

**Handläggare**  
Jan Erik Nilsson  
Telefon: 08-50824026

**Till**  
Skärholmens stadsdelsnämnd  
2019-05-23

## Förslag till inriktning gällande Nybyggnation av förskola, kv. Kasholmen 1, Ekholmsvägen 333

Inriktningsärende

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till inriktningsärende för nybyggnation av förskola vid Ekholmsvägen 333, till en bedömd projektkostnad för Sisab på 63, 4 mnkr och för förvaltningen en tillkommande hyra år ett på cirka 3, 1 mnkr.
2. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa förslagshandlingar av Sisab och återkomma till nämnden med förslag till genomförandebeslut.
3. Nämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.



Susanne Leinsköld  
Stadsdelsdirektör



Britt Karlsson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

I Skärholmen planeras omfattande nybyggnationer av bostäder vilket medför att flera förskolor behövs inom stadsdelen.

Förvaltningen har av SISAB tidigare beställt en utredning för nybyggnation av ny förskola. Detta underlag, ”Beslutsunderlag för inriktningsbeslut” (Bilaga 1) ligger till grund för detta inriktningsärende.

Den på fastigheten befintliga förskolan med tre avdelningar rivs och ersätts med en ny förskola. Den nya förskolan planeras bli 1301 kvadratmeter, ha åtta avdelningar och plats för 174 barn och personal. Sisabs projektkostnad uppgår till cirka 63, 4 mnkr och för förvaltningen en tillkommande hyra på 3, 1 mnkr per år.

Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa förslagshandling av Sisab och att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende.

## Bakgrund

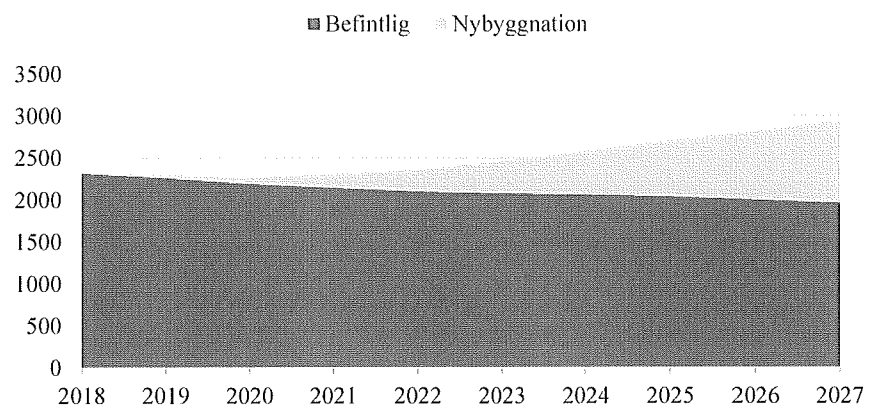
Inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen pågår en omfattande planering av cirka 4000 nya bostäder. Totalt pågår arbete med femton detaljplaner inom stadsdelsnämndsområdet. Inom detaljplan Skärholmsdalen (Sbk 2016-15385) planeras cirka 800 nya bostäder, lokaler för centrumändamål samt två nya förskolor. Detta inriktningsärende omfattar en av de nya förskolorna som föreslås i detaljplanen. Den på fastigheten befintliga förskolan med tre avdelningar rivs och ersätts med en större förskola med åtta avdelningar.

## Befolkningsutveckling

Byggnationen av nya bostäder medför att befolkningen i Skärholmens stadsdelsnämndsområde kommer att öka, även när det gäller barn i förskoleåldern. Mellan år 2019-2029 ökar antalet 1-5-åringar från cirka 2300 stycken till cirka 2940, en ökning med cirka 640 barn.

### Befolkningsutveckling i Skärholmen 2019-2027, ålder 1-5 år

Källa: Stockholms Stads befolkningsprognos, ODS



På grund av den kommande nybyggnationen av bostäder och befolkningsökning är det nödvändigt med nya förskolor och ökad kapacitet i Skärholmen för att klara behovet av förskoleplatser.

Förvaltningen har inom ramen för Fokus Skärholmen och i samråd med bland annat exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och SISAB och inom arbetet med detaljplan Skärholmsdalen pekat ut fastigheten Kasholmen 1 för nybyggnation av förskola där det idag finns en förskola. Därefter har SISAB fått en markanvisning av Exploateringsnämnden.

Förvaltningen har av SISAB tidigare beställt (181026) en utredning som utgör underlag för inriktningsbeslut gällande nybyggnation av ny förskola. Detaljplanen kan enligt stadsbyggnadskontoret eventuellt antas under 2019 och laga kraft ett par veckor senare efter antagande om planen inte blir överklagad.

### **Befintlig Kapacitet**

För närvarande har förvaltningen 25 förskolor med 87 avdelningar, vilket motsvarar en verksamhetskapacitet på 1250 platser. Antalet inskrivna barn uppgår till cirka 1300. Detta betyder att lokaler inom förskoleverksamheten har full nyttjandegrad på 100 procents nyttjande av total verksamhetskapacitet.

Förvaltningen har också av Sisab beställt förslagshandlingar enligt beslut i inriktningsärende för ny förskola på Ekholmsvägen 133 (dnr 2.6./876-2017), och inriktningsärende för rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av förskola på Vårbergsvägen 64 (dnr 2.6./034/2019).

Förslagshandlingarna ska utgöra underlag till genomförandeärende. De två förskolorna har vardera åtta avdelningar och 174 platser för barn och personal. Den nya förskolan på Ekholmsvägen 133 ersätter den förskola som brann ner år 2017. Den nya förskolan på Vårbergsvägen 64 ersätter en befintlig förskola med fyra avdelningar.

Ytterligare ett inriktningsärende pågår gällande ny förskola vid Torppläntan 8 vilken ingår i detaljplan Söderholmen (Sbk 2015-15127). Den befintliga förskolan med fyra avdelningar rivs och ersätts med en ny förskola med åtta avdelningar.

De totalt fyra pågående ärendena gällande planering av nya förskolor sker i enlighet med förvaltningens lokalförslagsplan 2020-2022.

### **Ärendet**

Inriktningsärendets förslag bygger på ”Beslutsunderlag för inriktningsbeslut” (Bilaga 1), som förvaltningen erhållit av SISAB 2018-07-09.

