



Handläggare
Rune Ney
Telefon: 076-120506

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2017-05-18

Ny förskola, Kv.Snödroppen, Snårvindevägen 6 i Hässelby.

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få genomföra projektet.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna behövliga avtal efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Marie Janemar
avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen har 2013-03-15 beställt en ny förskola på Snårvindevägen 6 i Hässelby. Under 2013-2017 har utredning och underlag till detaljplan tagits fram för en ny förskola i samråd med förvaltningen. Förslagshandlingen bygger på SISABs koncept Framtidens förskola. Förskolan planeras för 106 barn, 6 avdelningar och ersätter 2 nuvarande förskolor samt ger området ett välbehövligt tillskott med förskoleplatser. Den bedömda projektkostnaden är 43,7 mnkr.

Bakgrund

Under 2012 påbörjades ett arbete med att ändra detaljplan för fastigheten vid Snårvindevägen i Hässelby. Detaljplaneprocessen har tagit lång tid då den tidigare bostadsexploatören klev av projektet. SISAB ville då bryta loss detaljplanen för förskolan, men stadsbyggnadskontoret ansåg att medborgarna skulle kunna ta ställning till de fullständiga förslaget för området. När sedan detaljplanearbetet kom igång med ny bostadsexploatör har processen gått enligt normal tidsplan. Detaljplanen har överklagats, men beräknas vinna laga kraft inom kvartal 2 2017.

I området finns i dag 2 förskolor. En på Snödropsgränd 27 med 2 avdelningar och en på Drivbänksvägen 1 med 3 avdelningar. Förskolan på Snödropsgränd täcker inte behovet i området och har lokaler i behov av omfattande upprustning som inte är ekonomiskt försvarbar. Förskolan på Drivbänksvägen är uppsagd av fastighetsägaren på grund av bostadsexploatering. Den nya förskolan byggs enligt SISABs koncept Framtidens förskola. Förskolan får 6 avdelningar i moderna och väl utprovade pedagogiska lokaler vilket, förutom att ersätta de 2 förskolorna, ger området ett välbehövligt tillskott med förskoleplatser.

Förvaltningens avser att öppna den nya förskolan hösten 2019 i nya, funktionella lokaler. Fungerande byggnader är en förutsättning för att verksamheten ska kunna bedrivas som det är tänkt och planerat, utifrån kommunfullmäktiges uppdrag.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för strategi och internservice tillsammans med avdelningen för förskola. Förvaltningen har samrått med SISAB och stadsledningskontoret under beredningen av ärendet.

Förvaltningens förslag

Förvaltningens föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget om att uppföra en förskola för en kalkylerad totalkostnad på 43,7 mnkr och att stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få genomföra projektet samt uppdrar åt förvaltningen att teckna behövliga avtal efter godkännande.

Bilaga

SISABs budgetoffert och förslagshandling avseende nybyggnad av förskola om 6 avdelningar, Hässelby.



Stockholm, 2017-04-21
Er referens: Rune Ney
Vår referens: Christina Gustafsson

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Hässelby torg 20
165 55 Hässelby

Inför genomförandebeslut – budgetoffert – Snårvindevägen. Avseende Nybyggnad av Förskola om 6 avdelningar, Hässelby.

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2013-03-05 samt arbetsmöten, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört arbete i detaljplaneskede, Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

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. Förskolans fasad anpassas till områdets karaktär och utemiljön skräddarsys efter stadsdelens önskemål med målet att ge barnen en utmanande och lärande lekmiljö.

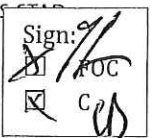
Under 2013-2017 har utredning och underlag till detaljplan tagits fram för en ny förskola i samråd med Stadsdelen. Förslagshandlingen bygger på SISABs koncept "Framtidens Förskola" för 108 barn, 6 avdelningar.

Då arbetet med framtagande av denna offert har utförts med ett förenklat arbetssätt, har vi överenskommit om att kostnader för utvändig mark och grundläggning har uppskattats enligt tidigare av SISAB gjorda bedömningar för motsvarande objekt.

