

Tjänsteutlåtande  
SISAB:s styrelse 2020-12-08  
Ärende 10.3  
DNR: 2020-00443

Handläggare: Malin Lövström  
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

# Genomförandebeslut nybyggnad Framtidens förskola, Gullingeplan 30, Spånga

## Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra nybyggnadsprojektet av en framtidens förskola på Gullingeplan 30 enligt redovisningen med en investeringsutgift om 43 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 Spånga-Tensta avseende en ny Framtidens förskola på Gullingeplan 30. Förskolan ska erbjuda plats för 90 barn fördelat på 5 avdelningar samt ett tillagningskök och ny förskolegård.

Hyran till Stadsdelsförvaltningen under det första helåret uppgår till 1 996 tkr. Årshyran utslaget på antal förskoleplatser beräknas till 22 tkr per barn. Investeringskostnaden utslaget på hela förskolans yta om 930 kvm (BRA) är 46 tkr/kvm. Inflyttning beräknas kunna ske i januari 2023.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

## Bakgrund

Förskolan på Gullingeplan 30 eldhärjades under sommaren 2013. SISAB beslöt under våren 2014 i samråd med Stadsdelsförvaltningen att riva förskolan. Lokalerna innefattade fyra avdelningar med plats för 64 barn. Verksamheten bedrivs för närvarande i tillfälliga lokaler. Spånga-Tensta stadförvaltning har av SISAB beställt en utredning avseende en ny förskola.

Initialt undersöktes möjligheten till både en 6-avdelnings och en 5-avdelnings förskola enligt konceptet Framtidens förskola. Det visade sig att förskoletomten inte var möjlig att utöka så endast en 5-avdelnings förskola uppfylla minimikrav på förskolegårdsyta/barn. För att inrymma en Framtidens förskola på platsen krävdes en förändring av gällande detaljplan för att möjliggöra en byggnad i två våningar. Under perioden oktober 2018 till maj 2019 utarbetades underlag för samråd kring ny detaljplan för Tisslinge 2. Ny detaljplan vann laga kraft 2020-05-30. Förslagshandlingsskedet påbörjades efter att detaljplanen vunnit laga kraft och färdigställdes 2020-09-07.



*Nya förskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro*

## Ärendet

SISAB har tagit fram ett förslag med en förskola som inhyser 5 avdelningar för 90 barn på 930 kvm (BRA), inkl. tillagningskök, ny förskolegård med en friyta på 11,3 kvm/barn.

Framtidens förskola 1.0 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. Förskolans fasad anpassas till området och utemiljön skräddarsys efter stadsdelens önskemål med målet att ge barnen en utmanande lärande lek.

I enlighet med beställning från SDF har SISAB även utrett möjlighet att förse förskolan med solenergilösning. Solenergilösning kan tillskapas och förslaget är att placera ca 150 kvm solpaneler på taket.



*Illustration av den nya förskolan*

### **Tidplan**

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande inkommit från Stadsdelsförvaltningen senast 18 dec 2020.

Projektering planeras starta januari 2021 och produktionen pågår från september 2021 till och med december 2022.

Inflytt beräknas kunna ske i januari 2023.

Om förskolan ska certifieras mot Miljöbyggnad Silver kan tidsplanen komma att förlängas med 2-3 månader, se förklaring under risker.

### **Ekonomi**

Projektkostnaden beräknas uppgå till 43 mnkr, i sin helhet hyresgästfinansierat. I projektkostnaden ingår nedlagda kostnader för utredning om 723 tkr som direktfaktureras. I kostnaden ingår också solcellsanläggningen om 300 tkr.

I projektkostnaden ingår inte de 1-1,5 mnkr som beräknas tillkomma om förskolan ska certifieras mot Miljöbyggnad Silver, se förklaring under risker.

Investeringen för nybyggnaden om totalt 930 kvm (BRA) motsvarar 46 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 1 996 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)	1 996 965*
Antal elever	90
Årshyra/elev (kr)	22 188
Yta totalt (kvm)	930
Yta/elev (kvm)	10,3

\*Inkluderar nyproduktionsrabatt

### Risker

- Det tänkta arbetsområdet är begränsat vilket medför risk för merkostnader för inhyrning och återställande av mark för etablering. Diskussion pågår med Svenska Bostäder för att hitta en lösning.
- Sedan Framtidens förskola 1.0 utarbetades har reglerna för Miljöbyggnad uppdaterats till version 3.1. Även vissa myndighetskrav har skärpts avseende energi och inomhusklimat som innebär högre krav än vad som gällde vid projekteringen av referensprojektet. För att ge bästa förutsättningar att nå projektets tids- och kostnadsramar kommer SISAB verka för att tillåta en avvikelse från att certifiera byggnaden mot Miljöbyggnad 3.1 nivå silver. Vidare projektering ska fortsatt ske för att uppnå kraven så långt det är möjligt. Om Stadsdelsförvaltningen kräver att vi ska arbeta för att byggnadens ska certifieras kommer det sannolikt innebära tids- och kostnadskonsekvenser. SISAB:s bedömning är en förlängd projekteringstid om 2-3 månader och ökade projekteringskostnader om 1-1,5 MSEK. Eventuella ökade produktionskostnader till följd av åtgärder för att möjliggöra en certifiering kan ej beräknas. Under förslagshandlingen har vi identifierat att följande krav kan bli svåra att uppnå:
  - o Inomhusklimat: Kyld tilluft (komfortkyla) kan behövas. Enligt Sisabs krav ska komfortkyla installeras via frikyla från borrhål. Fläktrum och undercentral måste troligtvis utökas i storlek vilket kan medföra att övrig planlösning måste effektiviseras jämfört med tidigare koncept 1.0. Risk för tillkommande kostnader för extra utredningar under projektering samt ökade produktionskostnader för installation av teknisk lösning.
  - o Energikrav: Med den planerade fjärrvärmens finns risk att svårigheter uppstår att uppfylla de nya energikrav. Ett alternativ med bergvärme kräver en mycket större undercentral vilket inte ryms med nuvarande utformning av byggnaden. Möjligheterna att utöka fotavtrycket begränsas kraftigt av tomtens storlek och byggnadens placering på tomten.

### Ärendets beredning

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