



Handläggare
Monica Strandgren
Telefon: 08-508 334 26

Till
Utbildningsnämnden
2021-03-18

Etablering av ny grundskola vid Slakthusområdet

Förslag till utredningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till utredningsbeslut avseende ny skola vid Slakthusområdet.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att av SISAB beställa kompletterande förstärkt utredningsskede till en uppskattad utredningskostnad om 2 mnkr.
3. Utbildningsnämnden godkänner ökade utredningskostnader i samband med framtagande av detaljplan till en beräknad kostnad om 400 tkr.
4. Utbildningsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till inriktningsbeslut.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Lee Orberson
Grundskoledirektör

Sammanfattning

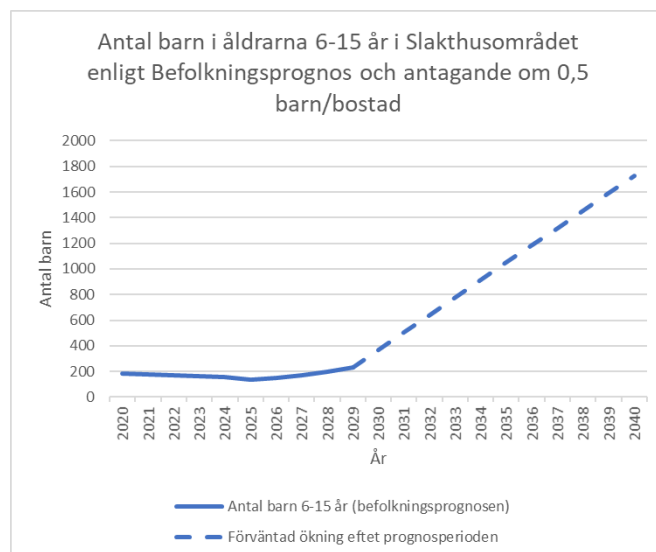
Utbildningsförvaltningen föreslår att en förstärkt utredning för ny grundskola vid Slakthusområdet tas fram, som kompletterar redan framtagen utredning. Detta med syfte att minska de ekonomiska riskerna med projektet. Den planerade skolan utreds med en total kapacitet för cirka 900 elever fördelade på tre paralleller i årskurs f-9.

Bakgrund

Slakthusområdet planeras att bebyggas med cirka 4 000 bostäder, som ska ha inflyttning från och med 2024, samt en grundskola för 900 elever. Fram till 2029, då befolkningsprognosen för Slakthusområdet finns särredovisad, ses i prognosen enbart en marginell ökning om cirka 144 barn mellan 6–15 år i nybyggda bostäder i området. Eftersom barnantalet i befintliga bostäder samtidigt minskar är den totala ökningen i Slakthusområdet enbart 42 barn fram till 2029.

Den stora ökningen av barn i Slakthusområdet antas istället tillkomma efter prognosperiodens slut 2029. Förvaltningen räknar då med att ytterligare cirka 1 500 barn i grundskoleålder tillkommer i området. Den förutsedda ökningen av barn i Slakthusområdet ses i figur 1 nedan.

Figur 1: Grafisk presentation över förväntat antal barn i Slakthusområdet. Heldragen linje är befintlig befolkningsprognos, streckad linje visar prognos baserad på 0,5 barn per tillkommande bostad, under antagandet att bostäderna byggs i jämn takt fram till 2040 (ca 300 per år).



Som synes förutspås antalet barn i Slakthusområdet på lång sikt överstiga den planerade tillkommande kapaciteten om 900 elevplatser. Att förvaltningen inte planerar fler elevplatser i området beror delvis på att ett visst antal elever väntas välja fristående skolor, och delvis på att erfarenheten visar att antagandet om 0,5 barn per planerad bostad är något högt för denna stadsdel. När behovet av skolan uppstår är i dagsläget oklart eftersom det infaller efter befolkningsprognosens slut, men uppskattas till år 2030 - 2035.