På fastigheten finns idag en äldre förskola med tre avdelningar. År 2016 gjordes en utredning av Sisab gällande den befintliga förskolan (bilaga 2). Av utredningen framgick att för att kunna öka kapaciteten måste den befintliga förskolan rivs och ersättas med en ny. Nybyggnationen innebär att en större förskola byggs bestående av åtta avdelningar i två plan med tillagningskök samt två förråd.

Förskolans area och kapacitet framgår i tabellen nedan.

**Fakta**

Area	1301 kvm
Teknisk kapacitet	174 (barn+personal)
Antal avdelningar	8

**Ekonomi**

Kostnaden för förskolan innebär ett hyrestillägg beräknat enligt ”Samverkans avtal för Utbildningslokaler 2018”. För förvaltningens del innebär det en tillkommande hyreskostnad enligt tabellen nedan.

Bedömd Projektkostnad (Sisab)	63 438 000 kr
Hyra i kr/år, ca	3 309 000 kr
Summa Drift och Underhåll (inkl rabatt)	298 000 kr
Summa Tillkommande hyra (År 1)	3 044 000 kr
Årshyra kr/barn	22 982 kr
Kr/kvm	48 915 kr

**Tidplan**

Sisab ska återkomma med tidplan avseende förslagshandlingsskedet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Förslagshandlingsskedet påbörjas efter beställning av förvaltningen. Efter detta beräknas förslagshandlingsskedet pågå i fyra månader. Kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedöms till 0,8 mnkr. Om förvaltningen avbryter projektet kommer denna kostnad att direktfaktureras till förvaltningen.

En bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är cirka 29 månader.

**Jämställdhetsanalys**

Förvaltningen gör bedömning att ärendet är könsneutralt.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen Förskola och SISAB.

**Förvaltningens synpunkter och förslag**

Behovet av förskoleplatser kommer att växa i samband med nybyggnationerna av bostäder vilket även befolkningsprognosen pekar på. Enligt förvaltningens lokalförsörjningsplan så är behovet

av flera förskoleplatser stort på grund av det ökande antalet barn i förskoleåldern. En nybyggnation av ny förskola med utökad kapacitet är nödvändig i området. Förvaltningen kommer att genomföra projektet under förutsättningen att de planerade bostäderna byggs.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens förslag till inriktningsbeslut.

### **Bilagor**

1. Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut – kv. Kasholmen 1, Ekholmsvägen 333, Nybyggnad, Skärholmen
2. Expansionsmöjligheter för förskolor i Skärholmen, Ekholmsvägen 333



Stockholm  
Vår referens: Annika Norström  
Er referens: Jan-Erik Nilsson

Skärholmens Stadsdelsförvaltning  
Box 503  
127 26 Skärholmen


## Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut – kv. Kasholmen 1, Ekholmsvägen 333, Nybyggnad, Skärholmen

Projektnamn: Ekholmsvägen 333, Nybyggnad, Kasholmen 1  
Kontraksnummer: 606401 Projektnummer: 701032  
Fastighetsbeteckning: Kasholmen 1, Ekholmsvägen 333, 128 45 Skärholmen  
Diarienummer: 2017-00562

### Er beställning

Refererande till er beställning på utredning daterad 2018-07-09 lämnas följande redovisning efter utredningsskedet.

Beställningen avser Utredning av nybyggnation av en förskola bestående av åtta avdelningar i två plan med tillagningskök. Två förråd ingår också.

Sign:   
FOC  
c qb



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress  
Box 47311  
100 74 Stockholm

Besöksadress  
Förmansvägen 11  
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00  
Fax: 08-508 460 01  
Org.nr: 556034-8970

e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)  
Styrelsens säte: Stockholm



## Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag har omfattat följande handlingar:

- Arkitekthandlingar för förskolan dat 180608 (6st)
- Markanvisningsansökan för det befintliga och det utökade området
- Start-PM för fokus Skärholmen av SBK, 2015-05-25

Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

## Tekniska risker

Miljöinventering inför rivning av befintlig byggnad kommer utföras liksom miljöteknisk utredning intill och runtom befintlig byggnad som skulle kunna leda till en kostnad för sanering.

Grundläggning av byggnaden kommer att ske i souterräng och sprängning kommer behöva göras liksom riskanalys för vibrationsalstrande arbeten vilket också kan ge merkostnader.

Omfattning av ovanstående avseende tidsåtgång och kostnader, klarläggs i kommande skede.

## Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
63 438 000	(Räntesats 1,05%)	2 746 000
Summa DoU (inkl. rabatt)		298 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>		<b>3 044 000</b>

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 3 309 417 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

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

Tillkommande tomträttsavgäld är ej medräknad. Denna kommer att faktureras löpande under entreprenadtiden samt ingå som ett tillägg på hyran vid inflyttning.

## Tidplan

### Förslagshandlingsskede

SISAB får återkomma med tidplan efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avseende Förslagshandlingsskedet. Förslagshandlingsskedet kan påbörjas först efter att stadsdelen beställt detta av SISAB. Förslagshandlingsskedet efter beställning från stadsdelen och detaljplan i laga kraft beräknas pågå under cirka 8 månader.

För närvarande estimerar SBK att detaljplanen kommer antas maj 2019 och komma i laga kraft ett fåtal veckor därefter om detaljplanen inte blir överklagad.

### Genomförandeskede

Bedömd genomförandetid efter Genomförandebeställning av projektet är ca 29 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

## Övrig ekonomi

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 2 900 000 kronor. I det fall att stadsdelen avbryter projektet utan att fortsätta med byggnation kommer denna kostnad för förslagshandlingsskedet att direktfaktureras till stadsdelen.

## Nyckeltal

Indikator visandes fördelning	Kommentar		
	100%	0%	% av entreprenadkostnad
Hyresgäst/SISAB (i hela %)			
Beräknat specifikt energimål		55	KWh/kvm/år
Berörd area, kvm (BRA)		1301	Två förråd à 2x10 m <sup>2</sup> ingår också.
Kr/kvm (BRA), totalt		48915	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), hyresgäst		48915	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer		174	Barn + personal



Årshyra kr/person (barn)	22982	exkl. paviljongevakivering och nyproduktionsrabatt, tomträtt
--------------------------	-------	--

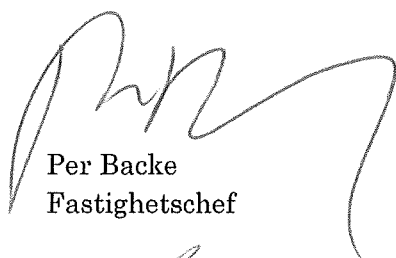
## Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.


## Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. 2019-09-30. I det fall Inriktningsbeslut 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.