Förslagshandlingen med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:
Planritningar plan 1 och 2, Framtidens förskola 6 avd.
Situationsplan 2015-02-06
Illustration Snårvindevägen 6 avd 2015-06-10

Bakgrund

Under 2012 påbörjades ett arbete med att ändra detaljplan för fastigheten vid Snårvindevägen. Syftet med planen är att tillskapa plats för nya bostäder i området samt möjliggöra behovet av fler förskoleplatser. Detaljplaneprocessen har tagit lång tid då man tappade den tidigare bostadsexploatören. SISAB ville då bryta loss detaljplanen för förskolan, men SBK ansåg att medborgarna skulle kunna ta ställning till det fullständiga förslaget för området. När sedan detaljplanearbetet kom igång med ny bostadsexploatör har det gått enligt normal tidplan. Detaljplanen har överklagats, men beräknas vinna laga kraft inom Q2 2017.



Nuvarande förskolan Snödroppen, med två avdelningar räcker inte till för området, det är heller inte ekonomiskt eller personaleffektivt att driva dessa mindre förskolor. Den nya förskolan byggs med sex avdelningar i moderna och väl utprovade pedagogiska lokaler, vilket ger området ett välbehövligt tillskott med förskoleplatser.

Hyresgästens mål med projektet

Att kunna starta upp den nya förskolan hösten 2019 i nya, funktionella lokaler.

SISAB:s mål med projektet

Att tillhandahålla funktionella och långsiktigt hållbara förskolelokaler genom att bygga ytterligare en i raden av "Framtidens förskola" med de krav och funktioner som ställdes när projektet utarbetades samt inarbeta de förbättringar som skett under projektets gång.

Vid projektarbetet vid framtagande av detaljplan har representanter från Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning hållits informerade.

Preliminär Tidplan*, denna offert

Tidplan	2017	2018	2019	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Beställning projektering senast **	17-06-30				
Beställning genomförande senast **	17-10-30				
Projektering	17-09-01 17-12-31				
Bygglov		18-02-01			
Produktion		18-04-01	19-05-31	19-06-01***	19-06-01
Slutredovisning				19-12-31	

*) Hela ovanstående tidplan är beroende av att detaljplan och senare bygglov vinner laga kraft utan ytterligare överklaganden eller fördröjning.

**) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Offerten godkänns av SISAB:s styrelse senast september 2017.

***) Vid överlämning till SDF kommer eventuellt del av förskolegården ej vara färdigställd. Denna överlämnas i sådana fall till SDF 2019-06-30. (Yta nyttjas eventuellt som etableringsyta under produktionstiden).

Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning, kostnadsläge april 2017

Projektkostnad, kr	44 325 528 kr
Avgår för utredningsskedet	630 000 kr
Hyresgäst Anpassning, kr	43 695 528 kr
SISAB:s kostnad, kr	0 kr

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade. Rivning av befintliga Snödroppens förskola inkluderas inte i denna offert.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	0	0
Utredningsskede som skall faktureras SDF exkl. administrativt påslag och moms	630 000	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	2 266 346

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Denna budgetoffert avser kostnadsbaserad preliminär hyra. Efter tillträdesdagen används slutkostnad för hyresgäst Anpassning för beräkning av slutlig hyra.

Nyckeltal

	Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	52		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1 114		kvm
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering), kund	39 790		Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	145		120 Barn + 25 personal
Årshyra kr/person (barn/elev) (berörd yta)	20 985		Räknat med 108 barn, exkl. nyproduktionsrabatt(ingen paviljongevakuering aktuell)

Denna budgetoffert är beräknat enligt senaste ramavtalet med en amorteringstid på 50 år, 20 år, 10 år och 5 år.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m oktober 2017 med preliminär tidplan inklusive deltider för myndighetsbeslut, beställningar m.m. enligt ovan och vid förskjutning av deltider behöver ny tidplan tas fram.

