

HandläggareStadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Stefan Kristensson
Telefon: 08-508 29 347**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande SISAB:s nyproduktion av skola i Årstadal, Sjöviksskolan

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförande av nybyggnation av skola i Årstadal, Sjöviksskolan till en total investeringsutgift om ca 455 mnkr, godkänns

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförande av nybyggnation av skola i Årstadal, Sjöviksskolan till en total investeringsutgift om ca 455 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Lars Rådh
StadsdirektörIngela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Den föreslagna nybyggnationen av en skola i Årstadal motiveras genom stadens tillväxt och den omfattande nyproduktionen för ca 14 000 personer ytterligare kring Årsta. Därav pekar utbildningsnämndens behov på ett behov av en ny skola för 1 200 skolelever. Skolans area omfattar ca 12 600 kvm lokalarea och en skolgård om ca 5 300 kvm. Skolan kommer att byggas i tre byggnader på del av fastigheterna Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 i Årstadal.

Förberedelser inför upphandling och byggstart beräknas kunna startas efter beställning av utbildningsnämnden under sommaren 2015. Efter projektering av mark och hus bedöms produktionsstart kunna ske i augusti 2016, för färdigställande till augusti 2019.

Total projektkostnad, inklusive mervärdesskatt, är beräknad till ca 455 mnkr och kommer att finansieras genom en årshyra om ca 33 mnkr gentemot utbildningsnämnden under det första året men trappas sedan ned utifrån ramavtalets hyreskonstruktion.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett nödvändigt tillskott av skolplatser i ett expansivt område i staden och tidplanen och genomförandet av projektet är av stor vikt för att få en väl fungerande stadsdel med god kvalitet på närservice och kommunala funktioner.

Återstående osäkerheter i projektet bör hanteras och minimeras genom ett fortsatt gott och mycket nära samarbete mellan SISAB, utbildningsnämnden, stadsdelsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på den planerade flexibiliteten i skolan samt möjligheten till samordning av funktioner som gymnastiksal som kan hyras ut efter skoltid.

Sammantaget ligger projektet väl i linje med kommunfullmäktiges direktiv och uppdrag för stadens verksamheter.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) uppmanas SISAB att återrapporera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna samt i separata lägesredovisningar.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Som ett led i arbetet med att uppfylla sitt ägardirektiv och uppdrag att delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm, planerar SISAB att bygga en ny skola i Årstadal, Sjöviksskolan. Projektet samordnas avseende skolverksamheten med utbildningsnämnden och avseende förskoleverksamheten med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Bakgrund

I stadsledningskontorets utredning ”Skolplanering för ett växande Stockholm” från 2011, föreslås att ett antal skolor byggs för att möta elevantalsutvecklingen i Stockholm. I denna utredning konstaterades behov av en ny skola i Årstadal.

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 anges att samplaneringen i tidigt skede med utbildningsnämnden, stadsdelsnämnderna stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, SISAB och idrottsnämnden ska stärkas. Utbyggnaden av förskolor ska fortsätta i hög takt. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bl.a. vad gäller byggandet av nya bostäder och därtill hörande infrastruktur och service, såsom exempelvis skolor. SISAB har därutöver erhållit uppdrag och ägardirektiv att delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

Därefter har utbildningsnämnden utrett möjligheter att förhyra respektive ett förvärv av befintliga kontorsfastigheter i området. Då överenskommelse inte har träffats har det alternativet utgått. Exploateringsnämnden tog därefter emot SISAB:s ansökan om markanvisning, den 5 december 2012. Markanvisningen avsåg kvarteret Packrummet där det idag står en tillfällig förskola för 200 barn.

Utbildningsnämnden har tagit ett inriktningsbeslut i ärendet den 13 juni 2013 och samråd i ärendet har anmälts i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 4 juni 2013. Utbildningsnämnden redogör i sitt ärende för en fortsatt på skolplatser för områdets barn- och ungdomar idag och en fortsatt elevantalsökning mellan 2012-2021.

