

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2021-02-10
Ärende 7.3
DNR: 2021-00052

Handläggare: Per Backe
Telefon: 08-508 422 09

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut Vinjegatan 25, ny förskola, kv. Dansken 1, Bromma

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 52 mnkr, vid en beställning från Stadsdelsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Bromma Stadsdelsförvaltning har av SISAB beställt en utredning avseende en nybyggnad av Framtidens förskola 2.0 på Vinjegatan 25. Förskolan om totalt 1080 kvm (BRA), ska byggas i 6 avdelningar för 108 barn.

Den tillkommande årshyran till Stadsdelsförvaltningen under det första helåret uppgår till 2 226 tkr. Årshyran utslaget på antal platser beräknas till 21 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
webbadress: www.sisab.se

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

Bakgrund

På fastigheten Dansken 1 fanns tidigare en förskola. Idag finns en paviljonguppställning, med tillfälligt bygglov, för Blackebergsskolan. Skolan behöver expandera och det pågår ett projekt för att tillskapa en ny byggnad som ska täcka elevbehovet på skolan. I samband med detta kommer den befintliga paviljongen på Dansken 1 att demonteras.

Stadsdelsförvaltningen i Bromma har 2018-04-05 beställt en utredning av en ny Framtidens förskola med 6 avdelningar. Förskolan ska ersätta tre utspridda förskolor i området. Markanvisning skickades till Stadsbyggnadskontoret sommaren 2017 och blev godtagen i början av 2020.

Ursprungsbeställningen avser en förskola om 8 avdelningar. Efter att Bromma Stadsdelsförvaltning uppdaterat sina prognoser för kommande år, justerades projektet om till 6 avdelningar. Vilket också är en mer lämplig storlek kopplat till fastighetens storlek.

I området pågår "Centrumprojektet", "Vinjegatan", ett projekt som drivs av Exploateringskontoret och andra byggaktörer, där målet är att tillskapa 130 nya bostäder, vårdcentral och kontor. Vinjegatans vändzon kommer att anpassas till den nya förskolan för att underlätta leveranser, angöring och RHP. Centrumprojektet är i detaljplaneskedet och ny detaljplan är ute på samråd mellan 15 december 2020 och 25 januari 2021.



Fastighetens placering på karta.

Ärendet

SISAB har tagit fram en utredningshandling för en Framtidens förskola 2.0 med 6 avdelningar för 108 barn samt ett tillagningskök. Förskolans yta blir 1 080 kvm (BRA). Tomten begränsas av ett parkstråk i söder och bostäder och gatumark i norr. En ny förskolegård kommer att tillskapas och anpassas efter naturtomten, total friyta om 14 kvm/barn (BRA).

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 ny förskola.



Illustration av den nya förskolan.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning är ca 4 månader. Detaljplan planeras att antas Q4 2021. Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är ca 36 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Detta ger en preliminär tidsplan där projektering planeras pågå första halvåret av 2022. Upphandling kan ske hösten 2022. Produktionen bedöms vara klar så att verksamheten kan få tillgång till förskolan augusti 2024.

Ekonomi

Totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till 52 mnkr, i sin helhet hyresgästfinansierat. Kostnaden för Utredningsskedet, 1,5 mnkr, samt köksutrustning, 1 mnkr, kommer att direktfaktureras. Kostnaden för att genomföra förslagshandling är beräknad till ca 500 tkr.

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 1 080 kvm (BRA) är 49 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 2 226 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)	2 225 692*
Antal platser	108
Årshyra/plats (kr)	20 608*
Yta byggnad, BRA (kvm)	1 080
Yta BRA/elev (kvm)	10,0

*inkluderar nyproduktionsrabatt

Risker

- Okända markförhållanden, geoteknisk undersökning ej genomförd.
- Detaljplanen kan överklagas och leda till förskjuten tidsplan
- Beroende till det pågående "Centrumprojektet" som kan bli försenat eller avbrutet
- >10 m till RHP, SBK kommer inte skriva in något särkrav i detaljplanen

Ärendets beredning

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