

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2020-12-08
Ärende 10.4
DNR: 2020-00443

Handläggare: Malin Lövström
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut, nybyggnad förskola, Hästhagens bollplan, Farsta

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra nybyggnadsprojektet av en ny förskola på Hästhagens bollplan enligt redovisningen med en investeringsutgift om 72 mnkr, i sin helhet hyresgästsfinansierat, vid en beställning från Stadsdelsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har i november 2020 lämnat en offert med budgetpris till Farsta Stadsdelsförvaltning avseende en ny förskola på Hästhagens bollplan i Farsta. Förskolan ska erbjuda plats för 144 barn fördelat på 8 avdelningar samt ett tillagningskök och ny förskolegård.

Hyran till Stadsdelsförvaltningen under det första helåret uppgår till 3 348 tkr. Årshyran utslaget på antal förskoleplatser beräknas till 23 tkr per barn. Investeringskostnaden är 50 tkr per kvm utslaget på hela förskolans yta om 1424 kvm (BRA). Inflyttning beräknas kunna ske i juli 2023.

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

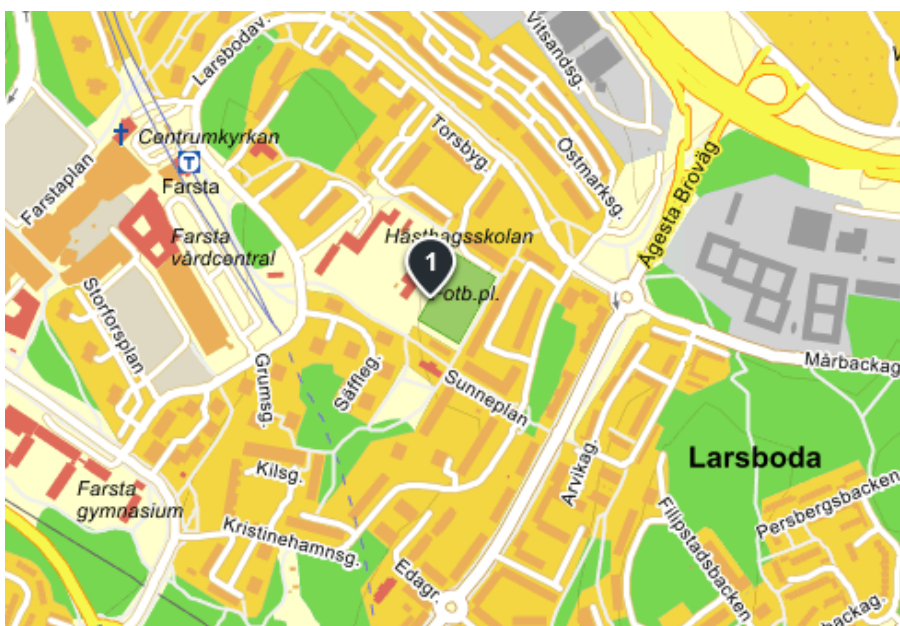
Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Bakgrund

Kring Sunneplan finns ett exploateringsområde där Familjebostäder bygger hyresrätter och SISAB har fått i uppdrag att bygga förskolor. Detta projekt avser en ny förskola som ska byggas på del av Hästhagens bollplan. I ett separat, senare projekt ska den befintliga förskolan (barnstugan) på Rindö 1, Sunneplan 31, rivras och ersättas med en modern och större förskola.

Farsta Stadsdelsförvaltning har beställt en utredning och ny detaljplan med byggrätt för en förskola innehållandes 8 avdelningar på en del av Hästhagens bollplan i Farsta. På platsen står idag en förskolepaviljong med tidsbegränsat bygglov på parkmark, denna kommer Stadsdelsförvaltningen nedmontera.

Ett inriktningsbeslut gällanden förskolan fattades i SISABs styrelse 2020-04-28.



Nya förskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

SISAB har tagit fram en förslagshandling för en förskola med 8 avdelningar för 144 barn på 1424 kvm (BRA).

Den nya förskolan planeras i två plan och byggrätten reglerar förskolans läge i förhållande till Sunneplanstråket och den torgyta som avslutar Sunneplan. Södra tomten (Rindö 1) blir ett separat projekt i framtiden och hela plankostnaden tas i detta projekt.

Det fanns krav i planprocessen att bevara viktiga siktlinjer på samtliga sidor om förskolan och att förskolan skall tillföra god gestaltning av nya Sunneplans torgmiljö. I samråd med SBK har olika husvolymmer studerats, med fokus från SISAB:s sida på god funktion, god förvaltningsbarhet och rimliga investeringskostnader. CG-vägen går mellan fastigheterna och för att undvika "prångkaraktär" gjordes byggnaden t-formad. Detta bidrar också till en fri siktlinje från Sunneplan till andra delen av Hästhagens bollplan som ska bli en aktivitetspark.

Byggnadens T-form är kostnadsdrivande, men byggnadsutformningen är den bästa som SISAB hittade i förhållande till krav på funktion, förvaltningsskede och ekonomi. De funktioner som finns i konceptet "Framtidens förskola" har varit utgångspunkten för planeringen av denna förskola. Förskolan planeras för miljöbyggnad silver och följer SISAB:s anvisningar och goda exempel. Miljörummet planeras för att klara även den nya förskolan på den södra tomten. Lastplatsen är placerad på Sunneplans vändzon.

Avdelningarna är placerade tillsammans två och två för att främja samarbete. Skötrummen delas av två avdelningar och i direkt anslutning till dem för att skapa en god kontakt till avdelningen. Byggnaden har två gemensamma större rum (ofta kallade "torg"), ett per våning, som kan användas som matsal, ateljé eller liknande.

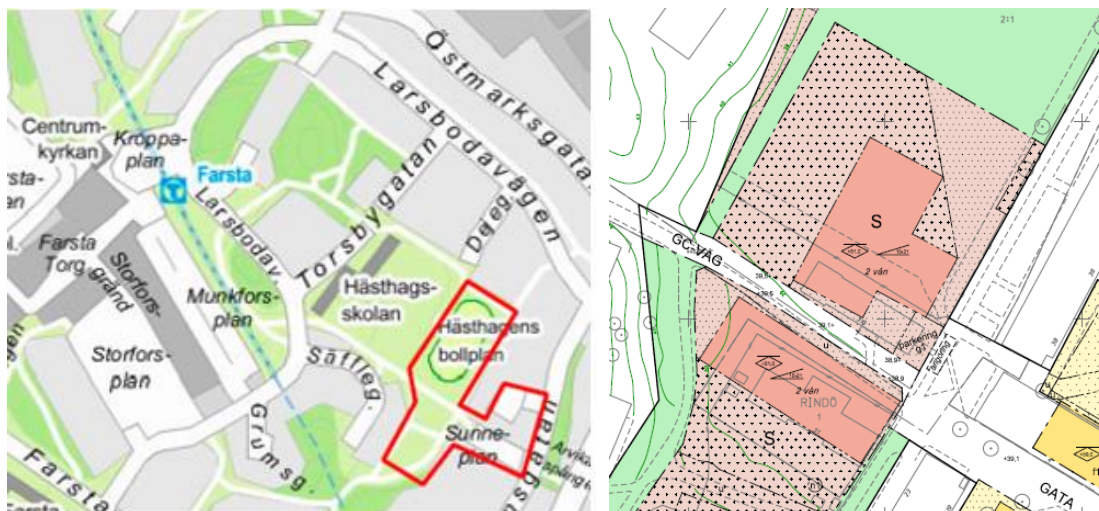


Bild 1: Hästhagens bollplan i norr och Rindö 1 i söder

Bild 2: Byggnadernas placering och utformning



Sett från Sunneplan, den t-formade förskolan på Hästhagens bollplan till höger samt förskolan Rindö 1 till vänster

Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande inkommit från Stadsdelsförvaltningen senast mars 2021.

Projektering planeras starta mars 2021 och produktionen pågår från februari 2022 till och med juni 2023. Avetablering av paviljong sker januari 2022.

Inflytt beräknas kunna ske i juli 2023.

Ekonomi

Projektkostnaden beräknas uppgå till 72 mnkr, i sin helhet hyresgästfinansierat. I projektkostnaden ingår nedlagda kostnader för utredning om 402 tkr som direktfaktureras.

Plankostnader för förskolan Sunnan, kv. Rindö 1, ingår i detta projekt eftersom det var ett projekt för två förskolor från början.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden. Demontering och flytt av Stadsdelsförvaltningens nuvarande paviljonguppställning ingår inte i projektet.

Investeringen för nybyggnaden om totalt 1 424 kvm (BRA) motsvarar 50 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 3 348 tkr, inklusive nyproduktionsrabatt. 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 (kr)	3 347 837*
Antal elever	144
Årshyra/elev (kr)	23 249
Yta totalt (kvm)	1 424
Yta/elev (kvm)	9,9

*Inkluderar nyproduktionsrabatt

Avvikelse mot Inriktningsbeslut

Projektkostnaden vid Inriktningsbeslutet 2020-04-28 beräknades till 67 mnkr. Orsaken till kostnadsökningen om drygt 5 mnkr är

- Bergvärme pga energikrav för miljöbyggnad Silver, 900 tkr
- Stomlösningen, vvs-arbeten och detaljlösningar mer komplicerade än tidigare bedömt, 3 000 tkr
- Markåtgärder, 1 000 tkr
- Byggherresamrodning 500 tkr

Risker

- Inga extraordinära risker är indentifierade

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning, representanter från Stadsdelsförvaltningen och fackliga företrädare har deltagit i projektarbetet.