SISAB:s styrelse tog inriktningsbeslut i ärendet den 26 november 2013 och koncernstyrelsen godkände inriktningen den 17 mars 2014.

Kommunfullmäktige tog beslut om den föreslagna inriktningen den 26 maj 2014.

SISAB har därefter tillsammans med utbildningsnämnden, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden utrett placering och utformning av en skola/förskola i Årstadal, vilket gett underlag för ärendets förslag om nybyggnad av en skola, Sjöviksskolan i Årstadal.

2015. Ärendet har redovisats och godkänts i Kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 augusti 2015.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Projektet kommer att överstiga 300 mnkr.

Mål och syfte

Den föreslagna nybyggnationen av en skola i Årstadal motiveras genom stadens tillväxt och den omfattande nyproduktionen för ca 14 000 personer ytterligare kring Årsta. Därav pekar utbildningsnämnden på ett behov av en ny skola för 1 200 skolelever.



Skolområdets läge i Årstadal

Att en ny skola som kan ställas om för olika åldersgrupper är högst väsentlig för att säkerställa skolkapaciteten i området på längre sikt. Den nybyggda skolan ska byggas för 1 200 elever mellan åk 1-9 som planeras kunna användas för varierande behov. Det innebär att den ska kunna nyttjas för 6 parallella klasser i åk F-6 eller fyra parallella klasser i åk 1-9.

Skolan planeras även inrymma lokaler för idrottsundervisning samt kök och matsal.

Projektbeskrivning

Skolans area omfattar ca 12 600 kvm lokalarea och en skolgård om ca 5 300 kvm. Skolan kommer att byggas i tre byggnader på del av fastigheterna Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 i Årstadal



Visionsbild av den planerade skolan

Skolan är planerad på en tomt med en kraftig höjdskillnad, vilket medför att delar av skolan kommer att utföras som en souterränglösning.

Skolan kommer att inrymma ett tillagningskök och en matsal med 460 sittplatser.

En gymnastiksal byggs under mark och utrustas med ridåväggar så att den kan nyttjas i olika sektioner och olika storlekar. Idrottssalen kommer att ha tre separata omklädningsrum för respektive sektion för att kunna nyttjas flexibelt.

Skolgården kommer att ligga på en av byggnadernas tak och kommer i söder och norr att angränsa mot parker och i öster via en trappa till en grön kil i området.

Sjöviksskolan planeras utifrån utbildningsnämndens funktionsprogram, vilket beslutades i nämnden den 4 juni 2014. Lokalerna ska vara flexibla och yteffektiva samt hållbara över tid och klara förändringar avseende pedagogik, arbetssätt och elevförändringar, vilket möjliggörs genom att en och samma yta planeras för att kunna användas på flera sätt under dagen och av olika grupper med olika storlekar.

Tidplan

Efter att SISAB erhållit markanvisning vid årsskiftet 2012/2013 har därefter ett planarbete startats. Detaljplanen beräknas kunna redovisas till stadsbyggnadsnämnden i september 2015 och bedöms kunna vinna laga kraft vid årsskiftet 2015/2016, förutsatt att den inte överklagas.

Projektet kommer att genomföras av SISAB, i nära samråd med ansvarig handläggare hos utbildningsnämnden, stadsdelsnämnden och övriga berörda nämnder. Förberedelser inför byggstart startas efter beställning av utbildningsnämnden under sommaren 2015 och projekteringsarbete beräknas pågå till och med oktober 2015. Upphandling av totalentreprenör beräknas vara klar till slutet av mars 2016. Produktionsstart bedöms kunna ske i augusti 2016 för färdigställande till augusti 2019.

Risker

Det finns risk för överklagande av den nya detaljplanen, bygglov och upphandling, vilket kan ge förskjutningar i projektet. Den bedömda tidplanen inkluderar inte överklagande, men det kan även komma att påverka kostnaderna.

Den största ekonomiska risken i övrigt är konjunkturläget, som kan medföra ökade projektkostnader vid upphandlingen samt den pressade tidplanen.

