

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08-508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Ebba Agerman  
Telefon: 08-508 297 90

## **Inriktningsbeslut gällande SISAB:s nybyggnad och kapacitetsökning av grundskolan Gröndalsskolan**

### **Förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nybyggnad av Gröndalsskolan på fastigheten Blocket 32, till en total investeringsutgift om 480 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nybyggnad av Gröndalsskolan på fastigheten Blocket 32, till en total investeringsutgift om 480 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 med delmål om 80 000 bostäder till 2025, behöver också skolkapaciteten förbättras. Därför föreslås inriktningen att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tar fram underlag inför en nybyggnad av grundskola på fastigheten Blocket 32 i Gröndal, Gröndalsskolan, till en total investeringsutgift om 480 mnkr med utbildningsnämnden som hyresgäst. Projektet förutsätter att de befintliga skollokaler som finns på fastigheten rivs.

Projektets mål är att ersätta den befintliga grundskolan med nya

lokaler för att kunna inrymma totalt 900 grundskoleelever, vilket är en utökning om 580 elever mot den kapacitet som finns idag. Inflyttning planeras till årsskiftet 2022/2023.

Den nya hyran för Gröndalsskolan till utbildningsnämnden uppgår till 23,6 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar 50 400 kr per kvm och bedöms vara mycket hög, men inte orimlig med hänsyn tagen till bl.a. att projektet ska genomföras på en fastighet med stora höjdskillnader som medför omfattande markarbeten.

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. Inför genomförandebeslutet måste dock SISAB säkerställa om det är möjligt sänka utgifterna i projektet.

### **Bakgrund**

Staden har ett mål om att bygga 140 000 bostäder fram till 2030 med delmålet 80 000 bostäder till 2025. På fastigheten Blocket 32 i Gröndal i stadsdelen Hägersten-Liljeholmen, finns idag grundskolan Gröndalsskolan som byggdes på femtiotalet. Därefter har byggnaden kompletterats i olika etapper fram till 1999. Skolan har en yta om ca 8 300 kvm och maximal kapacitet för 320 elever från förskoleklass till årkurs fem.

Stadsdelen Hägersten-Liljeholmen ingår i de delar av staden som har den mest omfattande utbyggnaden av nya bostäder. Stadsdelen har p.g.a. den stora utbyggnaden också ett ökat behov av skolplatser. SISAB har utrett möjligheterna att utöka Gröndalsskolans kapacitet för att svara mot detta och kommit fram till att det mest kostnadseffektiva sättet är att riva befintliga byggnader och ersätta dem med nybyggnad. Den förslagshandling som SISAB har upprättat till grund för detta ärende godkändes av utbildningsnämnden 1 februari 2018.

I projektets förutsättningar har det ingått att planera skolan för att inrymmas inom befintliga fastighetsgränser och gällande detaljplan. Alternativ som har utretts men ansetts vara mindre förmånliga, än förslaget alternativ, har varit att behålla och anpassa delar av befintlig bebyggelse och att bygga ihop den med kompletterande nybyggnad.

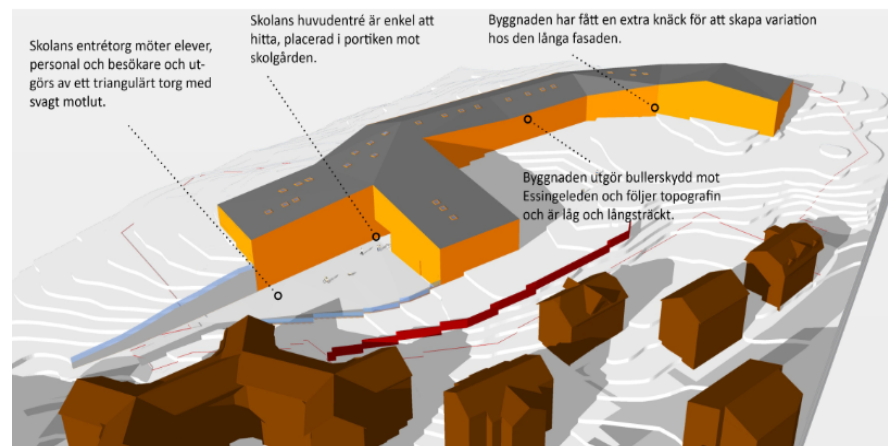
### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Ärendet

### Projektet

Projektet syftar till att uppföra en nybyggd grundskola på fastigheten Blocket 32, Gröndalsskolan i stadsdelen Hägersten-Liljeholmen, med utbildningsnämnden som hyresgäst. Projektet förutsätter att samtliga befintliga byggnader som används för dagens skolverksamhet rivs och att delar av berg på tomten sprängs och mark schaktas.



