

Handläggare

SLK: Katharina Gratschew
Telefon: 08-508 29 311
Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande SISAB:s nybyggnation av skola i Årstabergr – Sjöviksskolan

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

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

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

På uppdrag av utbildningsnämnden planerar SISAB att bygga en ny skola i Årstabergr. 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. Projektet omfattar även ytor för skolidrott.

Total projektkostnad är beräknad till 405 mnkr och bedöms medföra en hyreskostnad om 32 mnkr år 1 hos utbildningsnämnden.

Skolan beräknas vara klar under år 2018, förutsatt att planen vinner laga kraft under våren 2015 och beslut i kommunfullmäktige fattas senast kvartal 1, 2015.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av skolplatser, i ett expansivt och kommunikationsmässigt välbeläget område. I området finns också ett stort behov av nya utbildningsplatser.

Det är viktigt att de kvarstående osäkerheterna i projektet minimeras genom ett fortsatt nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Detta för att detaljplanen och genomförandebeställningen från utbildningsnämnden ska bli klara i tid för ett färdigställande under 2018.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på den planerade flexibiliteten i skolan som bl.a. ger SISAB förutsättningar att kostnadseffektivt kunna anpassa fastigheten efter elevunderlagens förändrade behov över tiden.

Bakgrund

I stadsledningskontorets utredning ”Skolplanering för ett växande Stockholm” från 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 anmäldes i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 2013-06-04. Utbildningsnämnden redogör i sitt ärende för en fortsatt elevantalsökning mellan 2012-2021.

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

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

Ärendet

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

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



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.
Projektet omfattar även ytor för skolidrott.

Skolan planeras att bygga delvis på mark där det idag finns en
tillfällig skola 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 2014.

Skolan beräknas vara klar under år 2018, förutsatt att planen vinner laga kraft senast kvartal 1 under 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 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, bilaga 1. (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 exploitörs, 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.

Ärendets beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

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 exploateringsnämnden. Detta så att både detaljplanen och genomförandebeställningen 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.

Bilagor

1. Nuvärdekalkyl SEKRETESS
2. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB