

Kommunledningskontoret

Anders Forsberg

SEKRETESS

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för etapp 1 Stocksundsskolan inom fastigheten Skolan 20

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 9 juni 2025 (§ 106) att uppdra till kommunledningskontoret att ta fram program- och systemhandlingar inför ett genomförandebeslut för Stocksundsskolan, etapp 1. Genom föreliggande ärende sker nu avrapportering inför genomförande av projektet. De framtagna handlingarna ligger till grund för det förfrågningsunderlag som ska tas fram inför kommande upphandling av en utförandeentreprenad.

Projektet innebär i korthet en totalrenovering och viss omDispositionering av lokaler i befintliga byggnader inom Stocksundsskolan. Specialsalar som idag inryms i moduler ersätts av permanenta lokaler i befintliga skolbyggnader och en ny trafiklösning tas i bruk. Planeringen har skett i nära samverkan med representanter på bildningsförvaltningen.

Årshyran för Stocksundsskolan beräknas uppgå till cirka 15,4 miljoner kronor efter projektets färdigställande och utgörs av tekniska nämndens driftkostnad, avskrivningar och räntor.

Kommunledningskontorets målbild är att etapp 1 kan färdigställas under hösten 2028.

Rödmarkerad text anger sekretessbelagd uppgift enligt 19 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att Stocksundsskolan etapp 1, inom fastigheten Skolan 20 i Stocksund, ska genomföras i enlighet med tjänsteutlåtande KS 2024/0368, daterat 2026-02-03.
2. Kommunfullmäktige noterar att det preliminära hyresbeloppet uppgår till cirka 15,4 miljoner kronor per år.

Bakgrund

Den 18 november 2024 (§ 168) gav kommunstyrelsen samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att ta fram en kompletterande förstudie där de förändrade förutsättningarna för ny- och ombyggnation,

Kommunledningskontoret

Anders Forsberg

SEKRETESS

liksom evakueringslösningar och andra genomförandefrågor skulle utredas och dokumenteras.

Kommunstyrelsen uppdrog även åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att återuppta detaljplanarbetet för fastigheterna Skolan 6, 11, 12 och 20 som tillfälligt pausades genom kommunstyrelsens beslut den 24 april 2023 (§ 75).

Under första halvåret 2025 fortskred arbetet med förstudien i samverkan med berörda förvaltningar. I framtagna förstudierapport föreslogs projektet att delas in i två deletapper där etapp 1 innebär en renovering och viss omdisponering av ytor i befintliga byggnader och etapp 2 en möjlig utbyggnation av nya skollokaler. För att projektet i sin helhet inte ska försenas av en pågående planprocess och för att medge en flexibilitet i framtida lokalbehov föreslogs reinvesteringsdelen (etapp 1) genomföras initialt. Etapp 2 föreslogs hanteras i separat ordning i kommande skeden.

Etapp 1 föreslogs genomföras som en utförandeentreprenad. Den förordade entreprenadformen bedömdes som mest ändamålsenlig då kommunen, genom egen projektering, ges möjlighet att ta fram ett komplett och välstrukturerat förfrågningsunderlag. Bedömningen är att entreprenadformen skapar goda förutsättningar för kostnadskontroll samt en tydlig ansvarsfördelning mellan beställare och entreprenör under det kommande genomförandeskedet.

Den 9 juni 2025 (§ 106) beslutade kommunstyrelsen att uppdra till kommunledningskontoret att ta fram program och systemhandlingar inför genomförandebeslut av Stocksundsskolan etapp 1. Handlingarna är nu framtagna och återrapporteras genom föreliggande ärende.

Kommunledningskontorets utredning

Kommunstyrelsen har gett kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram program- och systemhandlingar för projektet Stocksundsskolan, etapp 1. Handlingarna tillsammans med framtagna kostnadskalkyl utgör underlag inför kommunfullmäktiges genomförandebeslut.

Sammanfattning av föreslagna åtgärder, Stocksundsskolan etapp 1

Bakgrunden till de föreslagna åtgärderna är att den befintliga huvudbyggnaden 5019 samt byggnad 5018 och 5017 har behov av omedelbara och omfattande underhållsåtgärder. Utredningar som samhällsutvecklingsförvaltningen tidigare låtit utföra innefattar bland annat inre ytskiktsrenovering, förändringar av planlösning, renovering av wc-grupper, VVS, el, samt åtgärder på tak och fasad. Även undervisningssalar som idag inryms i tillfälliga moduler föreslås ersättas med permanenta lokaler i befintliga skolbyggnader.

Kommunledningskontoret

Anders Forsberg

SEKRETESS

Åtgärderna som planeras innefattar samtliga permanenta byggnader som skolverksamheten förfogar över (byggnad 5019, 5018, 5017).