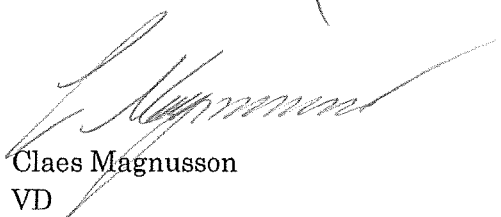
Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Backe  
Fastighetschef



Marie Ungheden  
Projektområdeschef



Claes Magnusson  
VD

Bilagor:

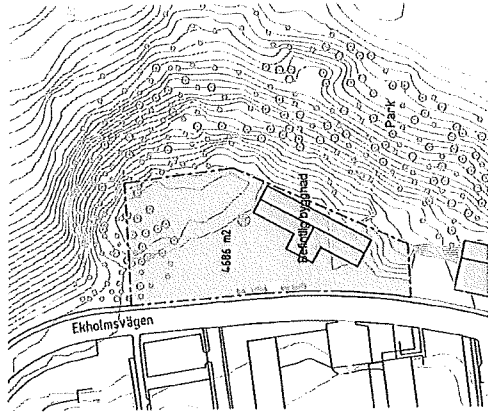
Bilaga 1: Karta detaljplan Skärholmsdalen del av Skärholmen 2:1, Gillsätra mfl

Bilaga 2: Arkitekthandlingar dat 180608 (6 sidor)



# SISAB Förskolor Skärholmen - Ekholmsvägen 333

SITUATIONSPLAN BEFINTLIG



BEFINTLIG TOMT  
(INKL. BEFINTLIG BYGGNAD)

4686 m<sup>2</sup>  
680 m<sup>2</sup>

BEFINTLIG SITUATIONSPLAN  
1:2000

## FÖRUTSÄTTNING FÖRSKOLA:

8 avdelningar förskola med tillagningskök.

## TOMTENS FÖRUTSÄTTNINGAR:

Tomten är placerad vid gatans högsta punkt, i ett naturområde där omgivande bebyggelse består av punkthus i fem eller fler våningar.

Tomtens östra del är mer kuperad och övergår i en brant naturmarkspark.

Tomtens västra och norra del är mer tillgängliga. Mot nordöst finns tomtens högsta punkt, en naturkulle som bör bevaras.

## VÄRDEN:

### SKALLA

Den befintliga förskolan i en våning tillför en mänsklig skala i området.

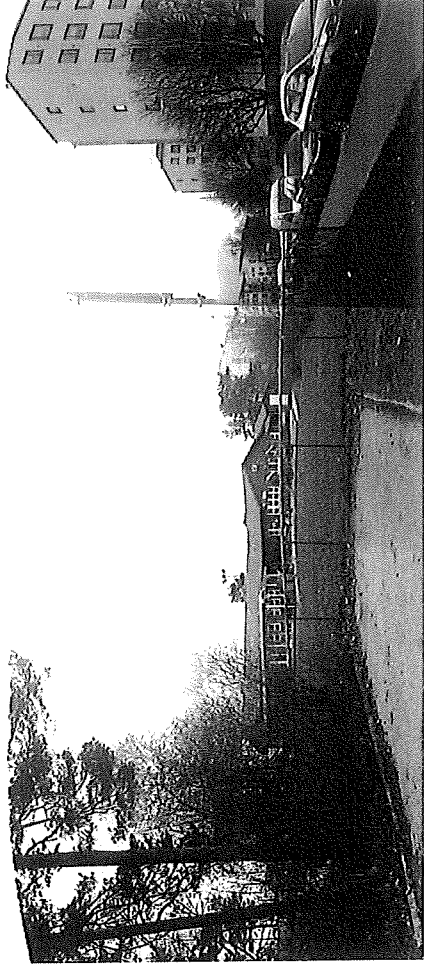
### ORIENTERING

Förskolans orientering med tvärgaveln mot gatan bryter av omkringliggande byggnaders rytmiska struktur. Längsdomarna är orienterade mot öster och väster, vilket är positivt ur en dagsljussynpunkt.

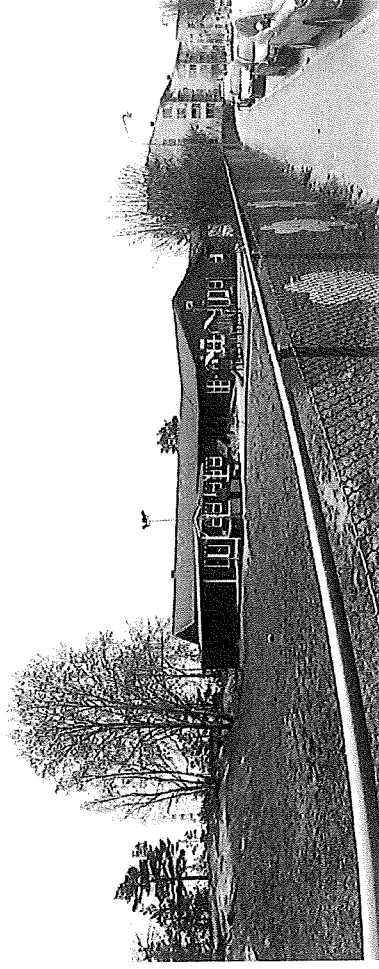
### NATUR

Tomtens natur och kuperade terräng skapar en grön oas på toppen av berget.

Förskolans skala, orientering och tomtens naturvärden är positiva tillägg i området, och bör tillvaratas även vid en framtida till- eller nybyggnad.



