

Handläggare
Jan Erik Nilsson
Telefon: 08-50824026**Till**
Skärholmens stadsdelsnämnd
2019-05-23

Förslag till inriktning gällande Nybyggnation av förskola, kv. Stallarholmen 17, Torpgläntan 8

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till inriktningsärende för nybyggnation av förskola vid Torpgläntan 8, till en bedömd projektkostnad för Sisab på 59, 6 mnkr och för förvaltningen en tillkommande hyra år ett på cirka 2, 9 mnkr.
2. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa förslagshandlingar av Sisab och återkomma till nämnden med förslag till genomförandebeslut.
3. Nämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Susanne Leinsköld
StadsdelsdirektörBritt Karlsson
Avdelningschef

Sammanfattning

I Skärholmen planeras omfattande nybyggnationer av bostäder vilket medför att flera förskolor behövs inom stadsdelen. Förvaltningen har av SISAB tidigare beställt en utredning för nybyggnation av ny förskola. Detta underlag, "Beslutsunderlag för inriktningsbeslut" (Bilaga 1) ligger till grund för detta inriktningsärende.

Den på fastigheten befintliga förskolan med fyra avdelningar rivs och ersätts med en ny förskola. Den nya förskolan planeras bli 1414 kvadratmeter, ha 8 avdelningar och plats för 174 barn och personal. Sisabs projektkostnad uppgår till cirka 59, 6 mnkr och för förvaltningen en tillkommande hyra på 2, 9 mnkr per år. Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att

beställa förslagshandling av Sisab och att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende.

Bakgrund

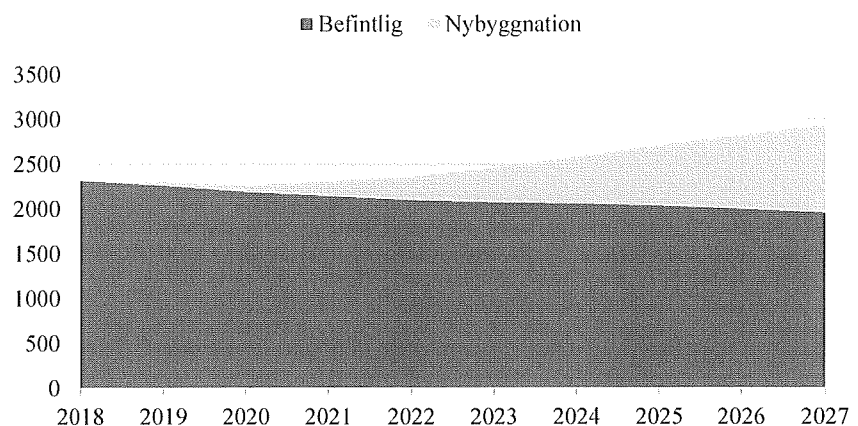
Inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen pågår en omfattande planering av cirka 4000 nya bostäder. Totalt pågår arbete med femton detaljplaner inom stadsdelsnämndsområdet. Inom detaljplan Söderholmen 1 (Sbk 2015-15127) planeras cirka 300 nya bostäder och två nya förskolor. Det två nya förskolorna är dels förskolan i detta ärende Torpgläntan 8 samt det tidigare antagna inriktningsärendet gällande rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av förskola vid Vårbergsvägen 64 (dnr 2.6./034-2019). Detaljplan Söderholmen antogs av kommunfullmäktige 2019-04-08.

Befolkningsutveckling

Byggnationen av nya bostäder medför att befolkningen i Skärholmens stadsdelsnämndsområde kommer att öka, även när det gäller barn i förskoleåldern. Mellan år 2019-2029 ökar antalet 1-5-åringar från cirka 2300 stycken till cirka 2940 , en ökning med cirka 640 barn.

Befolkningsutveckling i Skärholmen 2019-2027, ålder 1-5 år

Källa: Stockholms Stads befolkningsprognos, ODS



På grund av den kommande nybyggnationen av bostäder och befolkningsökning är det nödvändigt med nya förskolor och ökad kapacitet i Skärholmen för att klara behovet av förskoleplatser.

Förvaltningen har inom ramen för Fokus Skärholmen och i samråd med bland annat exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och SISAB och inom arbetet med detaljplan Söderholmen 1 pekat ut

fastigheten Stallarholmen 17 för nybyggnation av förskola. Därefter har SISAB fått en markanvisning av Exploateringsnämnden.

Förvaltningen har av SISAB tidigare beställt (181026) en utredning som utgör underlag för inriktningsbeslut gällande nybyggnation av ny förskola.

