

**Handläggare**  
Monica Strandgren  
Telefon: 08 508 334 26

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2020-10-15

## Ny- och ombyggnation av Kvickenstorpsskolan

Förslag till inriktningsbeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att beställa förslagshandling med en beräknad kostnad om cirka 9 mnkr.
2. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens inriktningsförslag att kapacitetsöka Kvickenstorpsskolan genom ny- och ombyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 281,8 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 16,1 mnkr.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslag om att kapacitetsöka Kvickenstorpsskolan genom ny- och ombyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 281,8 mnkr och till en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 16,1 mnkr.
4. Utbildningsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Lena Holmdahl  
Förvaltningschef

Malin Eriksson  
Avdelningschef

Lee Orberson  
Grundskoledirektör

## Sammanfattning

Elevantalet ökar i Farsta stadsdelsområde. Sammantaget så finns det en stor osäkerhet kring det exakta behovet och förvaltningen kan endast göra en indikativ bedömning om att det prognostiserade behovet av elevplatser är avsevärt högre än prognosen och att den prognostiserade ökningen av elevantalet kan komma att fördubblas i Farsta under prognosperioden. Utifrån den förväntade ökningen föreslår utbildningsförvaltningen därför att Kvickenstorpsskolan kapacitetsökas så att skolenheten får en total kapacitet för cirka 1080 elever fördelade på tre paralleller i årskurs f-6 och fem paralleller i årskurs 7-9. Ärendet omfattar en ny- och ombyggnation. Den befintliga skolbyggnaden, vilken idag utgör Kvickenstorpsskolan, byggs om och en ny byggnad uppförs i anslutning till den befintliga. I det fall det framtida behovet skulle vara påtagligt lägre än vad som nu bedöms så finns möjlighet att avbryta skolbyggnadsprojekt som ligger längre fram i tiden och som inte kommit lika långt i planeringen.

## Bakgrund

Elevantalet i Farsta stadsdelsområde prognostiseras utifrån tidigare rörelsemönster att öka fram till år 2028 med 1250 grundskoleelever enligt stadens elevantalsprognos. Antalet inskrivna elever prognostiseras öka över alla årskurser men främst i de lägre enligt prognosen. De närmaste åren kommer även behov finnas att utöka grundsärskolan i området. Sett från befolkningsprognosen 2020 förväntas elevökningen vara kraftig även därefter när större nybyggnationsområden vid Drevviken, Telestaden och Stora Sköndal har påbörjats. Avseende Drevviken så beräknas 500 bostäder vara färdigställda inom 3 år, men i befolkningsprognosen är bostäderna inlagda senare. Vidare är det även, enligt förvaltningen, en låg estimering av antalet skolpliktiga elever per bostad, estimeringen ligger på cirka 180 elever i 600 bostäder. Förvaltningen bedömer således att sannolikheten är hög för att behovet är större än vad som visas i befolkningsprognosen.

Samtidigt bedömer förvaltningen att ökningen i högstadiet bli högre än i elevantalsprognosen. Detta till följd av att högstadieelever i Farsta förväntas gå kvar i stadsdelens skolor i högre utsträckning, jämfört med dagens stora utpendling till skolor närmare innerstaden. Idag går endast cirka 34 % av eleverna i åk 7 boende i Farsta i kommunala skolor i stadsdelen. Inklusive fristående skolor är motsvarande siffra 53%.

Det finns flera orsaker till att förvaltningen bedömer att utpendlingen kommer att minska. För det första har speciellt

Gubbängsskolan och Hökarängsskolan visat en populär trend under de senaste åren när fler elever väljer att gå kvar i de skolorna för högstadium. För det andra kommer de kommunala högstadieskolorna i och närmare innerstaden att öka det lokala intaget och minska sitt intag av elever som bor längre bort. För det tredje kommer de fristående skolor som idag är populära bland elever i Farsta inte ha möjlighet att ta emot den prognostiserade ökningen och förvaltningen har i dagsläget ingen kännedom om planerade nya friskoleetableringar.