Delbeställning för projektering behöver vara Sisab tillhanda senast 2017-06-30 för att projektering ska kunna starta i september enligt plan.

I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast ovanstående datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Nilheim".

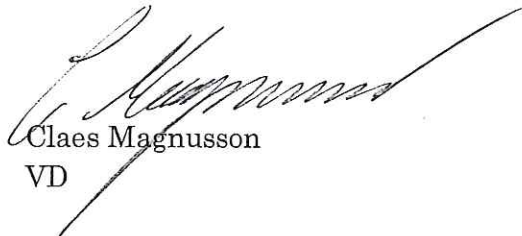
Maja Nilheim

Projektområdeschef

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Backe".

Per Backe

Fastighetschef

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Magnusson".

Claes Magnusson

VD

Skolfastigheter i Stockholm AB



Datum:	2017-04-14
FFFFLL-PPPP:	625701-9639
Dnr:	201800198
Proj. ansvarig:	Christina Gustafsson
Avdelning:	Projekter

Underlag hyresoffert Nyproduktion förskola, Snårvindevägen, kv.Snödroppen, Hässelby-Vällingby

Hyresgäst:	Hässelby- Vällingby stadsdelsnämnd		
Skolans/Förskolans namn:	Snårvindevägen	Adress:	Snårvindevägen (nr ej klart)
Eventuell etapp:		Fastighetsbeteckning:	kv Snödroppen X:X
Hus/Byggnadsdel:			
Kort beskrivning:	Nyproduktion av Framtidens Förskola, 6 avdelningar. Befintlig förskola Snödroppen, Snödrottegränd 27, rivs för att ge plats för bostäder när den nya, större, förskolan på angränsande Snårvindevägen är färdigbyggd och barnen har flyttat över.		

Byggt yta, kvm BRA:	1 099	Tomträtt/Markkostnad kr/år: (Skriv in om det är aktuellt, annars lämna tom)	97 170
Räntesats:	0,95%	Inhyrningshyra, kr/år:	
DoU kr/kvm:	- Drift 315	SISAB-pav, kr/kvm/år:	0
	- energi 171		
	- rabatt (år 1-5) -202		

Helårseffekt	Hyresgrund. investering	Amorteringstid antal år	Ränta	Amortering	Summa tillk. hyra helår	Restvärde efter ett år
	30 586 870	50	290 575	611 737	902 313	29 975 132
	11 360 837	20	107 928	568 042	675 970	10 792 795
	873 911	10	8 302	87 391	95 693	786 520
	873 911	5	8 302	174 782	183 084	699 128
Summa:	43 695 528		415 108	1 441 952		
					97 170	
	DoU-schabloner och inhyrning:				312 116	
	Summa:				2 266 346	42 253 576

Kr/kvm (BRA) beräknat på:	Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
1. Total projektkostnad:	40 333	43 695 528 Räntesats (0,95%)	1 857 060
2. Kundens del av projektkostnaden:	40 333	Summa DoU/inhyrning/mark	409 286
		Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	2 266 346

Amorteringstid	Investering	Kronor / år	
50 år	30 586 870		902 313
20 år	11 360 837		675 970
10 år	873 911		95 693
5 år	873 911		183 084
Summa, kr	43 695 528	Räntesats på Invest.: 0,95%	
		Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	1 099
		F.n. kr/kvm	
DoU - drift för ny-/tillbyggd area (BRA) :		315	346 185
DoU - energi för ny-/tillbyggd area (BRA) :		171	187 929
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area (BRA) :		-202	-221 998
Summa DOU :		284	
Tomträtt/Annan kostnad för mark :			97 170
Övriga rabatter och tillägg :			0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) :			2 266 346