Befintlig Kapacitet

För närvarande har förvaltningen 25 förskolor med 87 avdelningar, vilket motsvarar en verksamhetskapacitet på 1250 platser. Antalet inskrivna barn uppgår till cirka 1300. Detta betyder att lokaler inom förskoleverksamheten har full nyttjandegrad på 100 procents nyttjande av total verksamhetskapacitet.

Förvaltningen har också av Sisab beställt förslagshandlingar enligt beslut i inriktningsärende för ny förskola på Ekholmsvägen 133 (dnr 2.6./876-2017), och inriktningsärende för nybyggnation av förskola på Vårbergsvägen 64 (dnr 2.6./034/2019)

Förslagshandlingarna ska utgöra underlag till genomförandeärende. De två förskolorna har vardera åtta avdelningar och 174 platser för barn och personal. Den nya förskolan på Ekholmsvägen 133 ersätter den förskola som brann ner år 2017. Den nya förskolan på Vårbergsvägen 64 ersätter en befintlig förskola med fyra avdelningar.

Ytterligare ett inriktningsärende pågår gällande ny förskola vid Ekholmsvägen 333 vilken ingår i detaljplan Skärholmsdalen (Sbk 2016-15385). Den befintliga förskolan med tre avdelningar rivs och ersätts med en ny förskola med åtta avdelningar.

De totalt fyra pågående ärendena gällande planering av nya förskolor sker i enlighet med förvaltningens lokalförsörjningsplan 2020-2022.

Ärendet

Förvaltningen har efter nämndbeslut 2017-06-15 (dnr 2.6./507-2017) beställt en utredning av Sisab gällande förskolan på Torppläntan 8. Utredningen "Beslutsunderlag för inriktningsbeslut" (Bilaga 1) har levererats av Sisab och ligger till grund för detta inriktningsärende.

Nybyggnationen innebär att en ny förskola bestående av åtta avdelningar i två plan med tillagningskök samt två förråd.

Förskolans area och kapacitet framgår i tabellen nedan.

Fakta

Area	1414 kvm
Teknisk kapacitet	174 (barn+personal)
Antal avdelningar	8

Ekonomi

Kostnaden för förskolan innebär ett hyrestillägg beräknat enligt "Samverkans avtal för Utbildningslokaler 2018". För förvaltningens del innebär det en tillkommande hyreskostnad enligt tabellen nedan.

Bedömd Projektkostnad (Sisab)	59 566 000 kr
Hyra i kr/år, ca	2 579 000 kr
Summa Drift och Underhåll (inkl rabatt)	323 000 kr
Summa Tillkommande hyra (År 1)	2 902 000 kr
Årshyra kr/barn	22 158 kr
Kr/kvm	42 267 kr

Tidplan

Sisab ska återkomma med tidplan avseende förslagshandlingsskedet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Förslagshandlingsskedet påbörjas efter beställning av förvaltningen. Efter detta beräknas förslagshandlingsskedet pågå i fyra månader. Kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedöms till 0,8 mnkr. Om förvaltningen avbryter projektet kommer denna kostnad att direktfaktureras till förvaltningen.

En bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är cirka 24 månader

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen gör bedömningen att ärendet är könsneutralt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen Förskola och SISAB.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Behovet av förskoleplatser kommer att växa i samband med nybyggnationerna av bostäder vilket även befolkningsprognosen pekar på. Enligt förvaltningens lokalförsörjningsplan så är behovet av flera förskoleplatser stort på grund av det ökande antalet barn i förskoleåldern. En nybyggnation av ny förskola med utökad

kapacitet är nödvändig i området. Förvaltningen kommer att genomföra projektet under förutsättningen att de planerade bostäderna byggs.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens förslag till inriktningsbeslut.

Bilagor

1. Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut – kv. Stallarholmen 17, HUS C, Torpgläntan 8, Nybyggnad, Skärholmen



Stockholm
Vår referens: Annika Norström
Er referens: Jan-Erik Nilsson

Skärholmen Stadsdelsförvaltning
Box 503
127 26 Skärholmen

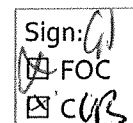
Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Stallarholmen 17, HUS C, Torpgläntan 8, Nybyggnad, Skärholmen

Projektnamn: Torpgläntan 8, Nybyggnad, Stallarholmen 17
Kontraksnummer: 629801 - **Projektnummer:** 702962
Fastighetsbeteckning: Torpgläntan 8, 127 41 Skärholmen
Diarienummer: 2018-00133

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2018-10-26 lämnas följande redovisning efter utredningsskedet.