*Skolgården börjar vid entrén som illustreras på vänster sida och avgränsas mot bostadshusen ungefär där det röda strecket finns utritat*

Avsikten är skolan ska ha kapacitet att inrymma totalt ca 900 elever. Det är ca 580 fler mot dagens maximala kapacitet om 320 elever. Ytorna kommer att utformas i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Totalt kommer skolan bli ca 9 500 kvm.

Byggnaden kommer när den är klar att rymma en treparallellig F-9 skola. Fastigheten har stora höjdskillnader och ligger på en höjd nära Essingeleden ovanför Mälarens strand. Befintlig angöring till skolgården sker via Matrosbacken. Angöringens placering behålls i det nya förslaget, men breddas och mindre lutning skapas, vilket gör att tillgänglighetskrav och krav om säker skolväg uppfylls. Idrottssalen placeras närmast Matrosbackens vändplan där angöring till skolan sker, vilket också ger bra access till idrottssalen för externa besökare utanför skoltid.

Planeringen inför genomförandebeslutet omfattar också att systemhandlingar kommer att tas fram med en kalkyl för genomförande, i enlighet med inriktningsbeslutet om 480 mnkr.

Ansökan om rivningslov och marklov för planerade åtgärder kommer också påbörjas efter kommunfullmäktige godkänt inriktningen för projektet. I enlighet med den gränsdragning som finns ansvarar utbildningsnämnden för ansökan om bygglov samt att en planering tas fram för evakuering och tillfälliga åtgärder för verksamheterna. Det ska dock göras tillsammans med SISAB.

### Tidplan

I den planering som föreligger ska kommunstyrelsens ekonomiutskott i mars 2018 behandla utbildningsnämndens beslut från februari 2018 om godkännande av SISAB:s förslagshandling.

Genomförandebeslut planeras till hösten 2018. Rivning ska ske före sommaren 2020 med byggstart under januari 2021. Projektet planeras att bli klart till årsskiftet 2022/2023.

### Ekonomi

Budget för utredningar i planeringsskedet fram till genomförandebeslut, inklusive redan upparbetade kostnader för utredningar, uppgår till 9 mnkr, varav utbildningsnämnden ska bekosta 7 mnkr. Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 480 mnkr. Utgiften blir 50 400 kr per kvm för grundskolan, utslaget på hela skolans yta.

Utöver utredningskostnaderna om 7 mnkr kommer SISAB fakturera utbildningsnämnden med 14,9 miljoner kronor för befintliga byggnaders restvärde. 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 utifrån kvartal 1 år 1 till 23,6 mnkr för utbildningsnämnden. I hyran har en rabatt dragits av om 2,0 mnkr per år de första fem åren, vilket motsvarar ca 200 kr per kvm och år. Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 26 200 kr per elev och år.

### Risker

Risken för lågt elevantal bedöms som närmast obefintlig i projektet. Projektet har dock identifierat risker i att det kan finnas hinder för rivning och/eller bergsprängning. Inför genomförandebeslutet planeras därför riskanalyser avseende vibrationer i samband med sprängningsarbete. Efter ansökan om marklov ska också en slutgiltig bedömning göras av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

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

Den planerade bostadsproduktionen i stadsdelen Hägersten-Liljeholmen bedöms medföra en ökning av antalet barn i skolåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av grundskoleplatser i Gröndal och intilliggande områden i stadsdelen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är positivt att idrottshallen planeras för att kunna användas av allmänheten efter skoltid.

Investeringsutgiften om totalt ca 480 mnkr motsvarar 50 400 kr per kvm. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att utgiften är mycket hög, men inte orimlig sett till projektets omfattning och komplexitet där bl.a. markarbeten behöver genomföras på en fastighet med stora höjdskillnader. Inför genomförandebeslutet måste bolaget därför säkerställa om det finns möjligheter att sänka investeringsutgiften. I detta bör analyseras om bl.a. höjdnivåerna i gällande detaljplan kan utnyttjas bättre, eller om det går att göra avsteg från funktionsprogrammet för att minska utgifterna i samråd med utbildningsnämnden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det ännu inte presenterats några förslagna lösningar för ersättningslokaler för skolverksamheten under projektets genomförandetid. Därför är det viktigt att SISAB inför kommande genomförandebeslut stödjer utbildningsnämnden i arbetet med att finna ersättningslokaler för ändamålet.

Hyran för utbildningsnämnden uppgår till 23,6 mnkr per år. Denna hyra utslagen per elev och år kan konstateras understiga den övre gräns om ca 30 000 kr, som stadsledningskontoret som regel föreslår 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 i ett läge med stora behov.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av nybyggnad av grundskola på fastigheten Blocket 32 i Gröndal, Gröndalsskolan, med en investeringsutgift om 480 mnkr.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från SISAB för Gröndalsskolan
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2017-05-23

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>                  | <b>Datum</b> |
|------------------------------|--------------|
| Ingela Lindh (Huvudansvarig) | 2018-02-28   |