

Handläggare
Kristina Tegman
Telefon: 08-508 33 905

Till
Utbildningsnämnden
2020-02-06

Byggnation av ny F-9 skola: Kista Äng

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra byggnation av Kista Ängs skola, till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 385,2 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 20,9 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförande till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 385,2 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 20,9 mnkr.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Den förväntade ökningen av antalet bostäder i stadsdelsnämndsområdet Rinkeby-Kista är bland de största i Stockholms stad. Kista förväntas bli bland de snabbast växande stadsdelarna i kommunen. För att tillgodose behovet av nya elevplatser föreslår utbildningsförvaltningen byggnation av en ny skola i området Kista Äng. Förslaget omfattar en F-9 skola med 3 paralleller för totalt cirka 900 elever. Skolan planerar att vara färdigställd år 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelning för ekonomi och styrning i samarbete med grundskoleavdelningen, SISAB, SLK vid samråd och ett samordnande huvudskyddsombud.

Bakgrund

Kista är inne i ett intensivt utvecklingsskede. I området norr om företagsområdet Science City och i närheten av Kista gård och

Kistahöjden skapas ett nytt bostadsområde, Kista Äng, se bild 1 och 2. Det nya området planeras att byggas mellan Torshamnsgatan i norr och Kista Alléväg i söder, naturskönt beläget med en stadsdelspark bestående av ängar och skog intill. Detta har gett upphov till bostadsområdets namn. Området används idag som uppställningsplats för omkring 200 provisoriska studentlägenheter och som parkeringsplats. Inom området finns även en större tegelbyggnad, som i huvudsak står oanvänd.

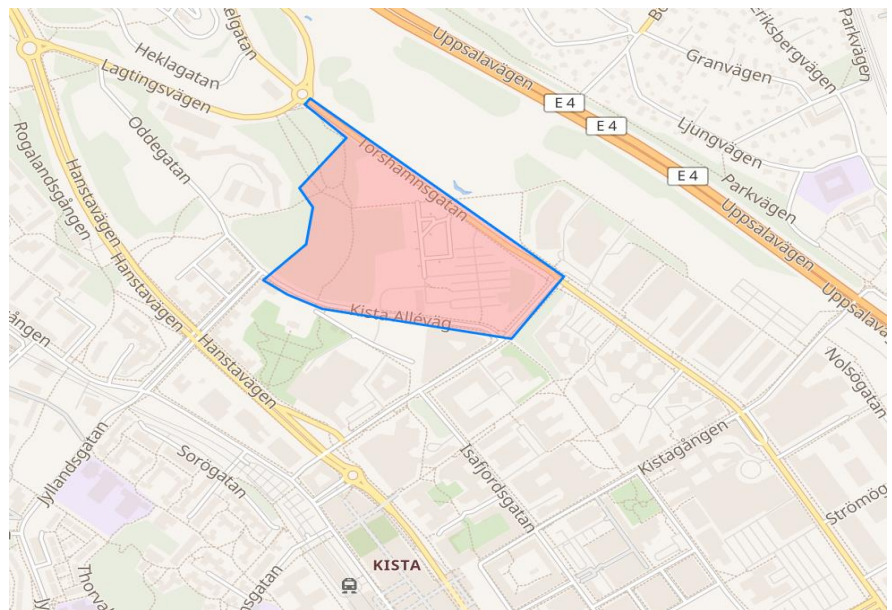


Bild 1. Området Kista Äng är markerat i blått och rosa. Det planeras ligga mellan Torshamnsgatan i norr och Kista Alléväg i söder.

Området Kista Äng förväntas växa med cirka 1 600 nya bostäder. Kista Äng har också närhet till Kistahöjden som är ett nyproducerat område med cirka 250 bostäder. Kista gård, som pågår, kommer när det är färdigställt rymma cirka 900 bostäder. Vidare planeras i Kista norra, som är området mellan Kista Äng och E4:an, byggande av 500 nya bostäder. Totalt sett planeras 3 250 nya bostäder i stadsdelen.



Bild 2. Det nya bostadsområdet Kista Äng är markerat i vitt. Skolan pekas ut med blå pil. Kista Äng angränsar till ett friluftsområde med ängsmark och skog på baksidan.