Beställningen avser Utredning av nybyggnation av en förskola bestående av åtta avdelningar i två plan med tillagningskök. Två förråd ingår också.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag har omfattat följande handlingar:

- Arkitekthandlingar för förskolan dat 180517 (8st)
- Rapport om geoteknisk lämplighet dat 180416
- Utredning dagvattenhantering dat 180612
- Markanvisningansökan
- Start-PM för fokus Skärholmen av SBK, 2015-05-25

Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

Tekniska risker

Ny förskolebyggnad grundläggs på samma ställe där befintlig förskola står idag. Miljöinventering inför rivning av befintlig byggnad kommer utföras liksom miljöteknisk utredning intill och runtom befintlig byggnad. Grundläggning av byggnaden kan komma att ske med pålning. Omfattning av detta avseende tidsåtgång och kostnader, klarläggs i nästa skede.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr	Hyra i kr/år, ca
59 566 000 (Räntesats 1,05%)	2 579 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	323 000
Summa tillkommande hyra (1:a halvåret)	2 902 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 3 190 736 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Tillkommande tomträttsavgäld är ej medräknad och kommer att faktureras löpande under entreprenadtiden.

Tidplan

Förslagshandlingsskede

SISAB får återkomma med tidplan efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avseende Förslagshandlingsskedet. Förslagshandlingsskedet kan påbörjas först efter att stadsdelen beställt detta av SISAB. Förslagshandlingsskedet efter beställning från stadsdelen och detaljplan i laga kraft beräknas pågå under cirka 4 månader.

För närvarande estimerar SBK att detaljplanen kommer antas mars 2019 och komma i laga kraft ett fåtal veckor därefter om detaljplanen inte blir överklagad.

Genomförandeskede

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 24 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 750 000 kronor. I det fall att stadsdelen avbryter projektet utan att fortsätta med byggnation kommer denna kostnad för förslagshandlingsskedet att direktfaktureras till stadsdelen.

Nyckeltal

Indikator visandes fördelning	Kommentar		
	100%	0%	% av entreprenadkostnad
Hyresgäst/SISAB (i hela %)			
Beräknat specifikt energimål		55	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		1414	Två förråd à 2x10 m ² ingår också.
Kr/kvm (BRA), totalt		42 267	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund		42 267	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer		174	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)		22 158	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt, tomträtt

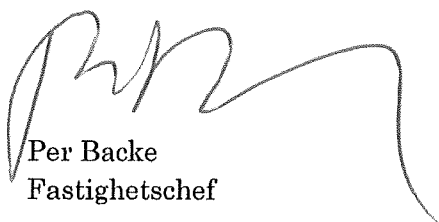
Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.


Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. 2019-09-30. I det fall Inriktningsbeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta 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.

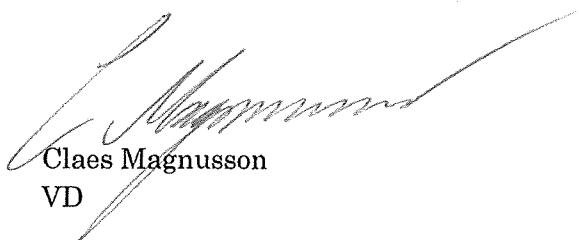
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Backe
Fastighetschef



Marie Ungheden
Projektområdeschef

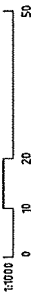
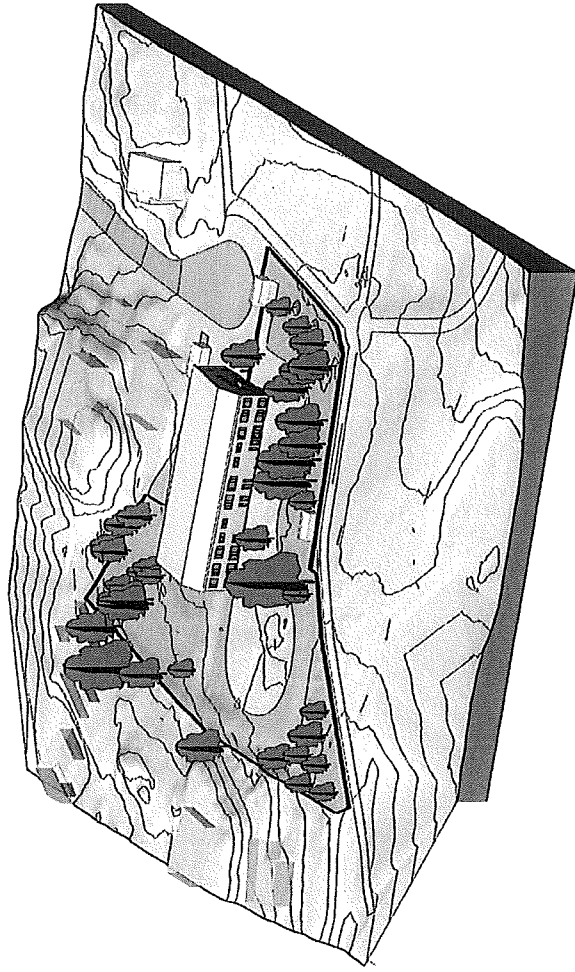


Claes Magnusson
VD

Bilagor:

Bilaga 1: Karta detaljplan Söderholmen 1

Bilaga 2: Arkitekthandlingar dat 180517 (8 sidor)



BEFINTLIG BEBYGGELSE

Villor i kuperat landskap, en stor del byggt på 1960/70-talet.

