

Handläggare
Suzanne Fyffe
Telefon: 0850803360012

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Reviderat genomförandebeslut – ny förskola på Gullingeplan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner den uppdaterade offerten från Skolfastigheter i Stockholm AB.
2. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Sammanfattning

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd fattade genomförandebeslut i december 2020 avseende uppförande av en ny förskola på Gullingeplan i anslutning till Tensta Centrum. Sedan dess har avsevärda fördyringar på ca 20 % på av totalkostnaden uppstått hos leverantören SISAB, fördyringarna kan delvis härledas till ökade prisbilder på framförallt material men även till markrelaterade problem. Förvaltningens samlade bedömning är att platsen lämplighet och strategiska läge samt behovet av en större förskola som ersättning för små och kostnadsdrivande förskolor väger tyngre än de uppkomna extrakostnaderna. Tillskapandet av en ny förskola är enligt förvaltningens bedömning en viktig del i strategin för att få funktionsenliga och kostnadseffektiva förskolelokaler i stadsdelen. Förskolan vid Gullingeplan är primärt inte avsedd att kompensera för ett ökande barnantal utan för att adressera svårigheter med små och slitna lokaler. Därav är förvaltningens rekommendation att nämnden godkänner den tillkommande offerten från SISAB och uppdrar till förvaltningen att fortsätta arbetet med uppförandet av en ny förskola vid Gullingeplan.

Bakgrund

Förskolan på Gullingeplan 30 i Tensta eldhärjades under sommaren 2013 och fick rivas som en följd av skadorna. Lokalerna innefattade fyra avdelningar med plats för 64 barn, fördelat på två enplans huskroppar. Sedan dess bedrivs verksamheterna i tillfälliga lokaler på Tissingeplan.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
www.stockholm.se/spanga-tensta

Den tillfälliga lösning, som sedan branden 2013 använts som ersättningslokaler, är ur flera aspekter inte optimal för att bedriva förskoleverksamhet. Nämnden tog därför beslutet att uppföra en ny förskola med fem avdelningar för omkring 90 barn i december 2020. Projektkostnaderna för förskolan beräknades till 43 153 266 kronor vilket skulle motsvara en kostnad per barn på 24 347 kronor.

På hösten 2021 fick förvaltningen motta beskedet från SISAB att avsevärda fördyringar var kopplade till slutförandet av Gullingeplans förskola. De ökade kostnaderna var ca 20 % över den ursprungliga offerten vilket gör det nödvändigt att ta ett nytt beslut i frågan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kansliavdelningen i samarbete med avdelningen för förskola.

Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den föreslagna förskolan ligger i nära anslutning till bostäder, skola, centrum och kollektivtrafik. Ur ett barnperspektiv är planområdet mycket väl lämpat för en förskola. Det är skilt från trafikerade genomfartsvägar, angörs vid Gullingeplan och är lättillgängligt till fots. Eftersom förskolans friyta är begränsad, är närheten till Gullingeparken och Gullingskolans skolgård av stor betydelse. I Gullingeparken finns möjlighet till en stor lektyta. Genom att återuppföra en ny större förskola i nära anslutning till befintliga bostäder och skola ökar möjligheterna för föräldrar och barn att få barnomsorg i närheten av hemmet.

Ärendet

Efter eldhärjningen och rivningen utarbetades planer för en ersättningsförskola. Det innebar bland annat att en ny detaljplan med ökad byggrätt tagits fram, vilken vann laga kraft under våren 2020. Detaljplanen innebar möjlighet att uppföra en förskola i två plan motsvarande fem avdelningar för ca 90 barn.

Förvaltningen ser ett behov av attraktiva och permanenta förskolelokaler i Tensta. Till detta finns ett stort behov av att ersätta den tillfälliga lösning som använts sedan branden i form av inhyrning i omgjorda lägenheter på Tissingeplan. Tomten vid Gullingeplan är lämplig som förskola, med närhet till såväl Gullingeparken, Gullingskolan som Tensta centrum samt med goda kommunikationsmöjligheter. Av dessa anledningar bedöms en ny förskola på den aktuella platsen vara en nödvändig åtgärd för att

möta behovet av förskoleplatser trots att den avsevärda kostnadsökningen innebär att kostnaden per barn, utifrån ett förändrat ränteläge, i framtiden kan överskrida stadens gränsvärden.

Ekonomi

Ursprunglig kalkyl mottog stadsdelsnämnden i november 2020 i en offert från SISAB inför genomförandebeslut.

Enligt SISAB:s kostnadsberäkningar skulle en ny förskola om 930 kvadratmeter i två plan generera en hyresnivå på ca: 2 mnkr i årshyra (1 995 965 kr) och innebära en total projektkostnad på ca 43,1 mnkr vilket motsvarar en kvadratmeterkostnad om 2146 kronor.

Totalt skulle detta givit en kostnad per kvm på 46 401 kronor per år, vilket ger en årshyra per barn på 24 347 kronor.

Efter beskedet om fördyrning togs en ny offert fram från SISAB 2022-03-16 i enlighet med nya beräkningsmodeller. Då förskolan redan beställts är det avtal som gällde vid den ursprungliga beställningen beräkningsgrundande.

Behov av förskoleplatser

Den planerade förskolan på Gullingeplan är inte främst till för att möta ett ökande barnantal i stadsdelen utan för att ersätta en rad mindre lämpliga och kostnadsdrivande lokaler, främst de tillfälliga lokalerna på Tisslingeplan som inte bedöms vara lämpliga och som endast har tillfälligt bygglov. Stadsdelsförvaltningen ser även en möjlighet att avveckla ett par mindre enheter på Tensta allé som är små och kostnadsdrivande. Alla mindre enheter kommer dock inte att avvecklas.

