

§ 7**Nybyggnation av förskola, kv. Stallarholmen 17,
Torpgläntan 8**

KS 2021/810

Beslut

Skärholmens stadsdelsnämnds ansökan om hyresmedgivande för en ny förskola på fastigheten Stallarholmen 17 till en hyresgenererad projektkostnad om 63,8 mnkr och en hyra år 1 om 3,1 mnkr godkänns.

Ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 juli 2021 behandlas.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsledningskontorets förslag. Ordföranden finner att ekonomiutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag.

Handlingar i ärendet

- KS 2021/810-2 (Godkänd - R 1) KS 2021/810
Tjänsteutlåtande - Nybyggnation av förskola, kv.
Stallarholmen 17, Torpgläntan 8
- KS 2021/810-1 Framställan från Skärholmens
stadsdelsnämnd

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin,Tillkvist	2021-09-01
Anna,Jerlmyr	2021-09-01
Karin Björnsdotter,Wanngård	2021-09-01

Handläggare
Helen Örtegren
Telefon: 0850829472**Till**
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Nybyggnation av förskola, kv. Stallarholmen 17, Torpglántan 8

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Skärholmens stadsdelsnämnds ansökan om hyresmedgivande för en ny förskola på fastigheten Stallarholmen 17 till en hyresgenererad projektkostnad om 63,8 mnkr och en hyra år 1 om 3,1 mnkr godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

Ärendet

Skärholmens stadsdelsnämnd redovisar behov av att hyra in en ny permanent ersättningsbyggnad för den befintliga förskolan med adress Torpglántan 8 på fastigheten Stallarholmen 17. Stadsdelsnämnden och fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, konstaterar att den befintliga förskolebyggnaden har kort återstående byggnadsteknisk livslängd. Stadsbyggnadsprojektet Fokus Skärholmen med planer om cirka 6000 nya bostäder väntas öka behovet av förskoleplatser. Stadsdelsnämnden framför att den nya förskolan behövs för att öka platskapaciteten och därmed möta det prognosticerade ökande platsbehovet inom stadsdelsnämndsområdet samt för att ersätta befintligt antal platser i den förskolebyggnad på fastigheten Stallarholmen 17 som kommer att tomställas och rivs under 2022.

Stadsdelsnämnden tog beslut om ett inriktningsärende 2019 om en ny förskolebyggnad på fastigheten Stallarholmen 17. Stadsdelsnämnden har nu tagit ett genomförandebeslut om att hyra in en ny friliggande förskola enligt konceptet Framtidens förskola 2.0 på fastigheten Stallarholmen 17 av SISAB. Förskolan kommer att utrustas med ett tillagningskök.

Beskrivning av förskolan

Kapacitet: 8 avdelningar, 144 platser
Area: 1 475 kvadratmeter, motsvarar 10,2 kvadratmeter per plats.
Projektkostnad: 63,8 mnkr, motsvarar 442 708 kronor per plats.
Årshyra: 3,1 mnkr (efter avdrag för nybyggnadsrabatten), motsvarar 23 422 kronor per plats.

Stadsdelsnämnden kommer att stå för rivningskostnaden för den befintliga förskolebyggnaden om 0,5 mnkr och SISAB kommer att stå för återstående bokfört restvärde för byggnaden om 2,3 mnkr. Inflyttning i den nya förskolebyggnaden kommer enligt tidplanen för projektet preliminärt att ske under i januari 2024.

Stadsdelsnämnden har i enlighet med gällande regler haft erforderligt samråd i ärendet med stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar stadsdelsnämndens uppfattning att den nya förskolan kommer att behövas för att möta ökande antal förskolebarn. Med anledning av att ökningstakten ändå nedjusteras förutsätts stadsdelsnämnden fortsätta att bevaka befolkningsutvecklingen och vid behov justera planerna.

