

**§ 6****Ny grundskola vid Slakthusområdet**

KS 2021/1723

**Beslut**

Utbildningsnämndens begäran om nybyggnation av grundskola vid slakthusområdet med en uppskattad hyresgenererande kostnad om 480,7 miljoner kronor och en tillkommande årshyra första året om 23,4 miljoner kronor godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

**Särskilda uttalanden**

Borgarrådet Lindblom (V) gör följande särskilda uttalande.

Den nya skolan i slakthusområdet är ett stort och komplicerat projekt med en begränsad tomtyta. De utmanande förutsättningarna för att bygga en skola i området har varit kända under en längre tid men vi är förvånade över att det inriktningsbeslut som presenteras har en så pass låg friyta för eleverna.

Det är ytterst svårt att bygga nya skolor i staden som uppfyller Boverkets riktlinjer om 30 kvadratmeters friyta per elev. Men det här projektet har en planerad friyta på 5800 kvm vilket motsvarar 6,5 kvm per elev; det är oerhört lågt och lever knappt upp mot Barnkonventionens artikel 3, som handlar om barns rätt till lek, vila och fritid.

I takt med att staden förtätas och att barn och unga rör mindre på sig under sin fritid blir fysisk aktivitet under skoltid allt viktigare. Med tanke på projektets komplexitet och den begränsade tomtytan anser vi därför att staden ska ta lärdom av andra kommuner som använder sig av lekvärdesfaktorer för att definiera och kvantifiera en skolas utemiljö. Avsikten är att skapa en utomhusmiljö med de kvaliteter som krävs för att den ska ha ett hälsofrämjande värde. Genom att ta fram riktlinjer med lekvärdesfaktorer som utgår från forskning kan det användas som ett verktyg för stärka friytornas kvalitet. I det fall det inte finns tillräckligt med yta att bygga skolgården ska riktlinjerna även ta med möjligheten till utevistelse i allmänna parker och grönområden som ett komplement.

Våra skolor har en lång livslängd och tusentals barn kommer att gå hela sin skolgång i samma skolbyggnad. Därför det så viktigt att vi bygger rätt när vi bygger nya skolor och elevernas friyta måste vara en prioriterad fråga när nya skolor

planeras framgent. Det framgår även att idrottsfunktionen inte går att inrymma på bottenvåning, därav placering på våning fem. Med anledning av detta är det viktigt att byggnaden är funktionsanpassad så alla elever får de rätta förutsättningarna och möjligheterna till att delta på idrottsverksamheten.

### **Ärendet**

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 februari 2022 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 2021/1723-4 (Godkänd - R 1) KS 2021/1723 Tjänsteutlåtande - Ny grundskola vid Slakthusområdet
- KS 2021/1723-1 Framställan från utbildningsnämnden
- KS 2021/1723-2 Bilaga 2 - Ny grundskola vid Slakthusområdet
- KS 2021/1723-3 Bilaga 3 - Ny grundskola vid Slakthusområdet

## **Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Kerstin Lena Irene,Tillkvist	2022-03-02
Anna Margaretha,Jerlmyr	2022-03-02
Karin,Wanngård	2022-03-02

**Handläggare**  
Åsa Berglind  
Telefon: 0850829258**Till**  
Kommunstyrelsens  
ekonomiutskott

## Ny grundskola vid Slakthusområdet

### Inriktningsbeslut

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Utbildningsnämndens begäran om nybyggnation av grundskola vid slakthusområdet med en uppskattad hyresgenererande kostnad om 480,7 miljoner kronor och en tillkommande årshyra första året om 23,4 miljoner kronor godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### Bakgrund

Av regler för ekonomisk förvaltning framgår att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och utbildningsnämnden ska lämna ett gemensamt beslutsunderlag för utrednings-, inriktnings-, och genomförandebeslut där investeringsutgifterna bedöms överstiga 300 mnkr. Sedan beslutet i kommunfullmäktiges budget 2021 har ny grundskola vid Slakthusområdet valts till det första projektet där den nya arbetsmetoden med samskrivning prövas.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