Byggnad 5019

Kommer renoveras med fokus på ytskiktsförbättringar, fasader, åtgärder för förbättrat klimatskal genom fönsterrenovering och ersättning av dörrar. Planlösningen omarbetas för att tillgodose krav på tillgänglighet, omstrukturering av elevhälsan och personalutrymmen, samt tillskapande av nya WC och RWC på varje plan. Fläktrummet flyttas till källarplanet för att göra plats för ett rymligt redskapsförråd intill idrottssalen.

Byggnad 5018

Nuvarande planlösning kommer att bibehållas i sin helhet med fokus på att uppgradera och modernisera både ytskikt och tekniska installationer. Genom att behålla befintlig planlösning minimeras störningar samt optimeras resurser och tid i projektets genomförande. Uppgraderingen av ytor innefattar bland annat förbättring av materialval, estetiska anpassningar samt modernisering av installationer såsom ventilation, el och VVS, vilket sammantaget bidrar till att förlänga byggnadens livslängd och höja dess värde.

Byggnad 5017

Byggnaden anpassas för att inrymma träslöjdssal och musiksall som idag är belägna i de tillfälliga modulerna. Två hemklassrum med kompletterande grupprum kommer att vara kvar i byggnaden. Byggnaden är idag i ett dåligt skick och kommer därför att renoveras både invändigt och utvändigt. Konstruktionssättningar kommer att åtgärdas. Tekniska installationer kommer att moderniseras och klimatskalet förbättras.

Kommunledningskontoret

Anders Forsberg

SEKRETESS

Befintliga moduler inom skolområdet

I dagsläget finns en moduluppställning inom södra delen av skolområdet som har stått på nuvarande plats i snart 15 år. Modulerna rymmer bland annat slöjdsalar, musiksal samt hemklassrum. De funktioner som idag inryms i lokalerna kommer att ersättas av permanenta lokaler i befintliga byggnader. Våren 2027 löper bygglovets för modulerna ut.

Trafiklösning

Den föreslagna trafiklösningen innebär parkering och angöring med hämtning/lämning i skolområdets södra del, gångfartsområde inom del av Skolgårdsvägen och förstärkta gång- och cykelstråk.

Ny parkeringsyta som ersätter nuvarande personalparkering vid byggnad 5017 föreslås uppföras där modulerna står idag. På platsen mot Vasavägen anläggs också en hämtning- och lämningszon i syfte att avleda så mycket trafik som möjligt från Skolgårdsvägen i direkt anslutning till skolgården. Den nya trafiklösningen tas i bruk i samband med färdigställandet av Stocksundsskolan, etapp 1.

Tillfälliga lokaler under byggtiden

Den mycket omfattande renoveringen och ombyggnationen av Stocksundsskolan innebär att verksamheten behöver omlokaliseras under byggtiden. Under ledning av bildningsförvaltningen har samhällsutvecklingsförvaltningen bistått i planeringen av ersättningslokaler. Den plan som tagits fram gör gällande att elever i årskurserna F-3 kommer att omlokaliseras till Långängsskolan medan elever i årskurserna 4–6 flyttas till Vasaskolan. Bildningsförvaltningen säkerställer att lösningarna under evakueringstiden uppfyller barns behov av stabilitet, social samhörighet och god lärandemiljö.

Tidplan

Givet att genomförandebeslut tas i kommunfullmäktige, att bygglov och kommande upphandling inte överklagas är det samhällsutvecklingsförvaltningens målbild att etapp 1 kan färdigställas till hösten 2028. Byggstart är planerad till hösten 2026. Tidplanen förutsätter att verksamheten kan omlokaliseras till sina tillfälliga lokaler under sommaren 2026.

Kommunledningskontoret

Anders Forsberg

SEKRETESS

Investeringsvolym

I kommunens budget och plan för åren 2026–2028 anslås totalt 162 miljoner kronor för projektet varav 15 miljoner kronor för år 2026.

Enligt den kostnadskalkyl som nu tagits fram uppgår investeringen till totalt [REDACTED]. Kalkylen innefattar entreprenadkostnader, byggherrekostnader samt riskpåslag.

Räntor, materialkostnader och leveranskostnader ger sammantaget ett svårberäknat kostnadsläge. Investeringen för genomförandet av etapp 1 Stocksundsskolan föreslås regleras enligt Entreprenadindex (generation 2011). Detta är det rådande standardsystemet för svenska byggprojekt och administreras av Statistikmyndigheten SCB.

