

**Handläggare**

Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758  
SLK: Stefan Kristensson  
Telefon: 08-508 29 347

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut gällande SISAB:s om-, ny- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan i Älvsjö**

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförande av om-, ny- och tillbyggnation av Kämpetorpsskolan i Älvsjö till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförande av om-, ny- och tillbyggnation av Kämpetorpsskolan i Älvsjö till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr, godkänns.
  2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Lars Rådth  
Stadsdirektör

Ingela Lindh  
VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

Den föreslagna om-, ny- och tillbyggnaden av Kämpetorpsskolan i Älvsjö motiveras av stadens tillväxt och den omfattande nyproduktionen som planeras i och kring Älvsjö. Utbildningsnämndens behov pekar på ett behov av ytterligare skolkapacitet, vilket projektet tillgodoser.

Projektet omfattar ca 13 200 kvm lokalarea med om- och tillbyggnad av två befintliga byggnader och rivning samt nybyggnad av tre hus och en skolgård.

Den befintliga Kämpetorpsskolan ska utvecklas från en låg- och mellanstadieskola till en skola för samtliga årskurser mellan förskoleklass till årskurs 9.

Projektet beräknas kunna starta efter sommaren 2016 och byggnadsarbeten beräknas pågå fram till maj 2018 och inflyttning under juni samma år.

Total projektkostnad, inklusive mervärdesskatt, är beräknad till ca 300 mnkr och kommer att finansieras genom en årshyra om ca 27 mnkr gentemot utbildningsnämnden under det första året, vilken sedan trappas ned enligt ramavtalet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett nödvändigt tillskott av skolplatser i ett expansivt område i staden. Tidplanen och genomförandet av projektet är av stor vikt för att få en väl fungerande stadsdel med god kvalitet på närservice och kommunala funktioner.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att det återstår osäkerheter i projektet, vilka bör hanteras och minimeras genom ett fortsatt gott och mycket nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, stadsdelsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Det är också mycket viktigt att arbetet med de övriga delarna i detaljplanen för kvarteret Medaljongen genomförs så att de övriga funktionerna såsom förskola, bollplan m.m. kompletterar den föreslagna utvecklingen av Kämpetorpsskolan.

I detta projekt planeras också för en effektiv lokalanvändning utifrån utbildningsnämndens funktionsprogram, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret ser mycket positivt på.

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 samt i separata lägesredovisningar.

## Ärendets beredning

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

## Ärendet

Som ett led i arbetet med att uppfylla sitt ägardirektiv och uppdrag att delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm, planerar SISAB i samråd med utbildningsnämnden att bygga om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan i Älvsjö. Projektet samordnas avseende skolverksamheten med utbildningsnämnden och förskoleverksamheten med Älvsjö stadsdelsförvaltning.

## Bakgrund

I stadsledningskontorets utredning ”Skolplanering för ett växande Stockholm” från 2011 konstaterades behov av fler skol- och förskoleplatser i Älvsjö. Kämpetorpsskolan föreslogs i denna utredning få en ökad kapacitet.

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 anges att samplaneringen i tidigt skede med utbildningsnämnden, stadsdelsnämnderna stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, SISAB och idrottsnämnden ska stärkas. Utbyggnaden av förskolor ska fortsätta i hög takt. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bl.a. 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.

Totalt bedöms ca 3 200 nya lägenheter tillkomma i Älvsjö fram till 2023 och direkt öster om Kämpetorpsskolan ligger exploateringsområdet Kabelverket med planer omfattande ca 1 500 lägenheter. Elevprognosen för Älvsjö pekar på en ökning om ca 900 elever i förskoleklass till årskurs 9 fram till 2023.

Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut i ärendet den 29 november 2012 och samråd i ärendet har anmälts i kommunstyrelsens ekonomiutskott. SISAB:s styrelse tog ett utredningsbeslut i ärendet i maj 2013 och har därefter tillsammans med utbildningsnämnden och övriga berörda nämnder utvecklat projektet.

Koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har inte tidigare behövt godkänns inriktningen för ärendet då det vid tidigare beslutstillfällen inte uppnått ca 300 mnkr, vilket är gränsen för stora projekt enligt stadens projektstyrningsmetodik.

SISAB har därefter tillsammans med utbildningsnämnden, Älvsjö stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utrett placering och utformning av utvecklingen av området.

Genomförandebeslut för om-, till- och nybyggnaden vid Kämpetorpsskolan togs i SISAB:s styrelse den 19 maj 2015 och godkändes i utbildningsnämnden den 20 augusti 2015. Ärendet har redovisats och godkänts i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 augusti 2015.