SKALLA - ENPLANS FÖRSKOLA GER MÄNSKLIG SKALLA I OMRÅDET



ORIENTERING - TVÄRS MOT DEN BEFINTLIGA STRUKTUREN I OMRÅDET

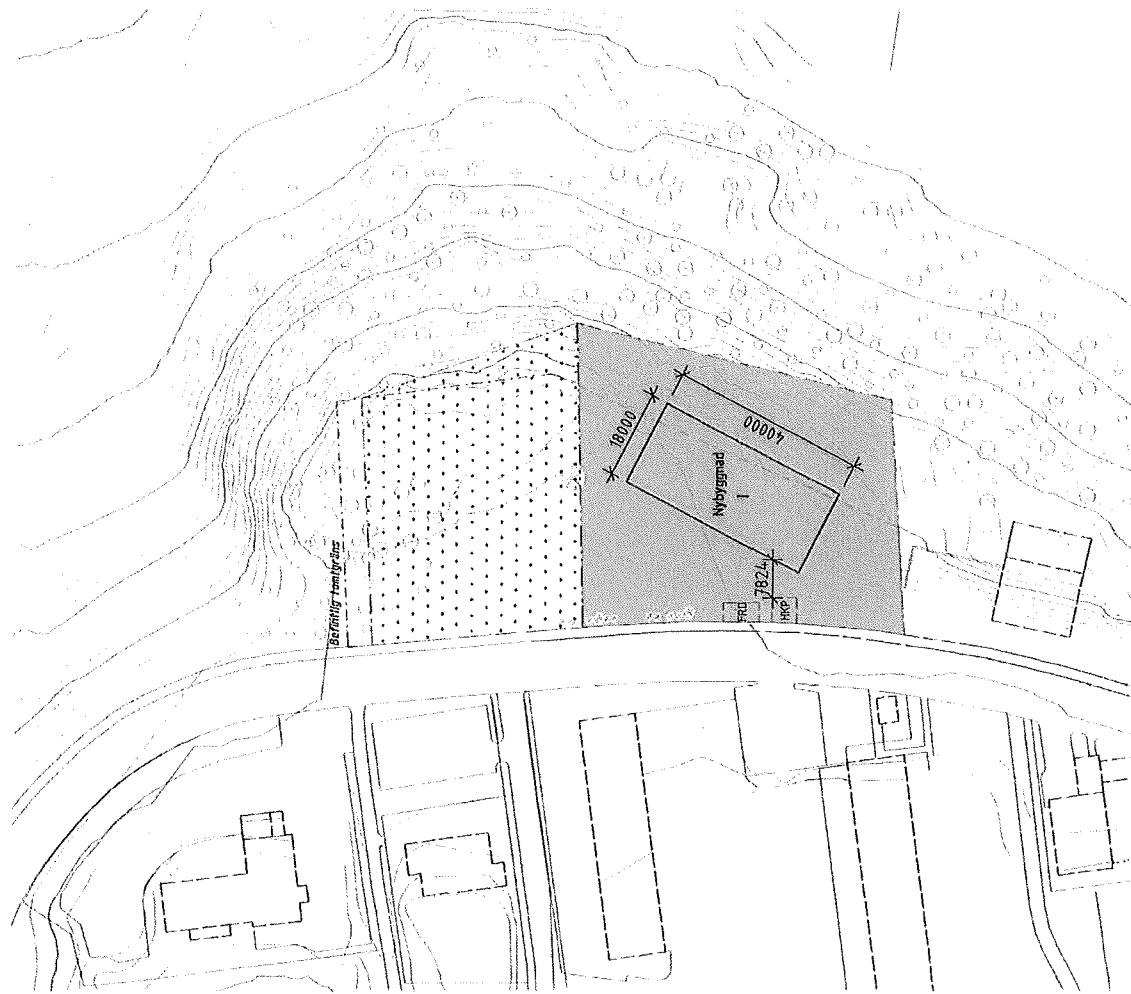


NATUROMRÅDE GER KARAKTÄR TILL TOMTEN

# SISAB Förskolor Skärholmen - Ekholmsvägen 333

## SITUATIONSPLAN

01  
Alt 3 SISAB  
Souterång



- Befintlig tomtgräns
- Föreslagen byggrättsgräns
- + + + + Plusmark
- + + + + HKP
- FRD
- Föreslagen byggnadskontur

- Föreslagen tomtgräns
- Föreslagen byggrättsgräns
- Plusmark
- Handikapparkering
- Förrådsbyggnader/barnvagnstak
- Föreslagen byggnadskontur

### FÖRSLAG FÖRSKOLA 8 AVD., 144 BARN

Föreslagen tomt	5979 m <sup>2</sup>
BYA	720 m <sup>2</sup>
Inlastning, parkering, förrådsbyggnader	ca. 100 m <sup>2</sup>
Frityta	5159 m <sup>2</sup> = 35,8 m <sup>2</sup> /barn
Med svårtillgänglig yta borttagen	3950 m <sup>2</sup> = 27,4 m <sup>2</sup> /barn
BRA	1273 m <sup>2</sup> = 8,8 m <sup>2</sup> /barn
BTA	1373 m <sup>2</sup>

Totalhöjden angiven i detaljplanen borde medge en byggnad i två plan, för att möjliggöra en typförskola som inte är i souterång.  
Taktack byggnad: 10,5 m.  
Tillåten nockhöjd/totalhöjd i detaljplan: 12 m/ +77,25

# SISAB Förskolor Skärholmen - Ekholmsvägen 333

TOMTEN

## FÖRSLAG INPLACERING BYGGNAD :

Den befintliga förskolebyggnaden rivs och ersätts med en ny souterängbyggnad. Byggnadsnöjden är ett plan mot gatan och två plan mot naturmarken i öster. Den nya byggnaden får ett fritt läge mot naturparken, vilket kommer skapa en känsla av ljus och lugn i lokalerna.

Den nya förskolans skala kommer upplevas som lika den befintliga förskolans. Orienteringen följer också den nuvarande förskolan, med en nordöstlig-sydvästlig placering. Detta gör att ingen långfärd behövs för de fönster mot norr eller söder, vilket har en positiv inverkan på både dagsljus och solvärmeläst.

Tillgängliga entréer till gatuplan kommer finnas mot gatan, där även handikapparkeringen finns. Angöring till köket är också från gatan.

Komplementbyggnader som förråd och barnvagnstak kan med fördel läggas mot gatan, med nära anslutning till förskolans entréer.

## GÅRDSUTFORMNING :

Utformningen av förskolegården är en viktig faktor för hur mycket gården kommer användas i framtiden.

Det finns bra förutsättningar för att skapa en naturnära, utvecklande och varierad miljö, genom att bevara så mycket av topografin och vegetationen som möjligt.