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram en utredningshandling som visar på att en ny skola med 900 elever fördelade på tre paralleller är möjlig att uppföra i Slakthusområdet. Efter samråd med stadsledningskontoret vill förvaltningen beställa ett förstärkt utredningsskede av SISAB för att få en bättre prognossäkerhet framåt när det gäller den hyresgenererande investeringskostnaden. Syftet är också att minska riskerna framöver för projektet. Förvaltningen har för avsikt att inkomma med förslag till inriktningsbeslut efter att det förstärkta utredningsskedet är avslutat.

Ärendet



För att tillgodose elevprognoserna i Enskede Årsta Vantör föreslås att en ny grundskola etableras i Slakthusområdet med SISAB som byggherre. Genom etableringen säkerställs att den nya skolenheten kan ta emot 900 elever fördelade på tre paralleller i årskurs f-9 med en kapacitet om 30 elever per klass. De nya skollokalerna uppgår till cirka 11 000 kvm bruksarea och har utformats i enlighet med 2019 års funktionsprogram med tillhörande lokalprogram.

Utemiljön kring lokalerna är mycket begränsad för en skola med 900 elever. Totala friytan uppgår till 5 800 kvm och ger ett värde om 6,5 kvm per elev. Eftersom tomten är mycket liten måste skolans byggnad begränsas för att skapa friyta till skolgård. Detta medför att skolan måste byggas på höjden. I samband med projektet kommer skolgård att anläggas på friytan och utformas i enlighet med 2019 års funktionsprogram. Kostnaden ingår i kalkylen för den totala hyresgenererande projektkostnaden.

Samnyttjande av lokaler

Dialog pågår mellan utbildningsförvaltningen och kulturförvaltningen om samnyttjande av lokaler. Utbildningsförvaltningen har tittat på möjligheten till samnyttjande med förskolor, men konstaterat att förskolorna i området ligger för långt bort från skolan för att det ska vara aktuellt att dela på funktioner. Utbildningsförvaltningen har även tittat på möjligheten att lösa idrottsbehovet inom idrottsförvaltningens planerade lokaler i Slakthusområdet, men de lokalerna kommer istället att samnyttjas med grundskolan och gymnasieskolan vid Drivhuset i Enskede gård (beslut i utbildningsnämnden 2020-11-19). Publika lokaler i detta ärende, såsom idrottslokaler och matsal, förbereds för uthyrning till föreningslivet.

Lokalernas ytor

I funktionsprogrammets lokalprogram uppgår lokalytan för nya f-9 skolor i tre paralleller sett till tidigare projekt med SISAB till 11,6 kvm per elev inklusive idrott. Ytan från lokalprogrammet är en erfarenhetssiffra från tidigare projekt och som förvaltningen har som ambition att försöka minska där så är möjligt. Detta förslag har en totalyta om cirka 11 000 kvm bruksarea och som ger ett värde om 12,2 kvm per elev. Förvaltningen är medveten om problematiken med överytorna, som förklaras av att projektet har behövt större ytor för teknikutrymmen för frikylla och sopsug, samt att ventilationsrummens yta är större än normalt då ytan för den tillåtna höjden för ventilationsrummen måste ha lägre våningshöjd än normalt med anledning av begränsningar i detaljplanen för tillåten takhöjd. I nästa skede kommer förvaltningen att se över ytorna och aktivt arbeta för att minska dessa utan att för den skull rita om hela förslaget.

Tidplan

Den nya skolan ingår i den första etappen i den nya detaljplanen för stadsdelen Slakthusområdet. Etappen sätter grund för utvecklingen i området, med cirka 900 bostäder, en grundskola, en idrottshall, tre förskolor, kontor, handel och service. I och med att skolan planeras i områdets första etapp är det viktigt att säkerställa säkra skolvägar till denna under byggtiden av Slakthusområdets övriga fastigheter.



Första etappen markerad med vitt streck.