Kista Äng ligger i Kista Science City som är ett av de främsta IT-klustren i världen. Till och från Kista Science City pendlar varje dag mer än 60 000 människor, vilket gör det till Sveriges största arbetsplats och företagsområde. Där finns fler företag och anställda på en begränsad yta än någon annanstans i landet. De bostäder som byggs och som planerar att byggas, befinner sig därför i ett mycket attraktivt och expansivt område.

Kista förnyas och vidareutvecklas enligt framtidsvisionen Kista Science City till en stadsdel med en blandning av arbetsplatser, bostäder, närliggande service och högre utbildning. Detta gör Kista Äng till en lämplig lokalisering för en ny skola.

Behovsanalys

Befolkningsprognosen för Rinkeby-Kista tyder på en relativt kraftig befolkningsutveckling i Kistaområdet. Antalet barn och ungdomar i åldrarna 6-15 år förväntas öka med cirka 800 personer under kommande tioårsperiod.

Då det inte funnits bostäder på platsen för Kista Äng tidigare finns det heller inga elevrörelser att utgå från i elevantalsprognosens beräkningar. Det innebär att området benämns som ett 0-område. De nya bostädernas påverkan på skolbehovet kommer således inte synas i elevantalsprognoserna för befintliga skolor. Dock finns en stor del av bostadsprojekten som underlag till stadens befolkningsprognos. Således kommer befolkningsprognosen vara den variabel som analysen utgår ifrån för att utröna hur stort behovet kommer vara och när i tid behovet uppstår. Avgränsning

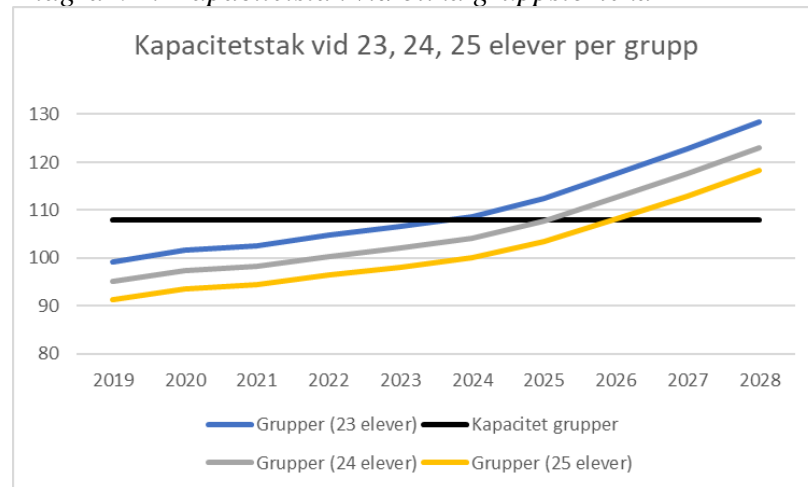
görs till områdena Akalla, Husby och Kista och även kapacitet för de befintliga skolorna i dessa områden vägs in. Analysen använder alltså stadens befolkningsprognos i jämförelse med kapacitet i befintliga skolor för att söka svar på när skolorna i området når kapacitetstak, och således när behovet uppstår.

Det övergripande syftet med den nya skolan i Kista Äng är att den ska tillgodose behovet av skollokaler som kommer från barn och ungdomar i de nya bostäderna i och omkring Kista Äng där cirka 2 400 bostäder planeras exklusive studentbostäder. Information om bostadsplanerna kommer från exploateringskontoret och enligt dem är planerna för Kista Äng försenade i förhållande till ursprunglig tidplan. Därmed skjuter förvaltningen fram tidplanen för den nya skolan med ett år.

Utgångspunkt i befolkningsprognosen i ovan nämnda områden har ett antagande om att cirka 40% av elevunderlaget som bor i den befintliga bostadsstocken väljer fristående skola, skola i annan stadsdel eller kommun. Detta utifrån historisk elevpendling. Elevpendlingen från nyproducerade bostäder antas begränsas till att cirka 10% väljer annan skola (eleverna går kvar på sina ”gamla skolor”, samt väljer annan skola). På sikt förutsätts de antagna skillnaderna i elevpendling minska.