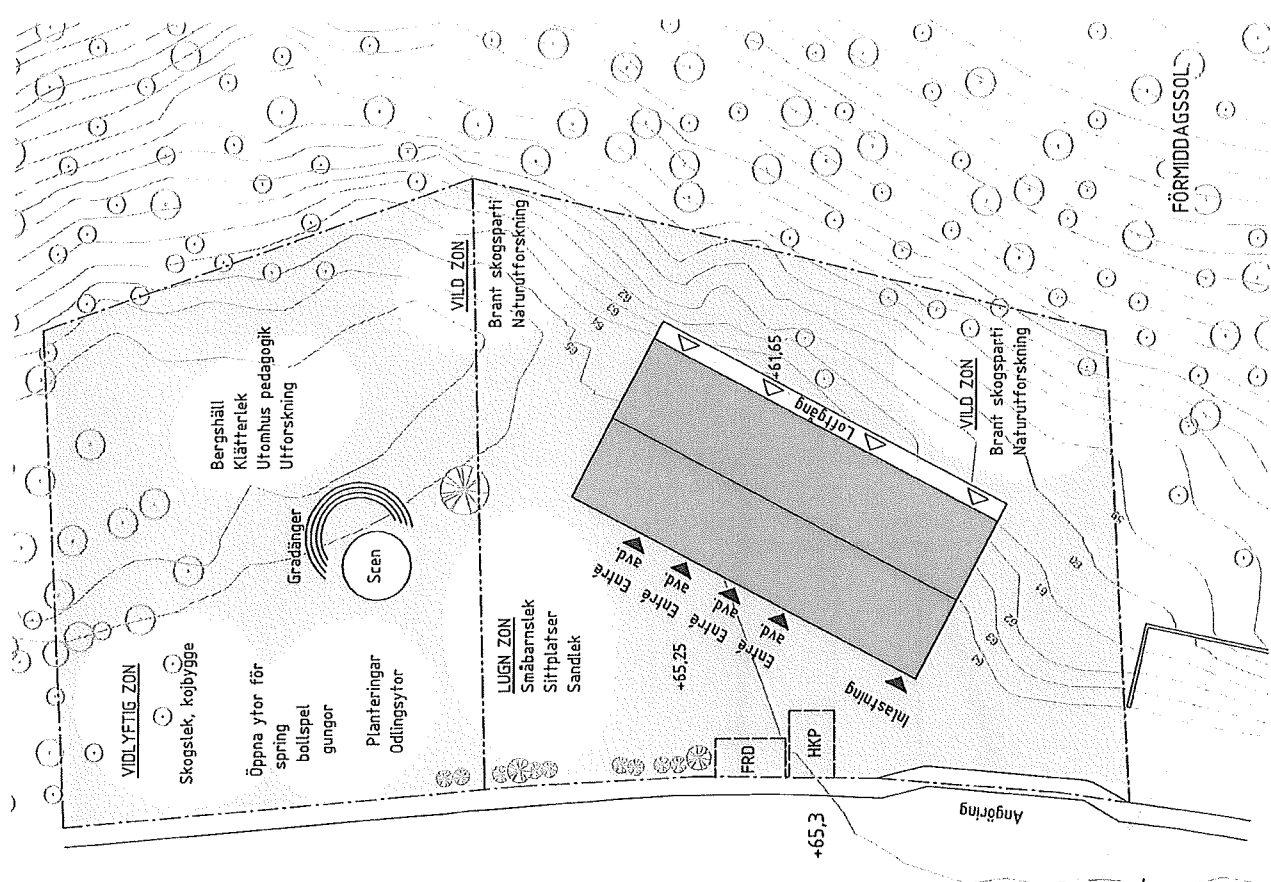
Gården kan delas in i tre zoner.

- en lugn zon i husets närhet, för lugnare aktiviteter som sandlek, måltider och odling
- en vidlyftig zon för utymmeskrävande lek och rörelse, där varierande lekredskap kan placeras
- en vild zon i den östra delen av tomten, på husets baksida, där barn kan utforska den orörda naturen som den kuperade skogsdungen erbjuder

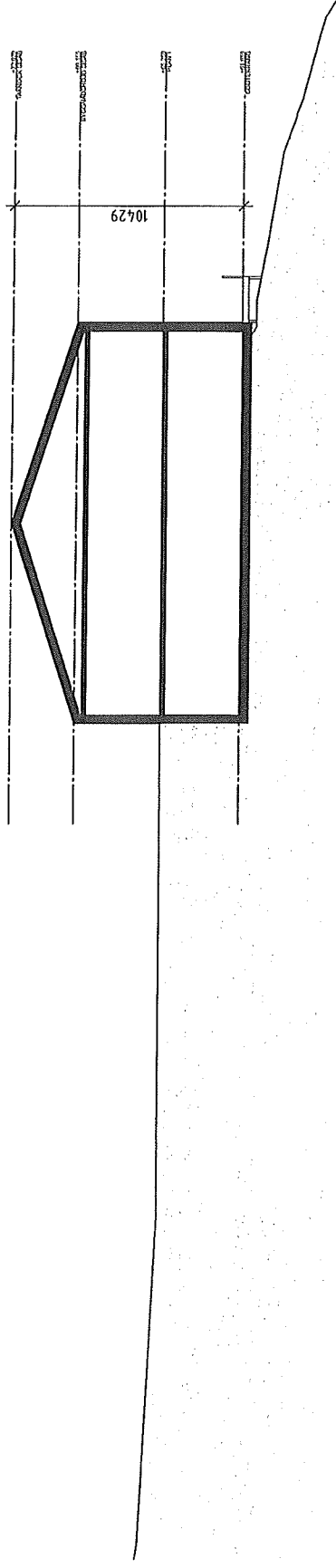
Så stor del av gården som möjligt ska göras tillgänglig för alla, med lämplig marklutning och -beklädnad. Lekredskap samt gradängar med tillhörande scen kan med fördel integreras med topografin.

Gården ska vara en grön, naturnära miljö, där naturmaterial ska väljas till lekredskap och möbler i så stor utsträckning som möjligt. Det ska finnas möjlighet till vattenlek, samlingsplatser, sittplatser för måltider och kreativa aktiviteter, både under tak och ute i det fria. Solskydd i form av tak, pergola eller sosegel ska finnas över platser där barnen vistas en längre tid, som t.ex. över sandlåda och sittplatser.

