

Handläggare
Skolfastigheter i Stockholm AB
Per Backe
Telefon: 08-508 422 09

Till
Styrelsen för SISAB
2021-12-08

Utbildningsförvaltningen
Malin Jönsson
Telefon: 08-508 33 137

Utbildningsnämnden
2021-12-16

Ny grundskola vid Slakthusområdet

Förslag till inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för projekt nybyggnation av grundskola, kv Johanneshov 1:1 till en beräknad investeringsutgift om 486,4 mnkr godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del.

1. Inriktningen för projekt nybyggnation av grundskola, kv Johanneshov 1:1 till en beräknad investeringsutgift om 486,4 mnkr godkänns.
2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut för projekt nybyggnation av grundskola, kv Johanneshov 1:1, vid en beställning från utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningens förslag till beslut.

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens inriktningsförslag för nybyggnation av grundskola vid slakthusområdet till en uppskattad hyresgenererande kostnad om cirka 480,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 23,4 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslag för nybyggnation av grundskola vid slakthusområdet till en uppskattad hyresgenererande kostnad om cirka 480,7 mnkr och till en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 23,4 mnkr.

Sammanfattning

Eleverprognosen bedöms att öka i Enskede-Årsta-Vantör när Slakthusområdet bebyggs med cirka 4000 nya bostäder. Inflyttning beräknas ske mellan 2024 och 2030. Utbildningsnämnden föreslår därför, via utbildningsförvaltningen, att SISAB etablerar en ny grundskola vid Slakthusområdet. Den nya skolan kommer att medföra en total kapacitet om cirka 900 elever fördelade på tre paralleller i årskurs F-9. Skolan beräknas kunna starta sin verksamhet höstterminen 2029. Projektets genomförande förutsätter fler elever än vad nuvarande prognoser visar år 1, alternativt att ledig kapacitet användas av andra skolor eller annan pedagogisk verksamhet. Orsak till att inriktningsbeslut och beställning av förslagshandling föreslås ske tidigare än normalt och innan det finns full kunskap om hur skolan ska fyllas är att förslagshandlingsskedet för skolan behöver genomföras parallellt med förslagshandlingsskedet för det parkeringshus som staden planerar under skolan.

Investeringskostnaden för hela projektet är beräknad till 486,4 mnkr. I investeringen ingår kostnad för utredning om 5,7 mnkr som direktfaktureras till utbildningsförvaltningen. Kostnaden för utredningen beslutades av utbildningsnämnd den 18 mars 2021. Hyran för utbildningsnämnden första året är 23,4 mnkr, vilket motsvarar en årshyra om 28,6 tkr/elev.

SISAB och utbildningsförvaltningen är medveten om den höga kostnaden för den nya skolan, men bedömer att kostnaden inte är oskälig i relation till liknande nyproduktioner. Skoltomternas förutsättningar är en kostnadsdrivande faktor. Detta ses i flera liknande projekt då staden har begränsad tillgång till mark som ska fördelas mellan olika aktörer. SISAB och utbildningsförvaltningen gör bedömningen att Slakthusområdets grundskola utifrån sina förutsättningar är en skälig investering för staden, sett till behov av elevplatser på sikt.

Skolan inklusive idrottssal kommer att ha en bruksarea på 11 000 kvm (BRA) vilket motsvarar 12,2 kvm/elev. Yta per elev i jämförelse med utbildningsförvaltningens beställningsunderlag (lokalprogrammet) har analyserats i projektet och överytan beror till stor del av större teknikutrymmen än normalfallet. SISAB och utbildningsförvaltningen kommer i nästa skede se över möjligheten att optimera ytan i enlighet med lokalprogrammet.

Bakgrund

Slakthusområdet planeras att bebyggas med ca 4 000 bostäder, som har inflyttning mellan år 2024 och 2030. Behovet av grundskoleplatser i området Enskede-Årsta-Vantör bedöms därför öka. Utbildningsförvaltningen föreslår att en ny grundskola etableras i Slakthusområdet i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om detaljplan av Slakthusområdet etapp 1 från 2021-04-12.