Då projektet avser en utförandeentreprenad (AB 04) föreslås följande parametrar:

- **Indexserie:** Huvudgrupp 1 (Husbyggnad), vilket speglar kostnadsmixen för skolmiljöer.
- **Basår:** Juni 2026 (Månaden för sista anbudsdag)

Likviditetsplan

Kostnaderna för projektet planeras att fördelas årsvis fram till färdigställande enligt följande likviditetsplan

År	Miljoner kronor
2026	[REDACTED]
2027	[REDACTED]
2028	[REDACTED]
Totalt	[REDACTED]

Övriga kostnader

Enligt kommunens riktlinjer för investering och exploatering beskrivs hur kostnader inom projekt ska finansieras och bokföras. Inom aktuellt delprojekt finns ett antal kostnadsposter som inte kan bokföras som investeringar. En betydande andel utgörs av kostnader kopplade till iordningställande och drift av tillfälliga lokaler under byggtiden. Dessa kostnader beräknas uppgå till cirka 6,5 miljoner kronor för år 2026 och måste således finansieras särskilt av tekniska nämnden.

Kostnader för inventarier tillkommer i samband med att projektet färdigställs och verksamheten tillträder lokalerna igen. Kostnader för nya

Kommunledningskontoret

Anders Forsberg

SEKRETESS

inventarier belastar utbildningsnämnden och redovisas inte särskilt i detta tjänsteutlåtande.

Osäkerhet i kostnadsprognoser

Stocksundsskolan etapp 1 kommer att upphandlas som en utförandeentreprenad. Under projekteringen och framtagandet av de tekniska handlingarna har bedömningar om kostnader genomförts och en "byggkalkyl" har upprättats. I den bedömning som samhällsutvecklingsförvaltningen gör avseende förväntad projektkostnad finns en riskpremie inräknad för att hantera tillkommande och oförutsedda kostnader. Projekt omfattar renovering och ombyggnation av befintliga byggnader vilket innebär en förhöjd risk jämfört med ett projekt som rör en ren nyproduktion av en byggnad.

I bedömningen av projektkostnad finns en osäkerhet sett till allmän prisbild och lokal konkurrenssituation. Det är i detta skede svårt att göra en bedömning av hur stort intresse som marknaden kommer att visa för upphandlingen. Denna osäkerhet har beaktats vid fastställandet av riskpremien.

Hyreskostnader vid projektets färdigställande

Årshyran för de renoverade och omdisponerade lokalerna inom Stocksundsskolan beräknas sammantaget uppgå till cirka 15,4 miljoner kronor. Hyresnivån är beräknad utifrån nämndens alla omkostnader inklusive kapital, drift, central administration och egen personal. Hyressättningen utgår från kommunens hyresmodell och är för aktuella lokaler beräknad utifrån självkostnadsprincipen.

Hyresberäkningen utgår från en bedömd räntenivå på 2,75%.

Befintlig hyresnivå (år 2026) för fastighetsobjektets permanenta byggnader uppgår till 7 442 384 kronor. Hyresnivån för den paviljong som i dag står på skolfastigheten uppgår till 1 575 049 kronor.

Totalt uppgår hyran således till **9 017 433** kronor.

Risker

Risker kopplade till överklagande av bygglov och överklagande av kommande entreprenadupphandling föreligger och kan förlänga tidplanen för projektet i sin helhet. Ekonomiska risker finns kopplade till världsläget och en kommande upphandling. Ekonomiska risker finns även kopplat till fastigheten och vilka materialkostnader som är att vänta.

Bygglov måste antas och risken finns att bygglovet överklagas och därmed resulterar i en fördröjning av genomförandet.

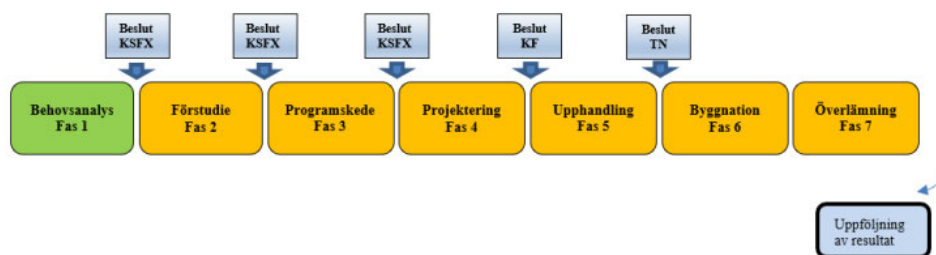
Datum
2026-02-03**Diarienummer**
KS 2024/0368

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

SEKRETESS

Kommunikation

Kommunen arbetar kontinuerligt för att främja en god och proaktiv kommunikation i projektet och en plan för kommunikationsarbetet kommer att utarbetas i nära samverkan med bildningsförvaltningen.