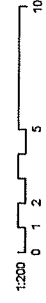
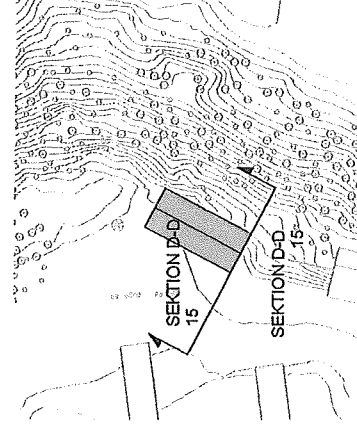
02  
Ark 3 SISAB  
Souteräng

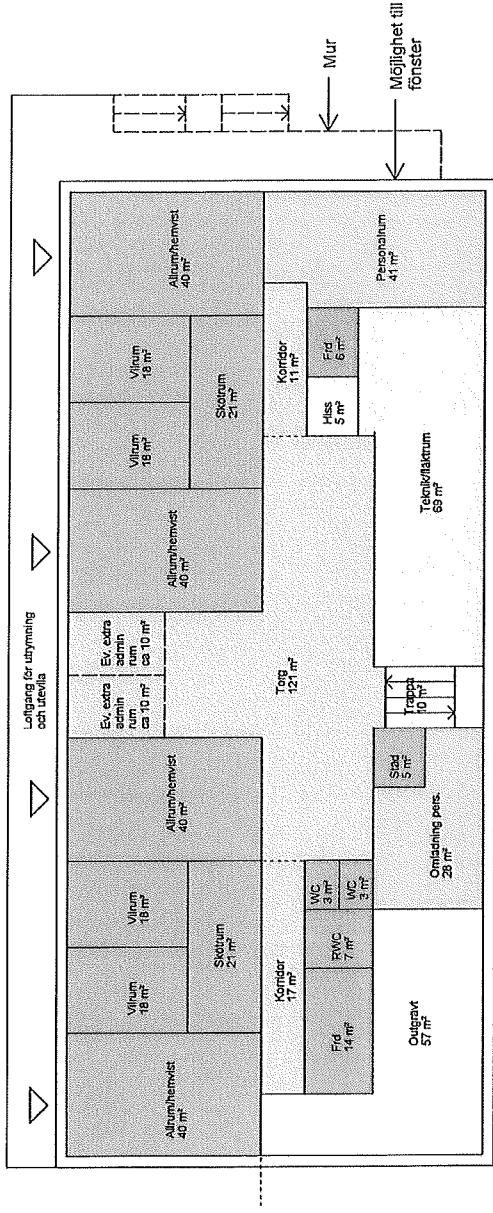


1:500  
0 5 10 20



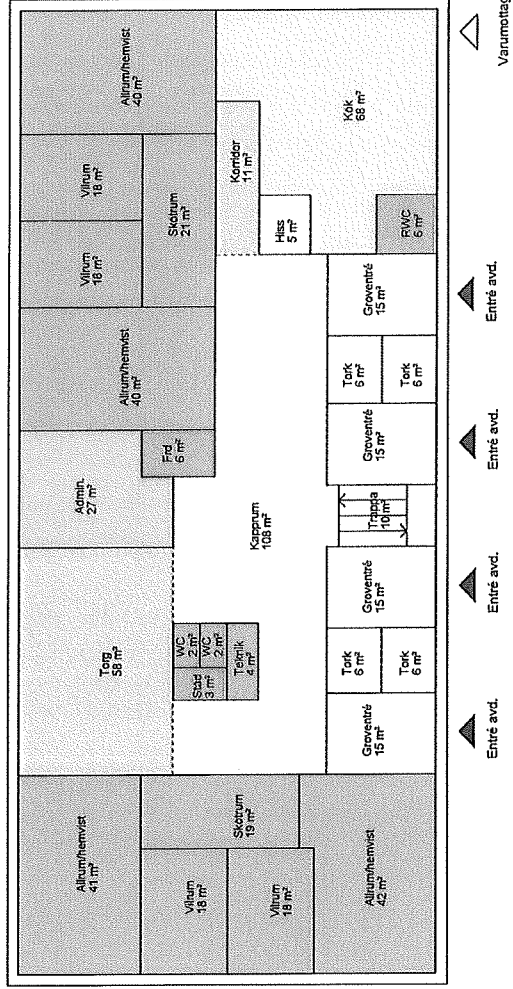
SEKTION D-D





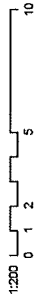
SOUTERRÄNGPLAN  
+61,65

BRA 614 m<sup>2</sup>



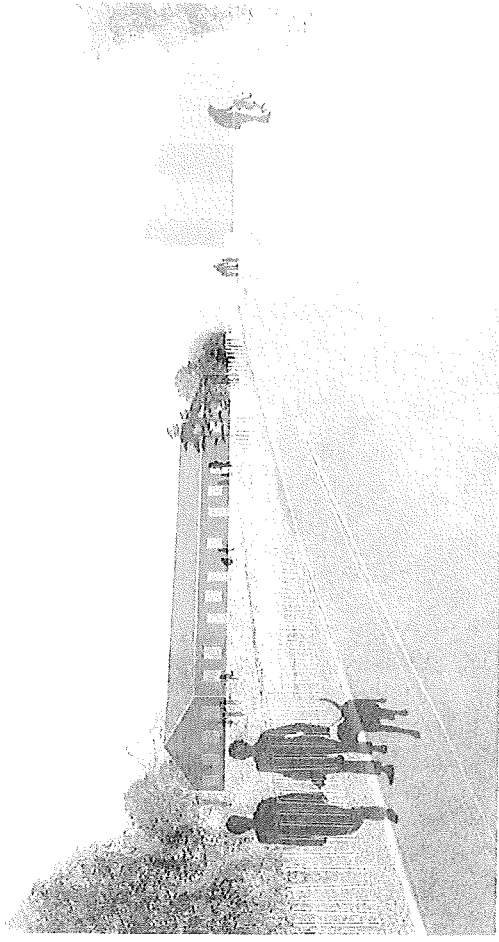
ENTRÉPLAN  
+65,25

BRA 659 m<sup>2</sup>

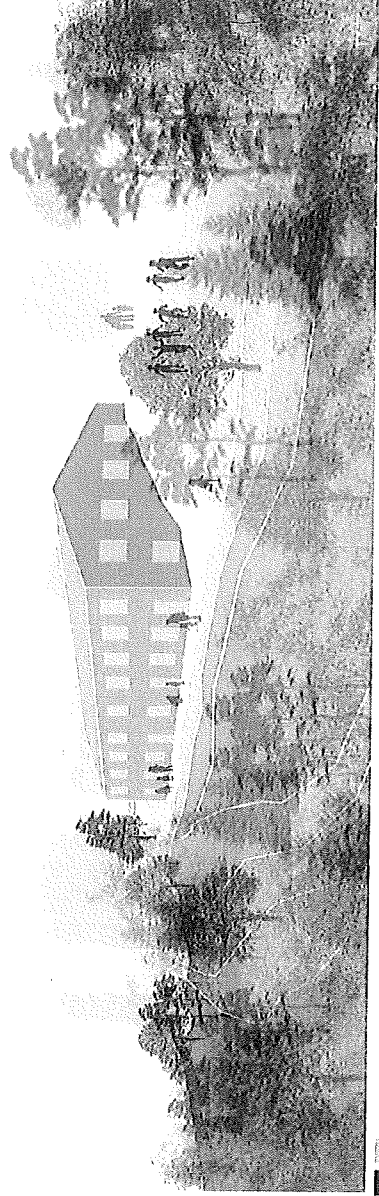


SISAB Förskolor Skärholmen - Ekholmavägen 333  
ILLUSTRATIONER

05  
Ark 3 SISAB  
Souterräng



VY FRÅN GATAN, NORRIFRÅN



VY FRÅN TOMTEN, BAKSIDAN





Skolfastigheter i Stockholm AB

SISAB

FÖRSKOLOR  
SKÄRHOLMEN

Expansionsmöjligheter


---

**BILAGA 5**

**EKHOLMSVÄGEN 333**

Antal sidor: 2

Göteborg 2016-03-14

	<b>UTREDNING</b>  <b>EKHOLMSVÄGEN 333</b>	Sidnr: 2 Uppdragsnr: 11529101 Datum: 2016-03-14 Rev. datum: Status: <b>UTREDNING</b>
	AMA-kod      Specifikation	