Miljökrav

Inga förändringar har gjorts vad gäller miljökraven sedan genomförandebeslutet. SISAB:s norm för nyproducerade förskolor uppgår enligt beslut i bolagets styrelse till Miljöbyggnad silver enligt certifieringsorganet Sweden Green Building Council (SGBC). SISAB redovisar i offerten inför genomförandebeslutet att bästa förutsättningarna för att nå tids- och kostnadsramarna för projektet är att tillåta en avvikelse från certifieringen. Tids- och kostnadsramarna har redigerats väsentligt men avvikelsen från certifieringen kvarstår.

Tidplan

Den tidplanen som levererades i samband med den nya offerten har nu reviderats utifrån de nya förutsättningarna. En bidragande faktor har varit de förseningar som orsakats av pandemin.

Produktion:	Sep 2021 – Dec 2022	aug 2022-nov 2023
Inflyttning:	jan-23	dec-23

Ekonomi

Ursprunglig kalkyl mottog stadsdelsnämnden i november 2020 i en offert från SISAB inför genomförandebeslut.

Enligt SISAB:s kostnadsberäkningar skulle en ny förskola om 930 kvadratmeter i två plan kosta knappt 2 mnkr i årshyra (1 995 965 kr) och innebära en total projektkostnad på ca 43,1 mnkr vilket motsvarar en kvadratmeterkostnad om 2146 kronor.

Totalt skulle detta givit en kostnad per kvm på 46 401 kronor per år, vilket ger en årshyra per barn på 24 347 kronor.

Efter beskedet om fördyrning togs en ny offert fram från SISAB 2022-03-16 i enlighet med nya beräkningsmodeller. Då förskolan redan beställts bör dock det avtal som gällde vid den ursprungliga beställningen gälla.

Beräknad hyresförändring

Hyresgästens del av total kostnad exkl. direktfinansierade beloppet genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018.

För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran landa på något av följande alternativ, enligt följande:

	Ursprunglig kalkyl	alternativ A	alternativ B	alternativ C	alternativ D
hyra per år	1 995 965	2 510 171	2 712 615	3 191 104	3 393 548
hyra per barn	22 177	27 891	30 140	35 457	37 706
m2	2 146	2 699	2 917	3 431	3 649

Alternativ a) hyresgrundande belopp 54 721 859 kr (räntesats 0,73%) med hyra /år 2 197 183 kr, summa av DoU/inhyrning/(inkl.nyproduktionsrabatt) 212 988 kr och 100 000 kr för tomträtt

Alternativ b) 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)

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

Alternativ d) 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.

Av de tillkommande kostnaderna som identifierats finns delar som självklart är utom SISAB:s förmåga att förutse men utifrån den fördjupade markanalysen som beställdes borde exempelvis stödmurar och markarbeten varit med i den ursprungliga kalkylen liksom 1 miljon kronor i ökade kostnader för uppföljning av projektering. De kostnadsökningar som identifierats:

Krav enligt Miljöbyggnad 3.1 nivå silver och nya Myndighetskrav energi	
Projektering pga Boverkets Byggregler	300 000 kr
C/fläktrum	100 000 kr
Frikyla	100 000 kr
Utförande av kylanläggning	500 000 kr
Markförhållanden, varav projektering mark 200 tkr	200 000 kr
Stödmur	150 000 kr
Utförande av stödmurar och återställande av gångväg	1 000 000 kr
Ogynnsamt marknadsläge på grund av pandemins efterdyningar	2 000 000 kr
Ny AFS2020:1 (utrymningsvägar och andra brandkrav).	0 kr
Projektering	100 000 kr
Utförande	500 000 kr
Personsäkerhet vid entréer projektering	100 000 kr
Fjärrvärmestråk i mark (u-område) utredning	100 000 kr
Storköksutredning	200 000 kr
Utredning av angöringsytor	200 000 kr
Skede 1-3, större kostnader	700 000 kr
Projektering, uppföljning under entreprenadtiden	1 000 000 kr
Byggadministration på grund av projektförändringar	662 000 kr
Lägre osäkerhet eftersom projekteringen är klar	-500 000 kr
Total	7 412 000 kr

Nollalternativ

Att inte bygga förskolan vid Gullingeplan skulle innebära att det även fortsättningsvis skulle behöva bedrivas verksamhet vid de omgjorda lägenhetslokalerna på Tisslingeplan. Det innebär också att redan utlagda medel blir en förgäveskostnad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kansliavdelningen och avdelningen för förskola.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget att bygga en ny förskola i fem avdelningar på fastigheten Tisslinge 2, Gullingeplan 30, i centrala Tensta i enlighet med föreliggande förslagshandlingar med den nya kalkylen.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsdirektören ges i uppdrag att teckna beställning och sedermera hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) avseende en ny förskola i fem avdelningar på Gullingeplan 30 i Tensta.

Avslutningsvis föreslås att stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering av ärendet.

Det ursprungliga förslaget motivering är fortfarande aktuellt trots fördyringen och innebär en chans att få mer ändamålsenliga förskolelokaler och en ökad närvaro av staden i Tensta.

Victoria Callenmark
Stadsdelsdirektör

Jonas Eliasson
Avdelningschef

Bilagor

1. Reviderad offert

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Victoria Callenmark, Stadsdelsdirektör	2022-04-14
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2022-04-14