



**Handläggare**

SLK: Katharina Gratschew  
Telefon: 08-508 29 311  
Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut SISAB gällande om-, ny- och tillbyggnad av Fridhemsskolan på Kungsholmen**

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförande av projektet för om-, ny och tillbyggnad av Fridhemsskolan, för 1050 elever, till en total investeringsutgift om 314 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförande av projektet för om-, ny- och tillbyggnad av Fridhemsskolan, för 1050 elever, till en total investeringsutgift om 314 mnkr, godkänns.
  2. VD för Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att genomföra projektet samt teckna erforderliga avtal.
  3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

## Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har, efter planering, samråd och förhandlingar med Utbildningsnämnden, lämnat en fastprisoffert avseende om-, ny-, och tillbyggnad av Fridhemsskolan för 1050 elever. Projektet omfattar anpassning av F-6 skolan till femparallellig skola.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av skolplatser i Stockholm, samt medför en motiverad upprustning och modernisering av den befintliga skolmiljön.

## Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att Stockholms barn och ungdomar ska erbjudas en skola i världsklass. Utifrån gällande prognoser kommer staden att växa med ca 10 000 personer per år fram till 2030. Utifrån den befolkningstillväxten finns behov av utveckling, inom en rad områden, bl.a. vad gäller byggande av nya skolor. Utifrån visionen har en skolplan utarbetats som omfattar förslag till utveckling av stadens befintliga skolor och förskolor och nyproduktion av bl.a. nio skolor.

Enligt ägardirektiv ska SISAB bidra till att uppnå detta mål och medverka i utbyggnaden av förskolor och skolor, för ett växande Stockholm.

SISAB äger och förvaltar Fridhemsskolan som idag har en kapacitet för 590 elever och omfattar 9 267 kvm lokalarea. Befintlig byggnad ligger vid S:t Göransgatan, på Kungsholmen, och är kulturhistoriskt intressant enligt Stadsmuseets klassificering. Detta har tagits hänsyn till i projektet.

För att tillgodose det ökande elevantalet på Kungsholmen planeras för en ombyggnad, modernisering och tillbyggnad av Fridhemsskolan, vilket ger möjlighet att öka elevantalet till ca 1 000 elever. SISAB har tillsammans med Utbildningsnämnden utarbetat ett förslag, till omfattning och förutsättningar, för projektet och SISAB har efter beslut i styrelsen 2013-05-21, lämnat en fastprisoffert till Utbildningsnämnden. Utbildningsnämnden planerar att, efter godkännande i stadens ekonomiutskott, redovisa ärendet för godkännande av nämnden den 24 maj 2013.

Projektkostnaden för upprustning och kompletteringsbebyggelse inom Fridhemsskolan bedöms överstiga 300 mnkr och enligt stadens riktlinjer ska genomförandebeslut därför också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.



Projektet har i tidigare skeden, inte omfattat investeringar över 300 miljoner och har därmed, enligt koncernstyrelsens beslut, redovisats i samband med sedvanlig rapportering i tertialrapporter, årsbokslut, flerårsplaner m.m., tillsammans med andra projekt över 50 mnkr. Därför har de tidigare besluten, avseende utredning och inriktning på projektet, inte redovisats i separata ärenden.

### Ärendet

Projektförslaget, som SISAB tillsammans med Utbildningsnämnden upprättat, innebär att Fridhemsskolan byggs om och till, för en F-6 skola med fem parallella klasser.



Ombyggnadsprojektet omfattar befintligt Hus A så att lokalerna anpassas till mellanstadieelever med lärosalar och grupprum för 18 klasser. Kök och matsal flyttas i läge och byggs om så att kapaciteten ökas till 322 platser vilket kan tillgodose elevantalet och totalt upp till 1 800 personer.

Projektet omfattar också en tillbyggnad av Hus A, som byggs ut i vinkel utefter St Göransgatan. Tillbyggnaden blir i fem våningar ovan mark och kommer omfatta lärosalar och fritidslokaler för klasserna F-3. Tillbyggnaden kommer också att inrymma två våningar under mark, som kommer innehålla en gymnastiksal och tekniska utrymmen samt specialundervisningsutrymmen. Totalt kommer den nya byggnaden omfatta 6 096 kvm.

