

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2020-02-04

Ärende 6.1

DNR: 2020-00001

2019-10-08

Handläggare: Ulrika Sarvik
Telefon 08-508 460 00

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Reviderat genomförandebeslut avseende nybyggnad Kista äng skola, kv. Akalla 4:1, Rinkeby-Kista

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. att godkänna nybyggnadsprojektet enligt redovisningen med en investeringskostnad om 385 mnkr, i sin helhet hyresgenererande.
2. att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet enligt redovisningen, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har i september 2019 lämnat en offert med budgetpris till Utbildningsförvaltningen avseende nyproduktion av en F-9 skola för 900 elever vid Kista äng. Ett tidigare genomförandebeslut har tagits av SISAB:s styrelse 2018-10-23 men då för en F-6 skola med 740 elevplatser.

Hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 21 mnkr, vilket motsvarar en årshyra på 23 245 kr/elev. Investeringskostnaden är 42 455 kr/kvm utslaget på hela skolans yta om 9073 kvm (BRA). Inflyttning kan preliminärt ske våren 2025.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

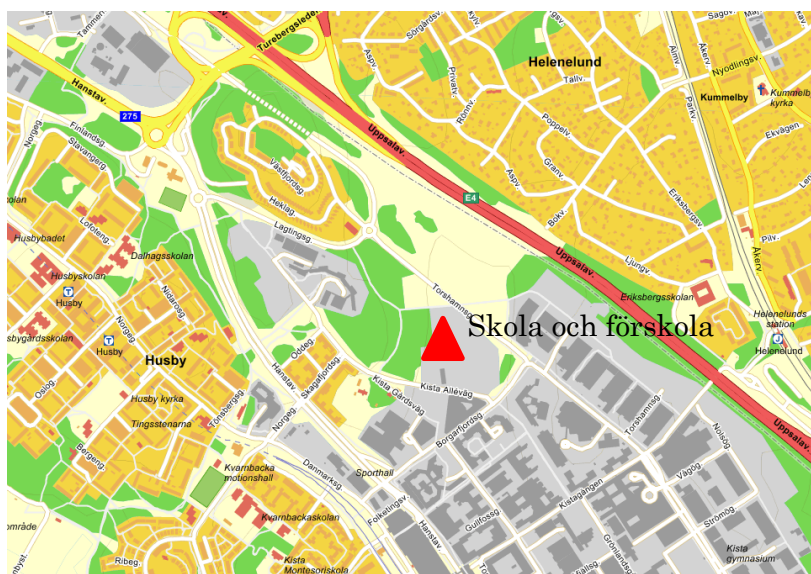
Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

Det finns ett stort behov av nya skolor i Kista som är ett av stadens prioriterade fokusområden. I den nya stadsdelen Kista Äng, där ca 1700 lägenheter planeras, finns mark avsatt för skola och förskola. Produktionsarbetet för de åtta byggaktörerna kommer att samordnas av Exploateringskontoret. Detaljplanen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i december 2017 och förväntas antas av Kommunfullmäktige under våren 2020 tillsammans med Exploateringskontorets genomförandebeslut gällande arbeten på allmän platsmark.

Prognosen för befolkningsökningen visar att åldersgruppen 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. Målet är därför att skolan ska stå klar så snart som möjligt och i nära anslutning till att de första lägenheterna står klara.

SISAB:s styrelse har 2018-10-23 fattat ett genomförandebeslut enligt tidigare beställning från Utbildningsförvaltningen om en F-6 skola med 740 elevplatser. Utbildningsförvaltningen har i december 2018 inkommit med en reviderad beställning för en F-9 skola med 900 elevplatser. En ny förslagshandling har jobbats fram under 2019.



