

Stockholm, 2023-09-28
Vår referens: Jessica Melander
Er referens: Christer Liverhall

Enskede-Årsta-Vantörs
Stadsdelsförvaltning

Budgetoffert inför inriktningsbeslut, Vintrosagatan, Ny förskola, E-Å-Vs Stadsdel

Projektnamn: Vintrosagatan, Ny förskola
Kontraksnummer: 316000
Projektnummer: 704580
Diarienummer: 2018-00107

Er beställning

Refererar till er beställning 139 daterad 2018-02-05, projektdirektiv, kompletterande beslut på beställarstyrgrupp samt tilläggsbeställning 267 daterad 2018-10-30 och 422 daterad 2019-12-06, redovisar SISAB här resultatet från utredningsskedet.

Bakgrund

Som en följd av planerad förtätning med bostäder i Hagsätra/Rågsved har Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning behov av att bygga ut antalet förskoleplatser. I ursprunglig beställning (beställningsnummer 139, daterad 2018-02-05) efterfrågade stadsdelen att SISAB ansöker om markanvisning för ny friliggande förskola i parken Hagdalen vid Vintrosagatan i Hagsätra. I initiala diskussioner önskade stadsdelen en förskola mellan 4-6 avdelningar. I förstudien utreddes möjligheterna att bygga en Framtidens Förskola på platsen men förutsättningarna ansågs mindre bra utifrån tomtens beskaffenhet med bland annat stora höjdskillnader samt uppställda mål i detaljplanearbetet med att bevara siktlinjer mm in till den angränsande parken.

De ekonomiska förutsättningarna för att bygga en mindre platsbyggd förskola bedömdes som dåliga. Projektet föreslog därför att fortsatt utreda en förskola med 7 avdelningar med 126 elevplatser vilket presenterades och beställdes av stadsdelen i december 2019 (beställningsnummer 422, beställningsdatum 2019-12-06).

Projektets mål

Att tillskapa ny förskola innefattande 126 st. nya barnplatser inom angiven tidsplan samt budget.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Projektbeskrivning

- Västra Hagsätra är en del av Fokus Hagsätra Rågsved som syftar till en utveckling av stadsdelarna med ett särskilt fokus på socialt värdeskapande. Planförslaget innebär en förtätning av befintlig stadsstruktur i centrala Hagsätra med bostäder, centrum-verksamheter, en friliggande förskola och en kyrka samt utveckling av offentliga rum. Planförslaget innehåller elva kvarter med totalt 15 byggrätter, där bebyggelsens höjd varierar mellan 2-15 våningar. En högre byggnad i 15 våningar utgör ett nytt landmärke och centrummarkör väster om tunnelbanan. Hagsätra centrum utvecklas genom ny bebyggelse, rivning av befintliga paviljonger och ett nytt, samlande, torgrum. Publika lokaler placeras framförallt i centrum samt i hörnlägen i anslutning till viktiga rörelsestråk. Utöver bebyggelse regleras allmän plats för gata, väg och parkmark.
- Förskolan ligger placerad på en långsmal naturtomt. Den innefattar 7 avdelningar och har plats för 126 barn, fördelad på tre plan. Byggnaden blir ca 13 meter hög och har en totalyta om ca 1390 kvm BTA. Friytan beräknas till 12 kvm/barn. Förskolan placeras i suterräng med långsidan mot Vintrosagatan. Det finns även entréer runt om byggnaden. På långsidan mot kullen kan man ta sig antingen via trapporna som går på varje sida av byggnaden eller via tillgänglig entré och hiss i byggnaden. På tomten finns berg i dagen och träd som ramar in gårdens utbredning samt ger skydd mot sol.

Evakuering är ej aktuellt.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av utredningsrapport daterad 2023-07-05. Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

Konsekvenser för barn och unga

För att möjliggöra för beslutsfattare att beakta barnperspektivet och omsätta barnets rättigheter beskriver vi här på vilket sätt vi omhändertagit frågan om konsekvenser för barn i just det här projektet.

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, d.v.s. 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 t.ex. de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet. Vi har också använt våra projekteringsanvisningar som är formade utifrån att det är just skolmiljö för barn som ska skapas och anpassas.

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

Tidsplan

Bedömd leveranstid (utan hänsyn tagen till semestrar och helger) av förslagshandling för projektet är ca 14 månader. Bedömd genomförandetid är ca 34 månader. Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Utredning, daterad	220128						
Beställning senast*		Dec					
Förslagshandling			Jan	April			
Projektering				Maj	Nov		
Produktion						Jan	
Prel. Inflytt / hyresföring							Juni
Slutredovisning							Dec

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

Tidsplan kommande beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2023-12-12
Nämnden	2023-11-16
Kcs (Stadshus AB)	
KsEku	
KF	

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden, exklusive index, är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad Februari 2023. Detaljer för projektkostnad och hyresberäkning finns i bilaga 1-3.

Kostnadsuppskattning	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad* (inkl. omkostnadstillägg, kreditiv) Proj.nr:	101 510 589 kr	101 510 589 kr	0 kr
Summa	101 500 000kr	101 500 000 kr	0 kr

*exklusive index

Risker

Följande risker är identifierade:

- Överklagad detaljplan samt bygglov
- Oklar omfattning av sprängningsarbeten och ev. marksanering
- Utredningshandlingen är översiktligt genomförd
- Exploateringskontorets flytt av fjärrvärmeledning

- Krav i dp som inte kan innehållas vid projektering exempelvis buller
- Krav på deltagande i gemensam logistiklösning

Bilagor

Bilaga 1: Offertunderlag (sekretess)

Bilaga 2: Kostnadssammanställning (sekretess)

Bilaga 3: Hyresberäkning (sekretess)

Beställning av förslagshandling

SISAB erbjuder att utföra förslagshandlingsskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast [Ange månad] [Ange år], kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Jessica Melander

Projektägare

[Ange namn]

Välj befattning