

Nr 5/2013

**Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB tisdagen den 26 november 2013**

Justerat 2013-12-27

Lennart Rydberg Britten Lagerkvist Tranströmer Rickard Nygren

§ 11 Inriktningsbeslut om ny skola i Årstaberg

Förelåg redovisning avseende nybyggnad av skola i Årstaberg.

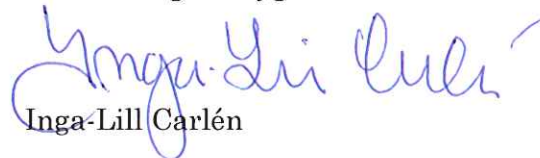
Styrelsen beslöt att

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 405 mnkr.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt att VD ta fram underlag för genomförandebeslut.

Vid protokollet:

Joachim Quiding

Rätt utdraget intygas:

A handwritten signature in blue ink, reading "Inga-Lill Carlén". The signature is fluid and cursive, with the first name "Inga-Lill" and the last name "Carlén" clearly distinguishable.
Inga-Lill Carlén



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2013-11-26

Ärende 11

Dnr 890-2013

2013-11-12

Handläggare: Linda Hårdén
Telefon 08-508 470 47

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut om ny skola i Årstaberg

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 405 mnkr.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt att VD ta fram underlag för genomförandebeslut.

Åsa Öttenius
VD

Sammanfattning

I samarbete med utbildningsförvaltningen har utredning om ny F-6 skola i Årstaberg med sex paralleller för 1 140 elever, med möjlighet att ställa om till F-9 skola med fyra paralleller för 1 120 elever, genomförts. Uppskattad hyresgenererande projektkostnad är cirka 405 miljoner kronor. Bedömningen är att den nya skolan kan stå klar år 2018.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

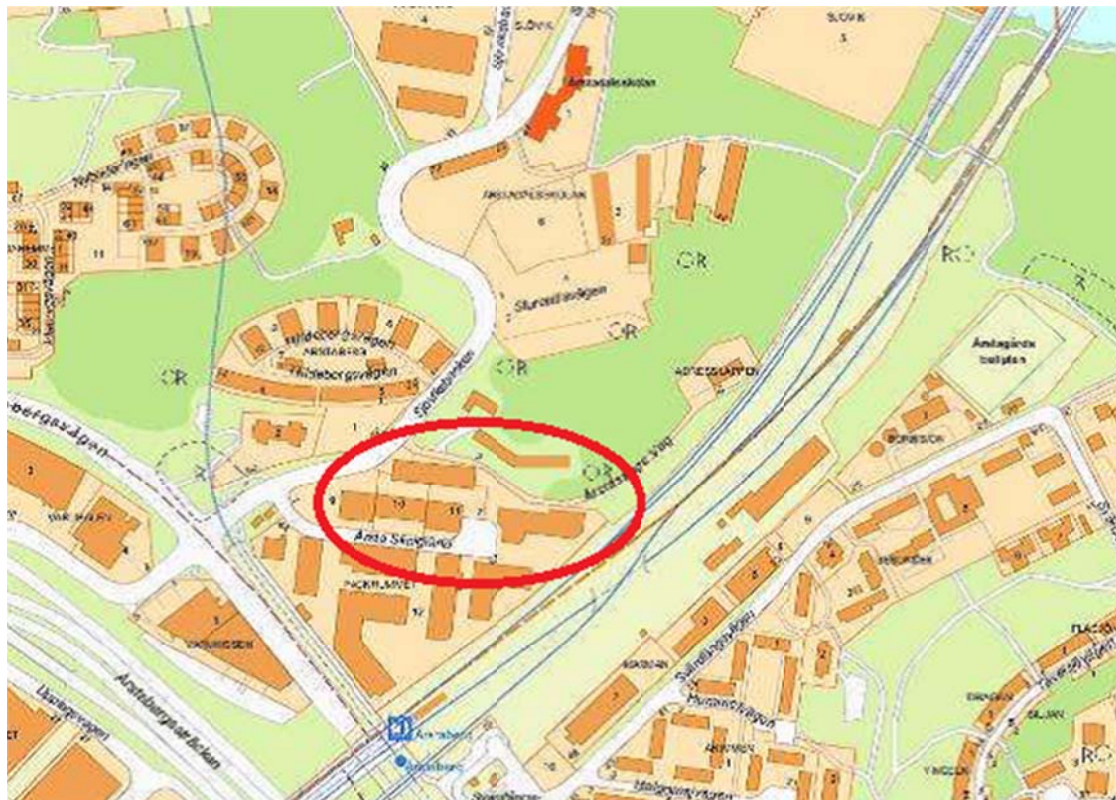
Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

