

Stockholm: 2021-04-21  
Vår referens: Cecilia Berg  
Er referens: Jan-Erik Nilsson

Skärholmens Stadsdelsförvaltning  
c/o BGC, STH 724  
106 42 Stockholm

# Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut, - kv. Sätra 2:7, Kyrktomten, Skärholmens stadsdelsförvaltning

Projektnamn: Kyrktomten

Kontraksnummer: 343001– Projektnummer: 709460

Fastighetsbeteckning: Sätra 2:7

Diarienummer: Diarienummer

## Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2020-02-06, projektdirektiv, redovisar SISAB här resultatet från Utredningsskedet.

## Bakgrund

Med anledning av renoveringsbehov i bland annat förskolan Odd Fellowvägen 15 och Kråksätrabacken 101–103 i Skärholmen, har projektet utrett fyra uppställningsalternativ för en paviljongbyggnad på 8 avdelningar plus mottagningskök på "Kyrktomten" i Bredäng.

## Hyresgästens mål med projektet

Tillgång till en evakueringspaviljong 8-avdelningar med mottagningskök. Detta för att kunna evakuera uttjänta förskolor samt förskolor med renoveringsbehov inom Skärholmens stadsdel.

## SISAB:s mål med projektet

Att tillgå en bra yta för paviljonguppställning inom detaljplan.

## Projektbeskrivning

SISAB har på uppdrag av Skärholmens stadsdel undersökt uppställning av en paviljong som ska fungera som evakuering för flera förskolor som ska renoveras, rivas, byggas nytt. Tomten är

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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

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

belägen i Bredäng, i korsningen Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Målsättningen är att paviljongen ska inrymma 8 avdelningar med tillhörande tillagningskök.

Projektet har studerat resultatet av akustiska- och geotekniska undersökningar för att välja den mest fördelaktiga uppställningen med hänseende till verksamhetens behov och ekonomiska förutsättningar. Alternativet med en paviljongbyggnad på två våningar längs med Stora Sällskapets väg är mest fördelaktiga. Motiveringen till valt alternativ är att markförstärkningar anses vara icke nödvändigt. Dessutom möjliggörs en tillräckligt stor skolgårdsyta för verksamheten. Till skolgården kommer bullerskyddsskärm för att motverka bullret från tågspåret och trafiken på Ålgrytevägen.

## Tidplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidplan.

Preliminär tidplan	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Utredning, daterad		04–16				
Beställning senast*		0901				
Förslagshandling		-	0115			
Produktion		-	0401			
Slutbesiktning			0730			

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

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på kända nyckeltal, erfarenheter, indexuppräknings ingår ej. I Förslagshandlingskedet kommer det ske en kalkylering av kostnaden för Genomförandeskedet.

Kostnadsprognos	Belopp	SISAB:s del	Hyresgästens del
<b>Total kostnad</b>	<b>19 000 000 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>19 000 000 kr</b>

Ex index.

## Finansiering

### Direktfinansiering

Följande poster ingår i projektkostnaden och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	450 000 kr	Uppskattad slutkostnad
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>450 000 kr</b>	

\*i beloppet ingår ej administrativt tillägg

### Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden 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 19 000 000 kr	(Räntesats 0,72%)	2 000 000
Tillfällig lokal (inhyrning)		1 500 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)		530 000
Tomträtt		250 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a halvåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)</b>		<b>4 300 000</b>

Summa tillkommande hyra blir ca exkl. rabatt 4 300 000 kr/år.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

## Risker

Risk för dyr markberedning.

Utdragen bygglovsprocess.

SL måste ge godkännande för produktionen.

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Antal barn		144	
Kvm antal barn		11,5	
Ombyggd area, kvm (BRA)		0kvm	
Tillkommande area , kvm		1 660 kvm	
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		29 800	

## Beställning av förslagshandling

SISAB erbjuder att utföra Förslagshandlingskedde enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingskedet bedömer vi till 2 000 000 kronor.

*I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast 2021-09-01, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.*

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

Joakim Tersaeus Wistmar  
Projektansvarig

---

Cecilia Berg  
Projektägare

---

Claes Magnusson  
VD