

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2017-09-26
Ärende 6.2
DNR: 2017-00488
2017-09-08

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

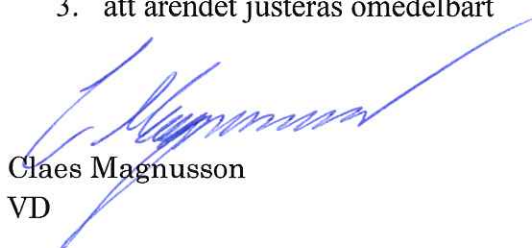
Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut gällande nybyggnad av Kista Ängs skola, kv. Akalla 4

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 361 mnkr, i sin helhet hyresgenererande.
2. att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.
3. att ärendet justeras omedelbart


Claes Magnusson
VD



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

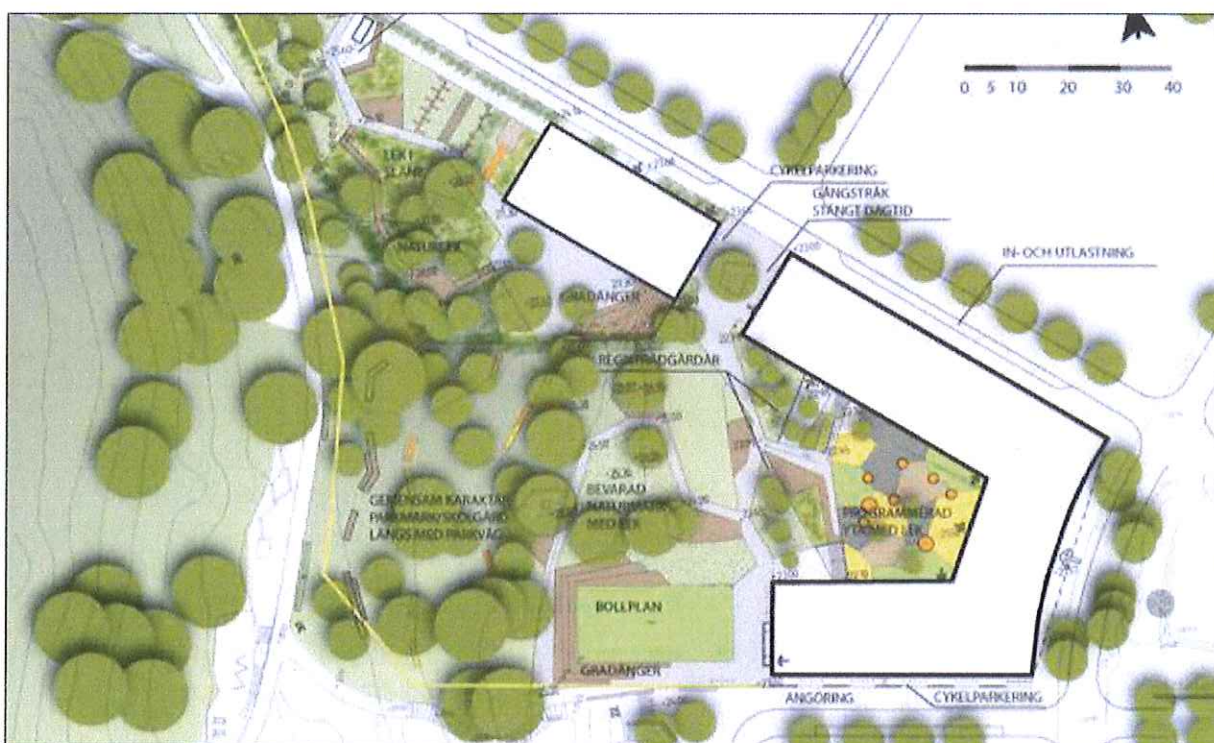
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende en ny skola i stadsutvecklingsområdet Kista Äng. Skolan ska inrymma 740 platser fördelat på 4 paralleller årskurs F-3 och 3 paralleller årskurs 4-6. Utredningen har resulterat i ett förslag som redovisas nedan.