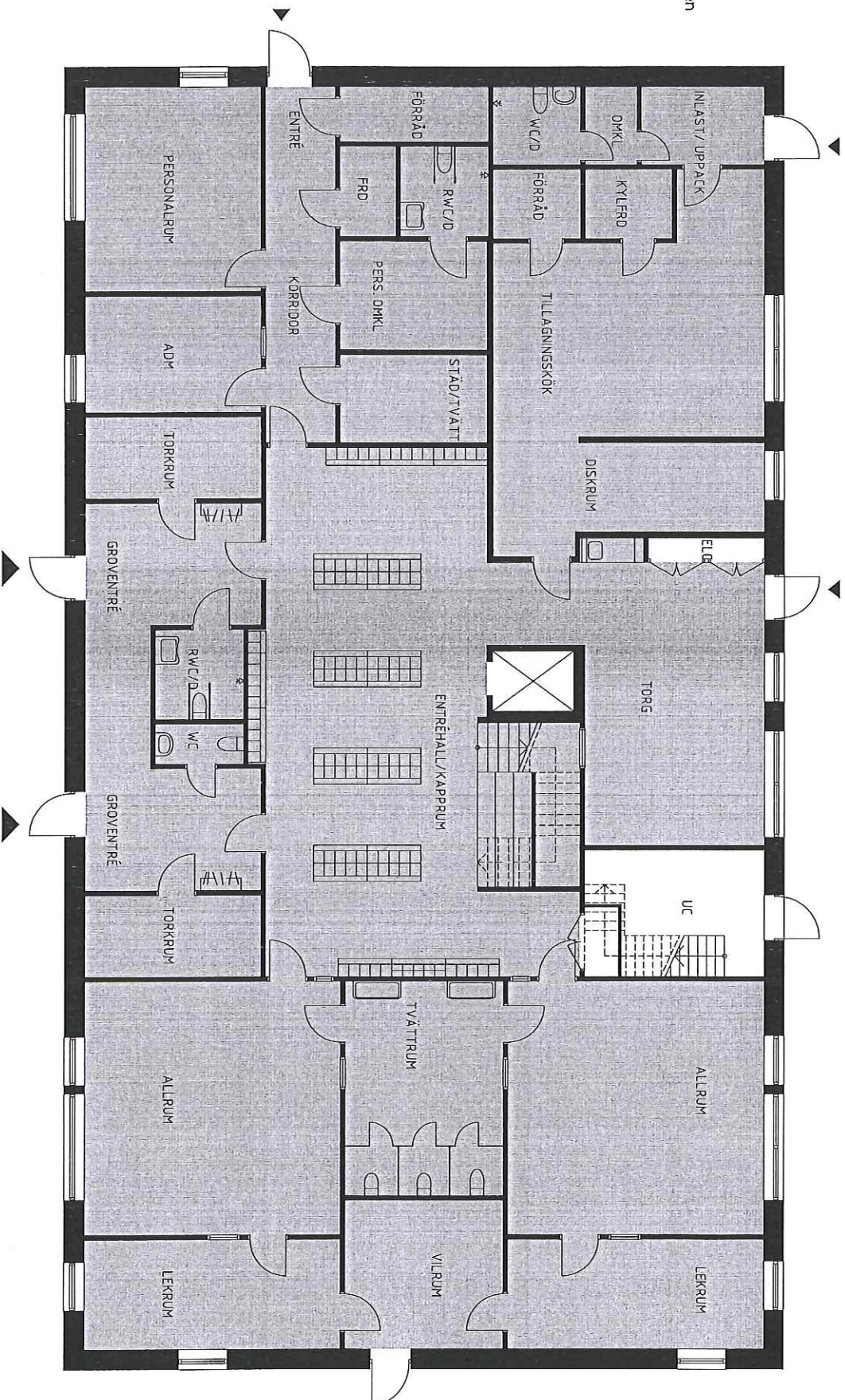
Konceptförskola

6 avdelningar

Plan 100

Skala 1:100 i A3

- Barn utrymmen
- Personal utrymmen
- Teknik utrymmen



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Skolfastigheter i Stockholm AB