Fram till 2029, då befolkningsprognosen för Slakthusområdet finns, ökar antalet barn i området mellan 6 och 15 år med ca 144 barn. Efter prognosperiodens avslut antas antalet barn öka än mer, upp till ca 2000, fram till cirka 2040. En fullstor grundskola om 900 elever har bedömts räcka i Slakthusområdet. I närområdet planeras fyra ytterligare grundskolor, tre stycken på Årstafältet och en i Årstråket (Steningeparken). Dessa skolor bedöms inte kunna tillgodose behovet i Slakthusområdet och därmed finns behov av denna nya grundskola.

Skolbehovet uppstår generellt några år efter färdigställande av bostäderna, och behovet av nya skolan är därför bedömt till efter prognosperiodens slut, mellan 2030 och 2035. Innan skolan är klar kommer det att finnas platser i andra skolor, främst närliggande Lindeskolan men också Årstafältets första skola. Dessa andra skolor kommer med tiden fyllas upp av elever från nya bostäder i närområdet, men först efter att Slakthusområdets skola är klar. Demografin i Slakthusområdet kommer att påverka skolans organisation. Sannolikt kommer skolans organisation under ett antal år inte att ha alla årskurser utan främst yngre elever. Därför är det avgörande för skolans tidplan att lokalerna inte byggs för tidigt, vilket skulle resultera i att merparten av lokalerna står tomma. Projektets genomförande förutsätter fler elever än vad nuvarande prognoser visar, alternativt att ledig kapacitet används av andra skolor eller annan pedagogisk verksamhet. En redovisning av hur skolan förslås användas ingår i kommande genomförandebeslut. Orsak till att inriktningsbeslut och beställning av förslagshandling föreslås ske tidigare än normalt är att förslagshandlingsskedet för skolan behöver genomföras parallellt med förslagshandlingsskedet för parkeringshuset under skolan.

Skolans läge vid en stor knutpunkt för kollektivtrafik gör den attraktiv som ersättningslokal för många skolor vid behov av evakuering, men även för andra aktörer som vill hyra in sig. Det är i inriktningsärendet inte möjligt att planera för evakueringar som ligger så långt fram i tiden. Om skolan inte kan fyllas så är ett alternativ att skolan färdigställs först när en tillräckligt stor

organisation hunnit byggas upp i andra lokaler. På detta sätt kan man redan vid öppning av skolan nyttja merparten av skolans lokaler. Plats för denna uppbyggnation av organisationen kan finnas exempelvis i Årstafältets första skola, som förväntas stå klar omkring år 2028. I dessa lokaler kan två skolors organisationer byggas upp parallellt till den tidpunkt då lokalerna inte längre räcker till för detta varav skolan på Slakthusområdet behöver vara färdigställd och elever tillhörande den organisationen flyttas dit.

I samråd med stadsledningskontoret beställde utbildningsförvaltningen en förstärkt utredning av SISAB som komplement till redan framtagen utredning. Den förstärkta utredningen beställdes efter beslut i utbildningsnämnden den 18 mars 2021, genomfördes under kvartal 2 2021 och ligger till grund för inriktningsbeslutet. Utredningen syftade dels till att få en bättre prognossäkerhet framåt gällande den hyresgenererande investeringskostnaden, dels till att minska eventuella risker framöver i projektet. För att säkerställa kostnadskalkylen anlätades en annan kalkylkonsult för ett andra utlåtande. Den högsta kostnadsprognosen har använts som beslutsunderlag. Osäkerheter i projektet har granskats av arkitekt, konstruktör, VVS-konsult och brandkonsult. I den förstärkta utredningen har även risker tydligare identifierats och analyserats samt åtgärder föreslagits för att hantera dessa. Detta redovisas under rubriken "Risker" i detta ärende.

Yta per elev i jämförelse med lokalprogrammet har analyserats och överytan beror till stor del av större teknikutrymmen än normalfallet. Atriets (se nedan) nödvändighet är också utrett. SISAB och utbildningsförvaltningen kommer i nästa skede se över möjligheten att optimera ytan i enlighet med lokalprogrammet.

Ärendet

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram ett förslag med en ny skola för 900 elever i årskurs F-9. Tomten är liten och smal, vilket drivit fram en hög, kompakt byggnad med litet fotavtryck. Byggnaden har tre huskroppar, varav den ena i fem våningar och de andra två i fyra våningar. Detta ger byggnaden begränsad fasadyta, vilket försvårar möjligheterna att skapa tillräckligt mycket pedagogiska ytor som uppfyller Boverkets byggregler (BBR) och Miljöbyggnads dagsljuskraV. Genom att skapa ett atrium mellan våning 200 och 400 för man in ljus och rymd i husets mörka kärna.

