

**Handläggare**  
Monica Strandgren  
Telefon: 08-508 33 426

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2018-10-25

## **Inriktningsbeslut för ny-och ombyggnation vid Söderholmsskolan**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag på ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Söderholmsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 324,7 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 16 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslaget.
3. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Utbildningsförvaltningen har behov av att säkerställa dagens elevkapacitet om cirka 500 platser vid Söderholmsskolan i permanenta lokaler, samt avveckla paviljonger och annex med tidsbegränsade bygglov. På längre sikt väntas elevantalet i området öka. Utbildningsförvaltningen förordar därför att en kapacitetsökning om cirka 340 elever inkluderas i om- och tillbyggnad av Söderholmsskolan.

har SISAB ansökt om en detaljplaneändring, som beräknas träda i kraft vid årsskiftet 2018/2019.

### **Bakgrund**

Söderholmsskolan är en av två kommunala grundskolenheter i Vårberg/Skärholmen. Idag är skolan organiserad i tre paralleller F-3 och två paralleller årskurs 4-6, totalt 18 klasser med cirka 380 elever. Verksamheten bedrivs i permanenta lokaler från 1960-talet, i paviljonger med tidsbegränsade bygglov samt i annex på Laxholmsbacken utanför skolfastigheten.

Förvaltningen vill kapacitetsöka Söderholmsskolan av flera orsaker. Utbildningsförvaltningen vill säkerställa permanenta elevplatser i omställningsbara lokaler beroende på framtida sökmönster, samt avveckla paviljonger med tidsbegränsade bygglov och annex. Dessutom vill förvaltningen lämna intilliggande fastigheten Laxholmsbacken till förmån för nya bostäder och samla verksamheten inom skolfastigheten.

### **Behovsanalys**

I Vårberg/Skärholmen finns utöver Söderholmsskolan även Lillholmsskolan och Ekholmsskolan samt de fristående skolorna Västerholmsskolans Friskola och Alla Nationers Fria Skola. Utbildningsnämnden beslutade den 16 juni 2018, dnr 2.6.3-10498/2015, om om- och tillbyggnation av Lillholmsskolan i syfte att säkerställa skolans elevkapacitet i permanenta lokaler.

Kapaciteten i områdets kommunala grundskolor tar hänsyn till områdets höga socioekonomiska index, vilket medför att förvaltningen justerar kapaciteten så att skolornas elever har fler kvadratmeter per elev och färre elever per klass än i områden med lägre socioekonomiskt index.

Totalt har de kommunala skolorna i området i dagsläget kapacitet för sju paralleller F-3, sex paralleller årskurs 4-6 och tre paralleller årskurs 7-9. Utifrån elevantalsprognos 2017 (tabell 1) överensstämmer detta med behovet under prognosperioden fram till år 2026 (räknat utifrån kapacitet baserat på socioekonomiskt index). Behovet utgår ifrån ett stort utflöde av elever, särskilt i högstadiet, med följande utgångspunkter:

- cirka 40 procent av eleverna som bor i området är skrivna i någon av områdets kommunala grundskolor,
- ungefär lika många är skrivna i fristående skolor,

- närmare hälften av eleverna är skrivna i områdets kommunala grundskolor i förskoleklass,
- i årskurs 7 är endast 18 procent av eleverna som bor i området skrivna i Lillholmsskolan (den kommunala skola där högstadieundervisning erbjuds).

Utöver behovet enligt elevantalsprognosen pågår planering för nya bostäder inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, varav en stor del planeras längs Vårbergsvägen. Söderholmsskolan och planerade intilliggande bostäder ingår i en av de första etapperna inom Fokus Skärholmen.

Tabell 1. Antal elever per årskurs jämfört med kapacitet (elevantalsprognos 2017).

