



Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 508 293 23

Till
Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Åsa Berglind
Telefon: 08 508 292 58

Genomförandebeslut gällande SISAB:s om-, till- och nybyggnad av grundskolan Lillholmsskolan i Skärholmen

Förslag till beslut

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

1. Genomförande av om-, till- och nybyggnad av Lillholmsskolan på fastigheten Falkholmen 3, till en total investeringsutgift om 308 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförande av om-, till- och nybyggnad av Lillholmsskolan på fastigheten Falkholmen 3, till en total investeringsutgift om 308 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I takt med utbyggnaden av bostäder, i enlighet med stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030, behöver också skolkapaciteten förbättras. Därför föreslås att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genomför en om- och tillbyggnad av grundskola samt nybyggnad av idrottshall på Lillholmsskolan i Skärholmen, till en total investeringsutgift om 308 mnkr. Utbildningsnämnden är hyresgäst.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Projektets mål är att bygga om och till grundskolan för att kunna inrymma totalt 990 grundskoleelever och uppföra en ny idrottshall om ca 900 kvm. Projektet ska ersätta befintlig idrottssal och tillfälliga paviljonger för grundskolan. Inflyttning i skolan planeras i etapper från höstterminen 2022 till sommaren 2024.

Den nya hyran till utbildningsnämnden förutsätts enligt SISAB:s beräkningar uppgå till 18,8 mnkr per helår, vilket är 19 000 kr per elev och år. Investeringsutgiften motsvarar 26 700 kr per kvm om den är utslagen på hela grundskolan och idrottshallen.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser i ett bra läge med stora behov och förväntad framtida tillväxt av bostäder.

Bakgrund

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. På fastigheten Falkholmen 3 i Skärholmen finns idag grundskolan Lillholmsskolan som byggdes 1968. I Skärholmen förväntas ett stort bostadsbyggande de kommande åren med över 6 000 nya bostäder. En kapacitetsökning av Lillholmsskolan stödjer det behov av fler elevplatser som uppstår i samband med detta.

Lillholmskolan har en yta om ca 5 600 kvm och maximal kapacitet för 580 elever. Skolan är byggd på slutet av 1960-talet och idag utbyggd med tillfälliga paviljonger med bygglov som löper ut 2021.

I gällande detaljplan från 1965 anges en begränsande byggnadshöjd om maximalt 8,5 meter som omöjliggör utveckling av befintliga tvåvåningsbyggnader. Tillagningsköket uppfyller inte den standard som behövs och har stora brister i rumsfunktion och arbetsmiljö. En kapacitetsökning av skolan förutsätter att byggnaderna rivs och ersätts med nya och att de tillfälliga paviljongerna demonteras.

SISAB:s styrelse beslutade i april 2018 inriktningsbeslut för om- och tillbyggnad av Lillholmsskolan till en investeringsutgift om 219 mnkr. Då ingick inte idrottshallen. I samband med den planerade om- och tillbyggnaden av skolan har utbildningsnämnden och SISAB enats om att det ska ingå en idrottshall i projektet. I maj 2018 tog SISAB:s styrelse ett genomförandebeslut för projektet där idrottshallen ingick, med en total investeringsutgift om 308 mnkr. Beslutet togs under förutsättning att beställningar skulle ske från utbildningsnämnden senast oktober 2018.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

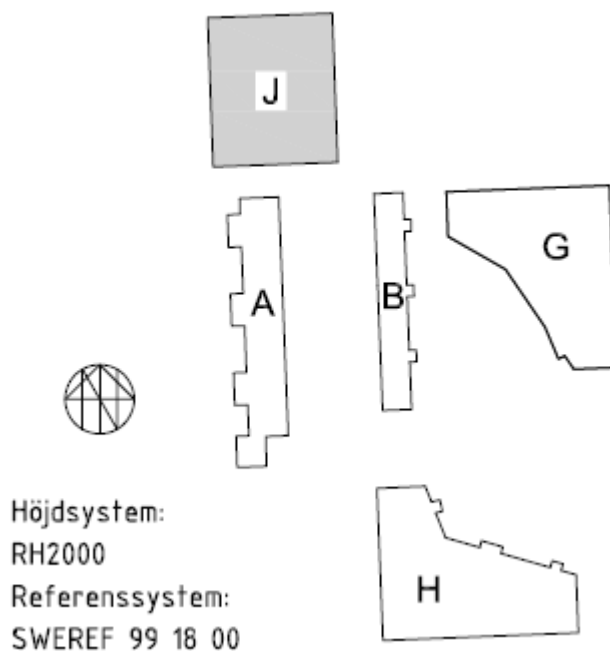
Projektet syftar till att uppföra till- och ombyggnad av grundskola och nybyggnad av idrottshall på fastigheten Falkholmen 3, i Skärholmen, med utbildningsnämnden som hyresgäst.