Det föreligger ett stort behov av nya skollokaler i Årstadal-Årstaberg, Liljeholmen. Exploateringsnämnden har beviljat SISAB en markanvisning i kvarteret Packrummet i Årstaberg.

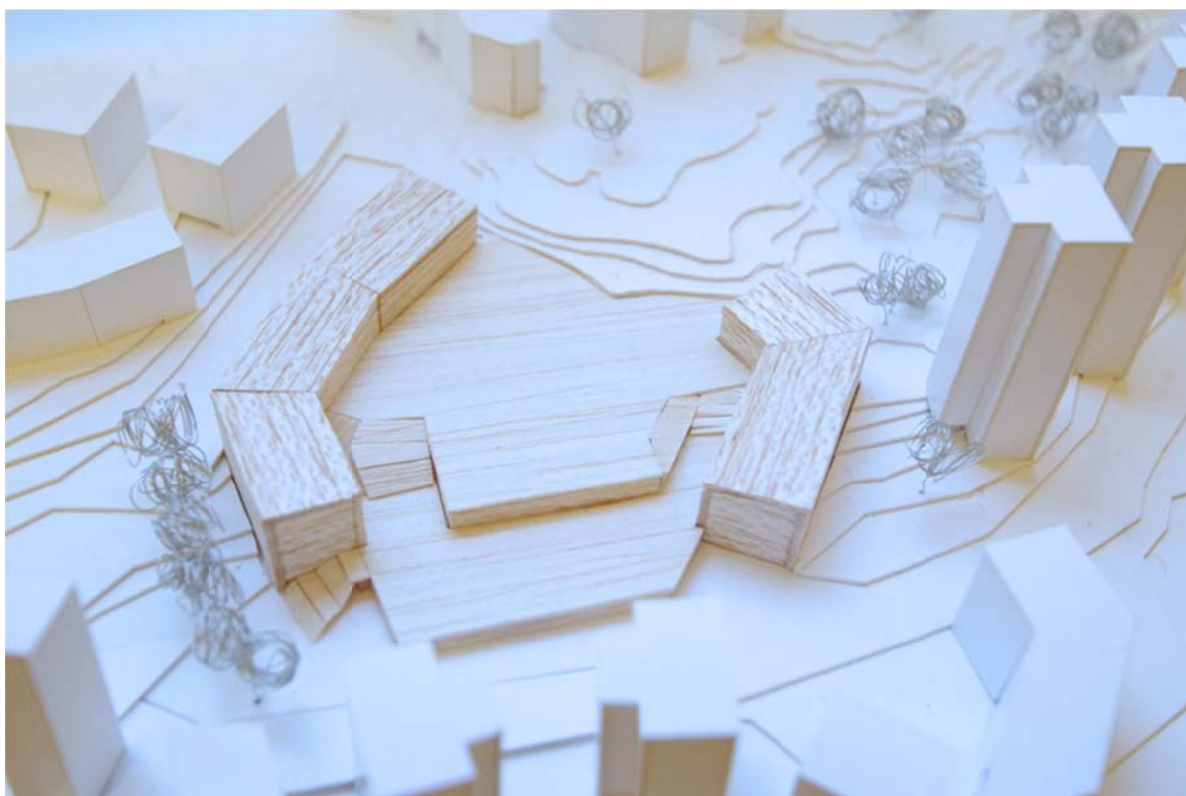


Projektet

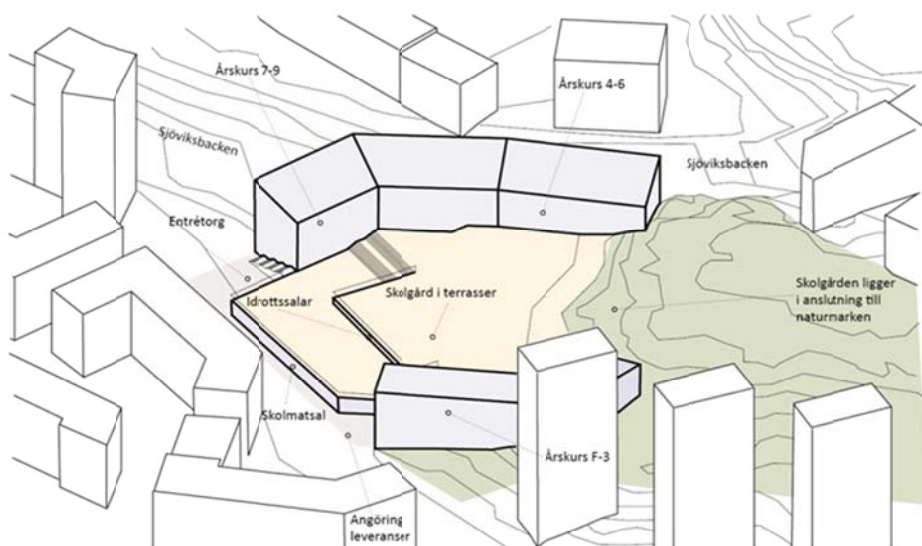
En ny skola om cirka 11 500 kvm, med sex paralleller F-6, för 1 140 elever alternativt fyra paralleller F-9, för 1 120 elever planeras i Årstaberg. Skolan planeras att byggas på delvis parkmark och kräver därför en detaljplaneändring.

Planarbetet pågår och samrådshandlingar beräknas vara klara under kvartal 2, 2014. Projektet förutsätter en genomförandebeställning samt en godkänd detaljplan. Skolan beräknas vara klar 2018, förutsatt att planen vinner laga kraft och att erforderliga beställningar är klara senast kvartal 1 2015. Projektkostnaden beräknas till ca 405 Mkr.

Utbildningsnämnden tog inriktningsbeslut i ärendet 2013-06-13.



Modellfoto, sett från söder



Flygperspektiv

Bilaga

Utbildningsnämndens inritkningsbeslut om ny skola i Årstadal

Handläggare
Lotti Hammar
Telefon: 08 5083341

Förslag till inriktningsbeslut om ny skola i Årstadal

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande:

- 1) Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag avseende ny skola i Årstadal, till en bedömd hyresgenererande projektkostnad på cirka 405 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 32 mnkr.
- 2) Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.
- 3) Utbildningsnämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.
- 4) Beslutet justeras omedelbart

Thomas Persson
Utbildningsdirektör

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Per Thorslund
Avdelningschef

Sammanfattning

I detta tjänsteutlåtande föreslår utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag avseende nybyggnation av en F-6 skola med sex paralleller för 1 140 elever i Årstadal, med möjlighet att ställa om till F-9 skola med fyra paralleller för 1 120 elever. Uppskattad hyresgenererande projektkostnad är cirka 405 miljoner kronor inklusive skolidrott och med en tillkommande hyra år ett om cirka 32 mnkr. Bedömning är att den nya skolan kan stå klar till år 2018.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen och grundskoleavdelningen. Under ärendets beredning har utbildningsförvaltningen samverkat med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning och SISAB.

