

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258

Genomförandebeslut gällande skolfastigheter i Stockholms ABs nyproduktion av skola i Kista äng i kv. Akalla 4:1, Rinkeby-Kista

Förslag till beslut

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för
Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige
besluta följande
 1. Genomförandet av skolfastigheter i Stockholm ABs
nyproduktion av skola i Kista Äng i kv. Akalla 4:1,
Rinkeby- Kista med en investeringsutgift om 385 mnkr
godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
 2. Genomförandet av skolfastigheter i Stockholm ABs
nyproduktion av skola i Kista Äng i kv. Akalla 4:1,
Rinkeby- Kista med en investeringsutgift om 385 mnkr
godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

I samband med planerna för den nya stadsdelen Kista Äng finns
behov av en ny grundskola. SISAB planerar tillsammans med
utbildningsnämnden för genomförandet av en ny grundskola, F-9
med en elevkapacitet om 900 elever. Den nya skolan planeras att
vara färdig till slutet av år 2025 till en investeringsutgift om 385

mnkr. Hyran för utbildningsnämnden bedöms uppgå till ca 20,9 mnkr för det första året, inklusive nyproduktionsrabatt.

Bakgrund

Kista är ett av stadens prioriterade fokusområden, där planer finns för en ny stadsdel, Kista Äng. Mellan 1 600-1 700 bostäder planeras i området tillsammans med skola och förskola. Den nya bebyggelsen planeras utmed Kista Alléväg, Borgarfjordsgatan och Torshamnsgatan.

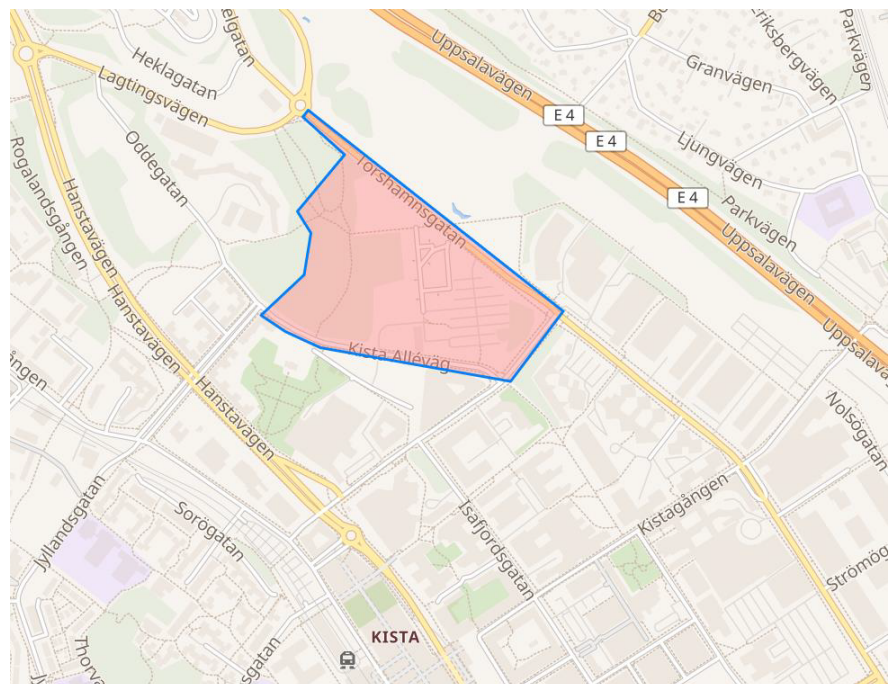


Bild 1: Det nya området *Kista Äng*

Utöver planerna i Kista Äng planeras det för ytterligare bostäder i Kistagård och norra Kista med knappt 1 500 bostäder tillsammans med de 250 nyproducerade bostäderna i Kistahöjden. Denna sammanlagda bostadsutbyggnad ger över 3 000 bostäder. Till följd av bostäderna och den därmed ökade befolkningen i området har utbildningsnämnden funnit att det finns underlag för en ny grundskola för 900 elever i årskurs F-9 och skolan behöver vara färdigställd till höstterminen 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

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

Projektet avser nyproduktion av en tre-parallellig F-9 skola med plats för 900 elever. Skolbyggnaden ska bestå av fyra våningar, källarplan med uthyrningsbar gymnastiksal och två sidoflyglar som ramar in skolgården, som kommer ligga intill en blivande stadspark. Projektet omfattar också tillagningskök med en uthyrningsbar matsal.

Skolan kommer anslutas till fjärrvärme och till bergkyla, vilket är ett krav för att projektet ska uppnå kraven för Miljöbyggnad silver och skapa lokaler med en god arbetsmiljö.



