

HandläggareSLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790
Stadshus AB: Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 29 323**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen**Inriktningsbeslut gällande SISAB:s nybyggnad
av grundskola på Årstafältet**Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till
beslutA. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nybyggnad av grundskola på Årstafältet, till
en total investeringsutgift om 376 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnad av grundskola på Årstafältet, till
en total investeringsutgift om 376 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I takt med utbyggnaden av bostäder, i enlighet med stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030, behöver också skolkapaciteten förbättras. Därför föreslås inriktningen att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tar fram underlag inför en nybyggnad av grundskola på Årstafältet. Investeringsutgiften uppgår till 376 mnkr med utbildningsnämnden som hyresgäst.

Projektets mål är att den nya grundskolan ska kunna inrymma totalt 900 grundskoleelever mellan förskoleklass och årskurs 9.
Inflyttning planeras till januari 2023.

Hyran för skolan är 20 mnkr per år. Investeringsutgiften motsvarar 37 600 kr per kvm, vilket inte bedöms vara orimligt med hänsyn tagen till att projektet bl.a. behöver samordnas med byggandet av intilliggande idrottshall.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett eftersökt bidrag av grundskoleplatser på en plats med växande behov, som en följd av stadens höga tillväxttakt med många nya bostäder.

Bakgrund

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. Som ett led i stadens utveckling planeras Årstafältet som en ny stadsdel inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämndsområde.

Under 2008 påbörjade exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utformningen av området.

Exploateringsnämnden fattade i december 2014 beslut om markanvisning till SISAB för att upplåta marken med tomträtt. Därefter har stadsbyggnadsnämnden fortsatt detaljplanearbetet med bl.a. utställning under sommaren 2017.

I stadsdelen planeras för mer än 6 000 lägenheter för 15 000 invånare. Behovet av en ny grundskola är därför stort. Bebyggelsen kommer att vara varierad med grönska, nya verksamheter och en anlagd park. I projektets förutsättningar har ingått att planera för att inrymma en grundskola inom en avstyckad tomt av fastigheterna Postgården 1 och Årsta 1:1, som idag ägs av staden genom exploateringsnämnden.

I december 2017 godkände kommunstyrelsens ekonomiutskott utbildningsnämndens kommande inriktningsbeslut om inhyrning av grundskolan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

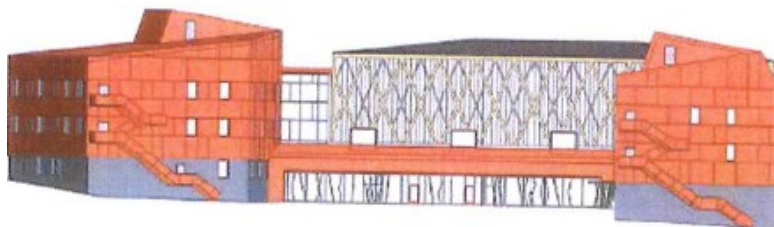
Projektet syftar till att uppföra en grundskola på Årstafältet. Skolan planeras på en kommande avstyckning av fastigheterna Postgården 1 och Årsta 1:1 för uthyrning till utbildningsnämnden. Intill skolan planeras även för byggandet av en idrottshall och en förskola på

mark som också upplåts av staden. Idrottshallen och förskolan ingår dock inte i detta ärende.

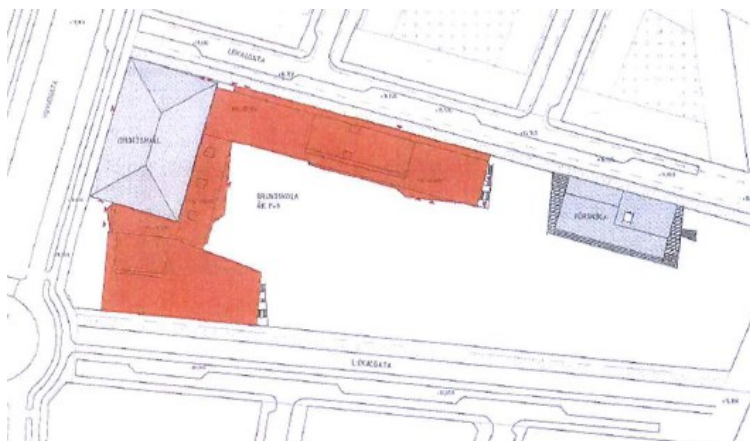
Förskolan ska byggas av SISAB för uthyrning till stadsdelsnämnden, och det är ännu inte beslutat om det ska vara SISAB eller fastighetsnämnden som ska uppföra idrottshallen. Förskolan kommer att ha en egen fastighet med gård inom samma kvarter som skolan och idrottshallen.