Den nya skolans placering på kartan. Bildkälla: Eniro

Ärendet

En ny tre-parallellig F-9 skola planeras med 900 elevplatser. Skolan ska byggas i fyra våningar, källarplan med gymnastiksal och två lägre sidoflyglar som inramar skolgården. Huvudentrén vänder sig mot den nya stadsdelens centrala torg. Planlösningen utgår från tomtens och detaljplanens förutsättningar. Skolgården ger en friyta om ca 8 kvm per barn och ligger intill en blivande stadspark. Skolan får ett

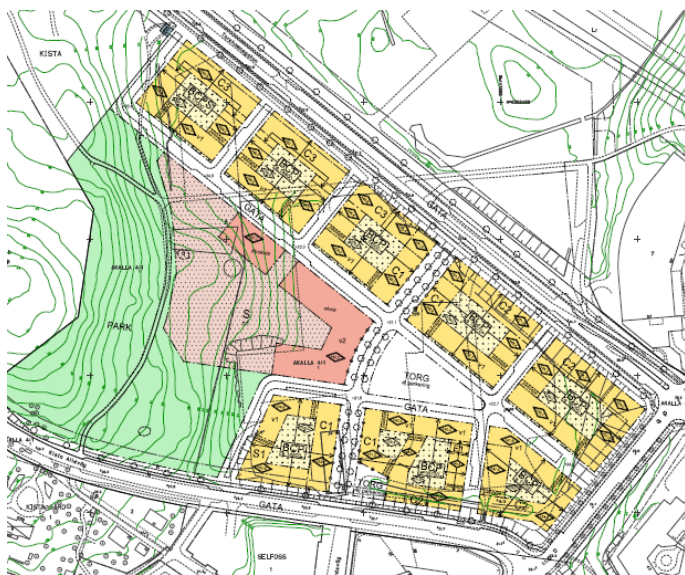
tillagningskök med kapacitet för 1000 portioner, samt uthyrningsbar gymnastiksal och matsal.

Skolan ansluts till områdets planerade sopsugsanläggning samt till fjärrvärme och kommer även att anslutas till bergkyla som också kan generera värme. Kyla behövs för att klara Miljöbyggnadskrav silver och god arbetsmiljö i alla lokaler i skolan.

Skolans ytor är väl utnyttjade för det ökade elevantalet inom detaljplanens möjligheter. Det kommer att bildas en egen fastighet med tomträtt som ska skiljas av från fastigheten Akalla 4:1 i samband med den kommande fastighetsregleringen. Detta gäller även intilliggande förskola som har genomförandebeslut i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd sedan december 2018.

Produktionen av skola kommer att ske i nära samarbete med övriga bostadsaktörer samordning och tidsplanering sköts av Exploateringskontoret. Produktion sker i fyra etapper varav skolan och förskolan byggs i etapp 3.

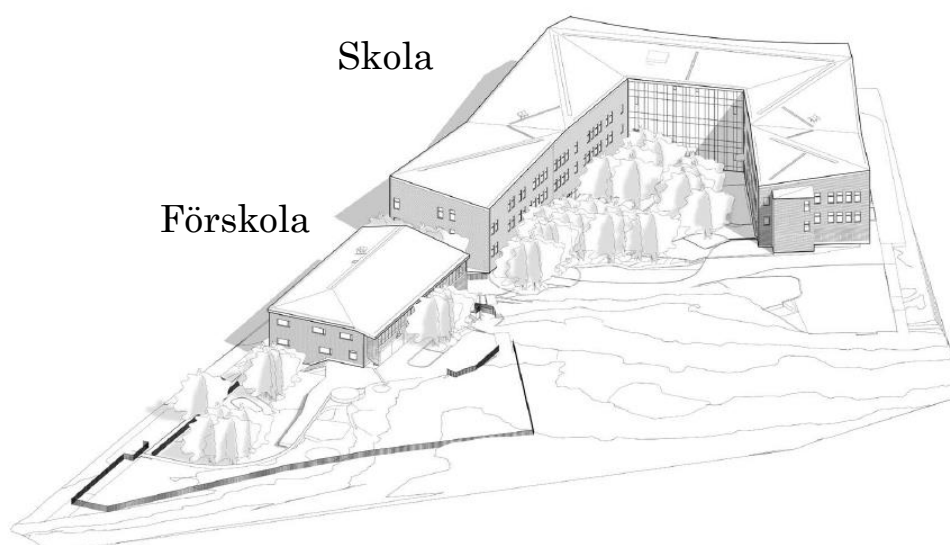
Förslagshandlingsarbetet slutfördes juni 2019.