Skolan inklusive idrottshall kommer att ha en bruksarea på 11 000 kvm (BRA) vilket motsvarar 12,2 kvm/elev. Enligt

funktionsprogrammets lokalprogram för nya skolor F-9 i tre paralleller uppgår ytan till 11,6 kvm per elev inklusive idrott. SISAB och utbildningsförvaltningen är medvetna om överytorna, vilka kommer att studeras vidare i nästa skede. Överytorna förklaras till stor del av att skolan har behövt större ytor för teknikutrymmen. Ventilationsrummens takhöjd är lägre än normalt, kopplat till begränsningar i detaljplanen, vilket gjort det nödvändigt att istället öka ytan i ventilationsrummen, uppskattningsvis 200 kvm. Utöver det vanliga behövs rum för fettavskiljaren som normalt placeras nedgrävd utanför huset, rum för sprinklerfunktion som behövs då brandsäkerheten inte kunnat lösas utan denna säkerhet, samt utrymme för sopsug. Dessa tre funktioner utgör en yta om ca 110 kvm.

Skolan planeras för nio hemvister där årskurs 7-9 fördelas på två hemvister istället för tre som förvaltningen normalt planerar för. Detta medför en bättre kostnads- och lokaleffektivitet, samt stödjer möjligheten att kunna organisera högstadiet i åldersblandade arbetslag. Årskurs 7-9 har gemensamma pedagogiska ytor i atriet intill hemvister, tillsammans med specialsalarerna. Det blir därför en samlad pedagogisk yta för årskurs 7-9 på ett gemensamt våningsplan, tillsammans med hemvisten för årskurs sex.

På skolans tomt har Stockholms Stads Parkering AB erhållit en markanvisning för ett parkeringsgarage. Det är ett krav från Stockholms stad att garaget ska utgöra ett källarplan under hela skolan och större delen av skolgården. Källarplanet kommer även innehålla några installationsutrymmen för SISAB. Garaget kommer att färdigställas långt innan skolan ska börja byggas. Stockholm Parkering behöver tidigt få kännedom om förutsättningarna för hur skolan ska placeras på garaget avseende bland annat stomme och ledningar. Det innebär att det blir ett stort tidsglapp, cirka tre år, mellan SISAB:s förslagshandlingsprojektering och bygghandlingsprojekteringen. Enligt överenskommelse mellan parterna ska man gemensamt sträva efter ett så kostnadseffektivt byggande för båda parter som möjligt. Kostnad för SISAB ska inte överstiga den kostnad som skulle ha varit fallet om garaget inte legat under skolan. Detta hade motsvarat en grundläggning för skola med platta på mark och källare för nödvändiga teknikutrymmen samt schakt för skolgården. Om det därutöver finns kostnadsbesparing som skäligen bör tillfalla båda parter ska denna fördelas i kommande genomförandeavtal. SISAB har även rätt till ersättning för den räntekostnad SISAB drabbas av på grund av att kostnader för projektering av förslagshandling uppstår tidigare än normalt.

Utemiljön kring lokalerna är begränsande för en skola med 900 elever. Friytan, den yta som kan användas av barn och unga för lek, rekreation, fysisk aktivitet och pedagogisk verksamhet på fastighetstomten, uppgår till 5800 kvm vilket motsvarar 6,5 kvm per elev. I projektet ingår att anlägga skolgård i enlighet med 2019 års funktionsprogram.

Idrottsfunktionen har placerats på femte våningen. Detta har bedömts som den bästa lösningen trots att det ställer höga krav på konstruktionen för att inte störa underliggande verksamhet. Entré, trapphus och hissar är anpassade för att tillgängliggöra idrotten för uthyrning trots dess placering på femte våningen och att övriga skolan kan vara låst. Vissa funktioner i skolan måste ligga på bottenvåningen såsom skolkök, varumottagning, skolmatsal, entréer och skotorg. Dessa funktioner har en så pass stor yta att det inte är möjligt att få plats med idrottsfunktionen på bottenplan med det begränsade fotavtryck som detaljplanen kräver. Skulle man ändå valt att placera dessa på ett annat våningsplan skulle idrottshallen behöva schaktas ner i källarvåningen på grund av den höga takhöjden i en idrottshall. Detta skulle i så fall innebära att parkeringshuset skulle få mindre yta och kostnaden för att schakta skulle minst motsvara kostnaden för det förstärkta bjälklaget. Idrottsfunktionen var inte heller lämplig att placera på våningarna mitt i huset då den blockerar nödvändiga kopplingar mellan olika verksamheter. Utbildningsförvaltningen gör också bedömningen att det är mer lämpligt att placera idrotten högst upp, än en daglig hemvist, på grund av tiden det tar att förflytta sig till översta våningen. Sammantaget är bedömningen att placeringen på femte våningen är den bästa lösningen.