Ärendet anmäls i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 juni.

Bakgrund

Behov av ny skola i Årstadal konstaterades i Stadsledningskontorets utredning "Skolplanering för ett växande Stockholm" från 2011.

Utifrån den utredningen har förvaltningen arbetat vidare med att utreda möjligheterna att hyra in en kontorslokal och iordningställa den till en skola. Arbetet med detta avslutades då överenskommelse om hyresvillkoren inte kunde träffas. Tillsammans med SLK och SISAB utreddes även möjligheten för köp av fastigheten, detta förslag kunde dock inte heller genomföras.

Utbildningsförvaltningen har tillsammans med exploateringskontoret utrett vilka andra möjligheter det fanns att förlägga en skola i området. Exploateringsnämnden har beviljat SISAB en markanvisning (se svartprickad linje på bild 1). Ett arbete har påbörjats för att möjliggöra ett markbyte med del av angränsande kvarteret Packrummet detta för att få en säkrare skolgård (se rödprickad linje bild 1). SISAB har utfört en volymstudie på den anvisade marken och Stadsbyggnadskontoret planerar att förelägga stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria i juni 2013.

Ärendet

I detta förslag inryms en ny skola på mark som förutsätter användning av anvisad mark (svart svartprickad linje bild 1) och ett markbyte gällande del av kvarteret Packrummet (se rödprickad linje bild 1). Inplacering av skolan redovisas i bilaga 1

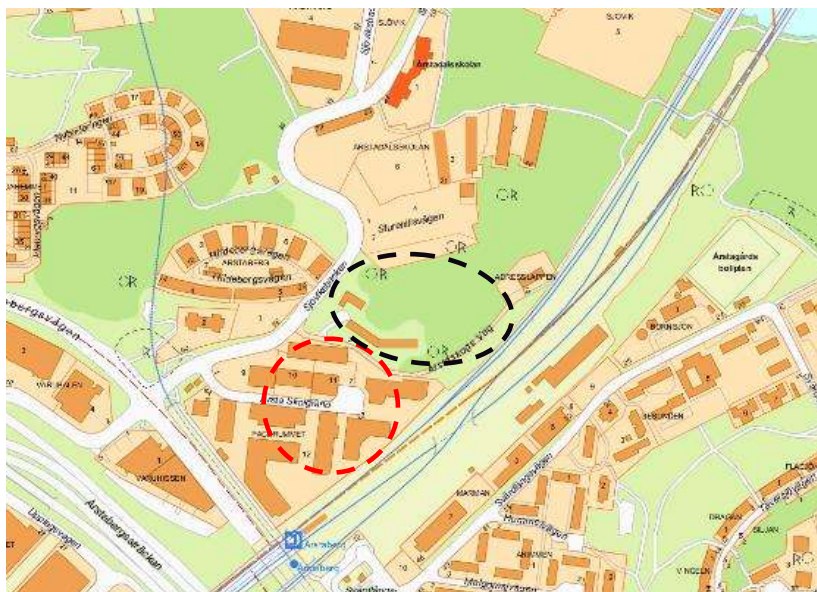


Bild 1. Svartprickad linje: markanvisningsområdet norr om kvarteret Packrummet.
Rödprickad linje: område som utreds för att utföra ett eventuellt markbyte.

På den anvisade marken står idag en tillfällig förskola för 200 barn. Stadsdelsförvaltningen har i uppdrag att söka alternativa lösningar för deras behov av förskoleplatser i området. Projektet samordnas därför med Hägersten- Liljeholmens stadsdelsförvaltning. SISAB har utfört en volymstudie på den anvisade marken.

Behovsanalys

I området finns idag Årstadalsskolan. Skolan har redan idag brist på platser och elevtalsprognosen visar på en fortsatt elevtalsökning under den resterande prognosperioden.