Övriga risker är främst tekniska risker avseende de geotekniska förutsättningarna för grundläggning och markarbeten, komplicerade takkonstruktioner.

Risk för vikande elevunderlag finns i alla skolbyggnadsprojekt men i detta projekt pekar prognoserna på ett kraftigt ökande elevunderlag.

Miljö

Skolan kommer att uppnå en sammanvägd klassning och ska uppnå den för SISAB gängse nivån Miljöbyggnad Silver och ska projekteras för ett energimål om 55 kWh/kvm/år (exkl tillägg för ventilation).

En särskild bullerutredning har genomförts och utsatta fasader planeras isoleras särskilt samt en bullerskärm mot söder planeras för skolgården. Det är även gjorts andra utredningar såsom trafikanalys, dagvattenutredning, geoteknisk utredning, miljöteknisk

markundersökning, riskanalys med avseende på intilliggande järnväg.

Ekonomi

Total projektkostnad, inklusive mervärdesskatt, är beräknad till ca 455 mnkr och kommer att finansieras genom en årshyra om ca 33 mnkr gentemot utbildningsnämnden under det första helåret vilken sedan trappas ned utifrån ramavtalets konstruktion. Det hyresgrundande beloppet för utbildningsnämnden uppgår till 453 mnkr efter redan fakturerade projektkostnader.

Bilagd nuvärdeskalkyl för projektet anger att projektet innebär ett positivt investeringsresultat på 0,3 mnkr. Resultatet beror på hyreskonstruktionen i ramavtalet och omfattar en kraftig årlig amortering, vilket medför en hyresnivå som minskar över tiden. Detta medför att investeringen skrivs ned snabbare än vad avkastningsvärdet förändras.

En detaljerad ekonomisk bedömning av SISAB:s investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2 (SEKRETESS).

Uppföljning

Uppföljning och framdrift av projektet kommer att ske genom kontinuerlig dialog mellan projektansvariga hos SISAB respektive utbildningsnämnden. Avrapportering kommer också att göras till styrelsen, i samband med verksamhetsplaner, tertiärrapportering samt bokslut. Projektet kommer följas upp med separata lägesredovisningar till bolagsstyrelsen samt koncernstyrelsen, enligt stadens projektstyrningsmetodik.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett nödvändigt tillskott av skolplatser i ett expansivt område i staden. Med den stora nyexploatering av bostäder som planeras i Årstadal, prognostiseras ett kommande behov av skol- och förskoleplatser. Det medför att tidplanen och genomförandet av projektet är av stor vikt för att få en väl fungerande stadsdel med god kvalitet på närservice och kommunala funktioner.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att det återstår betydande osäkerheter i projektet, vilka bör hanteras och minimeras genom ett fortsatt gott och mycket nära samarbete

mellan SISAB, utbildningsnämnden, stadsdelsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Projektet kommer att kräva ett fortsatt nära samarbete för att genomföras inom den relativt pressade tidplanen för att i tid tillgodose behovet av skolplatser i området.

Det är också av stor vikt att risken för ökade kostnader motverkas i de delar där staden har rådighet att påverka kostnadsbilden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på den planerade flexibiliteten i skolan, med möjligheten att ställa om från en sex-parallellig F-6 skola till en fyr-parallellig F-9 skola. Det överensstämmer väl med den utveckling man kan förvänta avseende en stadsdel med betydande nyproduktion och möjlighet till stort upptagningsområde, vilket bedöms ge en variation i elevunderlaget. Flexibiliteten ger också SISAB bättre förutsättningar att långsiktigt och kostnadseffektivt anpassa fastigheten efter förändrade behov.

I detta projekt planeras också för en effektiv lokalanvändning genom den planerade flexibiliteten i respektive yta med möjlighet att användas för olika funktioner under skoldagen. Koncernledningen och stadsledningskontoret mycket positivt på den utvecklingen.

Sammantaget ligger projektet väl i linje med kommunfullmäktiges direktiv och uppdrag för stadens verksamheter.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen SISAB att återrapporera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna samt i separata lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB
2. Nuvärdekalkyl SEKRETESS