

**§ 10****Evakueringsskola med idrottstält i Västerort**

KS 2021/1279

**Beslut**

1. Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, att uppföra en evakueringsskola och idrottstält i Västerort till en hyresgenererande projektkostnad om högst 233 mnkr och en tillkommande hyra första året om högst 27,0 mnkr.
2. Beslutet översänds till styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB.

**Ärendet**

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 november 2021 behandlas.

**Beslutsordning**

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsledningskontorets förslag. Ordföranden finner att ekonomiutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag.

**Handlingar i ärendet**

- KS 2021/1279-2 (Godkänd - R 3) KS 2021/1279  
Tjänsteutlåtande - Evakueringsskola med idrottstält i Västerort
- KS 2021/1279-1 Framställan från Utbildningsnämnden

## **Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
JAN OLOF, VALESKOG	2021-12-01
Kerstin, Tillkvist	2021-12-01
Anna, Jerlmyr	2021-12-01

**Handläggare**  
Stefan Kristensson  
Telefon: 0850829347

**Till**  
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

## Evakueringsskola med idrottstält i Västerort

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

1. Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, att uppföra en evakueringsskola och idrottstält i Västerort till en hyresgenererande projektkostnad om högst 233 mnkr och en tillkommande hyra första året om högst 27,0 mnkr.
2. Beslutet översänds till styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

### Ärendet

Utbildningsnämnden har i ett reviderat genomförandebeslut ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få uppföra en tillfällig evakueringsskola och idrottstält i Västerort till en förändrad hyresgenererande projektkostnad om 233 mnkr och en tillkommande hyra första året om 26,3 mnkr. Nämnden redovisar och beslutar för egen del om en tillkommande upplåtelseavgift under byggtiden om 21,6 mnkr och en upplåtelseavgift under hyrestiden om 758 000 kronor per år.

Evakueringsskolan byggs med prefabricerade moduler och uppförs i anslutning till Räckstarondellen i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, är byggaktör. Den blir fullt utrustad, inklusive tillagningskök, för att klara en F-9 organisation med kapacitet för 900 elever i 30 klasser. Ett idrottstält, som nämnden redan hyr av SISAB, kommer att flyttas och ställas upp i anslutning till evakueringsskolan. Färdigställande planeras till hösten 2023 med en initial första uppställningstid om 10 år. Jämfört med det tidigare genomförandeärendet, som kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände i juni 2020, så innebär detta en försening och förskjuten tidplan med ett år.

Planeringen baseras på att primärt 5 skolor i Västerort i sin helhet ska flytta till evakueringsskolan under tiden som erforderliga under-

hållsätgärder, samt om- och tillbyggnationer, sker av dessa. Berörda skolor är i turordning; Grimstaskolan Abrahamsbergskolan, Blackebergsskolan, Hässelbygårdsskolan och Nya Elementar. Under slutet av den 10-åriga uppställningsperioden finns en planerad ledig kapacitet om två år som buffert för oförutsedda händelser och förse- ningar gällande nämnda projekt. Om bufferten inte behövs kan den utnyttjas för evakuering av ytterligare skolor. En överordnad styr- grupp har inrättats, bestående av berörda förvaltningsområdeschefer hos SISAB respektive utbildningsnämndens lokalstrateger, i syfte att säkerställa fullt kapacitetsutnyttjande under hela uppställningstiden.

SISAB har i oktober 2021 tagit fram en reviderad budgetoffert för projektet som bifogas ärendet. Av underlaget framgår bland annat ökade kostnader för markarbeten och högre avgifter för nyttjande av offentlig plats under byggtiden på grund av tidigare felaktiga anta- ganden om kostnaden för detta. Det planerade idrottstältet som i det tidigare beslutet ingick i projekt- och hyreskostnaden redovisas nu som en ny tillkommande kostnad. Den hyresgrundande investe- ringsutgiften uppgår sammanlagt till 233 mnkr och hyran år 1 upp- går till 27,0 mnkr om markupplåtelseavgiften inkluderas. Hyran per plats uppgår därmed till 30 015 kronor per år. Vid det tidigare ge- nomförandeärendet uppgick den bedömda projektkostnaden till cirka 197 mnkr med en hyra första året om cirka 18,7 mnkr. Inve- steringsutgiften har jämfört med det tidigare ärendet ökat med 36 mnkr vilket motsvarar 18 procent. Nämnden avser att i det fortsatta arbetet söka lösningar för att reducera projektkostnaderna.