Elevprognos 2017											KAPACITET kommunala grundskolor		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Lillholmsskolan Ekholmsskolan	Söderholms- skolan	TOT
0	140	134	127	131	128	129	141	147	150	153	84	72	156
1	151	138	133	128	136	132	139	143	147	150	84	72	156
2	126	148	136	133	132	138	140	140	143	146	84	72	156
3	134	124	146	135	136	134	145	140	139	141	84	72	156
4	111	104	97	114	100	100	100	109	104	102	60	72	132
5	90	110	104	97	118	102	105	100	108	103	60	72	132
6	81	87	99	95	87	106	91	95	90	97	60	72	132
7	46	50	61	59	58	51	66	53	54	50	60		60
8	46	46	50	61	60	58	53	66	52	54	60		60
9	59	46	46	50	63	61	60	53	65	52	60		60
<b>Totalt</b>	<b>984</b>	<b>987</b>	<b>1000</b>	<b>1002</b>	<b>1017</b>	<b>1012</b>	<b>1039</b>	<b>1045</b>	<b>1051</b>	<b>1046</b>	<b>696</b>	<b>504</b>	<b>1200</b>

Slutsatsen av behovsanalysen är att dagens kapacitet i de kommunala grundskolorna stämmer överens med den senaste elevantalsprognosen. Däremot behövs permanenta lösningar på samtliga av de kommunala grundskolorna på grund av många tidsbegränsade bygglov och uttjänta byggnader. I och med att Lillholmsskolans permanenta kapacitet säkerställs till tre paralleller F-9 (dnr 2.6.3-10498/2015) behöver Söderholmsskolans permanenta kapacitet säkerställas till fyra paralleller F-6 med möjlighet till omställbarhet till tre paralleller F-9 avhängt framtida sökmönster.

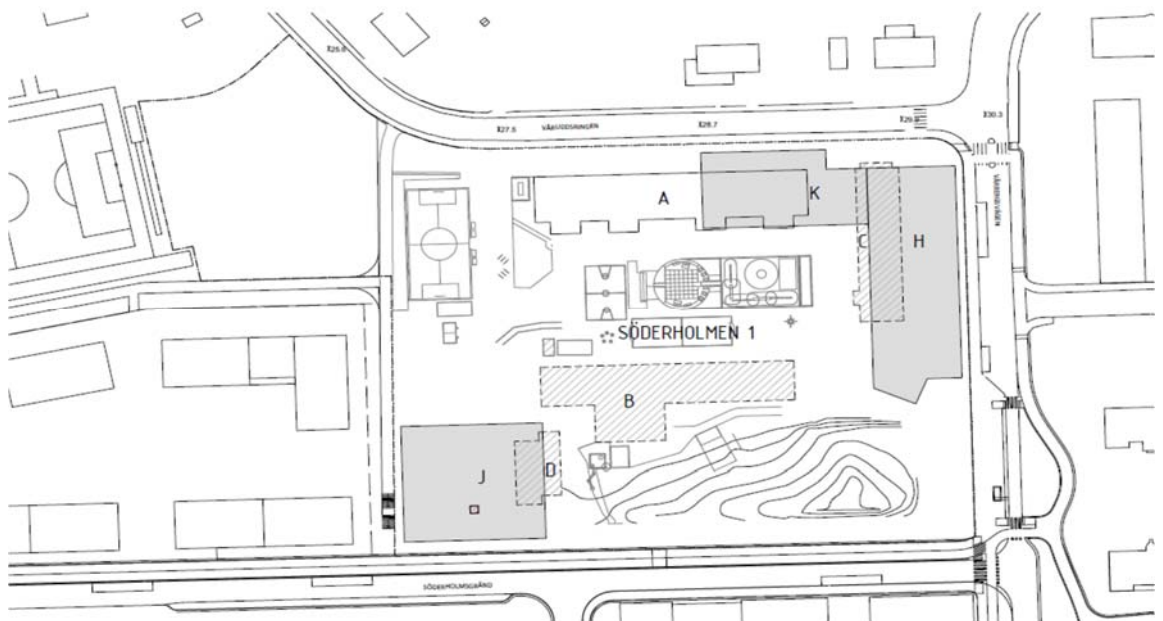
Förvaltningen gör bedömningen att kapacitetsbehovet enligt prognosen fram till 2026 skulle kunna täckas av ombyggnationen vid Lillholmsskolan, samt ett projekt som säkrar Söderholmsskolans nuvarande elevkapacitet i permanenta lokaler. Trots detta förespråkar förvaltningen en ytterligare utbyggnad om cirka 350 elevplatser vid Söderholmsskolan. Bakgrunden till det är att förvaltningen gör bedömningen att behoven kommer öka på längre sikt i samband med ökat bostadsbyggande inom Fokus Skärholmen.

