

Utlåtande 2014:62 RI+RIV (Dnr 308-294/2014)

SISAB:s nybyggnation av skola i Årstaberg – Sjöviksskolan

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation av Sjöviksskolan i Årstaberg till en total investeringsutgift om 405 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Lotta Edholm anför följande.

Ärendet

Som ett led i arbetet med att uppfylla stadens Vision 2030 och sina ägardirektiv, planerar Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) att bygga en ny skola i Årstaberg.

Genom stadens tillväxt och den omfattande nyproduktionen av bostäder kring Liljeholmen/Årstadal-Årstaberg råder ett stort behov av nya skollokaler i området. SISAB har genom exploateringskontoret beviljats en markanvisning i kvarteret Packrummet i Årstaberg.

Projektet omfattar en ny skola om ca 11 500 kvm med sex parallella klasser från förskoleklass t.o.m. åk 6 med 1 140 elever, alternativt fyra parallella klasser från förskoleklass till åk 9 med 1 120 elever. Projektet omfattar även ytor för skolidrott.

Beredning

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

Våra synpunkter

Att tillhandahålla moderna och attraktiva skolplatser är en viktig del i stadens Vision 2030 och en förutsättning för att erbjuda stadens elever kunskaper i världsklass. Genom stadens tillväxt och den omfattande nyproduktionen av bostäder kring Liljeholmen/Årstadal-Årstaberg råder ett stort behov av nya skollokaler i området. Den planerade skolan är därför ett mycket välkommet tillskott.

Bilagor

1. Protokollsutdrag och inriktningsbeslut om Sjöviksskolan vid SISAB:s styrelse
2. Nuvärdeskalkyl, SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§ (finns tillgänglig för fullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation av skola i Årstaberg till en total investeringsutgift om 405 mnkr, godkänns.

Stockholm den 14 maj 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Lotta Edholm

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Planeringen av skolan visar vikten av en hållbar skolplanering som är integrerad med bostadsplaneringen från första början. Ansvaret faller tungt på den politiska majoriteten som styrt staden sedan 2006. Det borde vara omöjligt att försvara en samhällsplanering som misslyckats med att förutse sambandet mellan etablerandet av nya bostadsområden och behovet av skolor, förskolor och fritidshem.

Behovet av ny skola i Årstadal var förutsägbar långt före och klart dokumenterad 2011. Att den nya skolan inte kan vara färdig före 2018 är därför ett misslyckande. Att bygga skolan i etapper, så att intagning till viss del kan göras tidigare än 2018 vore värt att pröva eftersom många barn kommer att befinna sig i en flyttkarusell mellan olika provisorier fram tills dess.

Ärendet

Bakgrund

I stadsledningskontorets utredning ”Skolplanering för ett växande Stockholm” från år 2011 konstaterades behovet av en ny skola i Årstadal. Därefter har utbildningsnämnden utrett möjligheter att förhyra, alternativt förvärva, befintliga kontorsfastigheter i området. Då överenskommelse inte har träffats, har det alternativet utgått. Utbildnings- respektive exploateringsnämnden har därefter gett SISAB en markanvisning vid kvarteret Packrummet, där det idag finns en tillfällig förskola för 200 barn.

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder och därtill hörande infrastruktur och service såsom exempelvis skolor. SISAB har därutöver erhållit uppdrag och ägardirektiv att delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut i ärendet 2013-06-13 och samråd i ärendet anmälades i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 2013-06-04. Utbildningsnämnden redogör i sitt ärende för en fortsatt relevant sökning mellan åren 2012-2021.

SISAB:s styrelse tog inriktningsbeslut i ärendet 2013-11-12.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Projektet kommer att överstiga 300 mnkr.

Som ett led i arbetet med att uppfylla stadens Vision 2030 och sina ägardirektiv, planerar SISAB att bygga en ny skola i Årstaberg.

Genom stadens tillväxt och den omfattande nyproduktionen av bostäder kring Liljeholmen/Årstadal-Årstaberg råder ett stort behov av nya skollokaler i området. SISAB har därav genom exploateringskontoret beviljats en markanvisning i kvarteret Packrummet i Årstaberg.



