



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2021-02-10
Ärende 7.2
DNR: 2021-00052

Handläggare: Per Backe
Telefon: 08-508 422 09

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut Torögatan 37, ny förskola, kv. Fastebrevet 3, Enskede

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 64 mnkr, vid en beställning från Stadsdelsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Farsta Stadsdelsförvaltning har av SISAB beställt en utredning avseende en nybyggnad av Framtidens förskola 2.0 på Torögatan 37. Förskolan om totalt 1 485 kvm (BRA), ska byggas i 8 avdelningar för 144 barn.

Den tillkommande årshyran till Stadsdelsförvaltningen under det första helåret uppgår till 2 795 tkr. Årshyran utslaget på antal platser beräknas till 19 tkr per barn. Förskolan beräknas kunna vara klar för inflytt i juli 2023.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

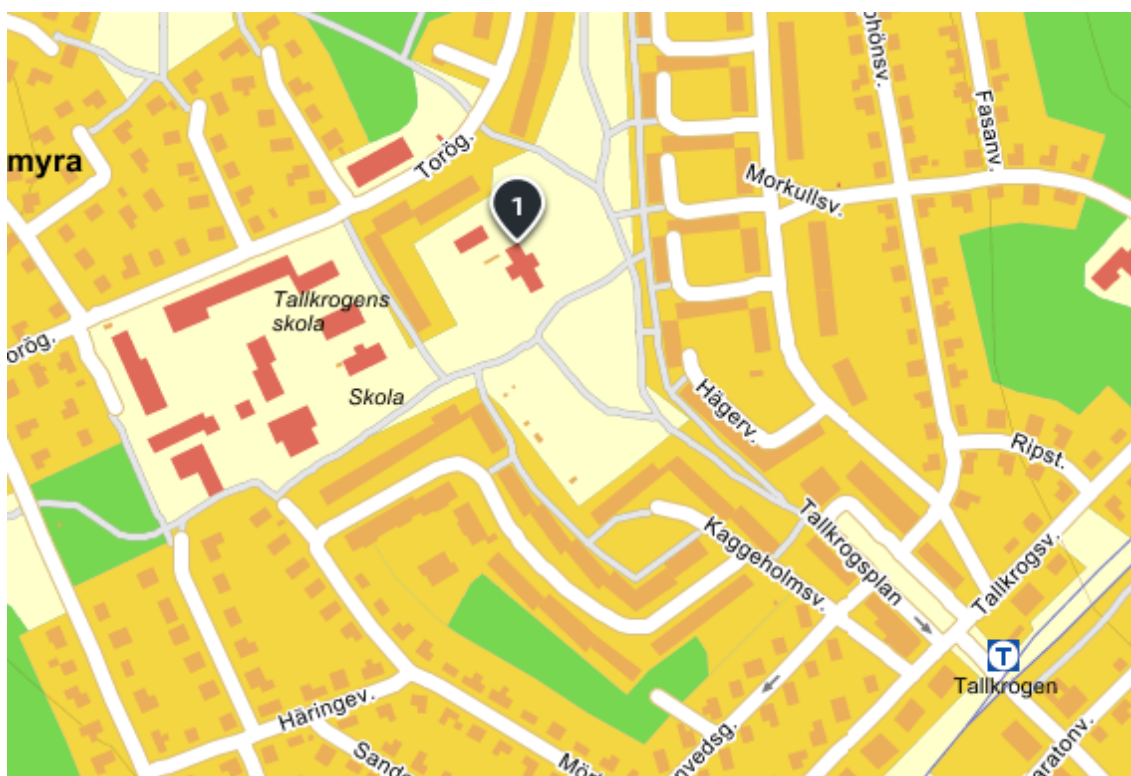
Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

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

Bakgrund

På fastigheten finns idag en förskola med 4 avdelningar som är tekniskt uttjänt. Ett föreläggande från Miljöförvaltningen har resulterat i en utredning och ett beslut om att förskolan ska rivras. I Tallkrogens skola i fastigheten intill, har förskolan ytterligare 3 avdelningar.