Samnyttjande av lokaler

Dialog pågår mellan utbildningsförvaltningen och kulturförvaltningen om samnyttjande av lokaler. Utbildningsförvaltningen har i dialog med stadsdelsförvaltningen tittat på möjligheten till samnyttjande med förskolor. Förskolorna i området ligger dock för långt bort från skolan för att det ska vara aktuellt att dela på funktioner. I nästa skede kommer utbildningsförvaltningen att titta vidare på kökets kapacitet, för att ta höjd för möjligheten att i framtiden kunna laga mat till andra verksamheter inom staden om behovet skulle uppstå. Förvaltningen har även undersökt möjligheten att lösa idrottsbehovet inom idrottsförvaltningens planerade lokaler i Slakthusområdet, men de lokalerna kommer i stället att samnyttjas av andra närliggande skolor. Publika lokaler i

detta ärende, såsom idrottslokaler och matsal, förbereds för uthyrning till föreningslivet.

Tidplan

Den förstärkta utredningen utfördes under kvartal 2 2021. Inriktningsbeslut i SISAB:s styrelse är planerat till den 8 december 2021 och utbildningsnämnden den 16 december 2021. Beslut i Stockholm Stadshus AB och Kommunstyrelsens ekonomiutskott är planerade i januari 2022 respektive februari 2022. Beslut i kommunfullmäktige förväntas vara klart under mars 2022.

Den framtagna tidplanen gäller under förutsättning att beställning om förslagshandling är SISAB tillhanda senast februari 2022.

Bedömd leveranstid för förslagshandling är 8 månader och förväntas pågå från mars till och med oktober 2022.

Projektering och upphandling är planerad från februari 2026 till juni 2027. Produktion är planerad från juli 2027 till juli 2029. Skolan beräknas kunna starta sin verksamhet höstterminen 2029.

Ekonomi

Investeringsutgiften är beräknad till 486,4 mnkr i sin helhet finansierad av utbildningsnämnden. I investeringen ingår kostnad för utredning om 5,7 mnkr som direktfaktureras till utbildningsförvaltningen. Kostnaden för utredningen beslutades av utbildningsnämnd den 18 mars 2021.

Det hyresgrundande beloppet beräknas till 480,7 mnkr och medför ett hyrestillägg första året om cirka 25,7 mnkr exklusive nyproduktionsrabatt. Med nyproduktionsrabatt är hyrestillägget 23,4 mnkr.

Arbetet med att ta fram beslutsunderlag för genomförande ingår i den hyresgrundande delen och beräknas till 8,5 mnkr. Om projektet avbryts innan ett genomförandebeslut kommer alla upparbetade kostnader för att ta fram beslutsunderlag direktfaktureras till utbildningsförvaltningen inklusive administrativa avgifter.

Investeringen för nybyggnaden om totalt 11 000 kvm (BRA) motsvarar 44 tkr/kvm.

I kalkylen ingår vissa kostnader för verksamhetsavdelningen för bl.a. köksutrustning, passersystem och andra fasta installationer. Kostnaden är nu bedömd till ca 4 mnkr men kommer att

detaljstuderas och prissätts i nästa skede, då den lyfts ut från den hyresgenererande delen och direktfaktureras till utbildningsförvaltningen.

Riskpåslaget i kalkylen är 68 mnkr, vilket motsvarar 17% av projektkostnaden. I detta påslag ingår generella risker såsom marknadsrisk och Ändringar, Tillägg och Avgående arbeten (ÄTA) i entreprenad samt de projektspecifika risker som finns nämnda i stycket ”Risker”.

Indexuppräknning ingår inte i investeringsutgiften men är bedömd till cirka 69 mnkr, baserat på förändring mellan maj 2021 och juni 2029.