Sammantaget så finns det en stor osäkerhet kring det exakta behovet och förvaltningen kan endast göra en indikativ bedömning om att behovet av elevplatser är avsevärt högre än prognosen och den prognostiserade ökningen av elevantalet kan komma att fördubblas i Farsta under prognosperioden. Pågående projekt på Hästhagsskolan och planerat projekt på Kvickenstorpsskolan täcker en del av det ökade behovet. Vidare pågår ett flertal andra projekt som befinner sig i tidigt utredningsskede, vilka kommer säkerställa elevplatser för resterande elevantalsökning. I det fall det framtida behovet skulle vara påtagligt lägre än vad som nu bedöms så finns möjlighet att avbryta projekt som ligger längre fram i tiden och som inte kommit lika långt. I bilaga 3 beskrivs planerade projekt redovisade i nämndens lokalförsörjningsplan, april 2020 uppdaterade med aktuella projektuppgifter september 2020. Utifrån nuvarande planering är Karlsvik det projekt som avbryts alternativt skjuts på framtiden i det fall behovet av platser årkurs F-6 understiger planeringen. I motsvarande situation avseende planering av högstadieplatser är utökning av högstadium på Magelungsskolan det projekt som avbryts alternativt skjuts på framtiden.

SISAB har flera underhållsåtgärder planerade för Kvickentorpsskolan, och det är därför fördelaktigt att genomföra åtgärderna vid samma tillfälle som verksamhetsanpassningarna/kapacitetsökningen. Kvickentorpsskolan har tidigare haft ett föreläggande om buller från ventilationskanalerna. Detta är nu åtgärdat, men SISAB har ett behov av att utföra ventilationsarbeten, nya rörstammar, samt att byta ut skolans samtliga installationer för att få en mer långsiktig lösning för fastigheten. Med hänsyn till det evakueringsbehov som då uppstår och möjligheten att evakuera till Hästhagsskolan så är det därför viktigt att tidplanen kan hållas. Förvaltningen riskerar annars stå med tomgångshyra vid Hästhagsskolan i väntan på evakuering plus att kapacitetsbrist kan uppstå på grund av projektets försening. Tidplan och kapacitetsbehov kommer att analyseras vidare i kommande genomförandebeslut.

Att utöka befintliga skolor, så som Kvickenstorpsskolan, innebär ett effektivt markutnyttjande. Att utreda att bygga ut befintliga skolor för kapacitetsökning, istället för att uppföra nya skolor och därmed exploatera ny mark har vid tillfället för detta projekts start varit prioriterat inom ramen för SAMS. Kvickenstorpsskolan har även en fördelaktig geografisk placering i och med att skolan ligger nära nybyggnationsområden. I och med den tilltänkta organisationen tre paralleller F-6 respektive fem paralleller årskurs 7-9, samt skolans läge, kommer skolan att kunna avlasta behovet av högstadieplatser för elever från både norra och södra Farsta. Flera befintliga och nya skolor i Farsta har verksamheter till och med årskurs 6 och således behövs det fler högstadieplatser i stadsdelen. I närområdet finns Skönstaholmsskolan, Sköndalsskolan och Sandåkraskolan som är F-6 skolor. Även nya Mårbackaskolan planeras vara F-6. Dessa skolor förväntas bidra till att fylla Kvickenstorpsskolan extra två paralleller i högstadiet.

Givet befolknings- och elevökningen i Farsta planeras ett flertal andra skolbyggnationsprojekt i området, bland annat utbyggnation av Hästhagsskolan och Magelungsskolan. Vidare har även SISAB ett flertal underhållsprojekt planerade på skolor i Farsta, i ett antal av dessa projekt kommer en hel- eller delevakuering av skolverksamheten krävas. I bilaga 3 redovisas planerade projekt och såväl dagens som framtida kapacitet i stadsdelen.

I bilaga 4 sker redovisning utifrån utbildningsförvaltningens mall- och stöddokument för behovsbeskrivning i skollokalprojekt. Utbildningsförvaltningens mall- och stöddokument har tagits fram i samverkan mellan utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret och kompletterar tjänsteutlåtandet.