Projektet med en ny förskola på fastigheten Stallarholmen 17 är redovisat i stadsdelsnämndens lokalförsörjningsplan. En årshyra per barn och plats om 23 422 kronor är hög men inte orimlig.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner Skärholmens stadsdelsnämnds ansökan om hyresmedgivande för en ny förskola på fastigheten Stallarholmen 17 till en hyresgenererande projektkostnad om 63,8 mnkr och en hyra år 1 om cirka 3,1 mnkr.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilaga

Skärholmens stadsdelsnämnds beslut per den 10 juni 2021 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2021-06-23
Ebba Agerman, Avdelningschef	2021-06-23



Skärholmens stadsdelsnämnd

Sammanträde torsdagen den 10 juni 2021

Närvarande:

Se sida 2

Lokal:

Bodholmsplan 2, plan 8

Omedelbara justeringar:

§ 4 Ärende enligt lex Sarah,
dnr SKHLM 2021/253

§ 7 Begränsningar i umgänget enligt 14 § 2 st 1 p LVU,
dnr SKHLM 2021/414

§ 8 Beslut om umgängesbegränsning enligt 14 § 2 st. 1 p
LVU,
dnr SKHLM 2021/421

§ 18 Nybyggnation av förskola, kv. Stallarholmen 17,
Torpläntan 8,
dnr SKHLM 2019/000033

§ 24 När behovet får styra – ett tandvårdssystem för en mer
jämlig tandhälsa (SOU 2021:8)
Dnr SKHLM 2021/298

Justerat:

Johan Kling (C)
Ordförande

Salar Rashid (S)
Justerande

Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Bodholmsplan 2
Box 503, 127 26 Skärholmen
Telefon 08-508 24 000
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Vid protokollet

Maria Nilsson
Nämndsekreterare
Skärholmens stadsdelsnämnd

Protokoll 7/2021

fört vid Skärholmens stadsdelsnämnds sammanträde
torsdagen den 10 juni 2021 kl. 17:00-20:00, Ej öppet för
allmänheten pga Covid-19

Ledamöter

Johan Kling (C) Ordförande
Elisabeth Johnson (M)
Conny Gabrielsson (L)
Sara Grolander (MP)
Salar Rashid (S) Vice ordförande
Anna Laine (V)
Tapani Juntunen (SD)

Övriga närvarande

Maria Nilsson Nämndsekreterare
Patrik Åhnberg Förvaltningschef

Justerare**Datum för justering****Paragraf**

§18

Sekreterare

Maria Nilsson

§ 18**Nybyggnation av förskola, kv. Stallarholmen 17,
Torpgläntan 8**

- beslutsärende, omedelbar justering

2019/000033

Beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till nybyggnation av förskola till en hyresgenererande kostnad för Sisab på 63,8 mnkr och för förvaltningen en tillkommande hyra första året på 3,1 mnkr år.
2. Nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att beställa genomförandet av Sisab.
3. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa genomförandet av Sisab samt teckna hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.
4. Omedelbar justering.

Sammanfattning av ärendet

I Skärholmens stadsdelsnämndsområde prognostiseras ett ökat antal barn i förskoleåldern varför det på sikt krävs en ökad platskapacitet i förskolan. Ett av flera pågående projekt är förskolan Torpgläntan som ska rivas och en ny förskola byggs på samma plats som den ursprungliga. Förskolan Torpgläntan har kort återstående livslängd vilket är ett skäl till att förskolan rivs. Förskolan byggs enligt Sisabs koncept "Framtidens förskola 2.0" och platskapaciteten höjs från 68 platser till 144. Sisabs projektkostnad uppgår till cirka 63, 8 mnkr och för förvaltningen en årshyra på 3,1 mnkr. Hyran minskar med cirka 800 tkr i hyreskostnad per år när förskolan lämnar befintlig fastighet som ska rivas. Preliminär inflyttning är januari 2024. Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa genomförandet av Sisab samt teckna hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Beslutsgång

Ordförande Johan Kling (C) yrkar på förvaltningens förslag till beslut samt till förslaget om omedelbar justering och hör enhälligt bifall därtill.