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

### **Mål och syfte**

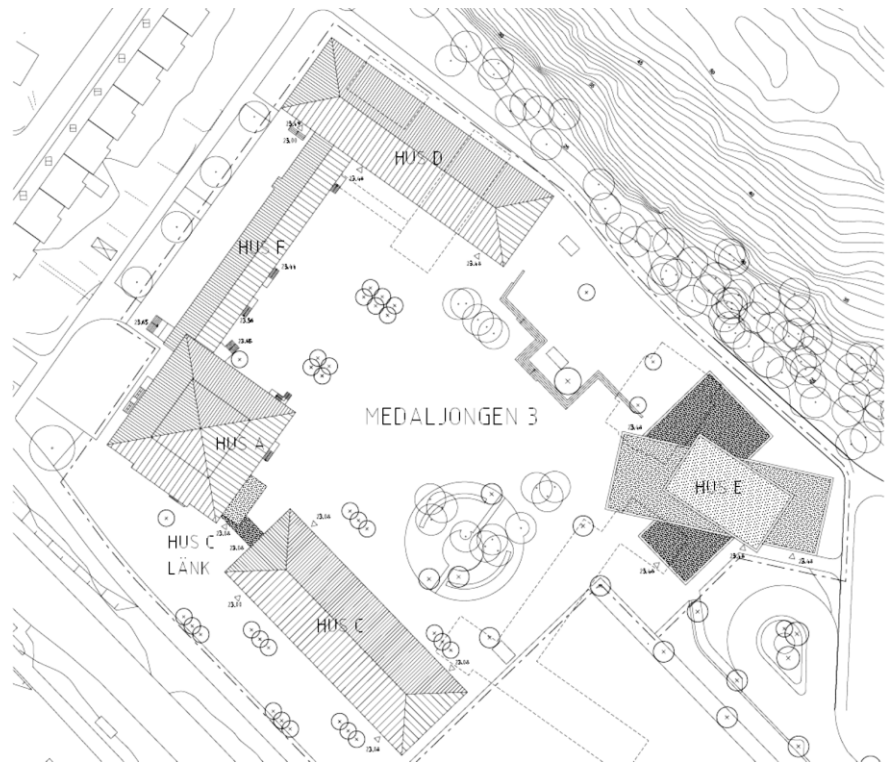
Den föreslagna utvecklingen med om-, ny- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan motiveras av den omfattande nyproduktionen för som planeras kring Älvsjöstaden, vilken pekar på ett ökat behov av skolplatser för ca 900 elever till 2023.

Den befintliga Kämpetorpsskolan ska utvecklas från en låg- och mellanstadieskola till en skola för samtliga årskurser mellan förskoleklass till årskurs 9. Detta sker genom att två av de befintliga byggnaderna bevaras och renoveras och tre byggnader rivs för att ge plats åt en ny byggnad och en mer funktionell skolgård. Därutöver byggs ytterligare två byggnader i anslutning de befintliga byggnaderna som renoveras. I dessa planeras lokaler för högstadium, specialsalar i ena och låg- och mellanstadium i den andra. Den färdiga skolan planeras kunna nyttjas av 3 parallella klasser i åk F-6 och 5 parallella klasser i åk 7-9. Skolans kapacitet utökas med ca 750 elever.

På skolområdet planeras en separat byggnad för matsal och tillagningskök med kapacitet för 1 200 portioner, vilket motsvarar skolans behov.

### **Projektbeskrivning**

Om- ny- och tillbyggnaden omfattar totalt ca 13 200 kvm lokalarea. Projektet innebär att den befintliga Kämpetorpsskolan som nuvarande byggnader omdanas genom att hus A och F renoveras, hus B, G och S rivs och tre nya byggnader C, D och E byggs nya för att tillgodose behoven av ökad kapacitet.



**Bild över området**

Om- ny- och tillbyggnaden innebär att A och F bevaras och renoveras varsamt då byggnaderna, som ritats av den kände arkitekten Paul Hedqvist, är grönklassade av Stockholms Stadsmuseum. Synpunkter från bl.a. Stadsmuséet har därför i hög grad styrts utformning av förslaget till både om-, ny- och tillbyggnaderna.

En tillgänglighetsanpassad huvudentré kommer att tillskapas i anslutning till sammanlänknings mellan hus A och C.

Byggnaderna energioptimeras genom att SISAB nyinvesterar i ventilations-, el- och värmeinstallationer samt i nya fönster och nytt tak och säkerställer att de befintliga byggnaderna uppnår godkänd OVK samt SISAB:s energikrav. Nybyggnaderna ska klassas som miljöbyggnad Silver.



### Visionsbild av den planerade skolan

Skolan är planerad att kunna inrymma 1 080 elever från förskoleklass till årskurs 9 och ett tillagningskök och matsal för 1 200 portioner per dag.

Utvecklingen av Kämpetorpsskolan planeras utifrån utbildningsnämndens funktionsprogram, vilket beslutades i nämnden den 4 juni 2014.