Bakgrund

Behovet av en ny skola i nya stadsdelen Kista Äng är stort och mark har avsatts för en skola och en intilliggande förskola i samband med Stadsbyggnadskontorets planarbete som började 2013. I utvecklingsområdet Kista Äng planeras för mer än 1600 bostäder och prognosen för befolkningsökningen visar att åldersgruppen i åldrarna 6-15 år kan öka med över 1 000 personer fram till år 2022. Skolans upptagningsområde kan även omfatta Kistahöjden och kommande nya utvecklingsområden i närheten av Kista Äng och Kista gård.

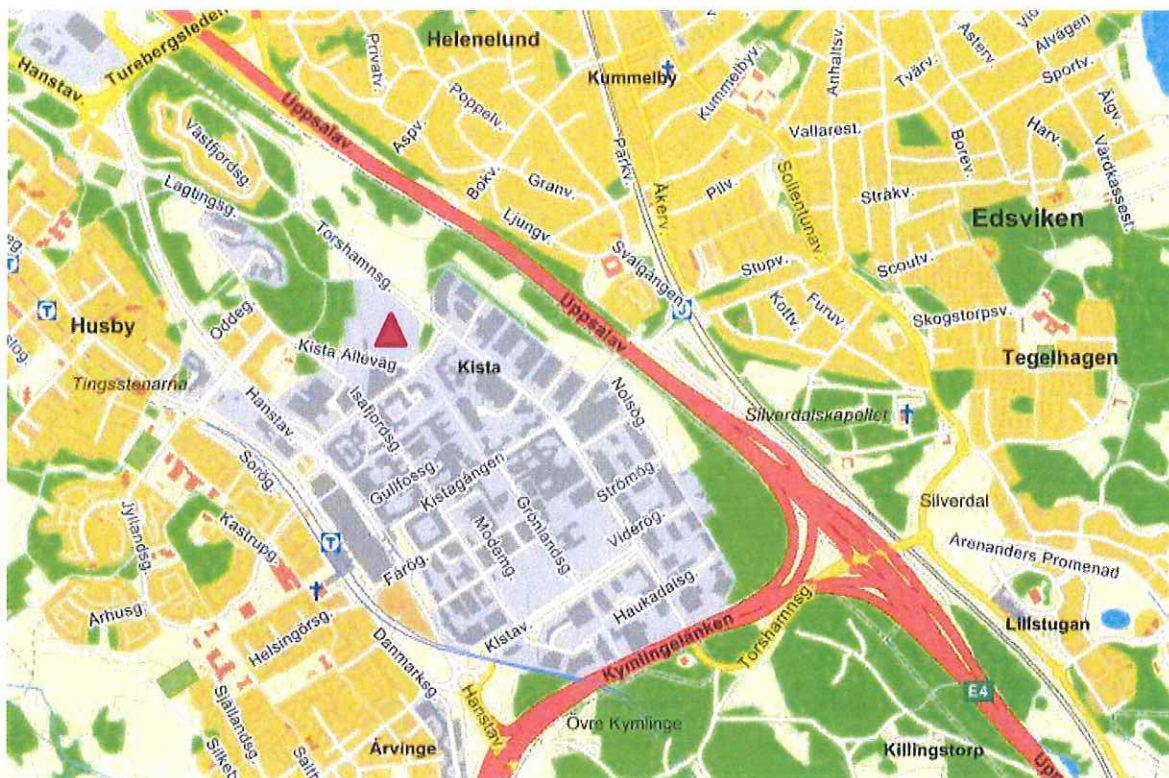


Illustrationsplan skola och förskola. Bildkälla: Stockholms stad.

Markägare är idag Stockholms stad. Beslut om markanvisning förväntas att tas i exploateringsnämnden under hösten 2017. Tomträttsavtal förväntas att fås klart vid tillträdet.

Arbetet med skola och förskola kommer att göras i samverkan med de åtta involverade byggorganisationerna och exploateringskontoret som står för allmän platsmark. Skolan kommer att bilda egen fastighet som skiljs av från fastigheten Akalla 4:1.