Typiska material, rött tegel blandat med mörkt trä. Trävillor i vitt eller pastellfärger, typiska mesttegelvillor.

Husen har ofta sadeltak, även valmat-sadeltak är förekommande och lätt lurade pulpettak. Bruna tegeltak är vanliga. Röda tegeltak förekommer och mörka plättak.

Radhusområde från 1970-talet. Hus med tegelgavlar och andra fasader i plattor och blätt målat trä. Lätt lutande, pulpettak i plåt.

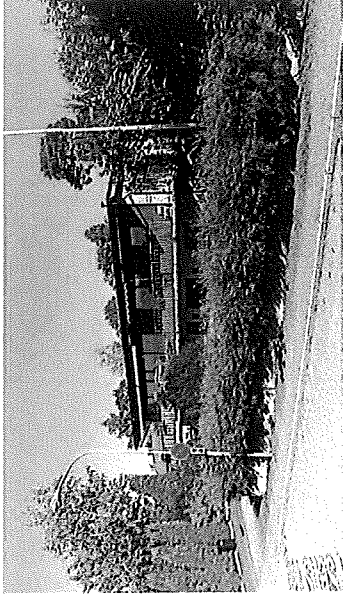
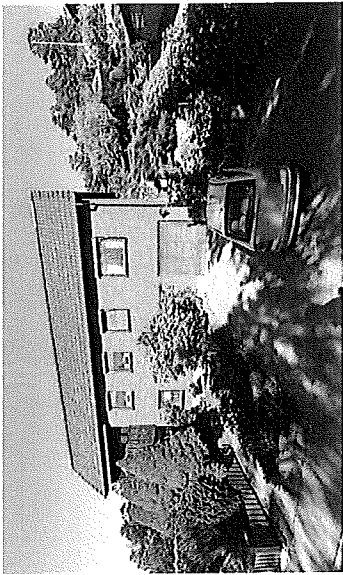
BEFINTLIG VÄXTLIGHET

I villaområdet är gatorna gröna med många stora träd och etablerad växtlighet. Det ger ett väldigt grönt intryck och många av husen är inte helt synliga från gatan.

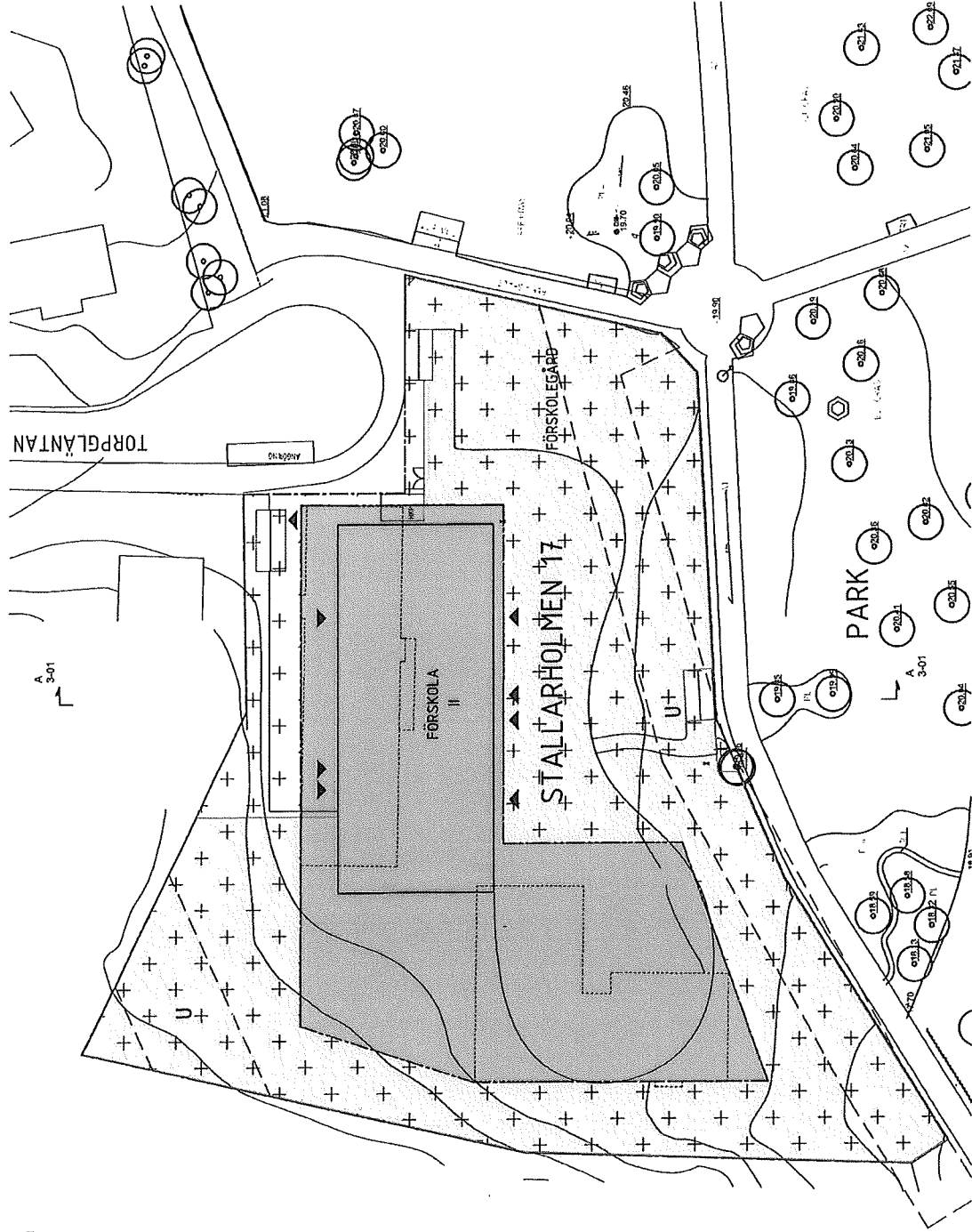
Tomten ligger invid ett grönstråk som sträcker sig ned till vattnet.