### Befintliga förhållanden

Förskolebyggnad från 1999 i ett plan, idag ca 50 barn. Tomtstorlek ca 4.800 kvm.

Angöring med bil sker från Ekholmsvägen i väster. Omgivande mark är branta berg och kan inte tas i anspråk för utökning av gård.

Gällande detaljplan har en generell byggrätt på hela tomten. Tillåten byggnadshöjd är 7 m, vilket med viss ansträngning medger två våningar.

### Möjligheter

Det är möjligt att behålla befintligt hus och komplettera med separat nybyggnad i norra delen av tomten. Däremot är det inte lämpligt att bygga till befintligt hus eftersom fin naturmark då måste sprängas bort. Man kan också riva bef hus och bygga nytt effektivt på samma plats.

### Slutsats/förslag

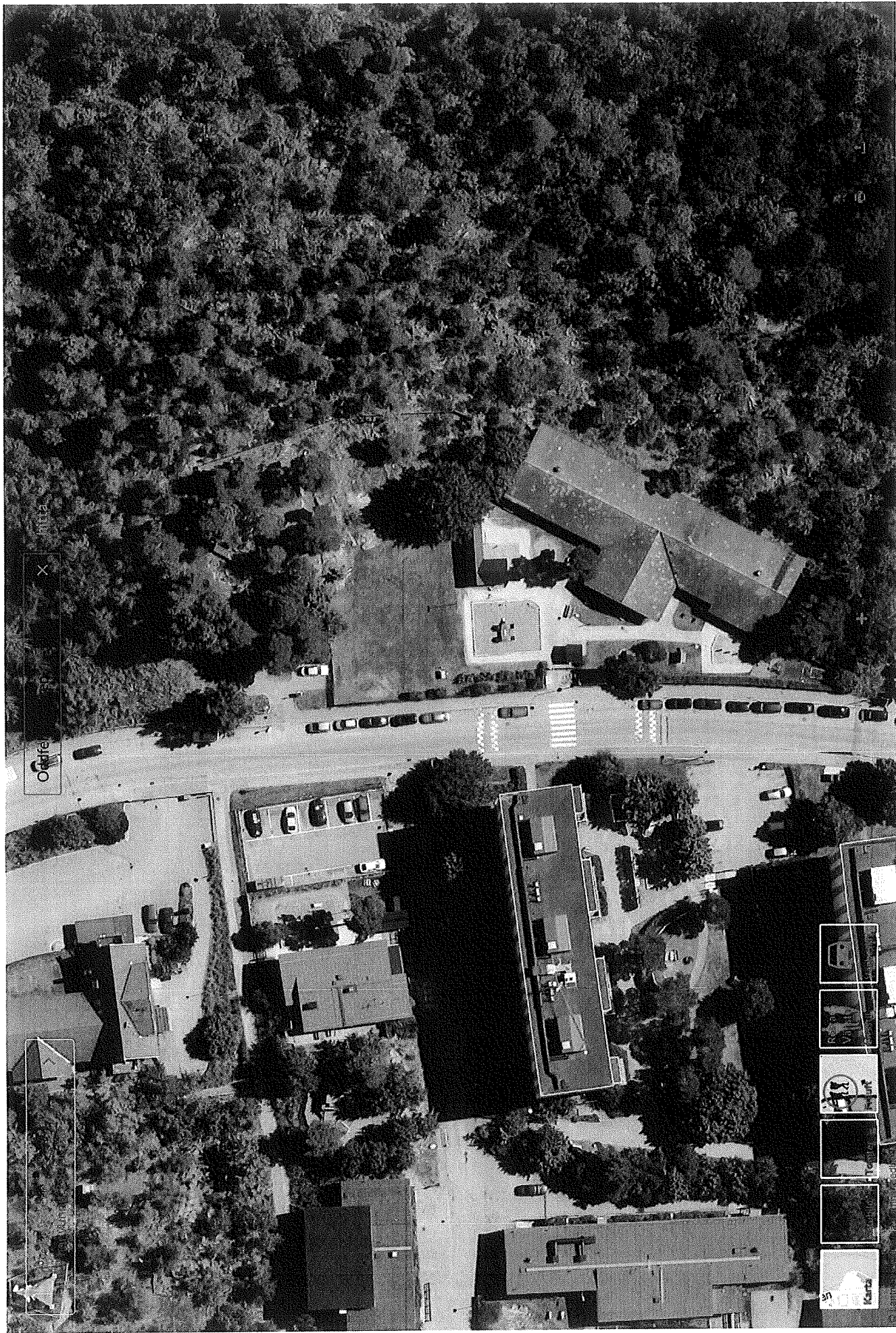
Riv befintlig byggnad och ersätt med en ny tvåplansbyggnad. Vi bedömer att 120 barn är rimligt, men beroende på vilka krav på yta/barn som ställs skulle upp till 160 barn kunna vara möjligt.