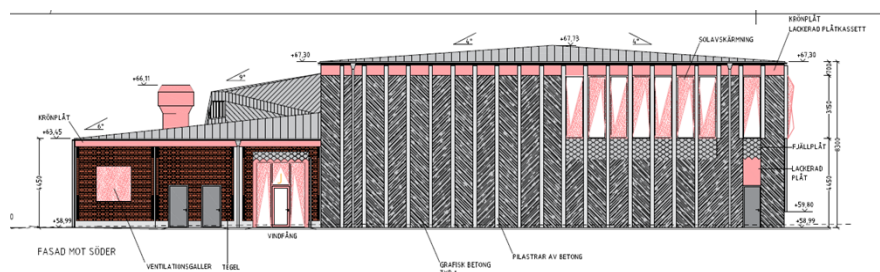
Lillholmsskolan idag. Byggnad C, D, E och F, samt de två paviljongerna kommer att rivas och ersättas av nya byggnader. Verksamhetsanpassning kommer att göras i en mindre omfattning i hus A och B för att kunna inrymma särskola och förberedelseklasser samt mellan- och högstadium.

Stockholms Stadshus AB

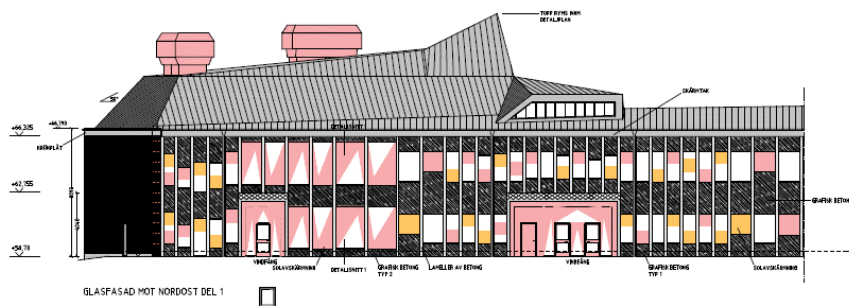
Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se



Byggnad J är idrottsbyggnad. Hus H blir hemvist för årskurs F-4. Hus G kommer att inrymma tillagningskök, matsal och specialsalar.



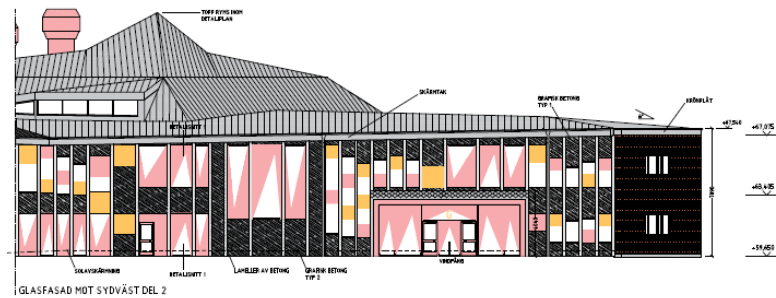
Hus J



Hus H

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

 $HuS\ G$

Avsikten är att skolan ska ha kapacitet att inrymma totalt ca 990 elever. Det är ca 410 fler mot dagens maximala kapacitet om 580 elever. Berörda ytor kommer att utformas i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Totalt kommer skolan att utökas från ca 5 600 kvm till ca 11 500 kvm.