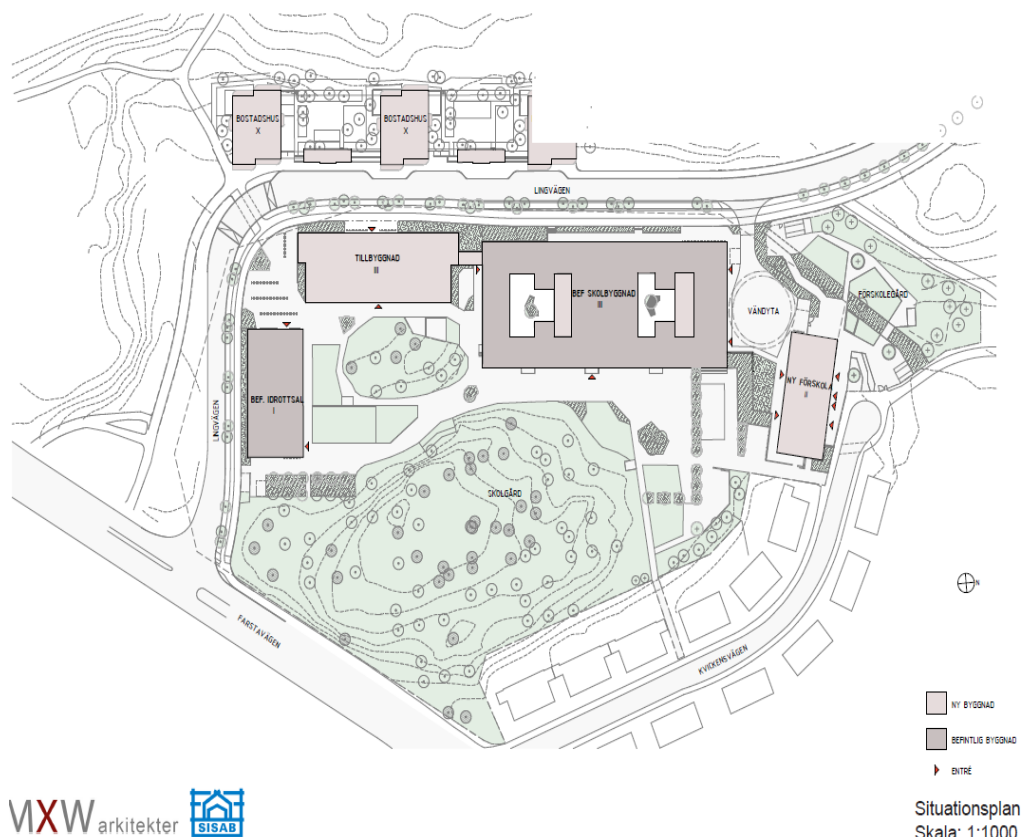
### **Ärendet**

Kvickenstorpsskolan har i dagsläget kapacitet för 560 elever och är i dag en skola som byggs upp succesivt med en årskurs i taget. Ledig kapacitet används för evakuering av Skönstaholmsskolan.

För att tillgodose elevprognosen i Farsta föreslås att en ny-och ombyggnation av Kvickenstorpsskolan utförs. Efter projektet säkerställs att skolenheten kan ta emot 1080 elever fördelade på tre paralleller i årskurs -6 respektive fem paralleller i årskurs 7-9. Projektet genererar därmed 520 nya elevplatser. Skollokaler uppgår till cirka 13 300 kvm bruksarea när projektet är klart och har utgått från 2019 års funktionsprogram med tillhörande lokalprogram.

I samband med att ny detaljplan möjliggör skolbyggnation kommer möjligheten att bygga förskola finnas med inom ramen för detaljplanen. Tidplan saknas för den nya förskolan och ligger längre fram i tid än skolbyggnationen. Det har därför varit svårt att planera för ett samnyttjande av funktioner då skolan behöver samtliga funktioner i närtid. Dock har projektet möjliggjort att förskolan och skolan kommer att efter projektet kunna samnyttja vändplanen. I nästa skede kommer även fler funktioner att utredas för eventuellt samnyttjande såsom skolans kök, som redan har kapacitet att laga mat till förskolan.

