

Handläggare
Jens Barlas
Telefon: 08 508 33931**Till**
Utbildningsnämnden
2013-11-28

Skollokalerna i Årstadal

Svar på skrivelse från Per Olsson (MP)

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Anders Carstorp
UtbildningsdirektörLena Holmdal
Avdelningschef

Sammanfattning

Per Olsson (MP) har i en skrivelse till utbildningsnämnden önskat en jämförelse av kostnaderna för att bygga en ny skola i området Årstadal, där befintlig skola utökas med tillfälliga paviljonger innan den nya skolans färdigställande, i relation till att hyra externa lokaler i en närliggande byggnad.

I en redovisning kan kostnaderna för år ett ställas mot varandra där de externt hyrda lokalerna medför en kostnad om 2 693 kr per kvm mot den nybyggda Årstadalsskolans cirka 2 807 kr per kvm.

De externa lokalerna har inte kapacitet att fullt ut ta emot det elevantal som beräknas, medan den föreslagna nybyggda skolan har god kapacitet. Att staden investerar i en egen byggnad möjliggör också snabbare omställningar i det befintliga beståndet vilket försvåras med extern hyresvärd.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom administrativa avdelningen.

Bakgrund

Per Olsson (MP) har i en skrivelse till utbildningsnämnden önskat få en jämförelse av kostnaderna för att bygga en ny skola i området Årstadal, där befintlig skola föreslås utökas med tillfälliga paviljonger innan den föreslagna nya skolans färdigställande, i relation till att istället ha hyrt lokaler i en närliggande byggnad. Det senare alternativet är det så kallade GE-huset ägt av bolaget Fastighets AB Sängen.

Ärendet

Elevprognosen för årskurserna F-6 pekar mot att den nuvarande Årstadalsskolan (4 941 kvm, bruttoarea) jämfört med dagens cirka 300 elever kommer att ha ett elevantal om cirka 830 elever år 2020.

För att klara de ökade elevkullarna undersökte förvaltningen under år 2012 möjligheten att hyra närliggande lokaler av bolaget Fastighets AB Sängen. Lokalerna, belägna i det så kallade GE-huset, består av 8 135 kvm. Byggnaden är ett kontorshus i flera våningar där skollokaler skulle uppta åtta våningsplan.

Lokalerna var i befintligt skick inte lämpliga för att användas som skola. Bland annat var takhöjden otillräcklig och utrymme för gymnastiksal/idrottsfunktion saknades. En omfattande ombyggnation för verksamhetsanpassning bedömdes därför nödvändig. Det beräknades att lokalerna kan ta mot 760 elever vilket tillåter en volymökning, dock inte fullt tillräckligt enligt prognosen. Årshyran för år ett räknades fram till 21 500 000 kr samt ytterligare cirka 135 000 kr för utökad skolgård om 2 700 kvm vilket medför en kostnad per kvadratmeter om cirka 2 693 kr. Byggnaden bedömdes stå klar för inflyttning år 2014.

Ärendet genomfördes inte varför utbildningsnämnden istället inriktat sig på att komplettera befintlig skola med paviljonger till en beräknad kostnad om cirka 3 819 580 kr för år ett.

Den 13 juni 2013 godkände nämnden ett inriktningsförslag om en ny skola i Årstadal med en bedömd hyresgenererande projekt-kostnad om cirka 405 000 000 kr vilket ger en hyra år ett om cirka 32 000 000 kr eller cirka 2 807 kr per kvm. Den föreslagna nya skolan omfattar 11 400 kvm och beräknas kunna ta mot

1 140 elever. SISAB är fastighetsägare. Skolan beräknas stå klar för inflyttning år 2018.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I en redovisning kan kostnaden för år ett i de olika alternativen ställas mot varandra där GE-huset medför en kostnad om 21 000 000 kr, 2 693 kr per kvm, mot den nya Årstadalsskolans cirka 32 000 000 kr, cirka 2 807 kr per kvm.

Till kalkylen bör tilläggas att hyresavtalet med Fastighets AB Sängen byggde på ett långvarigt engagemang. Det initiala avtalsförslaget var en hyrestid om 25 år för att verksamhetsanpassningarna skulle bära sig ekonomiskt för fastighetsbolaget. Förhandlingarna stannade i ett förslag till avtal om 16 år vilket också är att se som ett långvarigt åtagande för staden inom ett föränderligt geografiskt område som Årstadal. SISAB:s ramavtal innebär att en långsiktig etablering är mer fördelaktig då hyreskonstruktionen gör att hyreskostnaden sjunker med tiden.

GE-huset har inte fullt ut kapacitet att ta emot det elevantal som beräknats, medan den föreslagna nybyggda skolan har god kapacitet. Den nya byggnaden är också, till skillnad från GE-huset, i sin grundkonstruktion planerad utifrån de funktioner som en skola kräver.

Till förmån för beslutet att bygga en ny skola finns också värden som i dagsläget är svåra att beräkna i kronor. Området Årstadal i Liljeholmen är ett känsligt område. I dag är den befintliga skollokalkapaciteten utnyttjad till sin helhet och möjligheterna till omstruktureringar i befintligt bestånd är små. Prognoserna för området pekar på en stadig uppgång i barnkullarna och varje större bostadsexploatering får betydande konsekvenser för möjligheterna för planering kring skollokaler i området. En stabil parameter som en egen skolbyggnad är därför en värdefull konstant i planeringsarbetet för att möjliggöra tillräckligt med platser och en god skolmiljö för barnen i området. Att staden investerar i en egen byggnad möjliggör snabbare omställningar i det befintliga beståndet vilket försvåras med extern hyresvärd.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Bilaga

Skrivelse från Per Olsson (MP) om skollokaler i Årstadal