

Tjänsteutlåtande  
SISAB:s styrelse 2019-05-29  
Ärende 8.5  
DNR: 2019-00243  
2019-04-26

Handläggare: Anders Eklund  
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## Genomförandebeslut nybyggnad av Framtidens förskola, Årtafältet Etapp 1

### Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra nyproduktionsprojektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 63 mnkr, i sin helhet hyresgenererande vid en beställning från Enskede-Årsta-Vantör Stadsdelsförvaltning.

Claes Magnusson  
VD

### Sammanfattning

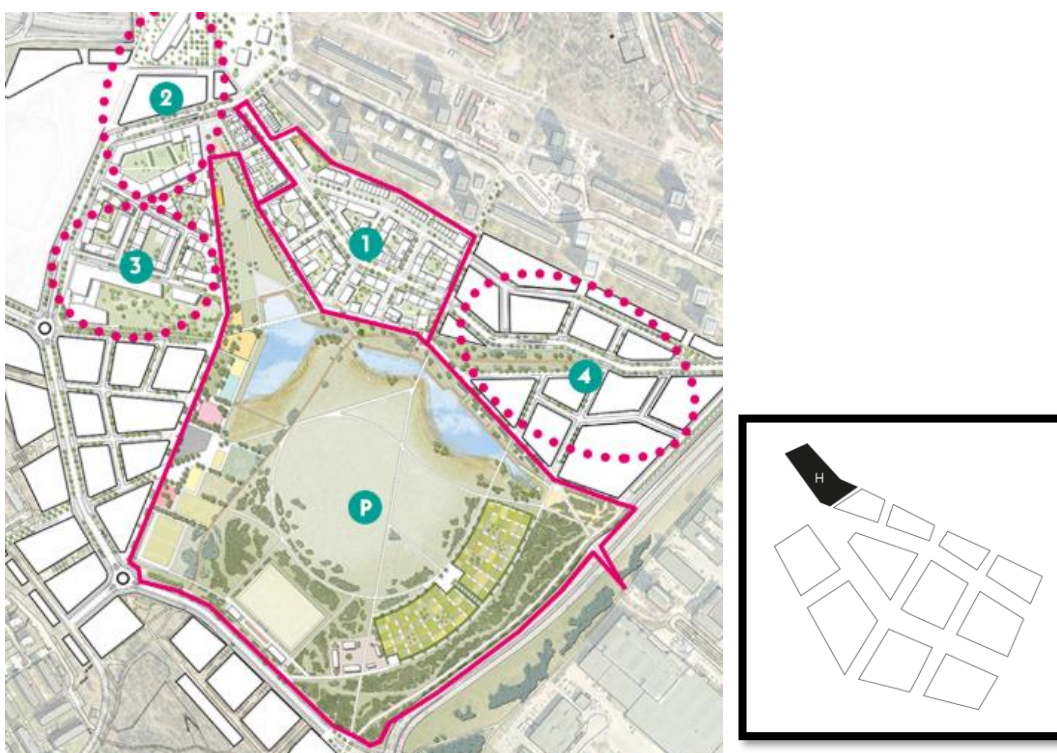
SISAB har 2019-04-26 lämnat en budgetoffert till Enskede-Årsta-Vantör Stadsdelsförvaltning avseende nyproduktion av Framtidens förskola 2.0 på Årtafältet Etapp 1. Förskolan kommer att ha kapacitet för 144 barn fördelat på 8 avdelningar. Den tillkommande hyran för förskolan till stadsdelsförvaltningen under det första helåret uppgår till 3 353 tkr. Årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 23 tkr per elev. Inflyttning planeras ske i juni 2020.



## Bakgrund

På Årstafältet planeras en helt ny stadsdel med 6 180 nya bostäder. Det blir blandad bebyggelse, förskolor, skolor, verksamheter och en stor anlagd park som kommer att byggas i 8 etapper.