Skolan byggs för tre parallellklasser mellan förskoleklass och årskurs nio. Det är fyra byggnader som rivs med en yta om totalt ca 2 500 kvm. Dessa byggnader ersätts med två nya byggnader om ca 6 900 kvm som inrymmer tillagningskök, matsal och specialsalar.

Bland byggnaderna som rivs ingår skolans befintliga idrottssal. De paviljonger som idag står på skolgården kommer också att avvecklas. I projektet ingår att det byggs en idrottshall om ca 900 kvm som är delbar i tre delar. Idrottshallen och skolans matsal ska kunna hyras ut till allmänheten utanför verksamhetstid.

Tidsplan

Ansökan om bygglov har lämnats till stadsbyggnadsnämnden i juni 2018. Genomförandet ska ske i två etapper och beräknas starta sommaren 2019 med rivning och förberedelsearbeten. Den första etappen bedöms färdigställas till höstterminen 2022 och den andra etappen bedöms bli klar senast till sommaren 2024.

Ekonomi

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 308 mnkr, varav 52 mnkr avser idrottshallen. Utgiften blir 26 700 kr per kvm för grundskolan, utslaget på samtliga ytor.

Av investeringen för grundskolan är 22,7 mnkr SISAB:s egna kostnader. Utöver det beloppet låter SISAB fakturera 17,6 miljoner kronor direkt till utbildningsnämnden, varav 2,5 mnkr är tidigare utredningar som direktfakturerats. Resterande är restvärde och rivningskostnader för de byggnader som rivs är 15,1 mnkr. Momsen

är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms.

Den nya hyran som SISAB redogjort för utgår från gällande ramavtal för utbildningslokaler, och förutsätts enligt bolagets beräkningar uppgå till 18,8 mnkr på helårsbasis för utbildningsnämnden. Däri ingår en tillkommande hyra om ca 15 mnkr genom aktuell om- och tillbyggnation och hänsyn tas till avvecklade och rivna byggnader.

Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir enligt utbildningsnämndens bedömning efter till- och ombyggnad ca 19 000 kr per elev och år.

Risker

Om bygglov överklagas kan projektet komma att försenas. I övrigt har projektet inte identifierat några ovanliga tekniska risker.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Den planerade bostadsproduktionen i Skärholmen bedöms medföra en ökning av antalet barn i skolåldern. Utbyggnaden av Lillholmsskolan är en del av planeringsförutsättningarna och behoven av nya skolor i enlighet med Samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS), där både utbildningsnämnden och SISAB ingår. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av platser i grundskolor i området.

Utvecklingen av Lillholmsskolan innebär att det tillskapas en modern och attraktiv lärmiljö i Skärholmen. Projektet utgör därmed en värdefull del i stadens satsning på Fokus Skärholmen där fullmäktige lagt fast att utvecklingen i området ska präglas av sammanhållen och varierad, levande och innehållsrik samt delaktig och lärande.

Investeringsutgiften om totalt 308 mnkr motsvarar 26 700 kr per kvm. Det är inte orimligt sett till projektet omfattar många skilda ytor, både befintliga och nya som behöver sammanfogas, samtidigt som skolverksamhet ska kunna bedrivas under tiden för byggandet. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är mycket positivt att idrottshallen och skolans matsal ska kunna hyras ut efter skoltid.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den nya hyran om 18,8 mnkr per år är rimlig. Utbildningsnämnden har

redogjort för en tillkommande hyra om 15 mnkr i ett eget ärende den 14 juni 2018, som senare ska behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Den tillkommande hyran stämmer med den som SISAB har redogjort för och hyresnivåerna per elev och år kan konstateras understiga nivån om ca 30 000 kr per år. Det senare är den övre gräns som stadsledningskontoret brukar föreslå kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna i samband med att nämnderna begär godkännande för hyresutgifterna. Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av grundskoleplatser i ett bra läge med stora behov.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av om-, till- och nybyggnad av grundskolan Lillholmsskolan i Skärholmen, med en investeringsutgift om 308 mnkr.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SISAB för Lillholmsskolan
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2018-05-22

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ingela Lindh, VD/Stadsdirektör	2018-08-20
Thomas Andersson, vice VD	2018-08-20