

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2018-05-22
Ärende 7.1
DNR: 2018-00255
2018-04-25

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut avseende nybyggnad av förskola i kv. Essingelätten 12, Essingestråket 24, Kungsholmen

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra nyproduktionsprojektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 59 mnkr i sin helhet hyresgenererande vid en beställning från Kungsholmens Stadsdelsförvaltning.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har 2018-04-23 lämnat offert med budgetpris till Kungsholmens stadsdelsförvaltning avseende nyproduktion av förskola i kv. Essingelätten 12.

Förskolan kommer att få kapacitet för 108 barn fördelat på 6- avdelningar.

Den tillkommande hyran för förskolan till stadsdelsnämnden under det första helåret uppgår till 2 870 tkr. Årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 27 tkr per elev.



Bakgrund

SISAB har fått i uppdrag av Kungsholmens stadsdelsförvaltning att utreda möjligheten för placering och uppförande av en ny förskola vid Essingeskolan på Stora Essingen. Förskolan ska ersätta den befintliga 2- avdelningsförskolan, Galaxen.



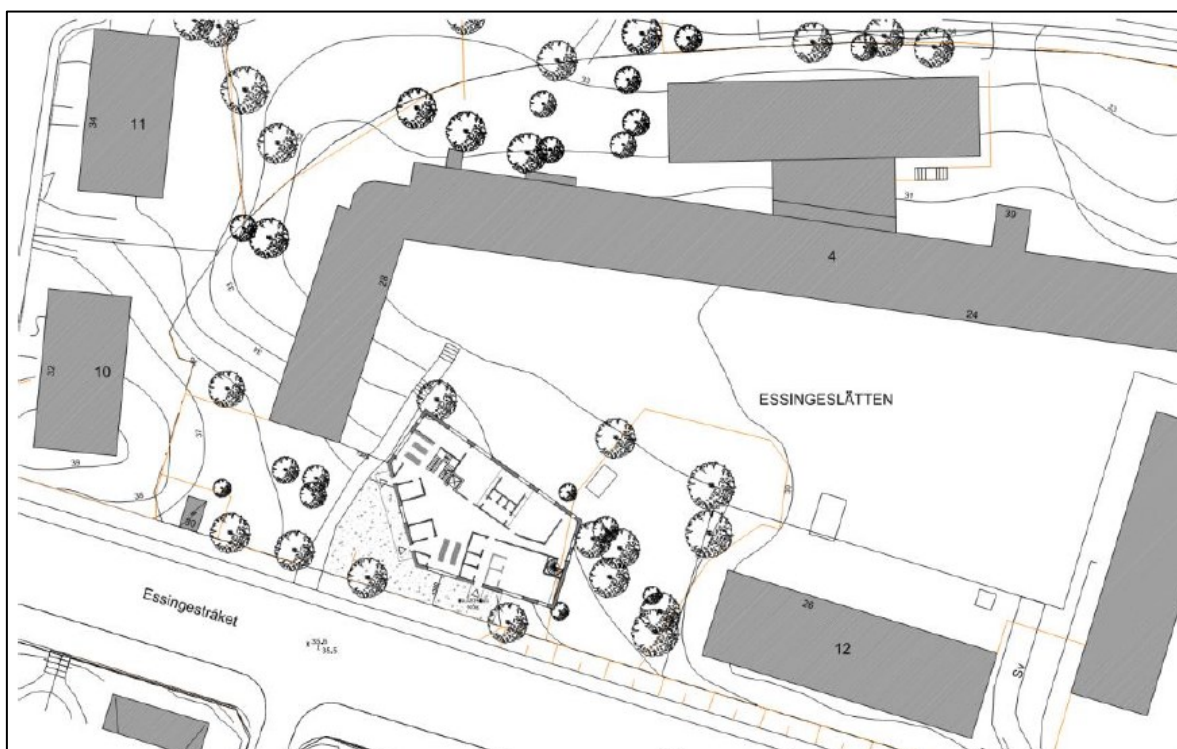
Förskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Parallellt med utredningen för en ny förskola pågår en utredning för att undersöka en möjlig kapacitetsökning på Essingeskolan och Franska skolan. Förutsättningarna för detta är att förskolan får en ny placering inom fastigheterna Essingeglätten 4 och 12.

Ärendet

Projektet syftar till att bygga en ny förskola med 6 avdelningar och kapacitet för 108 barn. Byggnaden kommer att bli 1 050 kvm (BRA). Förskolan byggs enligt funktionsprogrammet.

I utredningsarbetet har tre möjliga placeringar av förskolan utretts, där man kommit fram till att läge B är den bästa placeringen, se bild nedan.



Placering förskola, alternativ B

Denna placering utav förskolan ger goda möjligheter till anordnande av en säker och tillgänglig angöring samt varumottagning. Läget ger också en naturlig avskärmning från skolgården.

Tidplan

Inflyttning av förskolan beräknas till 2021-01-01 förutsatt att stadsdelsförvaltningens beställning av genomförandet inkommer till SISAB senast 2018-08-29. Tidplanen förutsätter också att bygglov erhålles senast februari 2019 utan överklagan och fördröjning.

Ekonomi

En jämförelse har gjorts med nyligen inkomna entreprenadanbud på grund av den rådande konjunkturen i byggbranschen för att utreda dagsaktuellt kostnadsläge för anbud.

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 58 544 tkr, i sin helhet hyresgenererande. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade i investeringsutgiften.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån provisoriska mallar enligt samverkansavtalet för utbildningslokaler, giltigt från 1 april 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Hyrestillägget på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 2 869 tkr.

	Framtida
Årshyra	2 870 000
Antal elever	108
Årshyra/elev (kr)	26 574
Tillkommande kvm	1 050
Kvm/elev	9,72
Yta totalt kvm	1 050

Risker

Markförhållanden där förskolan planeras att byggas på är komplicerad, då den förläggs på berg.

Miljö

Byggnaden ska klassas enligt Miljöbyggnad silver.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av företags projektavdelning.