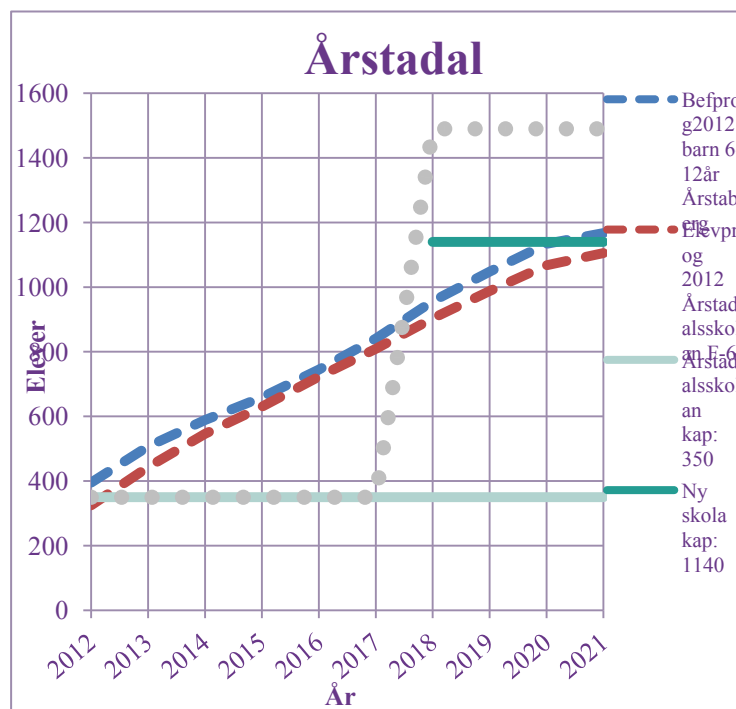


Bild 2. Diagram över elevantal och områdets skolkapacitet. Den ordinarie elevantalsprognosen för Årstadalsskolan omfattar åk F-5. Prognosen i diagrammet är uppräknad med elever i åk 6 from 2013.

I diagrammet, bild 2, framgår det att den totala skolkapaciteten i området efter nybyggnation, överstiger nuvarande elevantalsprognos. Avvikelser mellan beräknad kapacitet och det prognostiserade elevantalet kommer att hanteras i fortsatt projektarbete fram till genomförandebeslut.

Befolkningsprognosen steg kraftigt mellan år 2011-2012 på grund av tillkommande bostadsbyggnation. Ännu ej beslutade bostadsprojekt¹ kommer ytterligare att förändra prognoserna.

Idag råder det brist på elevplatser i området, något som kommer att kräva tillfälliga skollösningar fram till dess att en permanent skola är på plats. Arbete pågår med att hitta plats för tillfälliga paviljonger i området som ska täcka behovet av ökad skolkapacitet fram till dess att den permanenta skolan står klar. Hösten 2013 utökas kapaciteten genom en paviljonguppställning vid Årstadalsskolan. Från hösten behövs ytterligare paviljonger. I dagsläget utreds fyra alternativa placeringar och en teknisk utredning är beställd av SISAB.

¹ Ett exempel på planerad byggnation är kv. Packrummet som omnämns i exploateringskontorets tjänsteutlåtande om markanvisning, E2013 513 00012.

Nybyggnadsförslag

Den nya skolan i Årstaberg föreslås bli en fyrparallellig F-6 -organisation med 1 140 elever. Skolan skall planeras så att det är möjligt att ställa om till en fyrparallellig F-9 -organisation med 1 120 elever.

Inplacering av skolan redovisas i bilaga 1. I förslaget placeras skolan på mark som omfattar markbyte med kvarteret Packrummet vilket också är det förslag som stadsbyggnadskontoret tar upp i sitt tjänsteutlåtande i juni 2013 gällande startpromemoria för bland annat ny skola i Årstadal.