En ny detaljplan beräknas vinna laga kraft till våren 2022 och skolans tidplan planeras att samordnas med stadens planer för hela området och i synnerhet tillsammans med Stockholm parkering. Utbildningsförvaltningens behov av elevplatser uppstår dock inte förrän tidigast år 2029 enligt prognos, vilket är senare än etappens planerade färdigställande, cirka 2025-2026. En senarelagd byggnation jämfört med stadens planering innebär troligtvis en fördyring på cirka 10 miljoner på grund av att tomten blir mer svårtillgänglig när omkringliggande fastigheter är färdigställda. Denna kostnad måste ställas mot flera års tomhyra, vilket vore mer kostsamt än de 10 miljonerna i fördyring vid senareläggning av byggstart. Förvaltningen kommer därför enbart att bygga skolfastigheten innan behovet av nya skolplatser uppstår om andra synergieffekter inom staden kan uppnås, exempelvis att skolan kan användas för evakuering av andra verksamheter.

Ekonomi

För att komplettera redan framtagna utredningshandlingar med ett förstärkt utredningsskede behöver utbildningsnämnden ta beslut om en kompletterande utredningskostnad om 2 mnkr. Dessa kostnader skulle till viss del ingå i kommande förslagshandling efter godkänt inriktningsbeslut, men förvaltningen väljer att tidigarelägga dessa kostnader samt kontantfinansiera dem istället för att låta dem ingå i den hyresgenererande investeringskostnaden. Detta med syfte att nå en större prognossäkerhet inför kommande inriktningsbeslut samt minska riskerna framåt i projektet. Målet är att minimera kostnadsökningar efter godkänt inriktningsbeslut och få ett bättre beslutsunderlag inför inriktningsbeslut än vad som normalt görs. Redan framtagna skisser har en hög detaljeringsgrad och kommer

inte att omarbetas utan det förstärkta utredningsskedet handlar istället om att göra fördjupningar efter förarbete av projekterande konsulter och kalkylkonsult i form av riskanalys med fokus på kostnadsdrivande osäkerheter.

Utbildningsnämnden behöver även fatta beslut om utökade utredningskostnader i samband med arbetet med ny detaljplan. Fem mnkr har redan upparbetats för både utredning och planarbete. Prognosen för kvarstående arbete innan godkänd detaljplan beräknas uppgå till 400 tkr. Utbildningsförvaltningen vill därför att utbildningsnämnden godkänner kostnaden så att arbetet med områdets detaljplan kan slutföras. Kostnaden kommer att direktfaktureras efter avslutat skede.

SISAB har på uppdrag av förvaltningen tagit fram ett underlag för inriktningsbeslut för hela projektet som bygger på budgetoffert och baseras på schablonsiffror. Total hyresgenererande projektkostnad uppgår till cirka 407 mnkr och medför ett hyrestillägg första året om cirka 22,7 mnkr exklusive nyproduktionsrabatt. Samtliga kostnader är baserade på 2021 års prisnivå. Efter att det förstärkta utredningsskedet avslutas kommer ett nytt underlag för inriktningsbeslut att tas fram då dessa siffror kan komma att förändras.

Avtal med Stockholm Parkering för samnyttjande av den bärande konstruktionen och servisanslutningar av garaget är inte tecknat, men i markanvisningsavtalet för garage har Stockholm Parkering gentemot exploateringsnämnden åtagit sig att inte låta SISAB drabbas av merkostnader. Den kalkyl som tagits fram bygger på en kostnadsneutralitet mellan skolbyggnationen och parkeringsanläggningen. Det innebär till exempel att samtliga kostnader för grundläggning och ytterväggar bärs av respektive byggherre. På så vis minskar även risken för respektive part om den andre parten inte skulle fullfölja byggnationsplanen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Skolbyggnad och skolgård kommer att vara underbyggda med garage med Stockholm Parkering som ägare. Detta medför särskilda krav på bland annat tätskikt, bärighet, brandavskiljning och dagvattenhantering. Även buller och avgaser behöver beaktas. Dessa risker hanteras i projekteringen under kommande skeden. De tas upp som risker eftersom situationen med garage under skolan är mindre vanligt och att olika tekniska aspekter då kan tillkomma.

Skolbyggnationen är beroende av att underliggande konstruktion färdigställs. Om detaljplanen inte försenas så finns tidsbufferten på tre år till att hantera eventuella förseningar i Stockholm Parkerings färdigställande. Elevplatserna bör därför kunna säkerställas till 2029 trots beroendet av Stockholm parkerings tidplan. I nästa skede kommer beroendet av Stockholm parkering att hanteras mer i detalj.