Detaljplan, bostäder och skola, etapp 1-4. Bildkälla: Stockholms stadsbyggnadskontor



Preliminär utformning, skolans huvudentré som vetter mot torget. Bildkälla: Stadion arkitekter



Preliminär utformning, förskola och skola i anslutning till stadsparken. Bildkälla: Stadion arkitekter 2016

Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande inkommit från Utbildningsförvaltningen senast i februari 2020.

Antagande av detaljplan och Exploateringskontorets genomförande i Kommunfullmäktige planeras preliminärt till våren 2020. Exploateringskontoret inleder arbete med fastighetsbildning inför tillträde och bygglovsansökan. SISAB har ännu inte signerat exploateringsavtalet.

Upphandling av totalentreprenör, efter att genomförandebeslut och beställning erhållits, preliminärt under kvartal 1, 2020. Upphandling planeras ske gemensamt med Kista äng förskola.

Produktion kan inledas tidigast vid tillträdesdatum januari 2022 och efter att bygglov erhållits och beräknas pågå i ca 3,5 år. Produktionstiden är längre än vanligt pga av husets utformning, inplacering och samordning i Kista Äng. Mark- och grundläggning, byggnation av källarplanet kommer att samordnas med Exploateringskontorets arbeten på gatumark. Därtill kommer nödvändiga uttorkningstider.

Inflyttning kan ske preliminärt vår 2025, beroende av färdigställande av allmän platsmark (säker väg till skolan).

Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Ekonomi

Projektkostnaden beräknas uppgå till 385 mnkr, i sin helhet hyresgenererande. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden.

Investeringen för nybyggnaden om totalt 9073 kvm (BRA) motsvarar 42 455 kr/kvm.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 20 921 tkr, inklusive rabatt. Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

	Framtida
Årshyra	20 920 719
Antal elever	900
Årshyra/elev (kr)	23 245
Yta totalt kvm	9073
Kvm/barn	10,1

Skillnad från tidigare genomförandebeslut 2018-10-23

Högstadiet som tillkommit i den nya beställningen. För att möjliggöra en fungerande planlösning har den bärande konstruktionen ändrats med ökad mängd stål i konstruktionen. Ett antal mini-aulor har tillkommit enligt Utbildningsförvaltningens önskemål. Mängden innerväggar och dörrar har ökat betydligt, även mängden skåp, hyllor och klassrumsutrustning. Högstadiets specialsalar har högre krav på akustik, utrustning och funktioner. Tillagningsköket har dimensionerats upp för att klara ökad kapacitet. Det har tillkommit gårdsutrustning för högstadiet.

För att klara energi och dagsljuskrav har det tillkommit takfönster och i övriga våningsplan har fasad och fönstersättning arbetats om för att kostnadseffektivisera och för att klara miljöbyggnadskrav.

Skolgården har projekterats om, framförallt avseende dagvattenhanteringen som tidigare hanterats som en stor risk då skolgården utgör lägsta punkten i området. Större dagvattenmagasin, fördubblad mängd dagvattenbrunnar och större rördimensioner samt ett markdike har tillkommit.

Miljö

Nybyggnationen ska projekteras för Miljöbyggnad Silver.

Risker

- Markförhållanden har detekterats mer under förslagshandlingstiden men utgör fortfarande en osäkerhetspost. Bergförekomst och lera har konstaterats, vilket medför pålning under del av byggnaden.

- Skolfastigheten ligger i en lågpunkt i området vilket ställer höga krav på att omhänderta dagvatten.
- Marknadskonjunktur med de upphandlingsmässiga riskerna för överklaganden.
- Preliminär tillträdestid januari 2022 kan skjutas fram, beror på hur Exploateringskontorets förberedande arbeten och byggnationer i etapp 1 och 2 förlöper.
- Produktionen av skolans konstruktion under mark ligger i fastighetsgräns och kräver samordning med Exploateringskontorets arbeten för gator och mark och övriga byggaktörer och är förenat med vite vid försening. Detta medför även en lång produktionstid med risk för förseningar utanför projektets rådighet.
- SVOA har inte hunnit prissätta anslutningsavgifter för sopsug, en preliminär siffra har antagits.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning. Representanter från Utbildningsförvaltningen och fackliga företrädare har deltagit i projektarbetet. Även kontakter med Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoret har hållits under förslagshandlingsskedet.