

Nybyggnation av skola i Kista Äng i kv. Akalla 4:1, Rinkeby-Kista

Genomförandebeslut

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av skola i Kista Äng i kv. Akalla 4:1, Rinkeby-Kista med en investeringsutgift om 385 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Projektet avser nyproduktion av en tre-parallellig F-9 skola med plats för 900 elever. 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.

Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) 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 Stockholms Stadshus AB antog inriktningsbeslut för projektet i september 2017 och kommunfullmäktige antog det på sitt sammanträde i november 2017. Under oktober 2018 antogs ett genomförandebeslut i SISAB:s 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 SISAB:s styrelse och utbildningsnämnden om ett reviderat genomförandebeslut för projektet.

Upphandling av totalentreprenör planeras till kvartal 4 2020 alternativt 2021, förutsatt ett beslut i kommunfullmäktige, och ska 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. Projektkostnaden är uppskattad till 385 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB 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.

Våra synpunkter

Kista är ett område med stor utvecklingspotential där staden har stora ambitioner att komplettera bostadsbeståndet och rusta upp det offentliga rummet. Tillskottet av bostäder medför en ökad befolkning och fler barn i stadsdelen vilket förutsätter utbyggnad av befintliga skolor men även nya skolor. Det är av yttersta vikt att byggnationen av skolan anpassas med tidsplanen för övrig bebyggelse. Detta projekt innebär att en ny grundskola F-9 med tre paralleller tillskapas på platsen. Skolbyggnaden ska bestå av fyra våningar och källarplan med uthyrningsbar gymnastiksal samt två sidoflyglar som ramar in skolgården, som kommer ligga intill en blivande stadspark. Vi ser positivt på att SISAB och utbildningsförvaltningen har effektiviserat projektet på ett sätt som möjliggör mottagandet av fler elever. Projektet omfattar också tillagningskök med en uthyrningsbar matsal. Sammantaget bidrar denna skola till stadens och stadsdelens fortsatta utveckling. Slutligen vill vi dock framhålla vikten av att kostnadsutvecklingen i projektet bevakas noggrant. I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Protokoll från styrelsemötet Skolfastigheter i Stockholm AB 200204
2. Tjänsteutlåtande till styrelsemötet Skolfastigheter i Stockholm AB 191008

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av skola i Kista Äng i kv. Akalla 4:1, Rinkeby-Kista med en investeringsutgift om 385 mnkr godkänns.

Stockholm den 19 augusti 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

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.

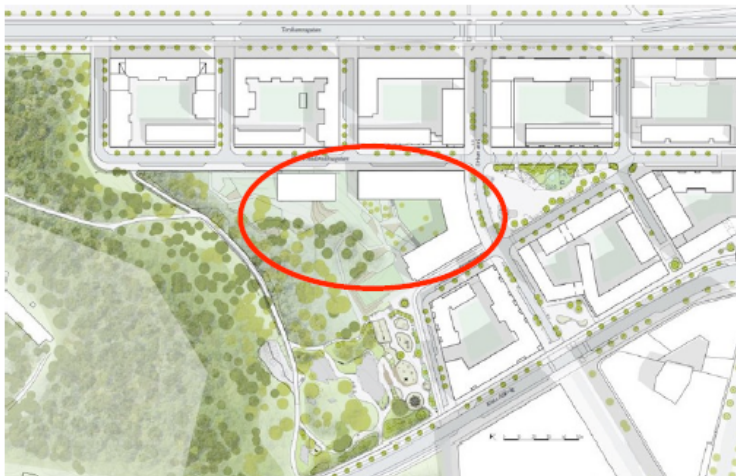


Bild 2: Placering av Kista Äng nya skola och förskola

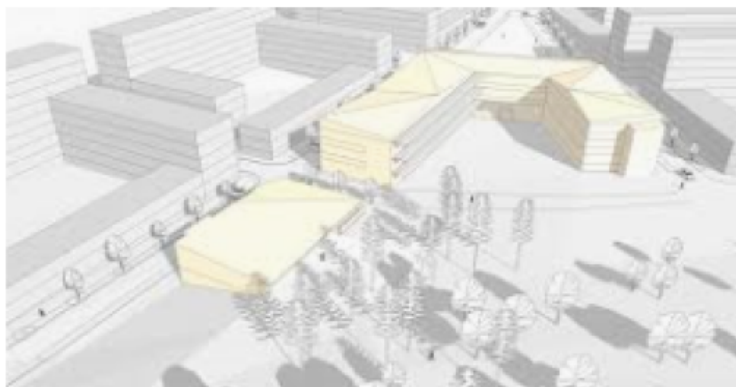


Bild 3: Illustration.

Tidplan och beslut

SISAB:s 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 effektivise-

ringar 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 SISAB:s 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde 23 mars 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del 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.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänst-
eutlåtande daterat den 30 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

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 kontinuer-

ligt 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.