

Handläggare
Anna Westerlund

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut för framtidens förskola Bergholmsbacken Östra.

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen samt uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut, för projekt ny Framtidens förskola, Bergsholmsbacken Östra, Bergsrådsvägen (under bildande) med en projektkostnad om 71 mnkr, inklusive index, vid en beställning från stadsdelsförvaltningen.

Sammanfattning

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har av SISAB beställt en utredning avseende nybyggnad av Framtidens förskola 2.0 på Bergsrådsvägen (under bildande). Förskolan om totalt 1 160 kvm (BRA) ska byggas i 6 avdelningar för 108 barn och med ett tillagningskök.

Den tillkommande årshyran för stadsdelsförvaltningen, under det första helåret, bedöms uppgå till 3 556 tkr vilket motsvarar 32,9 tkr/barn.

Förskolan planeras vara klar för inflyttning i december 2026.

Bakgrund

Stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck beställde av SISAB, 2021-10-28, en utredning avseende Framtidens förskola 2.0 med tillagningskök. Förskolan ska ha 6 avdelningar för totalt 108 barn. Utredningshandlingen ligger till grund för detta beslutsunderlag.

Förskolan är en del av ett nytt utvecklingsområde med syfte att möjliggöra för fler bostäder, vårdboende, skola och förskola i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Vidare syftar planen till att förstärka sambandet mellan Bagarmossen och Skarpnäck.

Markanvisning för förskolan erhöles från exploateringsnämnden 2017. Enligt markanvisningen, planeras förskolan där den nu rivna Bergholmsskolan var placerad, på fastigheten Rustmästaren 5 och angränsande grönområde. Det planeras även en ny skola för området med placering på Bergholms bollplan som bedöms stå klar 2029.

Detaljplanearbetet pågår och planeras vara klart under 2022. SISAB har pågående diskussioner med exploateringskontoret angående överenskommelse om exploatering för att reglera ansvar och kostnader för planens genomförande och villkor för tomträten.

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se



Förskolans placering på karta

Ärendet

SISAB har tagit fram en utredningshandling för en Framtidens förskola 2.0 med 6 avdelningar för 108 barn samt ett tillagningskök. Förskolan kommer att byggas i två plan med en yta om totalt 1 160 kvm (BRA). Förskolans gård utgörs av naturtomt med berg och nivåskillnader och erbjuder en friyta om 2983 kvm vilket motsvarar ca 28 kvm/barn. Skyfallsutredning är genomförd och dagvattenhanteringen är planerad därefter.



Situationsplan



Illustration av nya förskolan

Konsekvenser för barn och unga

I 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 och säkerställer på så sätt att barnen kommer till tals, i enlighet med artikel 12 i Barnkonventionen. Barnkonventionens artikel 31 handlar om barnens rätt till lek, vila och fritid.

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 utemiljö erbjuder en friyta, nära naturen och skräddarsys med målet att ge barnen en utmanande och lärande lekmiljö.

Förskolegårdens zoner är grovt planerad i utredningsskedet och SISAB kommer i fortsatt arbete utreda bästa möjliga utformning av friytan samt även se över vilka val av material och utrustning som ger bäst förutsättningar för barnens lek, vila och fritid.

Vid framtagande av Framtidens förskola 1.0 deltog pedagoger från fyra stadsdelsförvaltningar och SISAB har därefter vidareutvecklat konceptet till Framtidens förskola 2.0. Byggnaden har utvärderats mellan projekten i samtal med lokalstrateger från stadsdelsförvaltningarna samt förskoleverksamhetens pedagoger och därigenom har erfarenheter samlats in på ett strukturerat sätt.

Tidplan

Tidplanen är preliminär och gäller under förutsättning att beställning om förslagshandling är SISAB tillhanda senast 5 oktober 2022.

Förslagshandlingen bedöms vara klar oktober 2023. Projektering och produktion inklusive upphandling och bygglovsprocess bedöms ta 30-33 månader från beställning.

Nuvarande tidplan erbjuder inflyttning december 2026.

Ekonomi

Projektkostnaden är beräknad till 71 mnkr, inklusive index om 9 mnkr, i sin helhet finansierad av hyresgäst.

Projektkostnad, exklusive index är 62 mnkr. Med hyresgästens omkostnadstillägg och kreditiv blir den totala kostnaden 63 mnkr. I kostnaden ingår utredningskostnad om 1,7 mnkr som direktfaktureras. Resterande belopp 61 mnkr är hyresgrundande. Kostnad för att genomföra förslagshandling är uppskattad till 930 tkr.

I projektkostnaden ingår inte risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar.

Den tillkommande hyran för utbildningsförvaltningen, år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 0,73% beräknad till 3 556 tkr. Som jämförelse uppgår motsvarande hyra till 4 316 tkr om räntan är 2%. I bedömd hyra ingår tomträttsavgäld.

	Framtida
Årshyra total (kr)	3 556 000*
Antal platser	108
Årshyra/plats (kr)	32 900*
Yta byggnad, BRA (kvm)	1 160
Yta BRA/elev (kvm)	10,7

*avser första årshyran

Risker

Den största risken är att markarbeten och grundförstärkning ökar i omfattning. Geoteknikundersökning är genomförd men avvikelser kan trots det upptäckas när pålning och schakt utförs och kan medföra ökade kostnader.

Risk finns även att marknadsläget förändras snabbt på grund av världsläget vilket medför ökade kostnader.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har representanter från stadsdelsförvaltningen deltagit.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Claes Magnusson, VD	2022-09-01
Susanne Christensson, tf Avdelsningschef	2022-09-01