

Utlåtande 2017: RI+IV (Dnr 112-1387/2017)

Skolfastigheter i Stockholm AB:s nybyggnad av Kista Ängs skola i Kista

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnad av Kista Ängs skola, till en total investeringsutgift om 361 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Olle Burell anför följande.

Ärendet

I takt med utbyggnaden av bostäder, i enlighet med stadens mål om 140 000 nya bostäder till år 2030, behöver också skolkapaciteten förbättras. Därför föreslås inriktningen att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tar fram underlag inför en nybyggnad av grundskola, Kista Ängs skola i Kista. Investeringsutgiften uppgår till 361 mnkr med utbildningsnämnden som hyresgäst.

Projektets mål är att den nya grundskolan ska kunna inrymma totalt 740 grundskoleelever mellan förskoleklass och årskurs sex. Inflyttning planeras till sommaren år 2022.

Den nya hyran för Kista Ängs skola till utbildningsnämnden uppgår till 18,3 mnkr. Investeringsutgiften motsvarar 44 700 kr per kvm, vilket inte bedöms vara orimligt med hänsyn tagen till att projektet bland annat ska

genomföras på en fastighet med hög lermäktighet som kräver omfattande markarbeten.

Beredning

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

Våra synpunkter

Alla stockholmare ska kunna lita på att det finns bra och attraktiva grundskolor nära hemmet oavsett var i staden man bor. I Stockholm ser vi till att det finns bra kommunala förskolor och grundskolor nära hemmet, och just Kista är en stadsdel som verkligen präglas av utbildning och utveckling.

Staden växer kraftigt och behovet av att både bygga ut befintliga skolor och att bygga nya är stort. Majoriteten gör i budgeten för år 2018 en satsning på detta. Vi tar en aktiv roll för att se till att staden klarar av att ta emot stora årskullar och hitta väl fungerande lokallösningar i hela staden. Vi åstadkommer mer än en fyrdubbling, från 800 miljoner kronor år 2013, till 3,2 miljarder år 2018 när det gäller investeringar i stadens förskolor och skolor.

Det nu aktuella projektet skapar ca 740 nya platser för elever i årskurserna F-6. Skolan kommer att ha en idrottssal och ett tillagningskök med matsal som kommer att kunna hyras ut till allmänheten. Entrén riktas mot stadsdelstorget med en planerad scen. Skolgården vetter mot stadsparken. Dessutom kommer skolan att byggas för att klara Miljöbyggnad klass silver.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande från SISAB för Kista Ängs skola
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 26 september 2017

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande

investeringar i såväl skolor som bostäder och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av just skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnad av Kista Ängs skola, till en total investeringsutgift om 361 mnkr, godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Olle Burell

Ulrika Gunnarsson

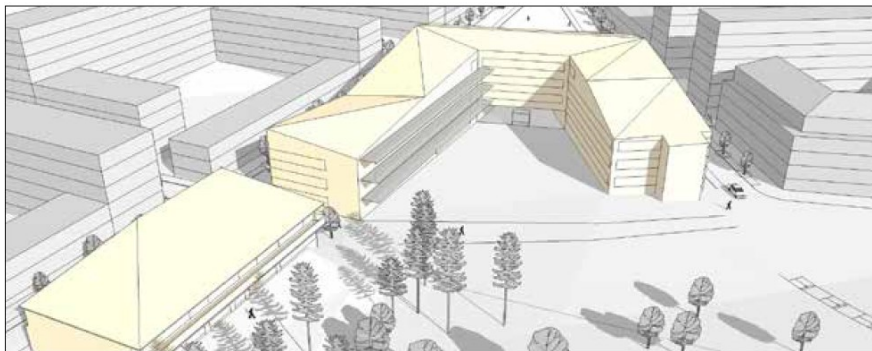
Ärendet

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. Som ett led av stadens utveckling förnyas och vidareutvecklas Kista enligt framtidsvisionen Kista Science City till en stadsdel med en blandning av arbetsplatser, bostäder, närliggande service och högre utbildning.

I den nya stadsdelen Kista Äng i Kista planeras för mer än 1 600 bostäder. Prognosen för befolkningsökningen visar att åldersgruppen i åldrarna 6-15 år kan öka med över 1 000 personer fram till år 2022. Behovet av en ny skola i nya stadsdelen Kista Äng är stort och mark har avsatts för ändamålet i samband med stadsbyggnadsnämndens planarbete som började 2013. Skolans elevunderlag kan även omfatta Kistahöjden och kommande nya utvecklingsområden i närheten av Kista Äng och Kista Gård.

I projektets förutsättningar har ingått att planera skolan för att inrymmas inom en avstyckad tomt av fastigheten Akalla 4:1, som idag ägs av staden genom exploateringsnämnden.