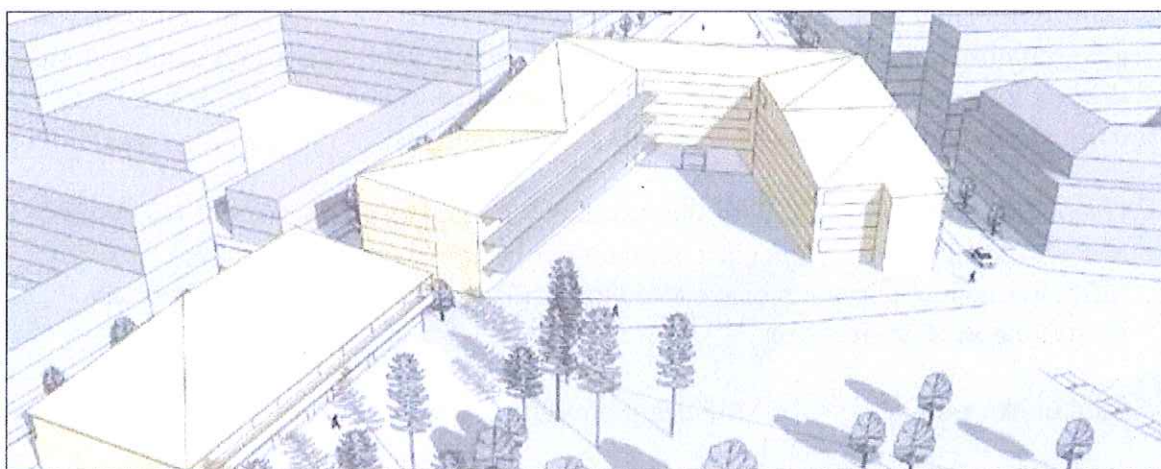
Kista Äng är i ett tidigt skede och därmed kommer många osäkerheter att utredas gemensamt och utmytna i en samordnad genomförandeprocess. Detaljplan förväntas vinna laga kraft under Q1 2018.



Skolans placering på karta Bildkälla: Eniro

Projektet

Projektet syftar till att bygga en ny skola i F-6 organisation och kapacitet för 740 elevplatser. Nybyggnationen uppförs i tre våningar om totalt 8 082 kvm (BRA).



Vy mot skolgården. Bildkälla: Stockholms stad.

Skolan kommer att ha en idrottssal och ett tillagningskök med matsal för möjlighet att hyra ut. Entréytan i skolan kommer att rikta sig ut mot "Urbana axeln" och stadsdelstorget med en planerad scen. Skolgården vetter mot stadsparken som kommer att anläggas av exploateringskontoret och avgränsas mot skolgård. Skolan och skolgården planeras utifrån utbildningsförvaltningens funktionsprogram 2016 i möjligaste mån.



Vy urban axel mot skolan. Bildkälla: Stockholms stad.

Utredningen omfattar inte markundersökning med grundvattenundersökning eller miljöprovtagning på den aktuella fastigheten som SISAB får tillträde till preliminärt Q1 2020. Inte heller bullerrisk eller luftkvalité är kartlagt i detta skede.

Tekniska risker med projektet är det ej geotekniskt undersökta markförhållandena samt hanteringen av dagvatten vid extraordinär nederbörd. Utifrån den översiktliga grundundersökningen avseende markförhållandena som togs fram i samband med arbetet för detaljplanen antas hög lermäktighet vilket leder till att skolan i stor omfattning kommer att behöva pålas.

Dagsvattenhanteringen måste säkerställas i förslagshandlingsskedet i samarbete med Stockholm vatten. Skolans gård kommer att bestyckas med nedgrävda infiltrationsmagasin, men dessa kan vara otillräckliga vid häftiga skyfall och breddning av dagvattenrör.

Skolan ska projekteras för Miljöbyggnad klass Silver.