SKALA

Många av de kringliggande byggnaderna i villaområdet varierar mellan 1-2 våningar. En förstola i 2 plan kan uppföras utan att sticka ut från resten av omgivningen.



Plankarta



- ▼ Entré
- Föreslagen
fotigräns
- Önskad byggrätt
Byggrätt önskad
fot höjd 1,5m/+
32,1m
- Bef förskolebyggnad
- Staket
- HKP Handikapparkering
- U U-område
- Friyta
- ⊕ Plusmark

SISAB - FÖRSKOLA 8 AVDELNINGAR
TORPGLÄNTAN
FÖRSLAGSSKISS
CEDERVALL ARKITEKTER 2018-05-18

FÖRESLAGEN FÖRSKOLA 8 AVDELNINGAR

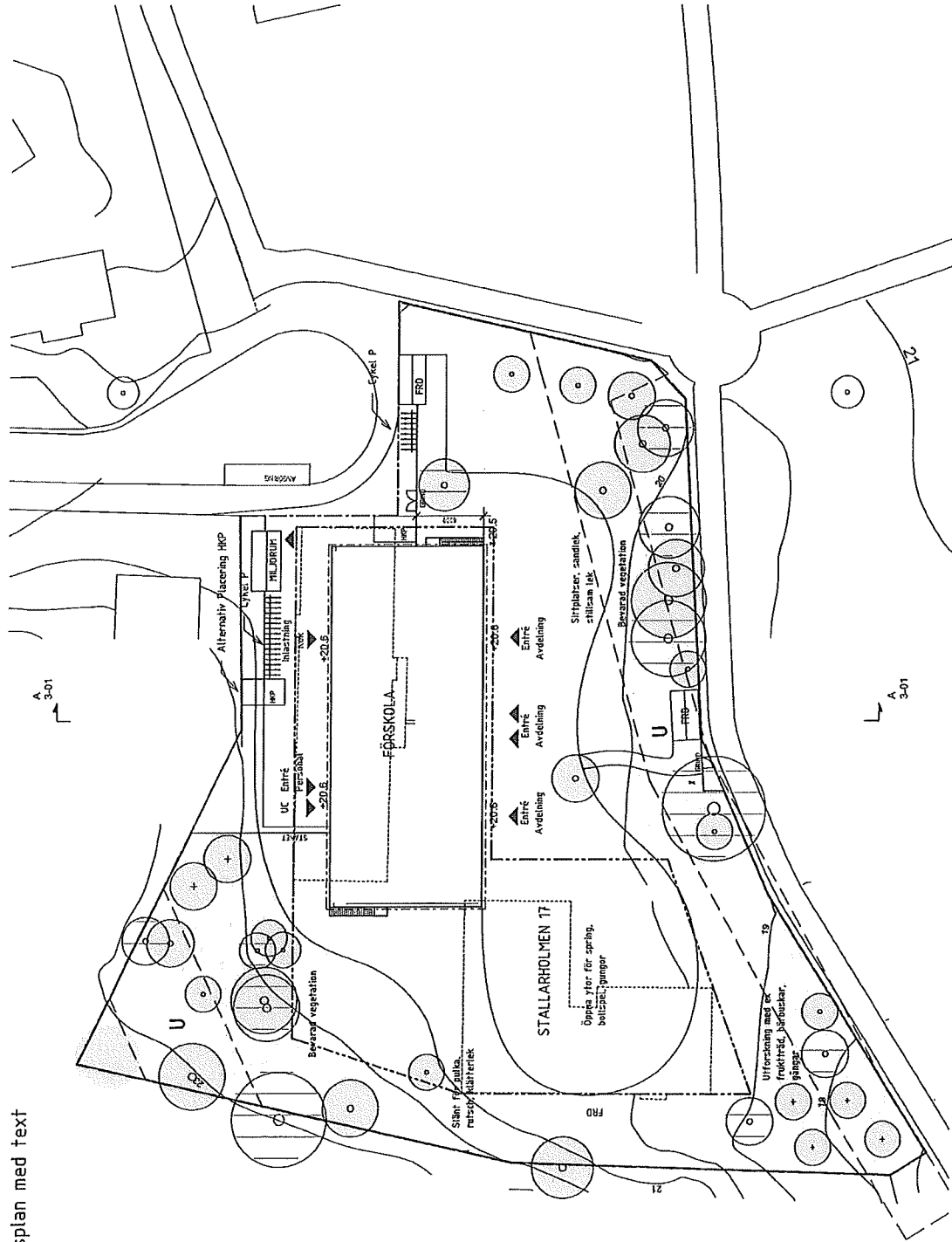
Antal barn: 144
Föreslagen tomt 5735 m²
BYA: 756
Friyta: 4390 m² = 30,5 m²/barn
BRA 1394 m² = 9,6 m²/barn
BTA 1572 m²
Nockhöjd: +30,6, 10m
Byggnadshöjd: 7,2m