Att tidigare lägga utbyggnaden bedöms vara mer kostnadseffektivt än att först säkra dagens elevkapacitet och i ett senare skede beställa ytterligare tillbyggnad. Under det fortsatta arbetet måste tidplanen beaktas noga, med beredskap för att eventuellt skjuta projektet framåt i tid.

## Ärendet

### Befintliga byggnader

Skolan består idag av fyra permanenta byggnader, två paviljonger, samt tillfälliga lokaler i den intilliggande fastigheten Laxholmsbacken. Hus A nyttjas för undervisningslokaler, administration och elevhälsa. Hus B inrymmer slöjd, idrott, fritids samt vaktmästarbostad. Kök och matsal är placerade i hus C. Hus D innehåller undervisningslokaler.



Utredningen har visat att det är mest kostnadseffektivt att behålla hus A där relativt omfattande renovering nyligen har genomförts. Hus B och D står inte planenligt i dagsläget och diskussioner har pågått med Stadsbyggnadskontoret (SBK) i Stockholms stad för att bedöma huruvida husen kan få stå kvar i den nya detaljplanen eller inte. Utbildningsförvaltningen har i samråd med SBK, samt utifrån den ekonomiska aspekten sett till kostnaden för ombyggnad, kommit fram till att den mest kostnadseffektiva lösningen, samt den bästa lösningen sett ur ett barnrättsperspektiv är att riva husen och istället få en större, tryggare och mer öppen skolgårdsyta. Dessutom

är hus D uttjänt och behöver ersättas på sikt. I den nya detaljplanen kommer det finnas möjlighet att i framtiden, när hus A är uttjänt, utöka hus H med en tillbyggnad som på bilden kallas hus K. För att möjliggöra för hus K att få byggrätt har SBK valt att inte godkänna byggrätt för hus B och D i den nya detaljplanen. När projektet är klart kommer de tillfälliga lokalerna att avvecklas och skolan kommer att ha samtlig elevkapacitet i permanenta lokaler.

En förutsättning för projektet har varit att göra så liten åverkan som möjligt i hus A. I samband med nybyggnaden flyttas dock administration och elevhälsa till den nya byggnaden hus H för att skolans organisation ska kunna möta det ökade elevantalet. Hus A blir en ren undervisningsbyggnad med plats för klassrum, grupprum, lärararbetsplatser och fritidsklubb. Med mindre anpassningar kommer byggnaden att inrymma tre årskurser à 120 elever, totalt 360 elever.

#### Ny byggnad hus J

Lokaler för idrott, trä/metall- och textilslöjd, samt musik och bild planeras i nya hus J. Det nya huset byggs i enlighet med 2017 års funktionsprogram med idrottssal med måttangivelser för föreningsidrott, och som kan delas i två salar med fyra omklädningsrum per salsdel. De skapande ämnena bild, slöjd samt musik skapar en gemensam pedagogisk yta som underlättar det ämnesövergripande arbetet. Alla dessa lokaler görs tillgängliga för uthyrning utanför skoltid.

#### Ny byggnad hus H

Hus H blir skolans nya huvudbyggnad med administration, elevhälsa, hemvister, kök och matsal. Även bibliotek och hemkunskap placeras i byggnaden. Hus H inrymmer fyra hemvister à 120 elever, totalt 480 elever. Hus H planeras för att i framtiden kunna byggas till med en huskropp (hus K) som då ersätter det befintliga hus A. Hus H är planerad utifrån en flexibilitet att skolan vid behov ska kunna omställas till en F-9-skola med tio hemvister à 90 elever. Vid ett sådant scenario kommer byggnaden istället för fyra hemvister à 120 elever innehålla sex hemvister à 90 elever. I praktiken innebär det att de två hemvisterna per plan omvandlas till tre hemvister per plan. Ett helgrupprum per hemvist utrustas som en multisal för att kunna utföra enklare labbundervisning och minska behovet av en labbsal om skolan ställs om. Skolans samtliga specialsalar, kök och matsal samt idrott förbereds för att skolan ska kunna ställas om till en F-9 skola med tre paralleller. Samtliga lokaler i hus H byggs i enlighet med 2017 års funktionsprogram.