Utifrån kapacitetsbedömningar på befintliga skolor, befolkningsprognos samt antaganden om elevpendlingar når den sammanlagda kapaciteten i Akalla, Husby och Kista sitt tak år 2024, 2025 eller 2026 beroende på hur stora grupper skolorna har. Detta illustreras i nedanstående diagram. I dagsläget ligger gruppstorlekarna på cirka 23-24 elever per klass. Bakgrunden till det är den socioekonomiska situationen i befintliga skolor. Utvecklingen följs och påverkar framtida planering av nya skolor.

Diagram 1: Kapacitetstak vid olika gruppstorlekar



Det finns inte tillräckligt med överkapacitet i nuvarande skolor i området för att täcka det totala behovet från alla nya bostäder som just nu planeras. Det tillskott i kapacitet som Kista Ängs skola tillför är därför angeläget. Det planeras även för nya bostäder efter prognosperioden (2028), men här är prognosen endast på stadsdelsnivå. Utifrån stadens bostadsantagande t.o.m. år 2040 så prognosticeras en bostadsproduktion i stadsdelen om cirka 400-500 bostäder per år fram till och med år 2033. Utifrån information från Exploateringskontoret kommer dessa bostäder byggas, till största delen, i Akalla, Husby och Kista.

Utifrån att de befintliga skolorna når kapacitetstak år 2024–2026 (beroende på gruppstorlekar) är bedömningen att skolan bör planeras att stå färdig till år 2026. År 2026 bedöms det inom området Kista Gård (där Kista Äng ingår) bo cirka 700 6-15 åringar. Under år 2026 bedöms cirka 600 nya bostäder att färdigställas i Kista Äng och dess närområde. Skolans lokaler kommer inte vara helt fullbelagda från start år 2026. En bedömning utifrån befolkningsprognosen samt planerade nya bostäder som inte finns med i den prognosen kommer det finnas underlag för cirka 200–250 elever vid skolstart år 2026. Skolan bedöms bli fullbelagd på cirka 3–4 år. En ny skola kan innebära att utpendlingen av elever minskar, vilket skulle öka elevantalet som väljer densamma.

För att nyttjandet av skolans lokaler ska vara så effektivt som möjligt från det att skolan är färdigställd kommer förvaltningen att se över möjligheterna att låta den planerade förskolan att initialt nyttja skolans lokaler. Detta skulle innebära en förskjutning av den intilliggande förskolans byggnation med 1–2 år. SISAB har även kommande underhållsbehov med evakuering av flera skolor i Husby- och Kistaområdet år 2025–2028. De lokaler i skolan som

inte används skulle kunna vara evakueringslösning för någon eller några av dessa skolor från 2026. Kontakter har tagits med stadsdelsförvaltningen och SISAB i dessa frågor. Förvaltningen är positiv till samverkan med stadsdelsförvaltningen men det finns tekniska utmaningar med att i detta skede ändra tidplanen för den totala byggnationen, då flera parter gjort en planering utifrån den befintliga tidplanen.

Ärendet

Planarbetet för Kista Äng pågår just nu. Byggandet av skolan är avhängig den så kallade ”urbana axeln”, markerad i rosa på bild 2, en genomfartsväg som möjliggör byggtrafik till området.



Bild 2. Översiktsplan för exploatering i Kista Äng. Byggnad 1 A är den planerade F-9 skolan. Byggnad 1 B är stadsdelens planerade förskola.

Skolan är tänkt att tillsammans med torget bilda en konisk form och får en mittbyggnad i fyra plan som länkar till två sidoflyglar i vardera tre plan. Huvudentrén som ligger i mittbyggnaden nås både från torget (blå zon A på bild 2) och från skolgården på baksidan av skolan.

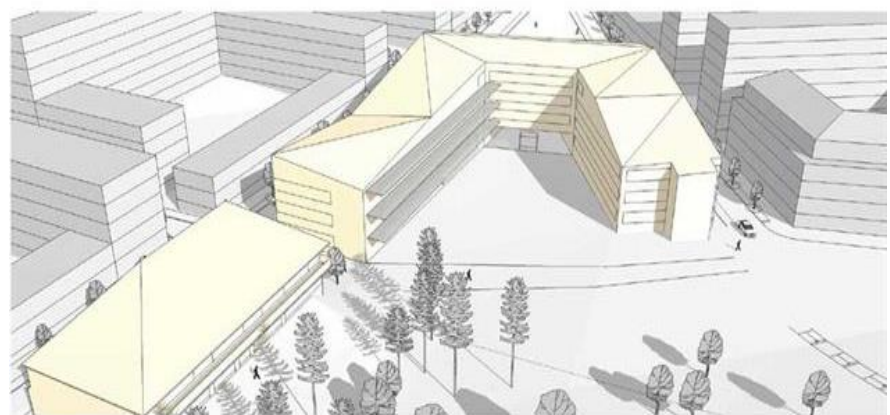


Bild 3. Planerad utformning av Kista Ängs skola. Här ses skolan från baksidan.