Kommande process

Genomförandebeslutet i kommunfullmäktige innebär att projektet lämnas över till byggherren, tekniska nämnden. Kommande faser genomförs i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess och inbegriper upphandling och tilldelning av entreprenör, byggnation samt överlämning och slutredovisning av projektet.

Beslut om upphandlingskriterier och genomförande, tilldelning och avtalstecknande med entreprenör ligger inom tekniska nämndens ansvarsområde i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess.

Kommunledningskontorets bedömning

Program- och systemhandlingar är nu framtagna och utgör således underlag inför kommande genomförandebeslut. Kommunledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att hemställa hos kommunfullmäktige om [REDACTED] för att genomföra projektet. Vidare redovisas en indikativ årshyra om 15,4 miljoner kronor när lokalerna tas i bruk efter att projektet är genomfört. Utformningen av skolans invändiga och utvändiga miljöer har genomförts i nära samverkan med bildningsförvaltningen och det framtagna funktionsprogrammet för grundskolor har varit styrande för projektets utformning.

Kommunledningskontoret kan konstatera att det ekonomiska världsläget är, och förmodligen kommer att vara, svårbedömt under en överskådlig tid. Detta faktum är en ekonomisk risk för projektets totala budget och det finns en risk att det ekonomiska läget kan komma att innebära fördyringar för projektets genomförande som inte är kända i dagsläget. Då projektet omfattar renovering och ombyggnation av befintliga byggnader innebär även detta en förhöjd risk jämfört med ett projekt som rör en ren nyproduktion av en byggnad. Anledningen till detta är att en renovering ofta

Kommunledningskontoret

Anders Forsberg

SEKRETESS

innebär att alla förutsättningar avseende byggnadens skick, tekniska status inte alltid går att klarlägga helt innan de fysiska åtgärderna inleds.

Bedömningen gällande tidplan är, med risk för överklaganden av bygglov och förfrågningsunderlag, att färdigställandet av projektet kan komma att förskjutas framåt i tiden. Bedömningen att projektet färdigställs hösten 2028 kvarstår dock i nuläget, trots detta faktum.

Projektet ansvaras för av tekniska nämnden efter genomförandebeslut i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess.

Konsekvenser för barn och unga

När etappen är färdigställd förväntas de renoverade lokalerna bidra till en förbättrad arbetsmiljö för både elever och personal, samt ökad ändamålsenlighet i skolans verksamhet (artikel 3 och 28).

Att ersätta temporära moduler med permanenta lokaler i skolbyggnaden stärker tillgången till en likvärdig utbildning och förbättrar förutsättningarna för barns lärande och utveckling (artikel 28 och 29).

Evakueringen innebär en tillfällig förändring i barnens skolmiljö, vilket kan påverka trygghet och undervisning. Bildningsförvaltningen säkerställer att lösningarna under evakueringstiden uppfyller barns behov av stabilitet, social samhörighet och god lärandemiljö.

Ekonomiska konsekvenser

Givet att genomförandebeslut fattas i kommunfullmäktige och att inkomna anbud ligger i linje med framtagna kostnadskalkyl kommer kommunen att belastas med en investering om cirka [REDACTED]. Investeringen för genomförandet av etapp 1 Stocksundsskolan föreslås regleras enligt Entreprenadindex (generation 2011). Detta är det rådande standardsystemet för svenska byggprojekt och administreras av Statistikmyndigheten SCB.

Då projektet avser en utförandeentreprenad (AB 04) föreslås följande parametrar:

- **Indexserie:** Huvudgrupp 1 (Husbyggnad), vilket speglar kostnadsmixen för skolmiljöer.
- **Basår:** Juni 2026 (Månaden för sista anbudsdag).

Årshyran beräknas uppgå till cirka 15,4 miljoner kronor för tekniska nämndens driftkostnad, avskrivningar och räntor. Hyressättningen utgår från självkostnadsprincipen i enlighet med kommunens hyresmodell.

De uppskattade kostnader, som i enlighet med kommunens riktlinjer för redovisning och exploatering, inte kan bokföras som investering behöver hanteras inom ramen för kommunens driftinvesteringsbudget.

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

SEKRETESS

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut för etapp 1 Stocksundsskolan inom fastigheten Skolan 20 öppet
2. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut för etapp 1 Stocksundsskolan inom fastigheten Skolan 20 maskat
3. Ritningar och illustrationer Stocksundsskolan översikt
4. Investeringskalkyl öppet
5. Investeringskalkyl maskat
6. Kommunstyrelsens beslut, 2025-06-09 § 106
7. Kommunstyrelsens beslut, 2024-11-18 § 168
8. Kommunstyrelsens beslut, 2023-04-24 § 75

Expedieras
Utbildningsnämnden