

+Stockholm: 2022-03-16
Vår referens: Arif Erdal
Er referens: Susanne Fyffe

Spånga-Tensta Stadsdelsförvaltning
STH 703
106 42 STOCKHOLM

Tilläggsbeslut för budgetoffert – kv Tisslinge 2, Gullingeplan 30, Ny- byggnation Framtidens Förskola

Projektnamn: Gullingeplan 30, Nybyggnation Framtidens Förskola
Kontraksnummer: 555901 - Projektnummer: 747370
Fastighet: Tisslinge 2
Diarienummer: 2014-00436

Er beställning

Refererande till er beställning av genomförande daterad 2021-03-03 och efterföljande hyreskontraktsmöten framställs ny budget enligt nedan angivna förutsättningar för tilläggsbeslut.

Bakgrund

Förskolan på Gullingeplan 30 eldhärjades under sommaren 2013. På uppdrag av Sdf tog SISAB fram en ny detaljplan för en större förskola av typen Framtidens förskola version 1.0 för 5 avdelningar.

SISAB:s genomförandeoffert daterad 2020-11-05 låg till grund för genomförandebeslut och Sdf:s beställning, men dels har många risker i offerten fallit ut, dels har många projektförändringar skett sedan offerten togs fram och dels har pandemin m.m. orsakat en generellt sett högre kostnadsbild.

Hyresgästens mål med projektet

Att bebygga fastigheten Tisslinge 2 med ny Framtidens Förskola med maximalt antal avdelningar och att förse förskolan med en solenergi.

SISAB:s mål med projektet

Att tillhandahålla funktionella och långsiktigt hållbara förskolelokaler genom att bygga ytterligare en i raden av "Framtidens förskola" med de krav och funktioner som ställdes när projektet utarbetades samt med inarbetade förbättringar som skett under projektets gång, bland annat nya myndighetskrav och andra tillkomna krav

Projektbeskrivning

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 har anpassats till området och utemiljön har utformats utifrån tomtens förutsättningar och stadsdelens önskemål med målet att ge barnen en utmanande lärande lek.

Vid projektarbetet har representanter för Stadsbyggnadsförvaltningen deltagit.

Kostnadsförändringar jämfört med genomförandeoffert

Indexuppräknings enl. samverkansavtal till kostnadsläge januari 2022, 3.292 mkr.

Risker i genomförandeofferten som har utfallit

- Krav enligt Miljöbyggnad 3.1 nivå silver och nya Myndighetskrav energi Projektering pga 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.
- Ogynnsamt marknadsläge på grund av pandemins efterdyningar 2 mkr.

Totalt cirka 4.350 mkr

Övriga större projektförändringar

- 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

Detaljerad kostnadsbild av posterna redovisas i Bilaga 2.

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. 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 lokalstrateger 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.

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2022	2023	2024
Beställning senast*	2022-05-02		
Upphandling	Maj - juli		
Produktion	Augusti	November	
Prel. Inflytt/hyresföring		2023-12-01	
Prel. Verksamhetsstart			Januari
Slutredovisning			Juni

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Tilläggsbeställningar/projektförändringar efter tilläggs offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad januari 2022. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISAB:s del
Total kostnad	54 721 859 kr	54 721 859 kr kr	noll kr

*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

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

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens del av total kostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	778 680 kr	Inkl detaljplan
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	0 kr	
Summa direktfinansiering	778 680 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Hyresgästens egendom enligt gränsdragningslistan ingår inte i projektkostnaden, men kan beställas av SISAB och direktfaktureras vid Sdf:s tillträde.

Vid ett eventuellt avbrytande kommer nedlagda och ännu icke fakturerade kostnader, knappt 7½ mkr inkl. påslag, att direktfaktureras.

Hyresförändring

Hyresgästens del av total kostnad exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 54 721 859 kr (Räntesats 0,73%)	2 197 183
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	212 988
Tomträtt ca 100 000 kr	100 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)	2 510 171

*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Med kalkylberäkningsprocenten, 0,73 %, beräknas den tillkommande hyran till **2 712 615** kr/år. (1:a helåret exkl. nyproduktionsrabatt)

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till **3 191 104** kr/år. (1:a helåret inkl. nyproduktionsrabatt)

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till **3 393 548** kr/år. (1:a helåret exkl. nyproduktionsrabatt)

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

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.

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.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		55	KWh/kvm/år
Nuvarande area, kvm (BRA)		942	
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)	[Ange summa]		Tillkommande BRA
Ombyggd area, kvm (BRA)		0	
Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		58 918	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad
Nuvarande antal barn/elever		0	
Tillkommande antal barn/elever		90	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		108	Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		20	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		30140,2	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Beställning av genomförande

Tidplanen gäller vid beställning senast 2022-05-02. Vid senare beställning försenas tidplanen och analys måste göras av ny genomförandetid

Offerten är giltig t o m. 2022-12-01. I det fall genomförandebeslut 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.

Offertens giltighet förutsätter att SISAB:s styrelse beslutar om projektets genomförande vid styrelsemöte 2022-04-26.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Arif Erdal
Projektägare

Claes Magnusson
VD