



Tjänsteutlåtande  
SISAB:s styrelse 2021-02-10  
Ärende 7.1  
DNR: 2021-00052

Handläggare: Per Backe  
Telefon: 08-508 422 09

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

# Inriktningsbeslut Horisontvägen 1, ny förskola, kv. Horisonten 1, Skarpnäck

## Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen samt uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut enligt redovisningen med en investeringsutgift om 57 mnkr, vid en beställning från Stadsdelsförvaltningen.

Claes Magnusson  
VD

## Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck har av SISAB beställt en utredning avseende en ny förskola på Horisontvägen 1 i Skarpnäck. Förskolan om totalt 972 kvm (BRA), ska byggas i 6 avdelningar för 108 barn.

Den tillkommande årshyran till Stadsdelsförvaltningen under det första helåret uppgår till 2 474 tkr. Årshyran utslaget på antal platser beräknas till 23 tkr per barn. Förskolan planeras vara klar till augusti 2024.

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  
En del av Stockholms stad

## Bakgrund

Beställning avser programhandling för en förskola i två våningar med 6 avdelningar vilken ska utgöra en ersättning för andra förskolor som är placerade i bottenvåning på bostadshus i Skarpnäck. Den valda tomten är belägen söder om Horisontvägens i dess östra ände nära sportfältet.

Fastigheten är idag obebyggd och en ny detaljplan behövs och kommer att antas i början av 2021, under förutsättning att den inte överklagas.



*Fastighetens placering på karta.*

## Ärendet

Förslaget som SISAB tagit fram är en förskola med 6 avdelningar, i två våningar, var av en i suterräng. Byggnaden är 972 kvm (BRA). Förskolan planeras för att passa platsens förutsättningar, en genomtänkt och välplanerad inomhusmiljö för att barn och personal skall få de utrymmen som krävs för en pedagogisk och rofylld miljö skapas.

Förskolans fasad anpassas till området och utemiljön skräddarsys efter stadsdelens önskemål och naturtomtens förutsättningar, med målet att ge barnen en utmanande lärande lek. Förskolans gård blir ca 2100 kvm.

Förskolan placeras med långsidan mot Horisontvägen och utformas med en suterrängvåning för att möta nivåskillnaderna i söder. Mot Horisontvägen planeras en bullerskärm, utformning av den utreds vidare.



*Illustration av den nya förskolan, från Horisontvägen sett*



*Illustration av den nya förskolan, från gården sett*



*Situationsplan för ny förskola.*

### *Tidplan*

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning är ca 9 månader. Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är ca 33 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). Förskolan beräknas vara klar till augusti 2024.

### *Ekonomi*

Totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till 57 mnkr, i sin helhet hyresgästfinansierat. Kostnaden för Utredningsskedet, 2,1 mnkr, kommer att direktfaktureras. Kostnaden för att genomföra förslagshandling är beräknad till ca 2,2 mnkr.

Investeringen för nybyggnaden om totalt 972 kvm (BRA) är 58 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 2 474 tkr. Hyrestillägget beräknas med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. I bedömd hyra ingår inte eventuella tillkommande kostnader för tomträtt/arrende.

	Framtida
Årshyra total (kr)	2 474 000*
Antal platser	108
Årshyra/plats (kr)	22 907*
Yta byggnad, BRA (kvm)	972
Yta BRA/elev (kvm)	9,0

\*inkluderar nyproduktionsrabatt

### *Risker*

- Vid sprängning måste hänsyn tas till flerbostadshus intill och närliggande dagvattentunnel.
- Detaljplanen kan komma att överklagas, vilket kan leda till att tidplanen förskjuts och äventyrar inflyttningsdatum.

### **Ärendets beredning**

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har förskolans ledning och personal samt representanter för Stadsdelsförvaltning deltagit.