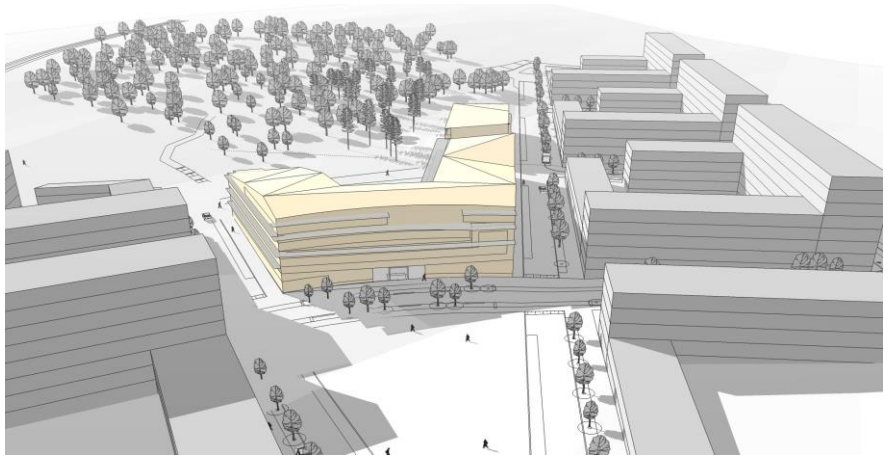


Bild 4. Kista Ängs skola sedd från framsidan. Huvudentrén ligger med tillträde från torget och från skolgården på baksidan.

Ekonomi

Nybyggnaden av Kista Ängs skola görs på en budgetoffert. Vid inriktningsbeslut var den bedömda projektkostnaden 360,9 mkr och tillkommande hyra det 1:a året var 18,3 mkr. I offert inför genomförandebeslut är den bedömda projektkostnaden 385,2 mkr och tillkommande hyra det 1:a året 20,9 mkr. Det är en kostnadsökning på cirka 7 procent mellan inriktnings- och genomförandebeslutet. Samtidigt innebär utökningen av skolans elevkapacitet att investeringskostnaden per ny plats har minskat från 488 tkr/plats till 428 tkr/plats. Även lokalutnyttjandet har effektiviserats genom en minskning av ytan per elev från 10,9 kvadratmeter till 10,1 kvadratmeter.

En av förklaringarna till ökningen av projektkostnaden är att förslagshandlingen gjordes om för att öka elevantalet och minska ytan per elev. Det innebär att två förslagshandlingar har tagits fram och deras respektive kostnader kommer att hyresföras.

Vid inriktningsbeslutet var skolan planerad som en F-6 organisation för 740 elever. Efter omtaget har skolan ritats om. Den är nu anpassad för 900 elever i en F-9 organisation. Ökningen av elevantalet medförde en ökning av BRA (bruksarea) för att bland annat skapa tillräcklig yta vid entréerna. För brandutrymning krävdes också fler utrymningsvägar, vilket fordrade något mer yta. På plan fyra i mittbyggnaden har yta tillkommit. Där inryms nu både teknikrum, förråd och skolsalar. Tidigare hade våningsplanet mindre yta som endast var avsedd för teknikrum. Totalt sett har BRA ökat från 8 082 kvm till 9 073 kvm, vilket är en ökning på cirka 12 procent. Kostnaden denna ökning har medfört bör vägas

mot den nya lokalkapaciteten som ökat med 22 procent, vilket ger projektet en bättre ekonomisk grund.

Det har också tillkommit poster såsom ökad avgift för tomträttsavgäld och positiv prisutveckling på byggmarknaden som höjt entreprenadkostnaderna.