Särskilt uttalande

Ledamoten Anna Laine (V) anmäler för Vänsterpartiet och Feministiskt initiativ, som sitt ersättaryttrande, ett särskilt uttalande enligt bilaga.

Bilaga

Särskilt uttalande, Vänsterpartiet och Feministiskt initiativ, som sitt ersättaryttrande.

Bilaga, särskilt uttalande, Vänsterpartiet och Feministiskt initiativ, som sitt ersättaryttrande

Dnr 2019/000033

Förslag till Nybyggnation av förskola, kv. Stallarholmen 17, Torpgläntan 8

Anna Laine m.fl. (V)
Sara Soumah (Fi)
Särskilt uttalande

Vi instämmer i att det behöver byggas en ny förskola då den befintliga förskolan Torpgläntan 8 tjänat ut och inte längre håller god kvalitet. Däremot vänder vi oss mot att förskolan som planeras byggas ska inhysa hela 8 avdelningar, med 144 barn. Det kommer innebära total 174 barn och anställda i hela verksamheten.

Vi vill att staden ska sträva efter att barngruppernas storlek ska minska, inte öka. Nya förskolor behövs eftersom vi vet att antalet barn i staden ökar, men det behovet får inte skymma de pedagogiska ambitionerna och vikten av att barnen är trygga och har det lugnt i sin förskola. Forskning har visat att mindre och fasta barngrupper är den mest effektiva åtgärden för att pedagogisk personal ska få en bättre arbetsmiljö, och känna sig mer tillfreds med det arbete de genomför samt att det skapar den stabilitet som barn behöver, både vad gäller personal och kamrater.

I Norge har utvecklingen av stora förskolor av typen Framtidens förskola med fler än 5 avdelningar kommit längre än i Sverige. Där har det också börjat komma forskning kring vad dessa verksamheter har för konsekvenser. Bland annat visar det att dessa stora förskolor har större omsättning av personal än mindre förskolor, personalen har svårare att överblicka alla barn, barnen får många relationer att förhålla sig till både vad gäller barn och vuxna men också rumsligt med många olika rum på en stor yta, vilket kan vara svårt, framförallt för de minsta barnen. Det storskaliga kan i sig leda till att verksamheten tvingas ha en så pass fast struktur att den flexibilitet och kreativitet som verksamheten var menad att ge inte får plats. En större organisation innebär också mer tid för planeringsmöten och skriftlig kommunikation vilket kan minska personalens tid med barnen.

I ärendet nämns flexibiliteten hos personalen som en positiv konsekvens av att bygga en större verksamhet, till exempel vid sjukfrånvaro. Men vem är denna Framtidens förskola flexibel för? Forskare menar att storarbetslag som den planerade förskolan i Vårberg innebär är en sämre organisation för barnen och att delar av barnperspektivet försvinner när förskolor byggs på detta sätt. Här krävs en ordentlig konsekvensanalys utifrån ett barnperspektiv. Det kan verka kostnadseffektivt att samla många barn och personal på

samma förskola men frågan är vad de långsiktiga konsekvenserna kommer innebära för både barn och personal.

Handlingar i ärendet

- 2019/000033-9 (Godkänd - R 1) Förslag till Nybyggnation av förskola vid kv Stallarholmen17, Torpgläntan 8 - genomförandeärende.
- 2019/000033-10 Bilaga 1. Underlag för Genomförandebeslut Torpgläntan 8.
- 2019/000033-11 Bilaga 2.Torpgläntan status.