Årshyran för evakueringsskolan baseras på avskrivningstider på upp till 20 år. Skolan är en tillfällig etablering men byggnaden är av per- manent standard och efter 10 år betingar den ett restvärde om preli- minärt 46,6 mnkr. Ambitionen är att efter 10 år flytta skolan till en annan plats inom staden för att återanvända den som evakuerings- skola alternativt som en permanent skola. Om det inte finns behov av att återanvända byggnaderna har SISAB i uppdrag att genomföra en försäljning. Restvärdet kommer då att avräknas försäljningspriset och SISAB fakturerar vid ett underskott utbildningsnämnden skill- naden.

Ett arbete med att söka olika alternativ till den föreslagna evakue- ringskolan redovisas. Någon sådan mer fördelaktig lösning har dock nämnden inte funnit.

Nämnden beräknar tillkommande kostnader för evakueringen om cirka 77 mnkr avseende inredning och utrustning, extra personal, abonnerade bussar, SL-kort, med mera. Det är en minskad kostnad

om cirka 10 mnkr jämfört med vad som antogs i det tidigare genomförandeärendet.

### **Stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

I samband med det tidigare genomförandeärendet konstaterade ekonomiutskottet att projekt är förenat med mycket risker och osäkerheter. Det är en utmaning att under en så lång period som 10 år tidsmässigt synkronisera och till rimliga villkor få framdrift av 5 separata skolbyggnadsprojekt vilket är en förutsättning för att denna evakueringslösning ska vara kostnadseffektiv. Ekonomiutskottet godkände dock förslaget med förbehållet att utbildningsnämnden löpande i samband sin årliga lokalförsörjningsplan följer upp och rapporterar status på berörda projekt till kommunstyrelsen. Kontoret konstaterar att en sådan uppföljning och rapportering sker enligt plan.

För att evakueringslösningen ska vara ekonomiskt försvarbar förutsätter kontoret att samtliga berörda skolor faktiskt kan utnyttja den och att SISAB:s underhållsplaner är styrande, för vilka verksamhetsanpassningar som kan genomföras. Det ställer som nämns ovan stora krav på styrningen av berörda projekt avseende ekonomi och tidplaner så att de kan beslutas till rimliga villkor och att inga förseningar sker. Projektet med evakueringsskolan illustrerar därför tydligt de svårigheter som ofta förekommer med komplexa byggprojekt. Redan drygt ett år efter det tidigare genomförandebeslutet för detta projekt, som dessutom är en förutsättning för kommande 5 projekt, så har kostnaden ökat kraftigt och en försening har uppstått med ett år samt ett reviderat genomförandebeslut fordras.

Investeringsutgiften respektive årshyran i det tidigare genomförandeärendet motsvarade 220 000 respektive 20 700 kronor per plats. Motsvarande siffror i föreliggande ärende har ökat till 293 000 respektive drygt 30 000 kronor per plats. Hyreskostnaden per plats och år har ökat med 45 procent. Med hänsyn till att det rör sig om en permanent byggnad så betraktar kontoret fortfarande investeringsutgiften per plats som förhållandevis konkurrenskraftig. Trots kostnadsökningen kan projektet därför vara motiverat. Nämnden uppmanas dock att prioritera arbetet med att reducera kostnaderna i projektet. Redovisade nivåer får inte överskridas.