### Ärendet

Av utbildningsnämndens och SISABs gemensamma ärende framgår att det i Slakthusområdet planeras cirka 4 000 ny bostäder med inflyttning mellan år 2024 och 2030. De nya bostäderna innebär ett ökat behov av grundskoleplatser. I Slakthusområdets närhet planeras ytterligare fyra grundskolor, tre på Årstafältet och en i Årstastråket (Steningeparken). Dessa fyra skolor bedöms inte kunna tillgodose behoven i själva Slakthusområdet och därför planeras för en ny grundskola i området.

Grundskolan med tillhörande skolgård kommer att byggas på Stockholms Stads Parkerings ABs parkeringshus. Placeringen av skolan och övriga förutsättningar på platsen har medfört vissa utmaningar i projektet bland annat huskroppen. Ljusinsläpp i husets mörka kärna har krävt byggnation av ett atrium. Idrottsfunktionen

går inte att inrymma på bottenplan och finns nu placerad på våning fem. Den lösningen innebär att både entré, trapphus och hissar anpassas för att idrottsfunktionen ska kunna hyras ut utanför verksamhetstid samtidigt som övriga skolbyggnaden är låst. Nämnden har bedömt att idrottsnämndens planerade lokaler i Slakthusområdet inte kommer att kunna tillgodose grundskolans behov utifrån information om behov från andra närliggande skolor.

Grundskolebehov uppstår generellt några år efter färdigställandet av bostäderna och den nya skolan bedöms av nämnden behövas någon gång mellan år 2030 och 2035. Innan dess kommer det att finnas tillgängliga skolplatser på andra närliggande skolor.

Nämnden lyfter att projektets genomförande förutsätter fler elever än nuvarande elevantalsframskrivning visar, alternativt att ledig kapacitet används av andra skolor eller annan pedagogisk verksamhet. Om skolan inte kan fyllas så är ett alternativ att skolan färdigställs först när tillräckligt stor organisation byggts upp i andra lokaler. På det sättet kan man redan vid skolans öppnande nyttja merparten av lokalerna. Närmare planering kommer att ingå i nämndens genomförandebeslut.

Parkeringshuset under skolan och skolgården kommer att färdigställas långt innan skolan ska börja byggas. Genom att skolan ska byggas på parkeringshuset behöver skolbyggnadens konstruktion och övriga förutsättningar vara kända inför parkeringshusets uppförande. Det leder till att inriktningsbeslut och beställning av förslagshandling behöver ske tidigare än normalt. SISAB och parkeringsbolaget har enligt nämnden överenskommit att sträva efter ett så kostnadseffektivt byggande för båda parter som möjligt. Kostnaden för SISAB, och därmed utbildningsnämnden, ska inte överstiga den kostnad som skulle ha varit fallet om garaget inte legat under skolan. Det motsvarar en grundläggning för skola med platta på mark och källare för nödvändiga teknikutrymmen samt schakt för skolgården.

Utbildningsnämnden har i samråd med kommunstyrelsen, genom stadsledningskontoret, beställt en förstärkt utredning av SISAB. Utredningen syftade till att få en bättre prognossäkerhet gällande den hyresgenererande investeringsutgiften samt att identifiera och om möjligt minska eventuella risker och osäkerheter i projektet. Riskpåslaget i kalkylen är trots detta 68 mnkr, vilket motsvarar 17 procent av projektkostnaden. I påslaget ingår generella risker såsom marknadsrisk och ändring, tillägg och avgående arbeten (ÄTA) i entreprenad samt projektspecifika risker såsom det fleråriga upphållet mellan förslagshandling och projekteringsskedet. Övriga projektspecifika risker är fel i projektering och entreprenad,

projektförändringar utifrån omprövningar av utformning, anpassningar till underliggande parkeringshus, ändrade myndighetskrav, sulfidberg (kan inte återanvändas på samma sätt som annat berg) och slutligen arbetsplatsomkostnader då skolan byggs när stora delar av omgivande kvarter är klara.