Handläggare
Jan Erik Nilsson
Telefon: 0850824026

Till Skärholmens stadsdelsnämnd
2021-06-10

Förslag till Nybyggnation av förskola, kv. Stallarholmen 17, Torpgläntan 8

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till nybyggnation av förskola till en hyresgenererande kostnad för Sisab på 63,8 mnkr och för förvaltningen en tillkommande hyra första året på 3,1 mnkr år.
2. Nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att beställa genomförandet av Sisab.
3. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa genomförandet av Sisab samt teckna hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.
4. Omedelbar justering.

Sammanfattning

I Skärholmens stadsdelsnämndsområde prognostiseras ett ökat antal barn i förskoleåldern varför det på sikt krävs en ökad platskapacitet i förskolan. Ett av flera pågående projekt är förskolan Torpgläntan som ska rivas och en ny förskola byggs på samma plats som den ursprungliga. Förskolan Torpgläntan har kort återstående livslängd vilket är ett skäl till att förskolan rivs. Förskolan byggs enligt Sisabs koncept ”Framtidens förskola 2.0” och platskapaciteten höjs från 68 platser till 144. Sisabs projektkostnad uppgår till cirka 63, 8 mnkr och för förvaltningen en årshyra på 3,1 mnkr. Hyran minskar med cirka 800 tkr i hyreskostnad per år när förskolan lämnar befintlig fastighet som ska rivas. Preliminär inflyttning är januari 2024. Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa genomförandet av Sisab samt teckna hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Avdelningen för nämnd och verksamhetsstöd

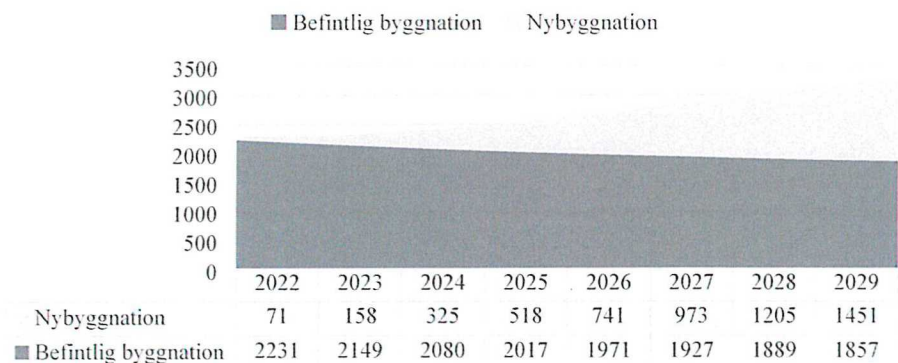
Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Bakgrund

Inom stadsbyggnadsprojektet Fokus Skärholmen planeras cirka 6000 nya bostäder vilket kommer att medföra en befolkningsökning

i stadsdelsnämndsområdet. Gällande barn i förskoleåldern prognostiseras en ökning av cirka 1000 barn t o m år 2029. Enligt befolkningsprognosen kommer den största av ökningen av antalet barn i förskoleåldern ske i Vårberg.

Befolkningsprognos 2022-2029, ålder 1-5 år, Skärholmens stadsdelsnämndsområde



För att möta befolkningsökningen och därmed ha tillräcklig platskapacitet inom förskolan planerar förvaltningen tillsammans med Sisab att öka antalet förskoleplatser. I förvaltningens lokalförsörjningsplan redovisad i "Underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 för Skärholmens stadsdelsnämnd" redogörs för fler pågående och framtida projekt varav rivning av befintlig förskola vid Torppläntan 8 samt nybyggnation av en större förskola på samma plats är ett.

Förvaltningen bedriver en aktiv planering och eftersträvar en helhetsbild gällande behov av platser i förskolan. Förvaltningen omprövar ständigt samtliga projekt beroende på förändringar i befolkningsökning, lokalernas status, ökad andel enskilt drivna förskolor, ekonomi och med hänsyn till stadens höga investeringskostnader. Nybyggda förskolor ökar förvaltningens hyreskostnader varför det är av vikt att planeringen är i samspel med utvecklingen av barnantalet i förskolorna. Beroende på nämnda variabler i planeringen kan pågående lokalprojekt komma att skjutas längre fram i tiden eller avbrytas.

