



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2022-04-26
Ärende 6.4
DNR: 2022-00157

Handläggare: Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Reviderat genomförandebeslut nybyggnad Framtidens förskola, Gullingeplan 30, Spånga

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra nybyggnadsprojektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 54,8 mnkr, i sin helhet hyresgästsfinansierat, vid en beställning från stadsdelsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Projektets totala kostnad har sedan Genomförandebeslut 2020-12-08 ökat med 11,7 mnkr vilket föranleder detta reviderade beslutsunderlag. Projektet avser en ny Framtidens förskola på Gullingeplan 30. Förskolan ska erbjuda plats för 90 barn fördelat på 5 avdelningar samt ett tillagningskök och ny förskolegård.

Hyran till Stadsdelsförvaltningen under det första helåret beräknas till uppgår till 2 713 tkr. Årshyran utslaget på antal förskoleplatser beräknas till 30 tkr per barn. Investeringskostnaden utslaget på hela förskolans yta om 942 kvm (BRA) är 59 tkr/kvm. Inflyttning beräknas kunna ske i januari 2024, ett år senare än planerat.

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

Förskolan på Gullingeplan 30 eldhärjades under sommaren 2013. SISAB beslöt under våren 2014 i samråd med Stadsdelsförvaltningen att riva förskolan. Lokalerna innefattade fyra avdelningar med plats för 64 barn. En ny detaljplan togs fram och en Framtidens förskola 1.0 med 5 avdelningar för 90 barn kommer att ersätta den gamla förskolan.

Genomförandebeslut togs i SISAB:s styrelse 2020-12-08, totala kostnaden för projektet beräknades då till 43 mnkr. Stadsdelsförvaltningen i Spånga-Tensta beställde av SISAB att genomföra projektet 2021-03-03. Under projekteringen har flera risker i offerten fallit ut, många projektförändringar skett och pandemin samt marknadsläget har orsakat en generellt sett högre kostnadsbild.



Nya förskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

SISAB har tagit fram ett förslag med en förskola som inhyser 5 avdelningar för 90 barn på 942 kvm (BRA), inkl. tillagningskök, ny förskolegård med en friyta på 11,3 kvm/barn.

I enlighet med beställning från SDF har SISAB även utrett möjlighet att förse förskolan med solenergilösning. Solenergilösning kan tillskapas och förslaget är att placera ca 150 kvm solpaneler på taket.

Barnkonsekvenser

januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. SISAB arbetar strukturerat för att bevaka och förbättra barnens rättigheter inom SISAB:s verksamhetsområde. I det övergripande projektarbetet används SISAB:s och projektdeltagarnas gedigna erfarenheter och därigenom kommer barnen till tals vilket uppfyller artikel 12 i Barnkonventionen. En annan viktig fråga i barnkonventionen är uppfyllandet av artikel 31, som handlar om barnens rätt till lek, vila och fritid. Förskolebyggnadens utformning genomsyras självklart

av barnens rätt till lek, vila och fritid, samt pedagogernas behov av en god arbetsmiljö. 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. Vid Framtagande av Framtidens förskola version 1.0 deltog pedagoger från 4 Stadsdelsförvaltningar. Byggnaden Framtidens förskola har utvärderats mellan projekten i samtal med lo-kalstrateger från stadsdelsförvaltningarna samt förskoleverksamhetens pedagoger och därigenom har vi på ett strukturerat och fackmannamässigt sätt fått in erfarenheter av hur barnen trivs med hänsyn till rätt till lek, vila och fritid. För SISAB är det viktigt med väl utformade förskolegårdar, så 2018-12-19 tog SISAB fram ett koncept för förskolegårdar för Framtidens förskola och 2019-11-11 togs en guide fram för planering av förskolans utemiljö. Förskolegården är projekterad för att ge bästa möjliga utformning av lekytorna samt med val av material och utrustning som ger bra förutsättningar för barnens lek, vila och fritid.



Illustration av den nya förskolan

Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande inkommit från Stadsdelsförvaltningen senast 2 maj 2022.

Produktionen är planerad från augusti 2022 till november 2023.

Inflytt beräknas kunna ske i januari 2024, vilket är ett år senare än planerat vid Genomförandebeslutet 2020.

Ekonomi

Total kostnad för projektet beräknas uppgå till 54,8 mnkr, i sin helhet hyresgästfinansierat. I projektkostnaden ingår nedlagda kostnader för utredning om 780 tkr som direktfaktureras. I kostnaden ingår också solcellsanläggningen om 300 tkr.

Investeringen för nybyggnaden om totalt 942 kvm (BRA) motsvarar 59 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran första helåret beräknas till 2510 tkr, inklusive nyproduktionsrabatt (att jämföra med tidigare 1 996 tkr). Exklusive rabatten blir årshyran 2713 tkr.

Med kalkylberäkningsprocenten, 2% beräknas första årshyran till 3 191 tkr inklusive nyproduktionsrabatt och 3 394 tkr exklusive rabatt.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

	Framtida
Årshyra (kr)	2 713 000*
Antal elever	90
Årshyra/elev (kr)	30 144
Yta totalt (kvm)	942
Yta/elev (kvm)	10,5

*avser första helåret exklusive nyproduktionsrabatt

Förändringar jämfört med genomförandeoffert 2020-12-08

Vid det tidigare genomförandebeslutet bedömdes den totala kostnaden till 43 mnkr. Kostnadsökningen beror på nedan poster:

- Indexuppräkning enl. samverkansavtal till kostnadsläge januari 2022, ca 3,3 mnkr.
- Risker i genomförandeofferten som fallit ut, ca 4,4 mnkr
 - Krav enligt Miljöbyggnad 3.1 nivå silver och nya Myndighetskrav energi Projektering p.g.a. BBR 300 tkr, UC/fläktrum 100 tkr, frikyla 100 tkr. Utförande av kylanläggning 500 tkr.
 - Markförhållanden
Projektering mark 200 tkr, stödmur 150 tkr. Utförande av stödmurar och återställande gångväg 1 mkr.
 - O gynnsamt marknadsläge på grund av pandemins efterdyningar 2 mkr.
- Övriga större projektförändringar, ca 3,1 mnkr
 - Ny AFS2020:1 (utrymningsvägar och andra brandkrav). Projektering 100 tkr och utförande 500 tkr
 - Personsäkerhet vid entréer projektering 100 tkr
 - Fjärrvärmestråk i mark (u-område) utredning 100 tkr
 - Storköksutredning 200 tkr
 - Utredning av angöringsytor 200 tkr
 - Skede 1-3, större kostnader 700 tkr
 - Projektering, uppföljning under entreprenadtiden 1 mkr

- Byggadministration på grund av projektförändringar 662 tkr
- Lägre osäkerhet eftersom projekteringen är klar -500 tkr
- Övriga mindre poster, ca 1 mnkr

Risker

För närvarande finns nedanstående stora risker i byggbranschen

Sedan slutet av februari bedriver Ryssland anfallskrig i Ukraina och effekterna av det är i dagsläget inte möjliga att förutse. Risken är stor både för kraftiga prisstegringar och för materialbrist samt materialförseningar.

Regeringen har gett Cementa tillstånd till fortsatt täktverksamhet i Slite på Gotland som gäller till och med den 31 december 2022 och det är oklart vad som händer sedan. Branschen har då haft drygt ett år på sig att lösa problemen, men någon säker lösning som tryggar cementtillgången i Sverige har ännu inte presenterats.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning, representanter från Stadsdelsförvaltningen och fackliga företrädare har deltagit i projektarbetet.