PARKERING

1 st HK-parkering inom fastighet.
Övrig parkering tillgodoses ej inom fastighet.



Situationsplan med text



- ▼ Entré
- HKP Handikapparkering
- UC Undercentral
- U U-område
- Fastighetsgräns
- Gräns byggrätt
- - - Områdesgräns
- Staket

FÖRESLAGEN FÖRSKOLA 8 AVDELNINGAR

Föreslagen tomt 5735 m²
30,5 kvm

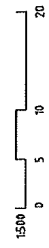
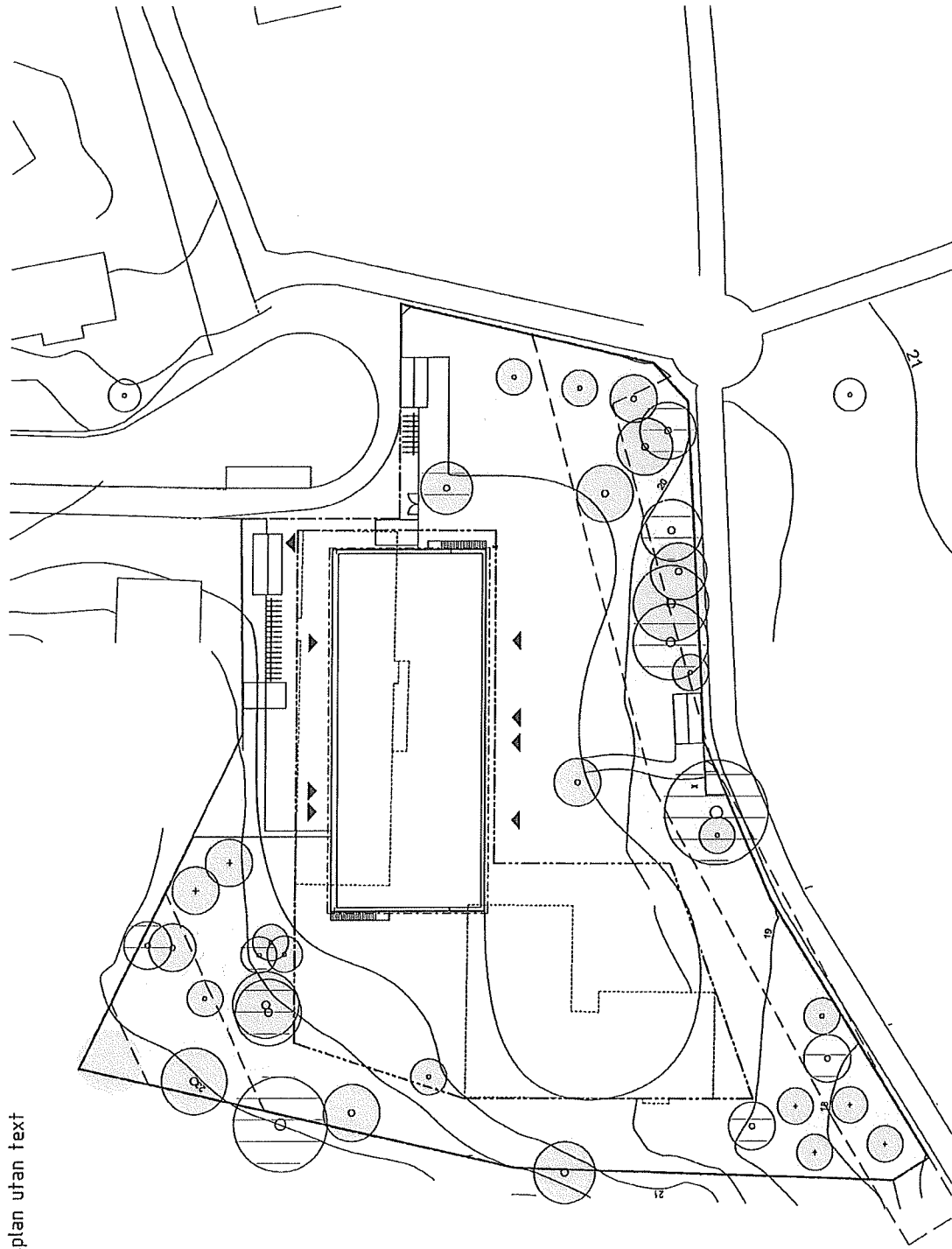
BYA: 756 m²
Antal barn: 144
Friyta: 4390 m² = 30,5 m²/barn
BRA 1394 m² = 9,6 m²/barn
BTA 1512 m² = 10,5 m²/barn