Konceptförskola

6 avdelningar

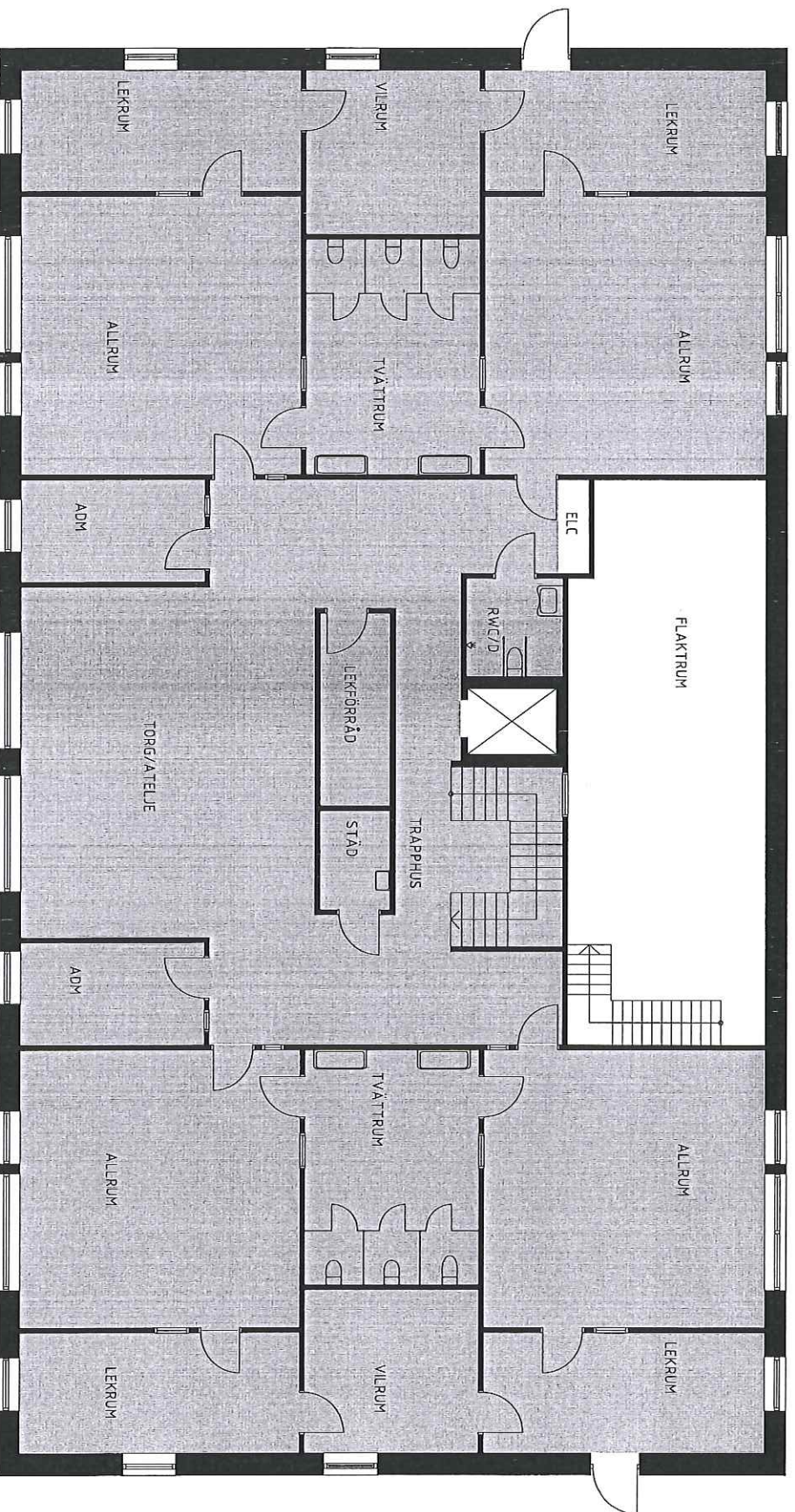
Plan 200

Skala 1:100 i A3

Skolfastigheter i Stockholm AB



- Barn utrymmen
- Personal utrymmen
- Teknik utrymmen



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