Bild 2: Placering av Kista Äng nya skola och förskola



Bild 3: Illustration.

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

Tidplan och beslut

SISABs styrelse fattade i september 2017 ett inriktningsbeslut för projektet som i det skedet var tänkt som en F-6 skola med plats för 740 elever till en utgift om 361 mnkr. Koncernstyrelsen för

Stadshus AB antog inriktningsbeslut för projektet i september 2017 och kommunfullmäktige antog det i november 2017.

Under oktober 2018 antogs ett genomförandebeslut i bolagets styrelse med samma elevkapacitet till en projektkostnad om 359 mnkr. Genomförandeärendet antogs inte av koncernstyrelsen med anledning av att utbildningsnämnden inte tog något beslut, nämnden hade istället sett möjligheter till effektiviseringar i projektet och i slutet av 2018 lämnades en reviderad beställning till SISAB gällande F-9 skola med utökad elevkapacitet om 900 platser.

Under 2019 pågick ett utredningsarbete med att ta fram en ny förslagshandling och i februari 2020 beslutade SISABs styrelse och utbildningsnämnden om ett reviderat genomförandebeslut för projektet. Beslut i kommunfullmäktige planeras ske innan sommaren 2020.

Upphandling av totalentreprenör planeras till kvartal 1 2020 förutsatt ett beslut i kommunfullmäktige och ske gemensamt med Kista Äng förskola. Planerad byggstart blir tidigast januari 2022 och beräknas pågå i 3,5 år. Produktionen kommer ske i samarbete med övriga aktörer i området och samordnas av exploateringsnämnden.

Risker

De risker som projektet lyfter upp avser markförhållandena i form av bergförekomst, lera och att den planerade skolfastigheten ligger relativt lågt vilket ställer krav på omhändertagandet av dagvatten.

I övrigt finns osäkerhetsposter kopplade till exploateringskontorets tidsplanering avseende de olika etapperna och samordning av de olika byggaktörerna i området. Därav finns risk för förseningar utanför projektets rådighet.

Ekonomi

Projektkostnaden är uppskattad till 385 mnkr vilket innebär 42 455 kr/kvm BRA.

Årshyran för det första året blir 20,9 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt. Detta ger en årshyra per elev på 25 336 kr exklusive nyproduktionsrabatt

Genomförandebeslutet gäller en F-9-skola med 900 elever vilket är en förändring jämfört med inriktningsärendet då skolan var en F-6 skola för 740 elever. Skolans area uppgår till 9 073 kvm vilket ger 10,1 kvm per elev. Förändringen i skolans organisation har inneburit en kostnadsökning på sju procent samtidigt som kostnaden per elev minskar från 488 000 till 428 000 kr.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet med en ny grundskola F-9 är ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av grundskoleplatser i området utifrån den förväntade befolkningsökningen.

Investeringsutgiften, som i sin helhet är hyresgrundande, bedöms till totalt 385 mnkr och har ökat med 7 procent från inriktningsärendet. Även arean har ökat med knappt 1 000 kvm. Båda ökningarna härleds till organisationsförändring till en F-9 skola med fler elever än i inriktningsärendet.

Den hyresgenererade investeringsutgiften per elev uppgår till cirka 428 000 kr. Detta är relativt högt för en nybyggd skola då fastigheten är förhållandevis plan och hänsyn inte behöver tas till befintliga konstruktioner eller byggnader vid utformningen.

Trots att investeringsutgiften har ökat har kostnaden per elev ändå sjunkit med omkring 12 procent genom att projektet effektiviserats och byggnaden tillförts fler elever. Den hyresgenererade investeringsutgiften innebär en tillkommande årshyra år ett för utbildningsnämnden om 25 336 kr per elev, vilket är högt men inte orimligt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret finner det positivt att SISAB och utbildningsnämnden effektiviserat projektet men vill dock framhålla vikten av att kostnadsutvecklingen i projektet bevakas noggrant och att fortsatt effektivisering sker där det är möjligt.

Behovet, i tid, av den intilliggande förskolan behöver fortsatt följas noga av projektet. Om det finns samverkansmöjligheter där förskola initialt startas upp i skolbyggnaden, och förskolans byggnation därmed fördröjs, bör detta nogsamt övervägas med syfte att minska, eller fördröja investeringsutgiften.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt stadens investeringsregler. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SISAB att kontinuerligt

återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget informera och presentera särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomföra nybyggnad av grundskolan Kista Ängs skola.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB Kista Äng
2. Protokollsutdrag SISAB Kista Äng

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-03-09
Krister Schultz, Vice vd	2020-03-09