SISAB har mottagit en beställning från Enskede-Årsta-Vantör Stadsdelsförvaltning 2017-12-08 att genomföra förslagshandling för en förskola i området. Den nu offererade förskolan ska placeras inom kvarter H i Årstafältets Etapp 1 och är den enda fristående förskolan i etappen. Den bedöms kunna stå färdig i fas med bostadskvarteren.



*Till vänster Årstafältets olika etapper. Till höger kvarter H inom Etapp 1. Bildkälla: Stockholms stad.*

## Ärendet

Projektet syftar till att bygga en ny Framtidens förskola 2.0 med 8 avdelningar för 144 barn. Framtidens förskola 2.0 blir ett pilotprojekt för att vidareutveckla SISAB:s konceptförskola. Den nya har ett mindre fotavtryck än sin föregångare och ger således ökad friyta på förskolegården och passar bättre in på tomten. Förbättrade lösningar för utrymning, fläktrumets placering och fönstersättning resulterar i ljusare och mer optimerade utrymmen. Framtidens förskola innehåller en genomtänkt och välplanerad inomhusmiljö samt de utrymmen som krävs för en pedagogisk och rofylld miljö. Fasaden och utemiljön anpassas till områdets karaktär, stadsdelens önskemål och för att skapa möjlighet för barnen att ha en utmanande och lärande lekmiljö.

Den fristående byggnaden upprättas i två plan om totalt 1 490 kvm (BRA). Den är placerad utmed huvudgatan och en mur och ett bullerplank kommer avgränsa förskolegården mot huvudgatan.

#### *Tidplan*

Offerten är skickad till stadsdelsförvaltningen 2019-04-26 och tidsplanen gäller under förutsättning att beställning på genomförande inkommer senast 2019-08-30.

Projektering kan påbörjas under september 2019 och produktion kan påbörjas januari 2021 under förutsättning att exploateringsområdet Årstafältet Etapp 1 håller påvisad tidsplan. Inflyttning beräknas ske juni 2020.

#### *Ekonomi*

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 63 432 tkr i sin helhet hyresgenererande.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade i investeringsutgiften.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering gällande ” Samverkansavtal för utbildningslokaler”, giltigt från 1 april 2018. Rak amortering innebär att räntan succesivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Årshyran är inklusive nyproduktionsrabatt.

#### *Förändring sedan Inriktningsbeslut*

I Inriktningsbeslutet från 2018-12-04 var projektkostnaden beräknad till 53 mnkr. Skillnaden beror bl.a på att geoteknisk undersökning och dagvattenutredning har bedömts resultera i högre markkostnad. Däröver har riskpåslag ändrats till sedvanliga 12 % jämfört med tidigare 3 %, bla pga osäker tidpunkt för byggstart.

Exploateringskontoret har meddelat preliminära kostnader för byggsamordning i etapp 1 och kostnader för sopsugsanslutning. SISAB:s administrativa påslag har ändrats till 5 % enligt samverkansavtalet 2018.

#### *Miljö*

Byggnaden ska klassas enligt Miljöbyggnad silver.

#### *Risker*

##### Oklar tidplan från Exploateringskontoret

- Byggstart ej klarlagd. Projektet utgår efter Exploateringskontorets preliminära tidplan som kan medge byggstart Q3 2020. Detta kan påverka sluttidplanen.
- Byggordning inom etapp 1 från Exploateringskontoret ej klargjord.

##### Sopsugsanläggning krav från staden

- Ägarförhållanden inte klargjorda, kan påverka ekonomin.
- Driftskostnaden för sopsugsanläggningen ej klargjord.

##### Markförhållanden

- Marken består av lera och pålning kommer därför att utföras.
- Dagvattenhantering ska nogsamt beaktas på förskolegården.

- Liten förskolegård ökar risken för högt slitage på markbeläggningarna. Detta ska studeras under projekteringsskedet.
- Översvämningsrisk har konstaterats av Explo i andra etapper. Osäkert ännu om detta påverkar Etapp 1.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning. Representanter från Utbildningsförvaltningen, skolans ledning, personal och fackliga företrädare har deltagit i projektarbetet.