Ekonomi

Utbildningsförvaltningens del av förslagshandlingsskedet bedöms till 5 400 tkr. Hela projektkostnaden beräknas till 361 mnkr, i sin helhet hyresgenererande, exklusive utredningsarbetet om 1 500 tkr som kommer att direktfaktureras och ej är hyresgrundande. Summa tillkommande hyra för första halvåret bedöms till 18 307 tkr. I bedömd hyra ingår tillkommande eventuella kostnader för tomträtt.

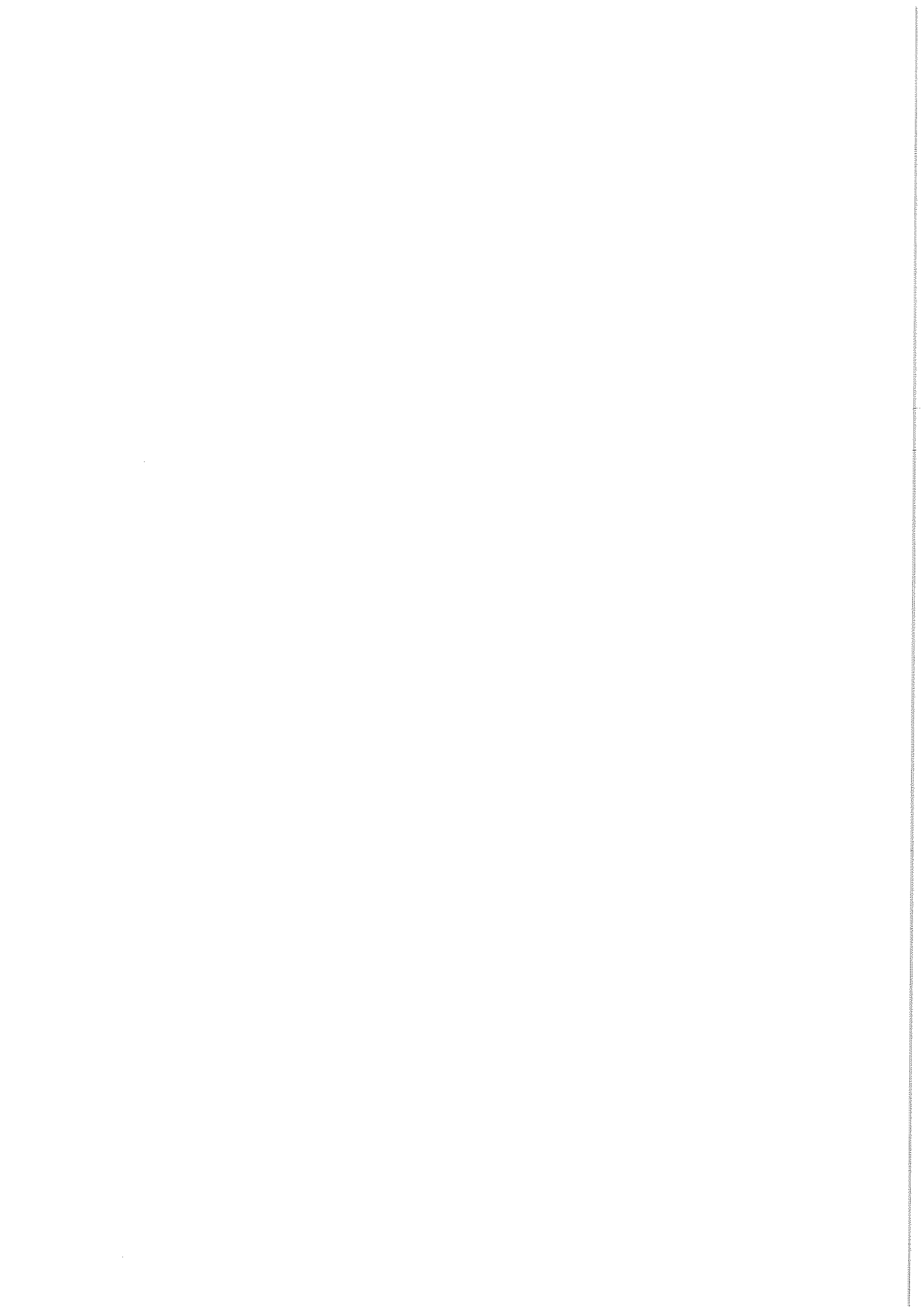
I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. I detta tidiga utredningsskede är uppskattningen av riskkalkyleringen som är inräknad i projektkostnaden gjord utifrån tidigare erfarenheter och de undersökningar som hittills har gjorts.