Förvaltningen har sett över möjligheten att kunna samnyttja specialsalar, men på grund av avsaknad av kapacitet i skolorna i området har det inte varit möjligt. Idrottsförvaltningen har fått frågan om sambyggnation av fullstor idrottshall i samband med detta projekt, men idrottsförvaltningen har avböjt med hänvisning till behovet.



### Ombyggnation befintlig skolbyggnad

Befintlig skolbyggnad är en traditionell korridorsskola om ca 8101 kvm bruksarea. För att hålla nere kostnader behålls korridorerna. Antal helgruppsrum och specialsalar anpassas till det utökade antalet elever samt moderna krav på undervisningslokaler. Befintlig skolbyggnad planeras för åk 5-9, men stor del av lokalerna kommer även att kunna användas av yngre elever i det fall den framtida elevsammansättningen ser annorlunda ut. Skolans kök byggs om samt ges större yta. Matsalen förstoras genom att bygga in delar av den norra innergården. Matsal planeras för maximalt fyra matlag. Om tydliga behov finns och ger projektet ekonomisk vinning finns möjlighet att även bygga in delar av den södra innergården. Totalt tillkommande yta till befintlig skolbyggnad är 141 kvadratmeter bruksarea. Generellt gäller att befintlig skolbyggnad förutom utbildningsytor också ska inkludera ytor för skoladministration, skolhälsa, kök och matsal samt salar för musik, slöjd och bild. Av byggnadens 8101 kvm bruksarea hyrs 506 kvm ut till stadsdelsförvaltningen och nyttjas till förskola. Inför byggstart kommer förskolan att flytta ut och dessa kvadratmeter kommer därför att nyttjas till skola. Stadsdelsförvaltningen ansvarar för att ombesörja ny placering av förskolan.

### Ny skolbyggnad

En tillbyggnad om 4231 kvm bruksarea fördelade på tre våningar uppförs. Tillbyggnaden planeras för fem hemvister och avses för åk F-4. Den nya skolbyggnaden binds ihop med den befintliga skolan genom en byggnadsdel i en våning. Ett rörelserum med dusch och omklädningsrum tillskapas för att möta behovet av idrottstimmar då befintliga två salar inte räcker för behovet. Projektet tittar på möjligheten att ställa om en av hemvisterna till grundsärskola för 25-30 elever, men är i dagsläget inte färdigutredd. En utmaning för projektet är att få in grundsärskolekapacitet utan att tappa för mycket av kapaciteten för grundskolan.

### Ombyggnation av befintlig idrottssal

Idrottsbyggnaden om 836 kvm bruksarea har fyra omklädningsrum och byggs om för att göra plats för åtta omklädningsrum för att optimera schemaläggningen av de två befintliga idrottssalarna. Teknikrummet flyttas till taket med anledning av att större yta behövs för aggregat. Ytan för teknikrummet kommer att utredas i nästa skede men uppskattas till 100 kvm BRA. Kostnaden för den tillkommande ytan ingår i offerten. Idrottsbyggnaden förbereds för uthyrning till föreningslivet efter skoltid.

### Skolgård

Skolgården består av asfalterade plana ytor med lekredskap och bollplan, samt naturmark med berg i dagen. Skolgårdens yta uppgår till ca 17 000 kvadratmeter efter utbyggnad. Med ca 1100 elever ger det ca 15,5 kvadratmeter friyta per elev. Anpassning av befintlig skolgård görs till det ökade antalet elever med ytor som utformas för olika åldrar. Den större trädbevuxna kullen i östra delen av skolgården lämnas orörd. Förskolans utemiljö ingår inte i ytan.