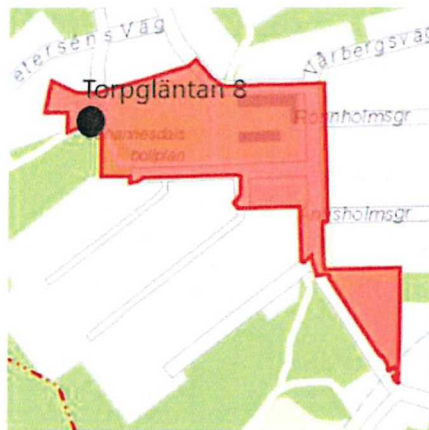
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Detaljplan Söderholmen

Nybyggnation av Förskolan Torppläntan finns med inom detaljplan Söderholmen vilken kommunfullmäktige antog 2019-04-08. Detaljplanen vann laga kraft 2020-03-12. Cirka 300 bostadsrätter är under planering att byggas i området. Produktionsstart beräknas ske

2024 och byggnationen sker i fyra etapper. Inflyttning i de två första etapperna beräknas ske i början av 2026 och avslutas 2028.



Platskapacitet förskola

Kapaciteten för den kommunalt drivna förskolan i Skärholmen uppgår till 23 förskolor och cirka 1330 platser. En liten förskola med cirka 34 platser avvecklas dock under sommaren och hyresavtalet upphör i höst. Det totala kapacitetsutnyttjandet uppgick till 95 procent 31 januari 2021. I förvaltningens lokalförsörjningsplan redovisas ett ökat behov av förskoleplatser vilket framgår av tabellen nedan. År 2023 redovisas ett totalt behov på cirka 2076 platser och kapaciteten till 2152 platser, inklusive enskilt driven förskola. Den ökade kapaciteten samma år beror på att förskolan på Ekholmsvägen 133 är färdigställd. År 2024 uppgår behovet till 2164 platser och kapaciteten till 2080 platser. Antalet platser är under förutsättning att Torpgläntan byggs och är klar för inflyttning år 2024. Nybyggnationen är ett viktigt tillskott av förskoleplatser till stadsdelens totala kapacitet.

Lokalförsörjningsplan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totalt bedömt behov av platser för barn i förskola	2072	2076	2164	2282	2441	2610	2784	2978
Kapacitet platser för barn i förskola	2067	2152	2080	2352	2442	2586	2804	2948
varav kapacitet antal platser i enskilt driven förskola	722	722	722	722	722	722	722	722
Differens	- 5	76	- 84	70	1	- 24	20	- 30

Skärholmens stadsförvaltning
 Administrativ

Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
 Box 503
 127 26 Skärholmen
 Växel 08-508 24 000
 Fax
 skarholmen@stockholm.se
 stockholm.se

Förvaltningen räknar med viss överkapacitet av platser när förskolan är byggd men att platserna kommer att fyllas vartefter bostäderna blir klara.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för nämnd och verksamhetsstöd och samverkats med avdelningen för förskola. Ärendet är samrått med enheten för lokalförsörjning, stadsledningskontoret.

Ärendet

Nämnden antog 2019-05-23 ”Förslag till inriktning gällande nybyggnation av förskola, Torpgläntan 8.” Förvaltningen har enligt beslut beställt förslagshandlingar av Sisab. Förslagshandlingarna ska resultera i en beskrivning av projektet och utgör en grund för förvaltningens genomförandeärende och bifogas som bilaga 1.

Enligt Sisab har fastigheten inte lång livslängd kvar och måste därför bytas ut. Fastigheten uppvisar påtagliga brister vilket kan påverka både arbetsmiljö och barnens miljö. Dessa brister redovisas i bilaga 2 ”Statusutlåtande gällande byggnaderna för förskolan på Torpgläntan 8, Stallarholmen 17.”

