

Handläggare
Anna Westerlund
08-50847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut ny förskola, Vintrosagatan, Hagsätra

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen för projektet ny förskola på Vintrosagatan i Hagsätra med en projektkostnad om 107,2 mnkr inklusive index, i sin helhet finansierat av Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd, samt uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande vid en beställning från stadsdelsförvaltningen.

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantörs har beställt en utredning avseende en ny förskola i Hagsätra till följd av en planerad förtätning av bostäder i området. Förskolan har fått en markanvisning i parken Hagdalen vid Vintrosagatan. Förslaget innebär en förskola med 7 avdelningar för 126 barn. Fastigheten är en naturtomt med stor nivåskillnad och byggnaden placeras i souterräng.

Förskolan bedöms kunna stå klar i juni 2028.

Bakgrund

Som en följd av planerad förtätning med bostäder i Hagsätra/Rågsved har Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning behov av att öka antalet förskoleplatser. SISAB har fått en markanvisning för en förskola i detaljplanen som avser en tomt i parken Hagdalen vid Vintrosagatan i Hagsätra. Detaljplanen är godkänd i stadsbyggnadsnämnden men ännu inte antagen i kommunfullmäktige.

I utredningsarbetet har flera möjligheter utretts för tomten, bland annat en Framtidens Förskola. Utifrån tomtens beskaffenhet med bland annat stora höjdskillnader samt uppställda mål i detaljplanarbetet, till exempel att bevara siktlinjer in till den angränsande parken, var förutsättningarna för en konceptförskola små. Stadsdelsförvaltningen efterfrågade därför att utreda en markanvisning för ny friliggande förskola med 4-6 avdelningar i beställningen 2018 men det bedömdes inte vara genomförbart utifrån ekonomiska förutsättningar, varför projektet föreslog att utreda en förskola med 7 avdelningar med 126 elevplatser vilket

SISAB

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

presenterades och beställdes av stadsdelsförvaltningen i december 2019.



Förskolans placering på karta. Källa: Google maps

Ärendet

Förslaget innefattar en förskola med 7 avdelningar och har plats för 126 barn, fördelad på tre plan. Byggnaden har en totalyta om cirka 1390 kvm BTA. Friytan beräknas till 22 kvm/barn. Byggnaden placeras i suterräng med långsidan mot Vintrosagatan. Fastigheten är en långsmal naturtomt med träd som ramar in gården och ger skydd mot sol samt ett bullerplank som skyddar mot buller från gatan. Tomten har stor nivåskillnad varför gården nås via trappor som placerats på var sida av byggnaden samt via en hiss placerad i byggnaden. Tillgänglighetsåtgärder samt bullerdämpande åtgärder är planerade för den nya förskolan.



Förskolans långsida samt ett bullerplank placeras mot Vintrosagatan.

Konsekvenser för barn och unga

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, det vill säga när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i

projektet när till exempel de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet samt att SISAB:s projekteringsanvisningar är formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

En integrerad barnkonsekvensanalys har tagits fram inom ramen för detaljplanarbetet. I konsekvensanalysen konstateras bland annat att planförslaget bidrar till ett hälsosamt liv men att förskolegården är bullerutsatt och behöver delvis omgärdas av bullerskydd för att uppnå tillräckligt god utomhusmiljö att vistas och leka i.

Tidsplan

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i stadsdelsnämnden 2023-11-16 och i SISAB:s styrelse 2023-12-11.

Under förutsättning att beställning är SISAB tillhanda senast 31 december 2023 så kan förslagshandlingen genomföras januari till april 2024. Projektering är planerad från maj 2025 till november 2026. Produktionen är planerad från januari 2027 till juni 2028. Projektet planerar att överlämnas till hyresgästen juni 2028.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 8,2 mnkr beräknas till 107,2 mnkr, i sin helhet finansierat av stadsdelsnämnden.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 99,0 mnkr. För stadsdelsnämnden tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 2,5 mnkr vilket ger stadsdelsnämnden en kostnad om 101,5 mnkr. Av dessa direktfinansieras utredningsskedet om cirka 1,8 mnkr. Den tillkommande årshyran för stadsdelsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 2,41 % beräknad till 6,8 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 6,4 mnkr om räntan är 2,0 %.

Det är framförallt tomtens beskaffenhet där byggnaden byggs i souterräng, höjdskillnaden som kräver tillgänglighetsåtgärder samt sprängning, som leder till en ökad projektkostnad.

Stadsbyggnadskontorets gestaltningskrav med en avvikande byggnadsform och fasadmateriäl är också kostnadsdrivande, liksom bulleråtgärder. I projektkalkylen finns budgetreserver för ovan nämnda poster. För att hantera ytterligare risker och oförutsedda kostnader har projektet tagit höjd med, 11,9 mnkr, motsvarande 12% av projektkostnaden. SISAB och stadsdelsförvaltningen kommer i nästa skede fortsätta att utreda möjliga sätt att minska kostnaden.

Risker

Nedan risker ingår i riskpengen om 11,9 mnkr.

- Överklagad detaljplan samt bygglov kan leda till förskjutning av tidsplan.

- Oklar omfattning av sprängningsarbeten och ev. marksanering kan leda till ökade kostnader.
- Utredningshandlingen är översiktligt genomförd och förändringar kan uppkomma i förslagshandlingskedet.
- Exploateringskontorets flytt av fjärrvärmeledning kan påverka tidsplanen.
- Risk att krav på mått till exempel höjder (bullenplank, takhuvar, takfot) i detaljplanen blir svåra att uppnå vid detaljerad projektering.
- Krav på deltagande i gemensam logistiklösning kan påverka tid och kostnader.

Ärendets beredning

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

Ebba Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2023-12-04
Susanne Christensson, Ansvarig	2023-12-03