### Lokalernas ytor

Detta förslag har en totalyta om cirka 13 268 kvm bruksarea och som ger ett värde om 12,4 kvm per elev. Den relativt omfattande arean per elev förklaras av befintlig skolas korridorsyta som inte kan nyttjas effektivt på samma sätt som vid nybyggnation.

### Tidplan

Den nya byggnaden ingår i en ny detaljplan för kvarteret Samsö. Förslag till ny detaljplan kommer att gå ut på samråd under hösten 2020. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av Kvickenstorpsskolan i Farsta, en ny fristående förskola, en förlängning av Lingvägen samt byggnation av tre flerbostadshus. En ny detaljplan beräknas att antas under 2021.

När ny- och ombyggnationen beräknas starta år 2023 kommer nuvarande elever och personal vid Kvickenstorpsskolan att flytta över till den nyrenoverade Hästhagsskolan, som beräknas vara klar för intag till höstterminen 2023. Evakueringslösningen bedöms vara ekonomiskt effektiv i och med att den sker inom förvaltningens lokalbestånd. Någon annan evakueringslösning behövs därför inte. Kvickenstorpsskolan planeras för att kunna utföras i en etapp när skolan är tomställd, men om detaljplanearbetet för det nya huset blir försenat förbereds för att kunna utföra projektet i etapper. Hela skolan beräknas vara klar att tas i bruk den 1 augusti 2025. I och med att verksamheten kommer evakueras till nyrenoverade lokaler för F-9, 3 paralleller, kommer Kvickenstorpsskolans verksamhet, som idag växer underifrån, vara en F-9 verksamhet vid terminsstart ht 25. Således kommer lokalerna på Kvickenstorpsskolan ha en hög belägningsgrad direkt efter projektets färdigställande.

### Ekonomi

SISAB har på uppdrag av förvaltningen tagit fram ett underlag för inriktningsbeslut. Total hyresgenererande projektkostnad uppgår till cirka 281,8 mnkr och medför ett hyrestillägg första året om cirka 16,1 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt. Samtliga kostnader som

redovisas i bifogad budgetoffert är baserade på 2020 års prisnivå. Avgifter för eventuell tomträtt eller arrende ingår i offerten.

SISAB planerar i samband med projektet att utföra elarbeten, ventilationsarbeten, nya rörstammar, samt att skolans samtliga installationer kommer att behöva bytas ut. Kostnaden för ventilationen kommer att detaljstuderas närmare i nästa skede när samtliga verksamhetsanpassningar är helt utredda och projektet ska se över så att den kan fördelas i enlighet med samverkansavtalet. Det finns dock vissa utmaningar med fördelningen med anledning av att ventilationsaggregaten är fungerande, men installationerna för ventilationen gamla och behöver bytas ut. Även fördelningen av kostnader för nya installationer är i detta förslag schablonmässigt gjorda men kommer att fastställas mer i detalj i nästa skede.

Offerten från SISAB omfattar även åtgärder som ska direktfaktureras grundskoleavdelningen såsom tex köksutrustning och andra inventarier. I nästa skede kommer dessa kostnadsposter att lyftas ut från den hyresgenererande investeringskostnaden och särredovisas.

I det fall utbildningsnämnden godkänner inriktningsförslaget kommer utbildningsförvaltningen att beställa en förslagshandling för att utreda ärendet vidare och ta fram ett genomförandeförslag. Uppskattad kostnad uppgår till 9 mnkr och ingår i den hyresgenererande investeringskostnaden. Om projektet avbryts innan godkänt genomförandeförslag kommer kostnaden att direktfaktureras utbildningsförvaltningen.