Förskolan

Förskolan kommer att byggas enligt Sisabs konceptförskola ”Framtidens förskola 2.0”. Förskolan byggs i två plan och storleken på förskolan uppgår till 1475 kvadratmeter. Genom att bygga en förskola i två plan blir gårdens yta större än förskola i ett plan.

Nyckeltal

Area	1475
Teknisk kapacitet	174 (Personal och barn)
Antal avdelningar	8
Kvadratmeter per barn	10,2
Yta Skolgård, Kvadratmeter	4390

Ekonomi

Sisabs kostnader för projektet uppgår till 63,8 mnkr. Förvaltningens årliga hyreskostnad uppgår till ca 3,1 mnkr. Den årliga hyran för befintlig byggnad är idag cirka 840 tkr vilken då upphör när förskolan lämnar befintliga lokaler som ska rivras.

Jämfört med det tidigare inriktningsärendet har Sisabs projektkostnad ökat från 59,6 mnkr till 63,8 mnkr. Detta medför att förvaltningens hyreskostnad ökar från cirka 2,9 mnkr till 3,1 mnkr/år. Höjningen beror på att kostnaden för bergvärme inte utreddes under inriktningsskedet utan först under genomförandeskedet. Kostnaden för anslutning till fjärrvärme bedömdes vara för hög och därför beslutades det om borrhning för

bergvärme. I övrigt tillkommer kostnad för förvaltningen på cirka 500 tkr avseende rivning av befintlig förskola.

Nyckeltal Ekonomi

Bedömd Projektkostnad (Sisab)	63 750 000
Summa tillkommande hyra/år	3 060 000
Årshyra per barn(exkl nyproduktionsrabatt)	23 422
Avgående hyra för befintlig byggnad kr/år	842 000
Kostnader för evakuering	Idag okänd
För förvaltningen tillkommande kostnad för rivning av befintlig byggnad	500 000

Förvaltningens bedömning är att Sisabs konceptförskola ”Framtidens förskola” är det mest kostnadseffektiva alternativet. Att projektera och bygga en ny förskola som inte är i linje med Sisabs koncept skulle i nuvarande situation medföra behov av en fördyrande omprojektering. Om beslut tas att inte beställa genomförandet kommer Sisab fakturera samtliga nedlagda projektkostnader och offerten förfaller i sin helhet.

Evakuering

Vid en rivning och nybyggnation måste förskolan evakueras. Förvaltningen har i samarbete med Sisab och Utbildningsförvaltningen undersökt olika alternativ i stadens befintliga lokaler men evakueringsfrågan är ännu inte löst. Förvaltningen vill undvika en paviljonglösning då det är förenat med höga kostnader samt svårigheter att hitta en uppställningsplats.

Tidplan

Vid en beställning av ny förskola senast augusti 2021 påbörjas projektering i september. Evakuering måste ske senast juli 2022. Produktion av fastigheten påbörjas september 2022. Inflyttning beräknas kunna ske i januari 2024.

Övriga ärenden gällande nybyggnation av förskola

Den nya förskolan vid Ekholmsvägen 133 är under projektering och beräknas enligt plan vara klar för inflyttning januari 2023. I övrigt finns två antagna inriktningsärenden för förskolorna Ekholmsvägen 333 och Vårbergsvägen 64.

Den nya förskolan vid Torpgläntan kan komma att användas för evakuering under rivning och nybyggnation av förskolan på Vårbergsvägen 64.

Barnkonsekvensanalys

Förvaltningen ser behov av en ny förskola som utökar nuvarande kapacitet till att motsvara nuvarande behov och tillkommande behov i området. Nuvarande byggnad är, enligt SISAB, tekniskt utjänt vilket innebär att en ny förskola är att föredra både ur arbetsmiljösynpunkt men också av hälsoskäl både för barn och pedagoger. Kommande evakuering och inflytt till ny förskola berör samtliga barn, vårdnadshavare och pedagoger i förskolan. Rektor eller enhetschef informerar pedagoger och vårdnadshavare om aktuell tidsplan för evakuering och inflytt. Pedagoger informerar barnen om förändringar i verksamheten.