#### *Beskrivning av skolan*

Kapacitet: 900 elever i tre paralleller F-9  
Area: 11 000 kvm inklusive idrott, motsvarar cirka 12,2 kvm per plats  
Årshyra: 23,4 mnkr, motsvarar 28 601 kr per plats, eller 35 300 kr beräknad med kalkylberäkningsprocent.

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om införande av kalkylberäkningsprocent i budget 2021 har SISAB lämnat uppgift till utbildningsnämnden om en kalkylhyra baserad på kalkylberäkningsprocenten, som uppgår till 2 procent. Bedömning av projekt utifrån kalkylhyran sker från och med den 1 januari 2023 för inriktningsbeslut och 1 juli 2023 för genomförandebeslut. Därmed utgör information om kalkylhyran i detta ärende en referensuppgift.

Total projektkostnad uppgår till 486,4 mnkr, varav kostnad för utredning uppgår till 5,7 mnkr och direktfinansieras av utbildningsnämnden.

Skolan planeras färdigställd till höstterminen år 2029. Nämnden noterar att det är en högre area per elev i projektet än vad som stipuleras av lokalprogrammet (11,6 kvm). Att arean är större beror på att det är större teknikutrymmen (310 kvm) än normalfallet. I det fortsatta arbetet inför genomförandebeslut kommer nämnden att tillsammans med SISAB se över möjligheterna att optimera arean i enlighet med lokalprogrammet.

Utbildningsnämnden har dialog med kulturnämnden rörande samnyttjande av lokaler. Även med stadsdelsnämnden pågår dialog utifrån samnyttjande med förskolor.

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

Stadsledningskontoret finner det positivt att kunna ta del av ett gemensamt tjänsteutlåtande från utbildningsnämnden och SISAB.

Det noteras av underlagen att skolan har utmaningar i sin utformning som påverkar lösningarna och kostnaderna i projektet. Samtidigt är det inte fullt ut tydligt hur den förstärkta utredningen bidragit till att hålla nere kostnaderna och minska riskerna i

projektet. Stadsledningskontoret uppfattar att detta kan klargöras till genomförandebeslutet.

Vidare behöver area per elev minska från 12,2 kvm som redovisas i projektet. Det är inte hållbart över tid att arean ökar, särskilt inte om det som i det här fallet är teknikutrymmen. Stadsledningskontoret uppfattar att också 11,6 kvm är högt och det kan uppfattas som ett riktmärke, när det istället kanske borde användas som ett tak. När arean ökar driver det långsiktigt upp driftskostnaderna och bidrar därmed inte till en hållbar driftkostnadsutveckling för skolbyggnaderna. Det är särskilt bekymmersamt att det är en nybyggd skola som får detta utfall. Sammanfattningsvis är det viktigt att area per elev över 12 kvm vid nybyggnation undviks och att den aldrig uppfattas som effektiv.

Stadsledningskontoret noterar att en årshyra om 28 601 kr per elev är mycket hög. Det är angeläget för stadens långsiktiga förutsättningar att investeringsutgifterna hålls nere. Med en kalkylhyra om 35 300 kr konstaterar stadsledningskontoret att det blir nödvändigt att inom projektet arbeta aktivt med vägval och prioritering inom exempelvis lokalprogram och projekteringsanvisningar för att klara styrande nyckeltal vid genomförandebeslut.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner utbildningsnämndens begäran om nybyggnation av grundskola vid slakthusområdet med en uppskattad hyresgenererande kostnad om 480,7 miljoner kronor och en tillkommande årshyra första året om 23,4 miljoner kronor.

Magdalena Bosson  
Stadsdirektör

Ebba Agerman  
Avdelningschef

### **Bilaga**

Utbildningsnämndens beslut per den 16 december 2021 med tjänsteutlåtande.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2022-02-07
Ebba Agerman, Avdelningschef	2022-02-07