Totalytan i Fridhemsskolan kommer, genom föreslaget projekt, att öka från 9 267 kvm till 12 985 kvm.

Skolgården görs i ordning för att tillgodose det ökade elevantalet.

Fridhemsskolan har idag en kapacitet för 590 elever och beräknas efter ombyggnaden ha ca 965 elever inklusive grundsärskola. Byggnaderna kommer efter ombyggnaden att ha en teknisk kapacitet för att ta emot ca 1 200 elever.

Projektets energimål för ombyggnaden är 105\* kwh/kvm och år. För tillbyggnaden är målet 80\* kwh/kvm och år.

(\* inklusive tillägg för luftflöde enligt BBR)



## Tidplan

För att SISAB ska genomföra projektet krävs en motsvarande beställning från Utbildningsnämnden. Den redovisade tidplanen utgår ifrån en beställning i mars 2013, vilken ska godkännas av Utbildningsnämnden i maj 2013. Det innebär att evakuering, av den befintliga skolan, beräknas ske vid årsskiftet 2013/2014 och produktion kan starta första kvartalet 2014. Utifrån detta kommer preliminär inflyttning kunna ske i december 2016.

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas så att markarbeten kan påbörjas i januari 2014.

## Ekonomi

Totalkostnaden för projektet beräknas uppgå till 313,9 mnkr, varav 282 mnkr kommer att vara hyresgrundande för Utbildningsnämnden och 29,9 mnkr avseende underhållsåtgärder finansieras av SISAB inom befintligt ramavtal. 2 mnkr i projektkostnaden avser köksutrustning, som kommer direktfaktureras och är därmed inte hyresgrundande.

Investeringen finansieras genom den tillkommande hyran, som år 1 beräknas uppgå till 23,5 mnkr. Den totala hyran för hela skolan under det första året efter färdigställandet blir 30,2 mnkr. Hyran kommer minska i takt med att projektets investeringar amorteras ned och räntekostnaderna därmed minskar. År 11 beräknas den tillkommande hyran ha sjunkit till 13,2 mnkr.

Bilagd nuvärdeskalkylen för projektet anger ett negativt investeringsresultat hos SISAB. Detta beror på hyreskonstruktionen i ramavtalet. Den omfattar en kraftig årlig amortering, vilken medför att investeringen skrivs ned snabbare än avkastningsvärdet förändras. Det negativa resultatet medför därmed inte något nedskrivningsbehov.

## Risker

De risker som SISAB identifierat är bl.a. följande:

- Högre kostnader jämfört med kalkyl
- Bygglovshantering – överklagande
- Planrisk – eventuella önskemål om planändring, vilket kan medföra förskjutningar i tiden för projektet.
- Tekniska risker i samband med bl.a. sprängningar i innerstadsläge

### Organisation och uppföljning

Projektet kommer att genomföras av SISAB, i nära samråd med ansvarig handläggare hos Utbildningsnämnden.

Uppföljning av projektet sker genom lägesredovisning till koncernledningen, enligt stadens projektstyrningsmetodik.

Uppföljning av projektet kommer även att ske genom Utbildningsförvaltningens styrgrupp.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

### Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av skolplatser i en del av Stockholm som expanderar genom utveckling av bl.a.

Lindhagen på nordvästra Kungsholmen. SISAB redovisar genom föreslaget projekt att de bidrar till att tillgodose behovet av skolor och förskolor genom utveckling och komplettering av sitt bestånd i centrala lägen.

Projektet bedöms förbättra kvalitén i befintlig bebyggelse för både nuvarande och framtida elever och personal. Om- och tillbyggnaden medför också förutsättningar för SISAB att effektivisera energianvändningen i byggnaderna. Det planerade tillskottet av idrottslokaler kommer att tillgodose ett visst behov hos närliggande skolor som Stadshagsskolan.

Projektet utgör en stor investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr). Enligt kommunfullmäktiges investeringsregler uppmanar koncernledningen SISAB att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

### Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från SISAB:s styrelse
2. Nuvärdeskalkyl SEKRETESS