Skolans placering



Fasad mot öster



Situationsplan med omgivande lokalgator. Skolan illustreras i rött med intilliggande idrottshall överst till vänster. Byggnaden till höger är förskolan som SISAB kommer att bygga för uthyrning till stadsdelsnämnden.

Den nya grundskolan ska ha kapacitet att inrymma totalt 900 elever mellan förskoleklass och årskurs 9. Ytorna kommer att utformas i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Totalt kommer skolan att bli ca 10 000 kvm. Ett tillagningskök med kapacitet för ca 1 000 portioner per dag ingår också.

Skolan placeras direkt mot intilliggande idrottshall. Byggnaderna kommer att vara separerade från varandra med olika entréer och tekniska system. Skolgården öppnar sig mot intilliggande parkområde. Utmed norra och södra sidan blir gatorna trädplanterade med utrymme för gång och cykeltrafik.

Planeringsfasen inför genomförandebeslutet omfattar att systemhandlingar kommer att tas fram med en kalkyl för genomförande, som följer detta underlag för inriktningsbeslut. Skolan projekteras för Miljöbyggnad klass Silver.

Tidplan

I den planering som föreligger ska utbildningsnämnden fatta beslut om att för egen del godkänna inriktningen i mars 2018. Stadsbyggnadsnämnden ska fatta beslut om ny detaljplan, vilket planeras till efter sommaren 2018.

Det genomförandebeslut som följer av detta ärende planeras till våren 2019. Byggproduktion kan inledas efter ansökan och godkännande av bygglov, vilket beräknas till hösten år 2020 med planerat färdigställande till januari 2023.

Ekonomi

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 376 mnkr. Utgiften motsvarar 418 tkr per elev och 37 600 kr per kvm utslaget på hela skolans yta. Budget för utredningar i planeringsskedet, fram till genomförandebeslut, inklusive redan upparbetade kostnader uppgår till 4 mnkr, som ska direktfaktureras till utbildningsnämnden. Upparbetade kostnader uppgår i november 2017 till ca 2,1 mnkr. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms.

Den hyra som SISAB redogjort för är beräknad utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis vid inflyttning till 20 mnkr för utbildningsnämnden. Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir ca 24 500 kr per elev och år.

Risker

- En geoteknisk undersökning har genomförts. Utifrån den framgår att pålning kan komma att behövas p.g.a. att det finns lera med låg hållfastighet i marken och att ytterligare undersökningar behöver genomföras.
- Om det blir tidsförskjutningar i stadsbyggnadsnämndens planprocess, som har en tidplan för antagande efter sommaren 2018, kan det också medföra negativa följdverkningar för projektets tidplan.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Den planerade bostadsproduktionen vid Årstafältet bedöms medföra en stor ökning av antalet barn i skolåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av grundskoleplatser vid Årstafältet och intilliggande områden i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämndsområde.

Investeringsutgiften om totalt ca 376 mnkr motsvarar 37 600 kr per kvm. Det är inte en orimlig nivå, sett till att projektet behöver samordnas med byggandet av intilliggande idrottshall. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är positivt att skolan integreras med övrig stadsmiljö, med skolgården vänd mot intilliggande parktytor.

Bredvid skolan ska även en idrottshall och förskola byggas, där SISAB också har ansvar för uppförandet av förskolan. I detta ser stadsledningskontoret och koncernledningen att det kan finnas möjligheter att samordna de upphandlingar som ska genomföras. Därför är det lämpligt att SISAB inför kommande genomförandebeslut också får ansvar för byggandet av idrottshallen, som tillsammans med förskolan inte ingår i detta beslut. Även förskolan bör kunna integreras i projektet för att samnyttja funktioner som tillagningskök och infrastruktur för transporter.

Hyrar för utbildningsnämnden uppgår till 20 mnkr per år. Denna hyra utslagen per elev och år kan konstateras understiga den övre gräns om ca 30 000 kr, som stadsledningskontoret brukar föreslå kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna i samband med att nämnderna begär godkännande för hyresutgifterna. Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger

staden en eftersökt förstärkning av grundskoleplatser där det finns stora behov.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för nybyggnad av grundskola på Årstafältet, med en investeringsutgift om 376 mnkr.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SISAB för nybyggnad av grundskola på Årstafältet
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2017-12-05