PARKERING

1 st HK-parkering inom fastighet.
Övrig parkering tillgodoses ej inom fastighet.

CYKEL
Antal platser: 16

Situationsplan utan text



Normalplan

Nyckeltal

Mått och planering i enlighet med SISAB's typförskola "Framtidens förskola"

8 avdelningar, 144 barn = 9,6 m²/barn

Avd + torg 902 m² (6,3 m²/barn)

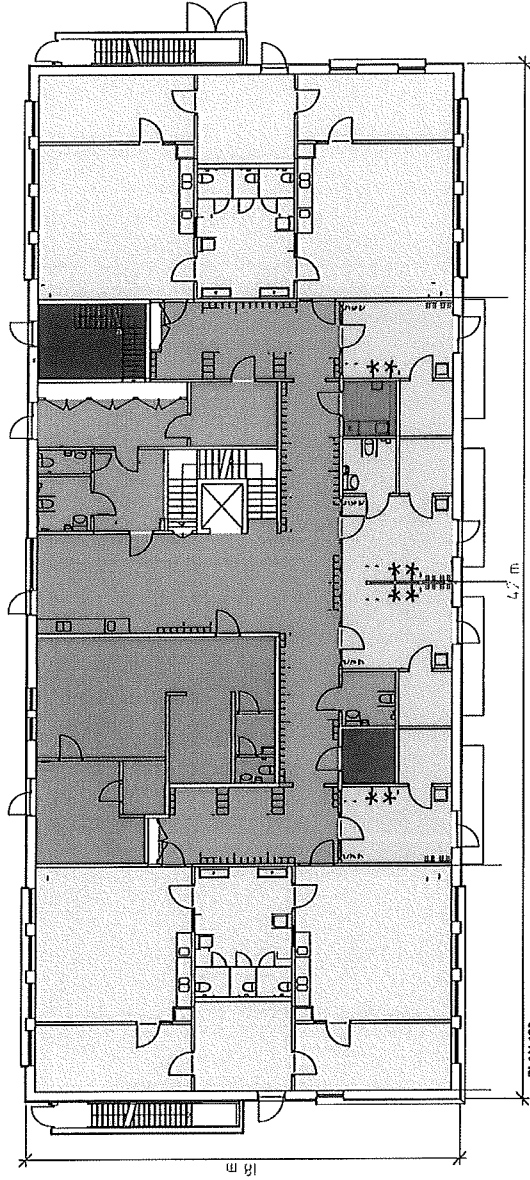
Personal 149 m²

Teknik 80 m²



BRA

Entré	85 m ²
Avdelningar	616 m ²
Torg	286 m ²
Personal	149 m ²
Kök	73 m ²
Släd	9 m ²
Fördä	21 m ²
Teknik	80 m ²
Mjölsluga	-13 m ²
BROT totalt	1394 m ²