Projektet omfattar en ny skola om ca 11 500 kvm med sex parallella klasser från förskoleklass t.o.m. åk 6 med 1 140 elever, alternativt fyra parallella klasser från förskoleklass till åk 9 med 1 120 elever. Projektet omfattar även ytor för skolidrott.

Skolan planeras att byggas delvis på mark där det idag finns en tillfällig förskola för 200 barn och delvis på parkmark, vilket kräver en planändring. Projektet samordnas avseende förskoleverksamheten med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Tidplan

Planarbete pågår och samrådshandlingar beräknas vara klara under kvartal 2 år 2014. Skolan beräknas vara klar under år 2018, förutsatt att planen vinner laga kraft senast kvartal 1 under år 2015. Projektet förutsätter även en genomförandebeställning från utbildningsnämnden, senast i början av år 2015. Underlag till ett genomförandebeslut bedöms kunna presenteras för kommunfullmäktige kvartal 1 år 2015.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 405 mnkr. Investeringen hos SISAB finansieras genom en årshyra från utbildningsnämnden om ca 32 mnkr år 1, vilken därefter minskar med sjunkande finansiella kostnader.

Bilagd nuvärdeskalkyl för projektet anger ett negativt investeringsresultat hos SISAB. Detta beror på hyreskonstruktionen i ramavtalet. Den omfattar en kraftig årlig amortering, vilket medför en hyresnivå som minskar över tiden. Detta medför att investeringen skrivs ned snabbare än avkastningsvärdet förändras.

En motsvarande kalkyl med en marknadsmässig hyreskonstruktion ger ett positivt investeringsresultat. Det negativa resultatet medför därmed inte något nedskrivningsbehov.

En detaljerad ekonomisk bedömning av SISAB:s investering redovisas i värdeberäkningen, här ej tryckt (SEKRETESS).

Risker

Projektet är i ett tidigt skede och det råder därmed fortfarande osäkerhet om bedömda projektkostnaderna samt därmed även bedömd hyresnivå.

Projektet kräver en detaljplaneändring, vilket medför en planrisk. Samordning av flera intressen och eventuella överklaganden av planen kan medföra förskjutningar i genomförandet.

SISAB:s projekt ligger inom samma detaljplan som en extern exploatörs, vilket kan medföra risk för komplikationer i samordning mellan de olika projekten.

Evakuering av befintliga verksamheter måste ordnas, vilket kan medföra förskjutningar av tidplanen och ökade kostnader.

Organisation

Projektet leds av en projektledare från SISAB och samordnas, genom täta kontakter och möten i en arbetsgrupp, med utbildningsnämndens ansvariga lokalstrateg.

Beredning

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

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Stockholm Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 17 januari 2014 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande.

Inriktningen för nybyggnation av skola i Årstaberg till en total

investeringsutgift om 405 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation av skola i Årstaberg till en total investeringsutgift om 405 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontoret och koncernledningens tjänsteutlåtande daterat den 1 februari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av skolplatser i ett expansivt och kommunikationsmässigt välbeläget område i staden.

Det råder stort behov av utbildningsplatser i området och alternativa vägar att hitta en skoletablering har utretts. Det medför att tidplanen och genomförandet av detta skolprojekt är av stor vikt för att utveckla stadsdelens kvalitet och funktion.

Det är viktigt att de kvarstående osäkerheterna i projektet minimeras genom ett fortsatt nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploaterings-nämnden. Detta så att både detaljplanen och genomförande-beställningen från utbildningsnämnden blir klara i tid för ett färdigställande under 2018.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på den planerade flexibiliteten i skolan, med möjligheten att ställa om från en sex-parallellig F-6 skola till en fyr-parallellig F-9 skola. Det överensstämmer väl med den utveckling som förväntas i en stadsdel med omfattande nyproduktion av bostäder där många barnfamiljer valt att flytta in. Det ger även SISAB förutsättningar att kostnadseffektivt kunna anpassa fastigheten efter elevunderlagens förändrade behov över tiden. Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen SISAB att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen.