

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2020-12-08
Ärende 10.7
DNR: 2020-00443

Handläggare: Malin Lövström
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut, nybyggnad förskola, Stångåvägen 44, Skarpnäck

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra nybyggnadsprojektet på Stångvägen 44 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 Stadsdelsförvaltningen Skräpnäck avseende en ny förskola på Stångåvägen 44 i Skarpnäck. 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 3,4 mnkr. Årshyran utslaget på antal förskoleplatser beräknas till 23 tkr per barn. Investeringskostnaden är 42 tkr/kvm utslaget på hela förskolans yta om 1471 kvm (BRA). Inflyttning beräknas kunna ske i juni 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

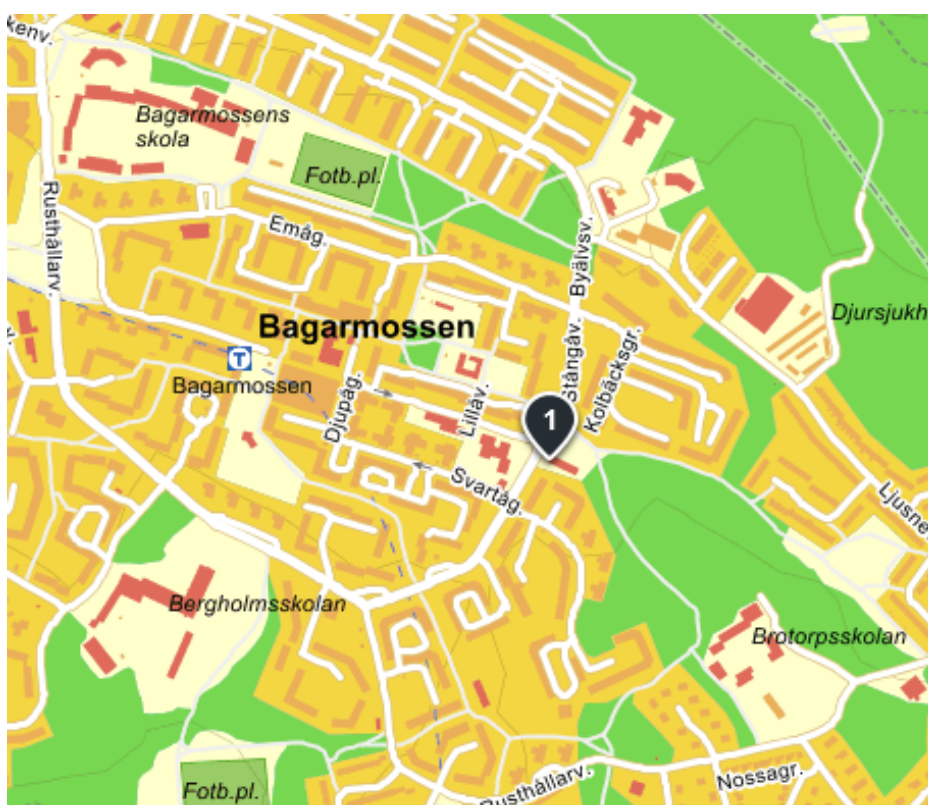
Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Bakgrund

Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning har beställt en utredning och ny detaljplan med byggrätt för en förskola innehållandes 8 avdelningar för 144 barn. På platsen står idag en förskolepaviljong med tidsbegränsat bygglov på parkmark. Förskolan ersätter dessutom två mindre förskolor i Bagarmossen och skapar på så sätt utrymme för annan exploatering på dessa platser.

Förskolan är placerad i enlighet med förslag Områdesprogram för Bagarmossen och Skarpnäck. Samma områdesprogram pekar ut denna omgivning som särskilt viktig, med bland annat ett betydelsefullt parkstråk som ansluter till Bagarmossens centrum precis förbi förskolan.

Under arbetet med detaljplanen prövades flera utformningar. Stadsdelsförvaltningen ville ha en Framtidens förskola men byggrätten begränsade den möjligheten. Istället enades om en kombination av Framtidens Förskola och en tidigare utförd förskola vid Lingvägen.



Nya förskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

SISAB har tagit fram ett förslag med en förskola med 8 avdelningar för 144 barn på 1471 kvm (BRA), inkl. förråd och sophus.

Utformningen är en kombination av Framtidens Förskola 1.1 och en annan tidigare utförd förskola på Lingvägen i Farsta. Framtidens förskola bygger på ett koncept med en genomtänkt och välplanerad inomhusmiljö för att barn och personal skall få de utrymmen som krävs för en pedagogisk och rofylld miljö. Förskolan har ett eget tillagningskök. Mittdelen av förskolan hämtas från Framtidens förskola 1.1 och planlösningen för husets

båda ändar är hämtade från Lingvägen. Detta för att plankravet krävde en smalare gaval för att bättre passa in, i förhållande till parkstråket och omgivningen. Kombinationen av de båda förskolorna ger goda funktioner. Gården möjliggör stora friytor på 25 kvm/barn.



Inplacering av förskolan på fastigheten

Förskolans fasad anpassas till områdets karaktär och utemiljön skräddarsys efter stadsdelens önskemål med målet att ge barnen en utmanande och lärande lek. Stadsdelsnämnden har valt en hög miljöprofil på skolgården och val av material. Fasaden består av skivmaterial i förband. Taklösningen ger en fin gestaltning och blindfönster sätts in på tredje våningen.

I ärendet har även ingått att undersöka möjlighet till solcellsanläggning. Detta är presenterat som en option i offerten.



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 maj 2023.

Inflytt beräknas kunna ske i juni 2023.

Ekonomi

Projektkostnaden beräknas uppgå till 72 mnkr, i sin helhet hyresgästfinansierat. I projektkostnaden ingår nedlagda kostnader för utredning om 262 tkr som direktfaktureras. Optionen för solcellsanläggningen om 470 tkr ingår ej. 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 1 471 kvm (BRA) motsvarar 49 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 3 363 tkr, inklusive nyproduktionsrabatt. I den tillkommande hyran ingår inte driftschablon för den eventuella solcellslösningen. 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)	3 363 000*
Antal elever	144
Årshyra/elev (kr)	23 354
Yta totalt (kvm)	1 471
Yta/elev (kvm)	10,2

*Inkluderar nyproduktionsrabatt

Avvikelse från inriktningsbeslut

Projektkostnaden var vid Inriktningsbeslutet 2020-04-28 beräknad till 65 mnkr. Orsaken till kostnadsökningen om ca 7 mnkr är:

- Bergvärme pga energikrav för Miljöbyggnad Silver, 1 000 tkr
- Mer omfattande markarbeten, 2 000 tkr
- Projektering och produktion orsakade av konstruktionen med att slå ihop de två förskolorna blev dyrare än beräknat, 3 900 tkr

Risker

- Miljöföroreningar har påträffats på del av mark som skall tillfalla förskolans utökade tomt. Kostnaderna kommer att belasta Exploateringskontoret men det finns en risk att detta kan påverka inflyttningstiden.

Ärendets beredning

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