Fakta om projektet

Fakta	
Organisation (årskurser)	F-9
Färdigställd (år)	År 2029
Kapacitet	900 elever
Area (BRA)	11 000 kvm
Total projektkostnad (kr)	486 400 000 kr
Hyreskostnad utan rabatt avdragen (år 1) (tkr)	25 741 tkr
Dito hyreskostnad utan rabatt avdragen beräknad med kalkylberäkningsprocent	31 770 tkr
Hyreskostnad med rabatt avdragen år 1 (tkr)	23 427 tkr
Dito hyreskostnad med rabatt avdragen beräknad med kalkylberäkningsprocent	29 455 tkr
Direktfinansiering (tkr)	5 667 tkr

Nyckeltal	
Investeringskostnad /plats	540 tkr/plats
Investeringskostnad /kvm	44 213 kr/kvm
Hyreskostnad/elev (utan rabatt avdrag)	28 601 kr/elev
Hyreskostnad/elev (utan rabatt avdragen, kalkylberäkningsprocent)	35 300 kr/elev
Area/elev inkl idrott	12,2 kvm/elev

Risker och osäkerhetsfaktorer

Under den förstärkta utredningen har risker identifierats och analyserats ytterligare. Framförallt utgör det fleråriga uppehållet mellan förslagshandling och projekteringsskedet en stor risk för kostnader kopplat till nya förutsättningar, förändrade myndighetskrav, marknadsläge och för att nyckelpersoner byts ut. De sex största riskerna är angivna nedan, i fallande skala.

Generell marknadsrisk samt ätor i entreprenad

Fel i projektering och entreprenad är en generell risk som i kommande skeden behöver brytas ned i delar.

Generella projektförändringar

Mellan utredningshandling och färdiga bygghandlingar sker omprövningar av föreslagen utformning med syfte att få en optimal byggnad utifrån aktuell kunskap om hur verksamheten bäst bedrivs och hur den är organiserad. Detta genererar projekteringskostnad men kan även öka byggkostnaden.

Anpassningar till underliggande garage

Att bygga på ett underliggande garage minskar risken för oförutsedda förhållanden i de delar som annars skulle ha grundlagts på mark. Däremot finns risk för oförutsedda förhållanden kopplat till att garaget byggs flera år tidigare. Detta ställer högre krav på samordning och kan leda till Anpassningar och förändringar i SISAB:s detaljprojektering.

Ändrade myndighetskrav

Ändrade myndighetskrav är alltid en risk och när projektet innehåller ett långt tidsuppehåll ökar risken betydligt. Konsekvensen vid ändrade myndighetskrav kan bli stora i detta projekt eftersom byggnadens utformning redan är hårt styrd av detaljplanen. Inga särskilda åtgärder annat än att bevaka nya krav föreslås.

Sulfidberg

I Stockholm förekommer så kallat sulfidberg som inte kan återanvändas som normalt berg. Antingen krävs kostsamma åtgärder eller deponi. Berg som ska bortschaktas för skolans installationsutrymmen på plan 900 kan bestå av sulfidberg vilket då innebär merkostnader. I överenskommelse om exploatering är sulfidberg inte tydligt reglerat även om det borde betraktas som en förorening som exploateringskontoret ska bekosta hanteringen av. Berget behöver undersökas under förslagshandlingsskedet.

Arbetsplatsomkostnader

Eftersom skolan inte ska byggas förrän stora delar av omgivande kvarter är klara kan det medföra större arbetsplatsomkostnader, till exempel kostnad för extra kran och uppdelade transporter samt säkerhetsåtgärder och flaggvakter. Förmildrande omständighet är dock att det finns en skolgård att disponera.

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Projektet grundar sig i artikel 28 i barnkonventionen om att alla barn har rätt till utbildning. Projektet bidrar med att säkerställa elevplatser genom att tillskapa 900 nya elevplatser i det planerade nybyggnadsområdet samt förbättrar elevers möjlighet till att få en närliggande skola.

Garageinfartens placering vid skolbyggnaden medför en risk för barn och ungas säkerhet, om inte trafiksäkerheten säkerställs (artikel 19). Förvaltningen har därför för avsikt att inhägna delar av området vid skolan så att barnens utemiljö är trygg.

