt stadens projektstyrningsmetodik. Uppföljning av projektet kommer även att ske genom utbildningsförvaltningens styrgrupp.

BEREDNING

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

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 18 juni 2013 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

Genomförande av projektet för om-, ny och tillbyggnad av Fridhemsskolan, för 1050 elever, till en total investeringsutgift om 314 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

1. Genomförande av projektet för om-, ny- och tillbyggnad av Fridhemsskolan, för 1050 elever, till en total investeringsutgift om 314 mnkr, godkänns.
2. VD för Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att genomföra projektet samt teckna erforderliga avtal.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

Grundskolan blir enligt uppgift Sveriges största f-6 skola. Det ställer höga krav på hur verksamheten organiseras och att denna typ av förändring följs upp, bland annat vad gäller lärarnas och eleverna psykosociala arbetsmiljön och att skolgården verkligen anpassas efter antalet elever.

När nya områden planeras så måste planer för skolan finnas med ifrån början. Annars riskerar skolorna att hamna på de ytor som blev över, vilket riskerar att bli skolgårdar och grönytor.

Särskilt uttalande gjordes av Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Stockholms stad växer. För att möta den ökande befolkningens behov av bostäder sker en förtätning av staden. Mark anvisas för nya bostäder och bostadsområden utan att mark reserveras för skolor, förskolor, fritidshem och ytor för lek och rekreation i tillräcklig omfattning.

En långsiktigt hållbar utveckling förutsätter att skolor, förskolor och fritidshem som har rimligt antal elever, ändamålsenliga skolgårdar och stöd från föräldrar i närområdet planeras och byggs parallellt med bostadsbyggande och förtätning.

Att utöka antalet barn på Fridhemsskolan är inte optimalt utan ett beslut som måste tas i brist på andra alternativ. Detta då staden och nämnden saknar markanvisningar för att bygga nya skolor på Kungsholmen. Vi anser att elever ska ha utrymme på sina skolor till både undervisning och rast då detta är elevernas arbetsmiljö som ställer krav på arbetsro och utrymme. Det är bra att förvaltningen lägger resurser på att rusta upp skolgården men problemet med brist på utrymme på gården kvarstår.

Elevantalet varierar mellan olika år vilket gör att det ibland behövs fler skolor och ibland färre. För att motverka denna typ av problem när elevantalet ökar bör staden och förvaltningen i den mån det går behålla sina lokaler även när elevantalet och lokalbehovet minskar. För att möjliggöra detta behövs en långsiktig politik som ser värdet av det kommunala ägandet framför det privata och marknadslösningar.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 maj har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av skolplatser i en del av Stockholm som expanderar genom utveckling av bl.a. Lindhagen på nordvästra Kungsholmen. SISAB redovisar genom förslaget projekt att de bidrar till att tillgodose behovet av skolor och förskolor genom utveckling och komplettering av sitt bestånd i centrala lägen.

Projektet bedöms förbättra kvalitén i befintlig bebyggelse för både nuvarande och framtida elever och personal. Om- och tillbyggnaden medför också förutsättningar för SISAB att effektivisera energianvändningen i byggnaderna. Det planerade tillskottet av idrottslokaler kommer att tillgodose ett visst behov hos närliggande skolor som Stadshagsskolan.

Projektet utgör en stor investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr). Enligt kommunfullmäktiges investeringsregler uppmanar koncernledningen SISAB att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.