Studien redovisar en total yta på 11 560 kvadratmeter, vilket motsvarar 10,1 kvm per elev inklusive idrott. Matsal och idrott placeras under skolgården. Förslaget omfattar även 5 kvm skolgård per barn i anslutning till naturmark.

Skollokalerna ska vara flexibla så att fördelningen F-6 och 7-9 kan variera över tiden.

Skolan ska ha ett tillagningskök. Kök och matsal ska dimensioneras för den egna skolans kapacitet.

Snabbfakta			
	F-6 (6 paralleller) <u>2018 (år 1)</u>	F-6 (6 paralleller) <u>Max</u> <u>verksamhets-</u> <u>kapacitet</u>	F-6 (6 paralleller) <u>Max teknisk</u> <u>kapacitet (32</u> <u>elever)</u>
<u>Elevantalskapacitet</u>			
Grundskola F-3	500	600	760
Grundskola 4-6:	310	540	570
Grundskola 7-9:	0	0	0
Grundsärskola:	0	0	0
Totalt antal elever:	810	1 140	1 300
<u>Lokaler och ekonomi</u> <u>(nyckeltal)</u>			
Bedömd hyreshöjande projektkostnad (mnkr):	404,6	404,6	404,6
Skolans totalyta (m ² BRA):	11 560	11 560	11 560
Årshyra år 1 (mnkr):	32,4	32,4	32,4
Hyra/m ² (kr):	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr
M ² /elev:	14,2	10,1	8,6

Hyra/elev (kr):	39 715 kr	28 393 kr	24 083 kr
Nyttjandegrad (%):	71%		
Uppskattad hyresgenererande kostnad/kvm	35 000 kr		

Tidplan

Området behöver en ny skola så snabbt som möjligt och SISAB:s bedömning är att den nya skolan kan stå klar höstterminen 2018, under förutsättning att projektet kan fortlöpa parallellt med detaljplanearbetet. Eventuella överklaganden riskerar senarelägga färdigställandet. Detaljplanearbetet påbörjas efter att stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om startpromemoria juni 2013.

En mer precis tidplan redovisas i underlag för genomförandebeslut när fördjupad utredning har utförts.

Kostnader

Den bedömda hyresgenererande kostnaden har beräknats genom schabloner och uppgår till cirka 405 mnkr. Det innebär en bedömd hyreskostnad första året efter färdigställandet på cirka 32 mnkr. Beräkningen utgår ifrån en produktionskostnad på 35 000 kr per kvadratmeter. Hyreskostnad per elev och år beräknas till 28 393 kr år 1.

En mer precis kostnad kommer att redovisas i underlag för genomförandebeslut när fördjupad utredning har genomförts. Det omfattar även hur eventuell överkapacitet ska nyttjas.

Riskbedömning

Kostnader

Eftersom projektet befinner sig i tidigt skede är kostnaderna uppskattade utifrån nyligen genomförda projekt. Det finns därmed en osäkerhet i projektets bedömda kostnader.

Prognos

Elevantalsprognosen kommer att förändras på grund av osäker byggnadstakt (inflyttningstakt) och framtida, ännu ej beslutade, byggnationer av bostäder i området.

Elevantalsprognos och befolkningsprognos ligger nära varandra. Eventuella friskoleetableringar i området kan därför påverka skolans elevantalsprognos. Dessa faktorer kommer att bevakas fram till att nämnden föreläggs förslag till genomförandebeslut.

Detaljplaneprocess

Processen att arbeta fram detaljplanen innehåller olika riskmoment som exempelvis överklaganden. Därmed kan även slutgiltigt färdigställandedatum av skolan påverkas.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag avseende nybyggnad av skola i Årstadal, till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 405 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 32 mnkr, och uppdrar åt utbildningsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Utbildningsnämnden anmäler ärendet i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Beslutet justeras omdelbart.

Bilagor

- 1 Inplaceringsstudie daterad 2013-05-17