

Stockholm: 2021-02-02
Vår referens: Annika Norström
Er referens: Jan-Erik Nilsson

Skärholmen Stadsdelsförvaltning
Box 503
127 26 Skärholmen

Underlag för genomförandebeslut – Budgetoffert – kv Torpgläntan, Torpgläntan 8, Nybyggnad Framtidens Förskola 2.0, Hus C, Stallarholmen 17

Projektnamn: Torpgläntan 8, Nybyggnad Framtidens Förskola 2.0, Hus C, Stallarholmen 17
Kontraksnummer: 629801 - Projektnummer: 702960
Fastighetsbeteckning: Stallarholmen
Diarienummer: 2018-00133

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2019-05-29, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning

En ny förskola ska byggas vid Torpgläntan 8 i Skärholmen och ersätta en befintlig förskola.

Förskolan ligger fritt mot en park på två sidor och omges i övrigt med villabebyggelse. Förskolan byggs i två våningar för 8 avdelningar, 144 barn, med tillagningskök. Förskolan är SISABs konceptförskola Framtidens förskola. Det är Framtidens förskola i sin förbättrade version där brandutrymning inryms inne i byggnaden istället för utanpå och där mer av våning 2 blir ljusa rum då fläktrummet inryms inunder taket.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Förskolan och förskolegårdens material och färger är valda för att passa in i och komplettera befintlig natur och lekutrustning samt gestaltning av förskolans byggnad.

Bakgrund

Det samlade arbetet av SBK och Exploateringskontoret inom projekt Fokus Skärholmen siktar på att möjliggöra nybyggnation av bostäder inom stadsdelen. Den befintliga förskolan på fastigheten med 66 barn har nått sin tekniska livslängd och behöver rivas. För att möta behovet av förskoleplatser i området behöver förskolan utökas till 8 avdelningar.

Hyresgästens mål med projektet

Hyresgästens mål är att när bostäder som planerats inom Fokus Skärholmen är färdigbyggda ska Stadsdelsförvaltningen kunna erbjuda efterfrågat antal förskoleplatser i en kvalitativ verksamhet. Stadsdelen vill ha en ny förskola byggd som utökar nuvarande kapacitet till att motsvara nuvarande behov och tillkommande behov i området. Verksamhetens mål är att skapa en likvärdig förskola för alla barn.

SISAB:s mål med projektet:

Att tillhandahålla funktionella och långsiktigt hållbara förskolelokaler som möter de krav och funktioner som krävs i förskolor genom att bygga SISAB:s konceptförskola Framtidens förskola 2.0. Krav som ändrats efter framtagandet av byggnadens konstruktion och ritningar möts i största möjliga mån.

Vid projektarbetet har skolans/förskolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

Risker

Markförhållanden

Detaljplanen gjordes om och utelämnade en del av fastigheten på grund av ovissa markförhållanden på en del av fastigheten. Enligt befintliga geundersökningar skall detta inte påverka den nya förskolan.

Bergvärme

Kostnaden för att ansluta fjärrvärme till den nya förskolan blir dyrt och därför beslutades att borra för bergvärme och samtidigt erhålla frikyla eftersom det i detta

fall blir mer ekonomiskt fördelaktigt. Utredning av bergvärme är inte utförd och kommer utföras i projekteringsskedet.

Tidplan

| Tidplan | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Prel. inflytt | Prel. hyresförs |
|------------------------|------|------|------|------|---------------|-----------------|
| Utredning, dat. | | | | | | |
| Förslagshandling, dat. | Nov | | | | | |
| Beställning senast* | | Aug | | | | |
| Projektering | | Sep | | | | |
| Evakuering** | | | Juli | Dec | | |
| Produktion | | | Sep | Nov | Dec 2023*** | Dec 2023*** |
| Slutredovisning | | | | | | Juni 2024 |

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

Vid senare beställning skjuts produktionstidplanen. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

***) Evakuering av förskolebarnen ordnas inte av SISAB.

****) SISAB har uppfattat ett önskemål att inflyttning i december 2023 för att verksamheten ska kunna förbereda inför att ta emot förskolebarn från januari 2024.

Projektkostnadsredovisning

| | |
|---------------------|------------|
| Projektkostnad*, kr | 63 750 000 |
|---------------------|------------|

*) Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

*) Kostnadsläge januari 2021. Index under projektets genomförandetid ingår inte.

Annan ekonomisk information

| Beskrivning | Hyresgästens kostnad | SISAB:s kostnad |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Fakturerade nedlagda kostnader | 400 550 | 0 |
| Restvärde 2021-01-11 * | 0 | 2 260 000 |
| Rivningskostnad, direktfaktureras | Uppskattat till 500 000 | 0 |

*Restvärdet tas av SISAB i detta projekt.

Hyresfördelning

| | Kronor/år |
|---|-----------|
| Summa tillkommande hyra (1:a helåret) inkl. nyproduktionsrabatt | 3 060 000 |
| Summa tillkommande hyra (1:a helåret) exkl. nyproduktionsrabatt | 3 370 000 |

*) Tomträttsavgälderna ingår. Dessa är preliminära och kan komma att förändras.

Nyckeltal

| | Kommentar | | |
|---|-----------|---|---|
| Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) | 100 | 0 | % av entreprenadkostnad |
| Beräknat specifikt energimål | 52 | | KWh/kvm/år |
| Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA) | 1475 | | |
| Kr/kvm (BRA), totalt | 43 170 | | Beräknat på projektkostnad |
| Kr/kvm (BRA), Hyresgäst | 43 170 | | Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad |
| Tillkommande antal barn | 144 | | Den äldre förskolan med 66 barn ska rivas. Livslängden kan inte förlängas, den är tekniskt uttjänt. Den nya förskolan får 144 nya förskoleplatser. |
| Teknisk kapacitet: Max antal personer | 171 | | Barn + personal |
| Ventilation avdelning tekniskt dimensionerad för antal personer | 22 | | Barn + personal |
| Tillkommande årshyra kr/barn | 23 422 | | exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt |

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Budgetoffertens giltighet

Budgetofferten är giltig t o m. 30 oktober 2021. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och budgetofferten faller därmed i sin

helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Budgetofferten är endast giltig efter att SISABs styrelse tagit beslut att genomföra projektet.

Med vänlig hälsning,
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

**Annika
Norström** Elektroniskt undertecknad
av Annika Norström
Datum: 2021.02.05
13:56:04 +01'00'

Annika Norström
Projektansvarig

Cecilia Berg Elektroniskt undertecknad av Cecilia
Berg
Datum: 2021.02.10 08:21:41 +01'00'

Cecilia Berg
Projektägare

Claes Magnusson Elektroniskt undertecknad av Claes
Magnusson
Datum: 2021.02.10 09:22:46 +01'00'

Claes Magnusson
VD