En viktig aspekt är att den permanenta byggnaden kan återanvändas efter att den tjänat ut som evakueringslösning i Västerort vilket kontoret särskilt påpekade redan i det tidigare genomförandeärendet. Bland annat skulle stadens SAMS-arbete kunna bidra till detta. Detta arbete måste fortsatt ges förtur i planeringen då kontoret uti-

från tidigare erfarenheter annars befarar kapitalförstöring, alternativt stora merkostnader, om en flyttprocess inte kan synkroniseras tidsmässigt med annan användning. Både en försäljning till en köpeskilling understigande aktuellt restvärde eller en period då byggnaderna temporärt eventuellt måste flyttas och mellanlagras på annan plats innan en ny användning riskerar mycket stora merkostnader för nämnden.

Kontoret ifrågasätter nämndens uppdelning av kostnader gällande projektet. Genom att hantera markupplåtelseavgiften under hyrestiden som en separat post i beslutet så blir den ekonomiska redovisningen, liksom begäran om hyresmedgivande till ett angivet belopp, otydlig och missvisande. Enligt gällande anvisningar ska markupplåtelseavgiften under hyrestiden inkluderas i hyran. Det innebär att kostnaden per plats för detta projekt överstiger 30 000 kronor per år och den är därmed på en nivå som kontoret normalt inte brukar föreslå ekonomiutskottet att godkänna. Kontoret konstaterar dock att för tillfälliga lösningar med tidsbegränsade bygglov, där uppställnings- och även avetableringskostnader ofta ska betalas under en förhållandevis kort tid, i detta fall 10 år, kan det vara svårt att klara de nyckeltal som tillämpas gällande permanenta skolbyggnadsprojekt. Hyreskostnaden per plats och år är givetvis mycket hög men behöver ändå inte vara orimlig med hänsyn till förutsättningarna för just detta projekt.

Enligt gällande anvisningar ska offerter som lämnas från SISAB till inhyrande nämnder efter den 1 september 2021 inkludera information om en beräknad kalkylhyra baserad på en kalkylberäkningsprocent om 2 procent givet vissa beloppsgränser för ett projekt. Detta utöver den reguljärt beräknade hyran baserad på gällande ränta enligt samverkansavtalet med SISAB. Kontoret konstaterar att så inte skett i detta fall trots att beloppsgränserna så fordrar. Nämnden uppmanas att tillsammans med SISAB se över sina rutiner för att säkerställa att erforderliga uppgifter ingår i de offerter som utgör grund för olika beslut.

Nämnden redovisar en reviderad markupplåtelseavgift som ska direktfinansieras under den tvååriga byggtiden. Den beräknas till totalt 21,6 mnkr mot det tidigare ärendet där kontoret uppfattar att motsvarande kostnad beräknades till cirka 1,5 mnkr, en väsentlig ökning. Det är anmärkningsvärt att en så pass betydande kostnad identifieras och tillkommer i ett projekt långt efter ett fattat genomförandebeslut. Markupplåtelseavgiften under byggtiden betalas dock utanför det egentliga hyresförhållandet.

Projektets kostnadsökningar fordrar ett nytt godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott avseende både investeringsutgiften och hyresnivån. Nämndens faktiska hyra inklusive markupplåtelseavgift uppgår år 1 till 27,0 mnkr. Kontoret föreslår att ekonomiutskottet, med hänvisning till vad som anförts ovan, beviljar utbildningsnämnden att uppföra en evakueringskola och idrottstält i Västerort till en hyresgenererande projektkostnad om högst 233 mnkr och en tillkommande hyra första året om högst 27,0 mnkr. Redovisade nivåer får inte överskridas. Ärendet delges även styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB.

Magdalena Bosson  
Stadsdirektör

Ebba Agerman  
Avdelningschef

### **Bilaga**

Utbildningsnämndens beslut per den 14 oktober 2021 med tjänsteutlåtande.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2021-11-12
Ebba Agerman, Avdelningschef	2021-11-11