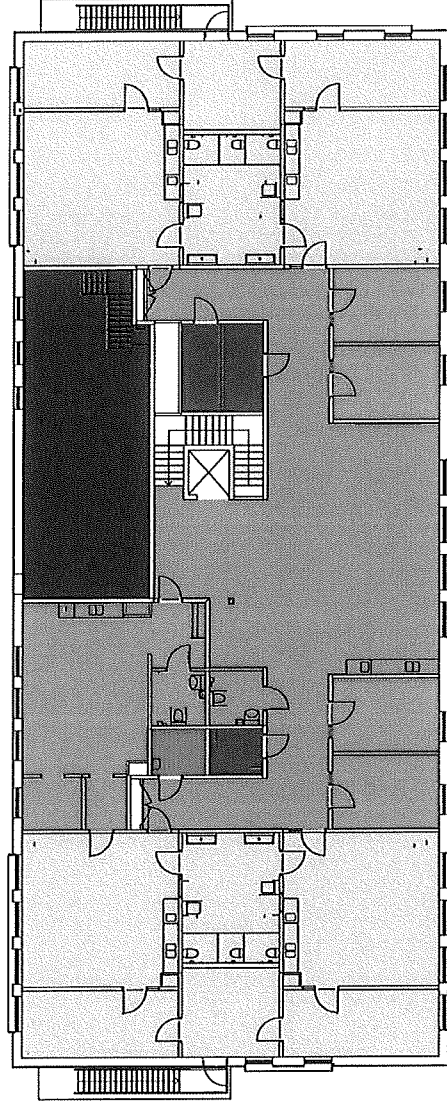


PLAN 100
Rutningen visar Sisabs typförskola "Framtidens förskola".
Fönsterplacering och exakt placering av utrymningsstroppor anpassas till platsen.

BTA

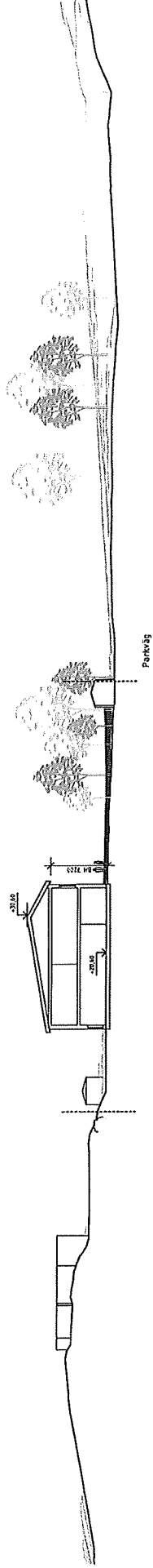
Förskola

1512 m²

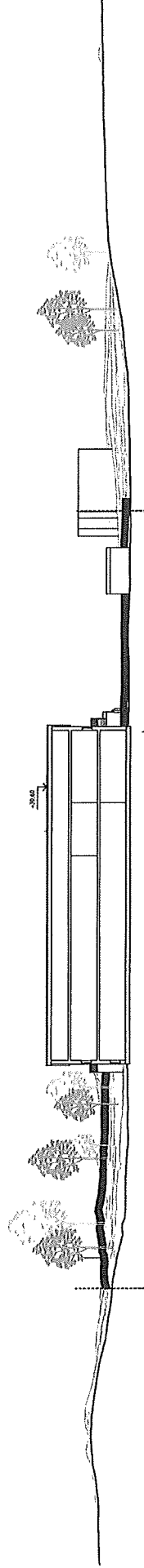


PLAN 200
Rutningen visar Sisabs typförskola "Framtidens förskola".
Fönsterplacering och exakt placering av utrymningsstroppor anpassas till platsen.

Sektion A, B



SEKTION A-A



SEKTION B-B

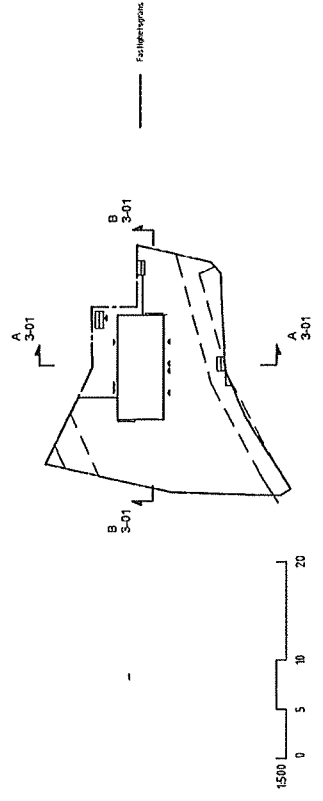


Illustration - Vy från parken