#### Fakta om projektet

Kvickenstorpsskolan 2020	
Skolans organisation	F-9
Elevkapacitet	560 elever
Årshyra elev	17 639,8 tkr/år
Kvm per elev nuvarande kapacitet	15,05
Tidplan för färdigställande	2025 Hösttermin
Skolans organisation	Grundskola F-9
Elevkapacitet	1080
Total projektkostnad	285 657 992 kr
Hyrespåverkande projektkostnad för utbildningsnämnden	281 787 992 kr



Evakueringskostnad	0 kr
Direktfinansiering i projektet	3 870 000 kr
Total hyresgenererande projektkostnad per <b>ny</b> elevplats	541 900 kr
Kvm per elev	12,4
Area BRA (kvm)	13 309
Tillkommande hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen	17 034 868 kr
Total ny hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen	26 913 157 kr/år
Årshyra per elevplats totalt (utan rabatt avdragen)	24 920 kr/år

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Sammantaget så finns stor osäkerhet kring det exakta behovet och förvaltningen kan endast göra en indikativ bedömning av det exakta behovet av elevplatser under prognosperioden. I det fall det framtida behovet skulle vara påtagligt lägre än vad förvaltningen nu bedömer så finns möjlighet att avbryta projekt som ligger längre fram i tiden och som inte kommit lika långt. Eventuella förändringar i årskursindelning kan hanteras inom den skola som nu planeras. Om Kvickenstorpsskolans lokaler inte skulle nyttjas fullt ut år 2025 finns möjlighet för stadsdelsförvaltningen att inhysa förskola alternativt att planerat underhåll för närliggande skolor kan planeras med evakueringsmöjlighet.

Ett bygglov och en godkänd detaljplaneändring behövs för att möjliggöra nybyggnationen. Om detaljplanen och/eller bygglovet överklagas skulle en utdragen process kunna leda till att 520 elevplatser i området saknas till år 2025. Risken hanteras genom att ombyggnationen av befintliga byggnader planeras som en första etapp för att möjliggöra för delar av det planerade elevintaget.

Detta förslag bygger på en utredningshandling som normalt sett inte utreds så djupt annat än om det finns kända tekniska risker. Därför är geoteknisk undersökning för tillbyggnaden inte gjord och inte heller en statisk bedömning av befintlig byggnad av konstruktör då dessa utförs i nästa skede. Det finns därför alltid risk för ökade kostnader i nästa skede när förslagshandling ska tas fram och fler aspekter ska utredas djupare.

Om framtaget inriktningsförslag ska omarbetas kommer kostnader att tillkomma för ny utredningshandling samt att den nya detaljplanen för hela området riskerar att försenas och fördras. Då tidplanen är mycket snäv skulle ett omtag medföra att tidplanen försenas och att 520 elevplatser skulle komma att saknas för grundskola i området år 2025.

SISAB har lämnat en budgetoffert för utförandet. Då utförandet ska upphandlas finns en risk för överprövning, vilket kan försena tidplanen samt att det rådande marknadsläget vid upphandlingen leder till ökade kostnader.

### **Ärendets beredning**

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

Ärendet har behandlats i samverkan med den fackliga samverkansgruppen den 6 oktober 2020. Ärendet har även behandlats vid utbildningsnämndens råd för funktionshinderfrågor vid sammanträdet den 7 oktober 2020.

### **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 2025, och göra dem så ändamålsenliga som möjligt i enlighet med stadens funktionsprogram för skollokaler.

Förslaget innebär att skolans utemiljö anpassas och möjliggör för en yta om 15,5 kvm friyta per elev, vilket är relativt stor yta jämfört med liknande projekt. Det blir därför lättare att uppfylla barnens rätt till lek anpassad efter sin ålder (barnkonventionen artikel 31). 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 elevsablonden behöver tas till att bekosta hyran för skollokaler. 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.

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att kapacitetsöka Kvickenstorpsskolan genom ny- och ombyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 281,8 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 16,1 mnkr. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att kapacitetsöka Kvickenstorpsskolan genom ny- och ombyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 281,8 mnkr och till en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 16,1 kr. Utbildningsnämnden beslutar om omedelbar justering, med anledning av projektets tidsplanering.

#### **Bilagor**

1. Offert från SISAB daterad 2020-08-20
2. Projektbeskrivning
3. Planerade projekt och kapacitet
4. Redovisning utifrån utbildningsförvaltningens mall- och stöddokument för behovsbeskrivning i skollokalprojekt