

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2020-02-04

Ärende 5.1

DNR: 2020-00001

2020-01-08

Handläggare: Ulrika Sarvik  
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## Inriktningsbeslut nybyggnation förskola, kv Lillsjönäs 2, Bromma

### Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen samt att uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut enligt redovisningen med en investeringsutgift om 56 mnkr i sin helhet hyresgästfinansierat, vid en beställning från Bromma stadsdelsförvaltning.

Claes Magnusson  
VD

### Sammanfattning

Bromma Stadsdelsförvaltning har av SISAB beställt en utredning avseende nybyggnad av miljöanpassad förskola på fastigheten Lillsjönäs 2 i Bromma. Fastigheten ägs i dag av Fastighetskontoret men kommer att köpas av Exploateringskontoret om ett inriktningsbeslut om förskola fattas av Stadsledningskontoret, SLK. Förslaget är att bygga en platsunik förskola med 6 avdelningar för 108 barn.

Den tillkommande årshyran till Stadsdelsförvaltningen under det första helåret uppgår till 3 164 tkr. Årshyran utslaget på antal platser beräknas till 29 tkr per barn. Förskolan beräknas kunna vara klar tidigast 2024, men troligtvis blir det senare med anledning av detaljplan och bygglov.



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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm

## Bakgrund

SISAB fick en beställning 2017-04-05 från Bromma stadsdelsförvaltning gällande markanvisning och detaljplaneändring för ny förskola 5-6 avd på Bielkevägen 16 för att ersätta befintlig paviljong med tidsbegränsat bygglov och för att möta behovet av förskoleplatser i Ulvsunda.

Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret anser att Bielkevägen 16 inte är lämpligt för en permanent förskola utan föreslår istället del av fastighet Lillsjönäs 2 som Fastighetskontoret äger men önskar sälja. Stadsbyggnadskontoret anser detta vara den enda tänkbara tomten i området för en förskola. Detta ärende bygger således på alternativet att placera den nya förskolan på fastigheten Lillsjönäs 2.



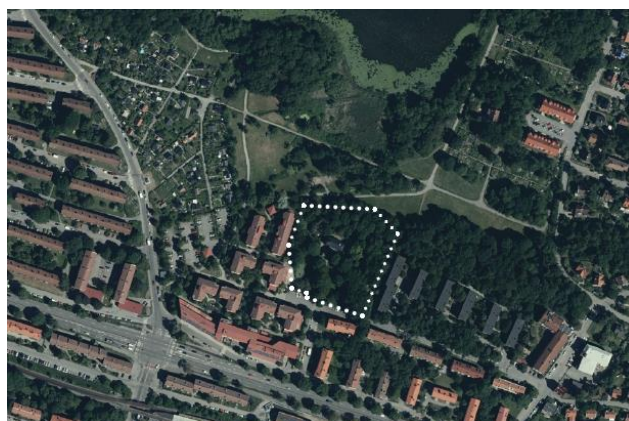
*Fastigheten Lillsjönäs 2, placering på karta. Bildkälla: Eniro*

På fastigheten Lillsjönäs 2 ligger Lillsjönäs gård som uppfördes 1834 vilken Stadsmuseet bedömer vara en mycket värdefull kulturmiljö med bl.a. en biotopskyddad trädallé.

Stadsbyggnadskontoret förespråkar alternativet med en platsunik förskola, helst 5 avdelningar, öster om trädallén då den placeringen inkräktar så lite som möjligt på fastigheten. SISAB och Bromma stadsdelsförvaltning förespråkar en förskola med 6 avdelningar för att klara behovet av förskoleplatser och få en så god ekonomi som möjligt.

För att ge SISAB en markanvisning önskar Exploateringskontoret att inriktningsbeslut om en förskola fattas av Stadsledningskontoret, eftersom ett

övertagande av fastigheten från Fastighetskontoret medför kostnader för dem. Exploateringskontoret tar endast över fastigheten om en förskola byggs på den utpekade delen av fastigheten.



*Fastigheten Lillsjönäs 2 med Lillsjönäs gård.*

## Ärendet

SISAB har tagit fram utredningshandling för en förskola med 6 avdelningar på 1100 kvm (BRA). Volymsskisser och olika inplaceringar har diskuterats med Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och Bromma stadsdelsförvaltning. För att kunna få igenom en detaljplaneändring anser Stadsbyggnadskontoret att förskolan måste smälta in så bra som möjligt i den värdefulla kulturmiljön.

SISAB har tillsammans med arkitekt tagit fram ett förslag på placering.

Nedan bild visar inplacering av en platsunik 6-avd förskola, med två våningar i byggnadsdel närmast gatan och en våning närmast huvudbyggnad, vilket Stadsbyggnadskontoret bedömer vara möjligt för att starta planprocessen. Byggnaden kommer troligtvis vinklas så att placeringen inte kommer så nära allén som skissen nu visar.

Innan SBK påbörjar planprocessen måste Exploateringskontoret ha gett SISAB markanvisning och det kommer att ske efter inriktningsbeslut.



### *Förslag inplacering av förskolan på fastigheten Lillsjönäs 2*

#### *Tidplan*

Tidsplan för ny detaljplan är 2-4 år beroende på överklaganden eller inte.

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 12 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 2,5 år förutsatt att bygglov inte överklagas (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Förskolan beräknas kunna vara klar tidigast 2024, men troligtvis blir det senare p.g.a. detaljplan och bygglov.

#### *Ekonomi*

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 56 mnkr, inklusive utredningsarbete som direktfaktureras, 200 tkr. I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. I investeringsutgiften ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionskedet.

Investeringsutgiften för totalt 1100 kvm (BRA) motsvarar 50 783 kr/kvm.

Hyrestillägget på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 3 164 tkr.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering enligt gällande Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

I bedömd hyra ingår inte eventuellt tillkommande kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet. I bedömd hyra ingår en uppskattad tomträttsavgäld på ca 150 000 kr/år med start vid inflyttning.

	Framtida
Årshyra	3 164 172
Antal elever	108
Årshyra/elev (kr)	29 298
Yta totalt kvm (BRA)	1100
Kvm/elev (BRA)	10,2

#### *Risker*

Inga extraordinära tekniska risker finns. Riskerna består främst i överklagan av ny detaljplan och bygglov då fastigheten har höga kultur- och naturhistoriska värden.

#### *Miljö*

Byggnaden ska klassas enligt Miljöbyggnad silver.

### **Ärendets beredning**

Vid projektarbetet har representant från SISAB:s projektavdelning, Bromma stadsdelsförvaltning, exploateringskontoret och SBK deltagit.