Om skolbyggnationen inte utförs samtidigt som övriga etapper i området utan behöver senareläggas på grund av förändrad elevantalsprognos, har SISAB tagit fram en uppskattad merkostnad för utbildningsnämnden om 10 mnkr. Denna kostnad finns inräknad i riskpengen för inriktningsärendet och kommer att detaljstuderas närmare efter godkänt inriktningsbeslut.

Framtida underhåll av garagets tak och skolgården är inte klart och behöver samordnas, men ansvar och kostnad samt utförande ligger hos Stockholm parkering. SISAB kommer att upprätta avtalsservitut mellan fastigheterna som kommer att skrivas in i fastighetsregistret. SISAB kommer också att bevaka vilka tekniska lösningar som bäst medger underhåll av den ena partens egendom utan svåra störningar för den andra parten.

Avtal med Stockholm Parkering är inte tecknat men i markanvisningsavtalet för garage har Stockholm Parkering gentemot exploateringsnämnden åtagit sig att inte låta SISAB drabbas av merkostnader. Projektet kommer därför att identifiera merkostnader som följer av garaget och arbeta för att få in ersättningsöverenskommelser i avtal med exploateringskontoret och Stockholm Parkering.

Eftersom tre årskurser för åk 7-9 kommer att fördelas på två hemvister kommer det att ställa krav på schemaläggningen för att möjliggöra lokaleffektiviteten. Förvaltningen kommer därför i nästa skede att arbeta vidare med samnyttjandet av lärosalar för att säkerställa att schemaläggningen fungerar.

Om inte projektet genomförs kommer 900 elevplatser att saknas för grundskola i området år 2029.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, SISAB, samt med ett samordnande huvudskyddsombud.

Ärendet har behandlats i samverkan med de fackliga organisationerna den 9 mars. Ärendet har också behandlats vid funktionshinderrådets sammanträde den 10 mars 2021.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning har varit styrande när det gäller att säkerställa elevplatser för intaget 2029, och göra dem så ändamålsenliga som möjligt i enlighet med stadens funktionsprogram för skollokalerna.

Förslaget innebär att skolan byggs på höjden. På så sätt får barnen större friyta än om man hade byggt skolan i en lägre form, och det blir därför lättare att uppfylla barnens rätt till lek anpassad efter sin ålder (barnkonventionen artikel 31).

Garageinfartens placering vid skolbyggnaden medför en risk att barnens rätt till god hälsa inte kan uppfyllas (barnkonventionen artikel 24) om inte trafiksäkerheten säkerställs. Förvaltningen har därför för avsikt att inhägna delar av området vid skolan så att barnens utemiljö är trygg.

För att barnen i Stockholms stad ska ha rätt till en utbildning som ska syfta till att utveckla barnets fulla möjligheter (barnkonventionens artikel 29) är det av stor vikt att projektet strävar efter att hålla nere den hyresgenererande investeringskostnaden så att inte för stor del av elevschablonen behöver tas till att bekosta hyran för skollokalerna. På så vis kan skolorna i Stockholms stad lättare få de ekonomiska resurser som krävs för att upprätthålla en god kvalitet på sin verksamhet. Förvaltningen är medveten om den höga kostnaden för skolbyggnationen, och de konsekvenser som det innebär för skolornas verksamhet. Dock är barns rätt till utbildning styrande i detta ärende, och förvaltningen gör därför bedömningen att projektet är nödvändigt att fullfölja för att säkerställa elevplatserna i området.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till utredningsbeslut avseende ny skola vid Slakthusområdet och uppdrar åt utbildningsförvaltningen

att av SISAB beställa kompletterande förstärkt utredningsskede till en uppskattad utredningskostnad om 2 mnkr. Förvaltningen föreslår också at utbildningsnämnden godkänner kostnader för ökade utredningskostnader i samband med framtagande av detaljplan till en beräknad kostnad om 400 tkr och ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till inriktningsbeslut.

Bilaga

Uppdragsbekräftelse från SISAB daterad 2021-01-27