### Evakuering

Eftersom Söderholmsskolan är planerad samtidigt som en större ombyggnation av ledningsnät, gator, gångvägar, samt bostäder i hela området runt skolan har utbildningsförvaltningen gjort bedömningen att det kommer att bli svårt att bedriva pedagogisk verksamhet under pågående byggnationer, och förvaltningen har därför påbörjat en utredning om helevakuering under byggtiden. En eventuell helevakuering kommer att detaljstuderas i förslagshandlingsskedet och presenteras i underlag för genomförandebeslut.

### Kostnader

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram ett underlag för inriktningsbeslut för hela projektet. Total hyresgenererande projektkostnad uppgår till uppskattningsvis cirka 324,7 mnkr och medför ett hyrestillägg första året om cirka 16 mnkr. I summa tillkommande hyra ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år. Rivningskostnaden för hus B,C,D uppgår till 2,7 mnkr och restvärdet för byggnaderna uppgår till cirka 4,2 mnkr. Dessa kostnader kommer att direktfaktureras och kostnaderna läggs därmed inte på hyran.

### Tidplan

En ny-och ombyggnation av Söderholmsskolan skola planeras vara klar att tas i bruk under våren 2024.

### Risker

SISAB har ansökt om detaljplaneändring för att möjliggöra om- och tillbyggnad av skolan. Detaljplanen väntas vinna laga kraft runt årsskiftet 2018/2019. Fastighetsägaren SISAB har heller inte erhållit bygglov för den planerade skolbyggnaden. Eventuella överklaganden kan riskera att tidplanen för projektet försenas.

Ytterligare en risk utgörs av att kapacitetsbehovet enligt prognosen bedöms uppstå efter att tillbyggnaden är färdigställd. Detta innebär en risk för överkapacitet under en period. Tidplanen för projektet bör därför noga beaktas under det fortsatta arbetet.

### Detaljredovisning kostnader och kvadratmeter för hela projektet

	Läsåret 2018/2019	Framtida kapacitet F-6
Lokalkapacitet	360 elevplatser i permanenta lokaler och 140 elevplatser i tillfälliga lokaler	840 elevplatser
<i>Lokaler och ekonomi</i>	Läsåret 2018/2019	Framtida kapacitet F-6
Area för skolans lokaler (BRA) (kvm)	9182	9451
<b>Summa (kvm)</b>	9182	9451
Kvm/elev totalt sett	18,4	11,25*
Nuvarande årshyra (mnkr)	9 118 882	9118 882
Avgående hyra hus B,C,D		1 609 000
Avgående hyra Laxholmsbacken		730 000
Avgående hyra paviljonger		2 974 000
Tillkommande hyra		16 000 000
<b>Summa (kr)</b>	9 118 882	19 805 882
Årshyra/elev/år (kr)	18 238	23 578

\*Kvadratmeter per elev exklusive idrott uppgår till 9,6 kvm

#### Ärendets beredning

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

#### Förvaltningens synpunkter och förslag

##### Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Ingen analys görs i detta skede men barnens bästa beaktas utifrån flera aspekter och i det fortsatta arbetet.

### **Förvaltningens förslag**

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag på ny- och ombyggnation av skolbyggnad vid Söderholmsskolan till en beräknad hyresgenererande projektkostnad om cirka 324,7 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 16 mnkr.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslaget. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut. Beslutet justeras omedelbart då ärendet behöver behandlas av kommunstyrelsens ekonomiutskott så snart som möjligt.

### **Bilagor**

1. Underlag inför inriktningsbeslut från SISAB
2. Projektbeskrivning
3. Utredningshandling