Tidplan

Efter mottagen beställning av förslagshandling är uppskattad tidplan för färdigställande av förslagshandling ca 8 månader och bedömd produktionstid till ca 24 månader. Preliminär produktionsstart beräknas bli Q2-2020.

Bilaga

1. Inför inriktningsbeslut Nybyggnad av Kista Ängs skola Budgetoffert, daterad 2017-06-21.



Utbildningsförvaltningen
Att; Kristina Tegman
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut –Nybyggnad av Kista Ängs skola Budgetoffert

Er beställning

Refererande till er beställning Gr-2726 daterad 2016-05-30 för skola med 630 platser, er beställning Gr-3172 daterad 2017-04-05 för skola med 740 platser, samråd och utredningsmöten, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utredningsarbetet framgår av sammanställda handlingar i pärm daterad 2017-08-17. Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

Projektet och nuvarande risker

Ny skola för 4 paralleller årskurs F-3 och 3 paralleller årskurs 4-6 planeras i stadsutvecklingsområdet Kista Äng som planeras för mer än 1600 bostäder.

I skolan kommer en idrottssal och tillagningskök med matsal för möjlighet att hyra ut, utformad i Kista Science andan.

I Kista äng kommer även en intilliggande förskola byggas. Arbetet med förskola och skola kommer att göras i samverkan med de åtta involverade byggorganisationerna och exploateringskontoret som står för allmän platsmark.

Kista äng är ännu i tidigt skede och många osäkerheter ska utredas gemensamt och utmytna i en samordnad genomförandeprocess.

För skolan råder ytterligare osäkerheter;

Dagvattenhantering vid extraordinär nederbörd

Ej geotekniskt undersökta markförhållanden. Antagande; silt/lermaktighet och berg.

Även skolgård kan behöva stabiliseras och innehålla dagvattenmagasin i stor omfattning.

Tidpunkten för detaljplanens antagande och laga kraftvinnande, samt tillträde.

Exploateringsavtal med villkor är ännu inte tecknat.

Tillgänglig parkeringsplats måste lösas i samarbete med exploateringskontoret.

Fastighetsbildning påbörjas då detaljplan vunnit laga kraft.

Samordning mellan områdets åtta byggaktörer vid utbyggnad

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Sign:

FOC
C

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
360 873 551	(Räntesats 0,95%)	15 337 126
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		2 970 228
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		18 307 354

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år. (1 632 564 kr)
Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt **19 939 918 kr/år**.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I bedömd hyra ingår tillkommande eventuella kostnader för tomträtt.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 8 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).
Produktionstiden bedöms till ca 24 månader. Preliminär produktionsstart är Q2-2020.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **5 400 000 kronor**. Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55	87	KWh/kvm/år, baserat på Stadens krav
Berörd yta nybyggnad kvm (BRA)	8 082		BTA 8600 m2
Kr/kvm (BRA), totalt	44 652		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	44 652		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	26 946		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt för projektet Kista Ängs skola

Skolan kommer att anslutas till sopsugsanläggning i området och ska projekteras för Miljöbyggnad klass Silver

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

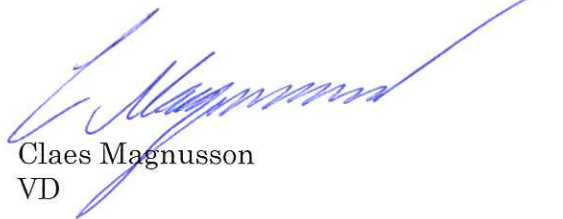
Skolfastigheter i Stockholm AB



Marie Ungheden
Projektområdeschef



~~Per Backe~~ Mari Lindén
t.f. Fastighetschef



Claes Magnusson
VD