Parallellt med detta projekt arbetar SISAB, tillsammans med Älvsjö stadsdelsnämnd och idrottsnämnden med en ny detaljplan för hela området. I detta planeras för en ny förskola enligt SISAB:s koncept ”Framtidens förskola” samt en idrottsbyggnad och en ny konstgräsplan. Den nya detaljplanen ska ge förutsättningar till ett nytt campus med alla funktioner samlade.

### Tidplan

Projektet beräknas kunna starta efter sommaren 2016 förutsatt att SISAB erhåller en beställning från utbildningsnämnden senast i oktober 2015. Byggnadsarbeten beräknas pågå fram till maj 2018 och inflyttning under juni samma år. Skolan beräknas stå klar för nyttjande den 1 augusti 2018. Tidplanen förutsätter att tidplanen för detaljplanen inte förskjuts samt att projekten med ny förskola och idrottshall genomförs enligt plan.

Genomförandet av förskolan beräknas tas upp i SISAB:s styrelse under hösten 2015 och inriktningsbeslut för idrottshallen planeras presenteras i fastighetsnämnden i november 2015 och med genomförandebeslut senast mars 2016.

## Risker

Det finns risk för förskjutningar av den nya detaljplanen, bygglov och upphandling, vilket kan ge försena projektet. Den bedömda tidplanen inkluderar inte överklagande, men det kan även komma att påverka kostnaderna.

Visst återstående arbete avseende exakt disposition i planlösningen kvarstår, vilket kan påverka kostnaderna.

Övriga risker är främst tekniska risker avseende de geotekniska förutsättningarna för grundläggning och markarbeten m.m.

Risk för vikande elevunderlag finns i alla skolbyggnadsprojekt, men det finns inga indikationer för detta här.

Det föreslagna projektet är beroende av genomförandet av övriga projekt inom det planerade campusområdet, inom kvarteret Medaljongen, vilket kan medföra både förskjutningar i tidplanen samt ökade kostnader.

Den planerade utvecklingen kan påverkas av eventuella ytterligare krav på bulleravskärmning från Älvsjövägen samt krav på solavskärmning.

## Miljö

Skolan, i de nybyggda delarna, kommer att uppnå en sammanvägd klassning och ska uppnå den för SISAB gängse nivån miljöbyggnad Silver.

En särskild bullerutredning har genomförts och särskilda åtgärder för buller- och solavskärmning kommer att genomföras.

## Ekonomi

Total projektkostnad, inklusive mervärdesskatt, är beräknad till ca 300 mnkr och kommer att finansieras genom en årshyra om ca 27 mnkr gentemot utbildningsnämnden under det första helåret. Det hyresgrundande beloppet för utbildningsnämnden uppgår till ca 300 mnkr.

Bilagd nuvärdeskalkyl för projektet anger att projektet innebär ett mindre underskott i investeringsresultatet 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 av snabbare än vad 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 2 (SEKRETESS).

### Uppföljning

Uppföljning och framdrift av projektet kommer att ske genom kontinuerlig dialog mellan projektansvariga hos SISAB respektive utbildningsnämnden. Avrapportering kommer också att göras till styrelsen, i samband med verksamhetsplaner, tertiärrapportering samt bokslut. Projektet kommer följas upp med separata lägesredovisningar till bolagsstyrelsen samt koncernstyrelsen, enligt stadens projektstyrningsmetodik.

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett nödvändigt tillskott av skolplatser i ett expansivt område i staden. Med den stora nyexploatering av bostäder som planeras i Älvsjö, prognostiseras ett kommande behov av skol- och förskoleplatser. Det medför att tidplanen och genomförandet av projektet är av stor vikt för att få en väl fungerande stadsdel med god kvalitet på närservice och kommunala funktioner.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att det återstår betydande osäkerheter i projektet, vilka bör hanteras och minimeras genom ett fortsatt gott och mycket nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, stadsdelsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Det är också mycket viktigt att arbetet med de övriga delarna i detaljplanen för kvarteret Medaljongen genomförs så att de övriga funktionerna såsom förskola, bollplan m.m. kompletterar den föreslagna utvecklingen av Kämpetorpsskolan. Koncernledningen vill också härav poängtera vikten av fortsatt effektivt samarbete i detaljplaneprocessen med god förankring hos samtliga berörda.

I detta projekt planeras också för en effektiv lokalanvändning utifrån utbildningsnämndens funktionsprogram. Den innebär bl.a. en flexibilitet i respektive yta så att den kan användas för olika funktioner under skoldagen. Koncernledningen och stadsledningskontoret mycket positivt på den inriktningen.



Sammantaget ligger projektet väl i linje med kommunfullmäktiges direktiv och uppdrag för stadens verksamheter.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen SISAB att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertiärrapporterna samt i separata lägesredovisningar.

## **Bilagor**

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