I offerten ingår ej lös inredning eller utrustning som finansieras genom nämndens investeringsbudget. Skolan ansvarar för inredning och utrustning och söker nyetableringsbidrag av grundskoleavdelningen.

Tabell 2. Redovisning av nyckeltal

Fakta om Kista Ängs skola	
<i>Basfakta</i>	
Tidplan för färdigställande	2026 (höstterminen)
Skolans organisation	F-9, 3 paralleller
Elevkapacitet	900 elever
<i>Ekonomiska nyckeltal</i>	
Total projektkostnad	385,2 mnkr
Hyreskostnad (år 1) med rabatt avdragen	20,9 mnkr
Hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen	22,8 mnkr
Direktfinansiering i projektet	1,4 mnkr
Area BRA (kvm)	9073 kvm
Årshyra per elevplats (utan rabatt avdragen)	25 336 kr
Total projektkostnad per elevplats	428 tkr
Kvm per elev	10 kvm

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bygglov: Om bygglovet inte beviljas riskerar tidplanen för projektet att försenas. Bygglovsprocessen har därför förberetts och igångsatts tidigt i förslagshandlingsskedet.

Tidplan: Även tidplanen utgör en risk i projektet. Eftersom Kista Äng är ett helt nytt bostadsområde, finns beroenden mellan många aktörer. Det krävs samordning med exploateringskontorets arbeten för gator och mark samt övriga byggaktörer. Detta medför en lång produktionstid med risk för förseningar som ligger utanför projektets rådighet.

Dagvatten: Fastigheten ligger på en lägstapunkt i området, vilket ställer höga krav på omhändertagande av dagvatten. För att hantera detta har avrinning via dagvattenbrunnar på skolgården en hög

kapacitet. Utöver detta planeras att skolan ska ansluta sig till ett större vattenmagasin vid torget intill. Detta ger ännu högre kapacitet för avrinning och bedöms behövas för att inte skapa ansamling av vatten på skolgården.

Kapacitet: Det pågår omfattande bostadsbyggande i stadsdelen Kista. Den totala byggnationen i Kista Äng och närliggande områden är 3 250 bostäder. Om projektet inte genomförs, finns risk att det saknas skolkapacitet för de barn och ungdomar som kommer flytta till dessa områden inom en tioårsperiod.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning har varit styrande när det gäller att tillskapa en skola i Kista Äng. Det pågår fortlöpande diskussioner med exploateringskontoret om att få tillträde för byggstart så tidigt som möjligt. Skolans färdigställande behöver ligga i fas med inflyttningen i området och inte komma sist. Skolan ska på bästa möjliga sätt tillgodose behoven hos de familjer med barn som flyttar till Kista Äng.

Då skolan är en nybyggnad, har ”Funktionsprogram för skollokalerna” kunnat tillämpas fullt ut. Det innebär en flexibilitet och mångsidighet i lokalerna, som främjar de pedagogiska förutsättningarna. Hemvisternas utformning och det centrala läget för skolans mediatek, skapar goda sociala och pedagogiska miljöer. Lärararbetsplatser har placerats utspritt så att pedagogerna finns nära eleverna vid alla tidpunkter. Skolgården ligger på baksidan, skyddad av huskropparna från omgivande trafikmiljö. Barnets bästa har varit utgångspunkt för denna utformning.

Förvaltningen har för avsikt att planera den framtida skolgården utifrån kunskaper om barns synpunkter, utifrån tidigare genomförda skolgårdsprojekt. Arbetet kommer ske i enlighet med barnkonventionens artikel 12 som handlar om att barn ska ha rätt till delaktighet och inflytande.

För att barnen i Kista Äng ska ha rätt till en utbildning som ska syfta till att utveckla barnets fulla möjligheter (barnkonventionens artikel 29) är det av stor vikt att projektet strävar efter att hålla nere kostnaderna i alla lägen så att skolan får de ekonomiska resurser som krävs för att upprätthålla en god kvalitet på sin verksamhet.

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag att bygga Kista Ängs skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 385,2 mnkr och tillkommande hyra första året är cirka 20,9 mnkr.

Utbildningsnämnden begär hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförande till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 385,2 mnkr, med en tillkommande hyra första året om cirka 20,9 mnkr.

Bilagor

1. Budgetoffert från SISAB
2. Arbetstagaruttrande HSO