### Att fundera på

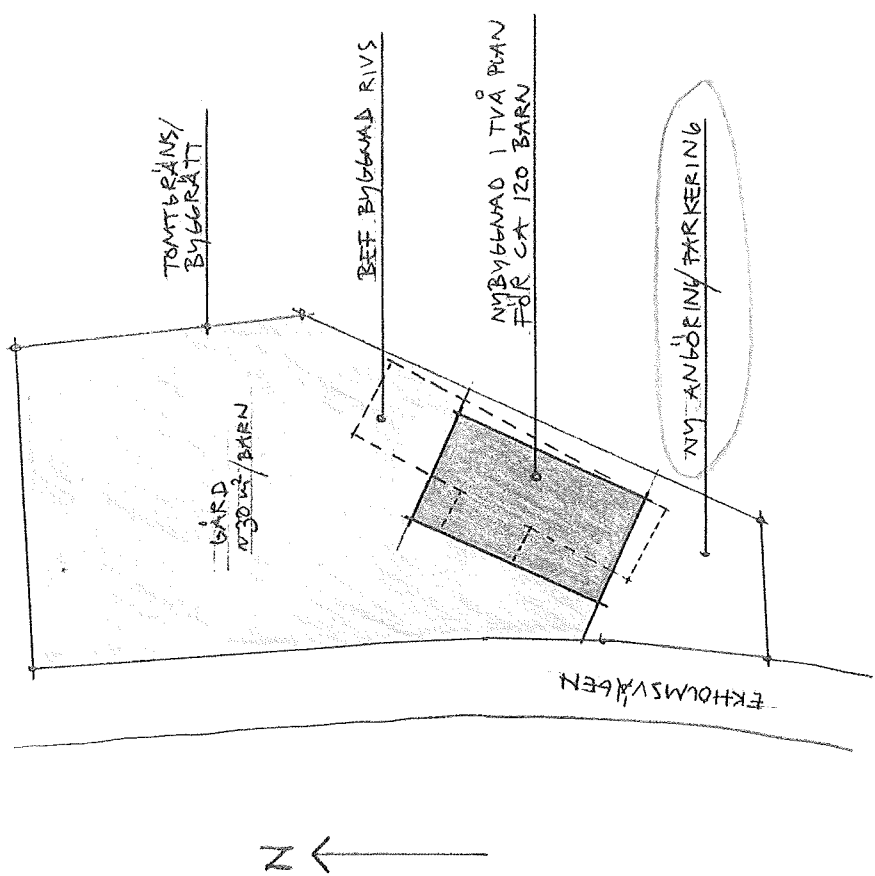
-

### Bilagd information

Satellitbild  
Utredningsskiss  
Planritning  
Detaljplan



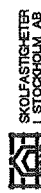
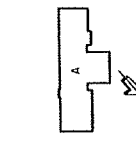
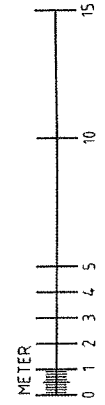
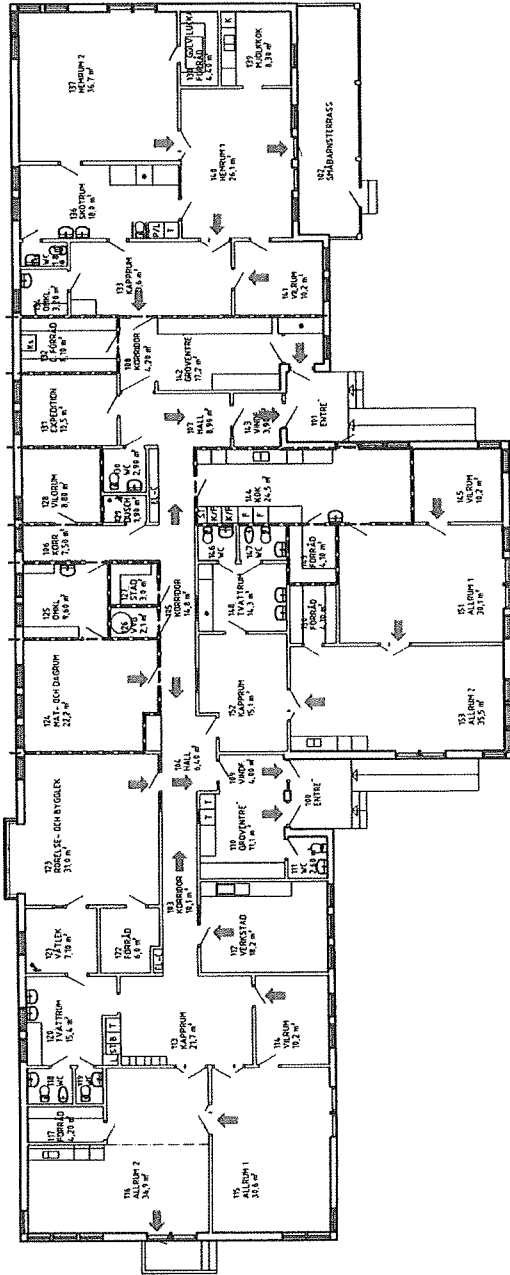
EXHAM 333



FÖRSKOLAN EKHOLMSVÄGEN 333  
 UTREDNINGSSKISS  
 SKALA 1:800 (A3)  
 2016.03.14  
 LILJEWALL arkitekter ab

### FÖRKÄRNINGAR

- BRANDKÄLLORNS RIKTIGHET  
 BRANDKÄLLORNS BEGRÄNSNINGAR  
 BRANDKÄLLORNS RIKTIGHET  
 BRANDKÄLLORNS BEGRÄNSNINGAR  
 BRANDKÄLLORNS RIKTIGHET  
 BRANDKÄLLORNS BEGRÄNSNINGAR
- SKÅPERS, KÄLLORNS, OCH ÖFRÖRNINGAR  
 UTFRYSNINGAR
- UTFRYSNINGAR  
 UTFRYSNINGSKYL  
 BRANDSPIS  
 BRANDSVÄRMELEDER  
 FÖLJEFUNKTION  
 SÄLVSTÄNGANDE DÖRRAR  
 DÖRRAR MED DÖRRSTÖTT  
 B 1-2-3-4  
 B 5-6-7  
 B 8-9-10  
 B 11-12  
 B 13-14  
 B 15-16  
 KLÄDDÄSKAR  
 KLÄDDÄSKAR



ÖPN. NR.	ÖPN. DAT.	ÖPN. BEHÖRIGHET	ÖPN. FÖRÄTTARE	ÖPN. HUS	ÖPN. SKALA	ÖPN. FÖRSTÄLLNING
				KASHOLMEN 1	1:200	A30-A011
SKOLFÄSTIGHETER I STOCKHOLM AB FASTIGHETSNUMMER 666 ENHETSVAGEN 333 HUS A PLAN 100 SKALA: 1:100 ÖPN. NR.: A30-A011						