Förslaget innebär att skolan byggs på höjden för att skapa större friyta och därav blir det något lättare att uppfylla barns rätt till lek anpassad efter sin ålder (artikel 31). Men trots att byggnadens utformande har tillskapat mer friyta är 6,5 kvm per elev ett lågt tal för att kunna tillskapa en god utomhusmiljö. Det ställer höga krav på utformningen för att skapa ytor som uppmuntrar aktivitet för samtliga åldersgrupper samt att kunna säkerställa trygga zoner för alla elever. Med en sådan begränsad friyta blir det svårt att få plats med ytor för återhämtning och pedagogik, det vill säga platser som inte präglas av hög aktivitet och hög ljudvolym. Det ställer även höga krav på planering av grönska då förvaltningens erfarenhet är att det är mycket svårt att tillskapa ny grönska på dessa små skolgårdar. Förvaltningen bedömer därav att begränsad möjlighet till rörelse och återhämtning utifrån artikel 24, som åberopar barns rätt till bästa möjliga hälsa, samt artikel 31, som avser barns rätt till lek. En bedömning som behöver ses i relation till artikel 28, att alla barn har rätt till utbildning, varför förvaltningen föreslår att gå vidare med förslaget givet de tomtanvisningar som givits. Skolan kan därför behöva vidta kompensatoriska åtgärder för att undvika negativa konsekvenser av begränsad möjlighet till rörelse och återhämtning.

För att barn och unga i Stockholms stad ska ha rätt till en utbildning som ska syfta till att utveckla barnets fulla möjligheter är det av stor vikt att projektet strävar efter att hålla nere den hyresgenererande investeringskostnaden så att inte för stor del av elevscheman 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen. Samråd har hållits med stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB.

Ärendet har även beretts med ett samordnande huvudskyddsombud och kommer att behandlas av den fackliga samverkansgruppen vid utbildningsförvaltningen den 7 december 2021.

Utbildningsnämndens råd för funktionshinderfrågor kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 8 december 2021.

Förslag till beslut och synpunkter

SISAB och utbildningsförvaltningen är medvetna om den höga kostnaden för den nya skolan. Kostnaden är dock inte orimlig sett till liknande nyproduktioner såsom till exempel nya Sjöviksskolan och Bobergsskolan. I detta ärende medför tomtens begränsningar att skolan har behövt byggas på höjden, vilket tillsammans med lagkrav och styrning under detaljplanarbetet har drivit upp kostnaden. Att Stockholms Stads Parkering har ett garage under skolan ger även begränsningar för skolbyggnaden som medför vissa fördyringar. Skoltomternas förutsättningar är en kostnadsdrivande faktor som kan ses i flera liknande projekt, vilket beror på att staden har begränsad tillgång till mark som ska fördelas mellan olika aktörer. SISAB och utbildningsförvaltningen har lagt mer kostnader än brukligt under utredningsskedet för att aktivt arbeta med riskerna framgent för projektet, samt för att få en mer träffsäker offert i nästa skede. Det gör att detta ärende har en högre kostnad än liknande inriktningsärenden jämfört med om utredningarna hade gjorts i ett senare skede. Vidare har diskussioner förts angående etappindelningen för hela Slakthusområdet. Utbildningsförvaltningen har valt att placera skolan i den sista etappen eftersom behovet av elevplatser inte uppstår förrän efter 2029 och förvaltningen vill undvika tomställda lokaler i flera år

SISAB och utbildningsförvaltningen gör bedömningen att Slakthusområdets grundskola utifrån sina förutsättningar är en skälig investering för staden sett till utbildningsförvaltningens behov av elevplatser på sikt.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för projekt nybyggnation av grundskola, kv Johanneshov 1:1 till en beräknad investeringsutgift om 486,4 mnkr godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del inriktningen för projekt nybyggnation av grundskola, kv Johanneshov 1:1 till en beräknad investeringsutgift om 486,4 mnkr godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslås att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut för projekt nybyggnation av grundskola, kv Johanneshov 1:1, vid en beställning från utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag för nybyggnation av grundskola vid slakthusområdet till en uppskattad hyresgenererande kostnad om cirka 480,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 23,4 mnkr.

Utbildningsnämnden föreslås begära hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslag för nybyggnation av grundskola vid slakthusområdet till en uppskattad hyresgenererande kostnad om cirka 480,7 mnkr och till en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 23,4 mnkr.

Bilagor

1. Karta, situationsplan och illustrationer
2. Investeringskalkyl - SEKRETESS
3. Investeringskalkyl_kalkylberäkningsprocent SEKRETESS
4. Beslutsunderlag inför inriktning