Stadsdelsförvaltningen i Farsta har 2019-05-28 beställt en utredning av en ny Framtidens förskola med 8 avdelningar som ska ersätta den befintliga förskolan 4+3 avdelningar. Detta möjliggör även för Tallkrogens skola att använda lokalerna till för skolverksamhet och på så sätt möta det ökade elevbehovet i området.

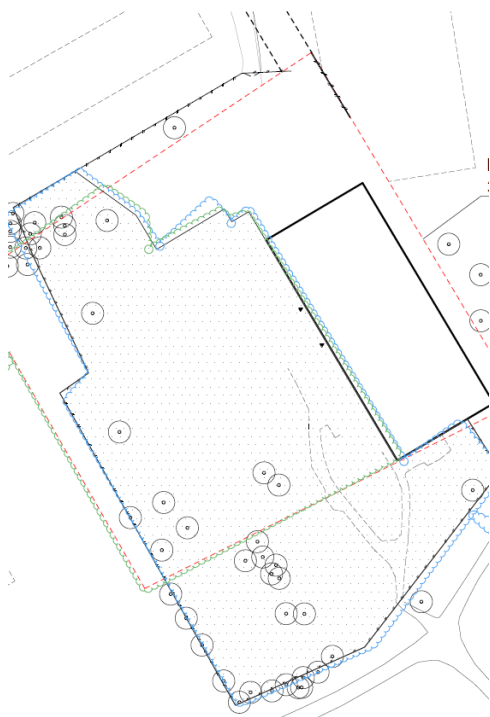


Förskolans placering på karta. Källa: Eniro

Ärendet

SISAB har tagit fram en utredningshandling för en Framtidens förskola 2.0 med 8 avdelningar för 144 barn samt ett tillagningskök. Förskolan kommer att byggas i två plan med en yta om totalt 1 485 kvm (BRA). Förskolans gård, med en friyta om 15 kvm/barn, ska bibehållas i sitt befintliga skick så mycket som möjligt. Trafikkontoret kommer att anlägga en ny, säkrare tillfartsväg än tidigare.

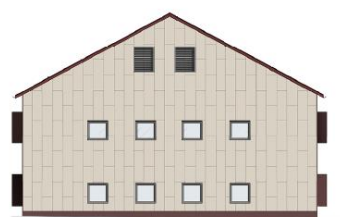
Framtidens förskola 2.0 bygger på ett koncept med en genomtänkt och välplanerad inomhusmiljö för att barn och personal skall få de utrymmen som krävs för en pedagogisk och rofylld miljö. Förskolans fasad anpassas till området och utemiljön skräddarsys efter stadsdelens önskemål med målet att ge barnen en utmanande, lärande lek.



Situationsplan för nya förskolan.



FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT SYDÖST

Illustration av den nya förskolan.

Tidplan

Stadsdelsförvaltningen har beställt förslagshandling som beräknas vara klar februari 2021. Om ett beslut om genomförande och beställning från Stadsdelsförvaltningen erhålls enligt plan, så beräknas projekteringen kunna vara klar i oktober 2021. Rivning och produktion beräknas pågå från januari 2022 till sommaren 2023 med en inflytt i juli 2023.

Ekonomi

Totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till 64 mnkr, i sin helhet hyresgästfinansierat. Kostnaden för rivning, 1 mnkr, samt köksutrustning, 1 mnkr, kommer att direktfaktureras. Kostnaden för att genomföra förslagshandling är beräknad till ca 500 tkr.

Restvärde för befintlig förskola om ca 387 tkr står SISAB för enligt Samverkansavtalet.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet. Inte heller risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar.

Investeringen för nybyggnaden om totalt 1 485 kvm (BRA) är 43 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 2 795 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)	2 795 449*
Antal platser	144
Årshyra/plats (kr)	19 413*
Yta byggnad, BRA (kvm)	1 485
Yta BRA/elev (kvm)	10,3

*inkluderar nyproduktionsrabatt

Risker

- Bygglovet kan överklagas
- Risk för mer omfattande sprängning än beräknat
- Nya tillfartsvägen är en förutsättning för bygget, ev. försening kan påverka tidsplanen

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har representanter från Stadsdelsförvaltningen deltagit.