Projektet syftar till att uppföra en nybyggd grundskola, Kista Ängs skola, i den nya stadsdelen Kista Äng. Skolan planeras på en kommande avstyckning av fastigheten Akalla 4:1 för uthyrning till utbildningsnämnden. Projektet förutsätter att exploateringsnämnden antar beslut om markanvisning för att upplåta marken med tomträtt till SISAB. Det förväntas ske under hösten 2017. Intill skolan planerar också SISAB för byggandet av en förskola med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd som hyresgäst, på mark som också upplåts av staden. Förskolan ingår dock inte i detta ärende.



Vy från luften



Vy från intilliggande omgivning mot skolan

Avsikten är att skolan ska ha kapacitet att inrymma totalt 740 elever mellan förskoleklass och årskurs sex. Ytorna kommer att i största möjliga mån att utformas i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Totalt kommer skolan att bli ca 8 100 kvm.

Skolan kommer att ha en idrottssal och matsal som ska vara möjliga att hyra ut. Den kommer även att ha ett eget tillagningskök. Entréytorna riktar sig ut mot stadsdelstorget och skolgården är vänd mot den kommande stadspark som också planeras i området.

I den planering som föreligger ska utbildningsnämnden fatta beslut om att för egen del godkänna inriktningen den 19 oktober 2017. Dagen före, den 18 oktober 2017, ska ärendet behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Planeringsfasen inför genomförandebeslutet omfattar att systemhandlingar kommer att tas fram med en kalkyl för genomförande, som följer detta underlag för inriktningsbeslut. I enlighet med den gränsdragning som finns ansvarar utbildningsnämnden för ansökan om bygglov.

Skolan projekteras för Miljöbyggnad klass Silver. Utifrån stadsbyggnadsnämndens översiktliga grundundersökning framgår att marken kan antas ha hög lermäktighet som leder till att pålning kan komma att behövas i stor omfattning.

Dagsvattenhanteringen kommer att säkerställas i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall med nedgrävda infiltrationsmagasin under skolgården. Det återstår dock ett arbete att säkerställa rätt dimensionering på de tekniska systemen för att minimera riskerna vid häftiga skyfall. Vidare återstår att

utreda markförhållandena avseende geotekniska förhållanden och även undersökningar för att säkerställa bullerrisker och luftkvalitet.

Projektets investeringsutgift bedöms uppgå till 361 mnkr. Utgiften motsvarar 490 tkr per elev och 44 700 kr per kvm utslaget på hela skolans yta. Budget för utredningar i planeringsskedet fram till genomförandebeslut inklusive redan upparbetade kostnader uppgår till 5,4 mnkr, som ska direktfaktureras till utbildningsnämnden. Upparbetade kostnader uppgår i september 2017 till ca 1,5 mnkr. Momsen är avdragsgill, vilket gör att bedömd investeringsutgift är exklusive moms.

Den hyra som SISAB redogjort för är beräknad utifrån gällande ramavtal för utbildningslokaler och uppgår på helårsbasis vid inflyttning till 18,3 mnkr för utbildningsnämnden. Den totala hyreskostnaden per elev och plats för grundskolan blir ca 26 900 kr per elev och år.

Stadsbyggnadsnämnden ska fatta beslut om ny detaljplan, vilket planeras till våren 2018. Byggproduktion kan inledas efter ansökan och godkännande av bygglov, vilket uppskattas till våren år 2020 med planerat färdigställande till sommaren 2022. Genomförandebeslut planeras till hösten 2018.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2017 följande.

Inriktningen för nybyggnad av Kista Ängs skola, till en total investeringsutgift om 361 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnad av Kista Ängs skola, till en total investeringsutgift om 361 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson (M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), bilaga 1.

Ersättnyttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) som hänvisade till särskilt

uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Den planerade bostadsproduktionen i Kista bedöms medföra en stor ökning av antalet barn i skolåldern. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av grundskoleplatser i Kista Äng och intilliggande områden i Kista.

Investeringsutgiften om totalt ca 361 mnkr motsvarar 44 700 kr per kvm. Det är inte en orimlig nivå, sett till projektets komplexitet med hög lermäktighet som leder till att stabilisering av marken behövs i stor omfattning. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är positivt att skolan integreras med övrig stadsmiljö, med entré mot stadstorget och skolgård mot bakomliggande parkytor. Bredvid skolan ska även en förskola byggas av SISAB. I detta ser stadsledningskontoret och koncernledningen att det kan finnas möjligheter att samordna de upphandlingar som ska genomföras, men också att det bör analyseras om det finns andra vinster med att samordna projekten.

Hyran för utbildningsnämnden uppgår till 18,3 mnkr per år. Denna hyra utslagen per elev och år kan konstateras understiga den övre gräns om ca 30 000 kr, 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 en eftersökt förstärkning av grundskoleplatser där det finns stora behov.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för nybyggnad av grundskolan Kista Ängs skola i Kista, med en investeringsutgift om 361 mnkr.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson (M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L) enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl skolor som bostäder och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av just skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.