I enlighet med Skolverkets allmänna råd är det, vid gruppindelningar, viktigt att beakta kontinuiteten för barnen för att de ska uppleva trygghet och kunna skapa varaktiga relationer med både barn och pedagoger. Förvaltningen ser därmed att det är av stor vikt att beakta kontinuiteten för barnen och vid en evakuering verka för att barnen har tillgång till kända vuxna och barn. Vidare ser förvaltningen att pedagogerna bör verka för att barnen får göra utflykter till för dem kända platser, exempelvis skogen och parken. Verksamheten behöver noga förbereda och vara särskilt observanta kring de barn som har behov av särskilt stöd då denna typ av förändring kan upplevas svår.

Förskolan organiserar barnen i olika grupper under dagen. En större förskola har en större flexibilitet i att anpassa antal barn och antal pedagoger i varje grupp. På en mindre förskola blir det exempelvis ett stort procentuellt bortfall om en pedagog är sjuk eller deltar i utbildning under en dag. En mindre förskola kan då behöva ta in vikarier, på en stor förskola kan det gå att fördela pedagoger beroende på barnantal. Att barnen har tillgång till fler kända vuxna ser förvaltningen som positivt.

De planerade byggnationerna i Vårberg kommer att pågå i flera år och påverka barn under en längre tid. Den tillgängliga utemiljön kommer under en period att bli begränsad i kombination med ökat buller. Möjligheten till god utevistelse för barnen på förskolorna i Vårberg behöver därför noga följas. Den planerade utvecklingen av park- och naturområdena kring förskolan ses som positivt för barnens möjlighet till lek och rörelse vid utflykter.

Synpunkter och förslag

Den befintliga förskolan har en kort återstående livslängd varför skolan bör rivas och ersättas med en ny. På så sätt undviks eventuella framtida arbetsmiljöproblem och olägenheter för barnen. Platskapaciteten måste öka för att på sikt möta den förväntade ökningen av barn i förskoleåldern. Den nya förskolan planeras därför få en ökad platskapacitet.

Förvaltningen vill genomföra nybyggnation innan samtliga nybyggnationer av bostäder är klarställda för att undvika eventuell platsbrist i området även om det under en begränsad övergångstid skulle medföra viss överkapacitet av platser.

Förvaltningen föreslår därför att nämnden antar förvaltningens förslag och får i uppdrag att beställa genomförande av Sisab.

Patrik Åhnberg
Stadsdelsdirektör

Stefano Prestinoni
Avdelningschef

Bilagor

1. Underlag för genomförandebeslut – budgetoffert för nybyggnation av förskola i kv Stallarholmen 17, Torpgläntan 8.
2. Statusutlåtande gällande byggnaderna för förskolan på Torpgläntan 8, Stallarholmen 17.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Patrik Åhnberg, Stadsdelsdirektör	2021-05-17
Stefano Prestinoni, Avdelningschef	2021-05-17



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

Kontraktetsnummer: 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



Statusutlåtande gällande byggnaderna på förskolan Torpglantan 8, Stallarholmen 17.

Teknisk fakta

Byggår 1970.

Två huskroppar.

Direktverkande el.

Riskkonstruktioner, (se mer info längre ned).

Stammar från ursprungsbyggnation.

Tak 2011, dock låg lutning, riskkonstruktion.

Ytskikt, underhållsbehov.

Grundsanering, underhållsbehov.

Nytt ventilationsaggregat från 2014, lösning för att klara kapaciteten.

2020 miljöärende åtgärdat med enklare medel.

Bakgrund

I samband med en ombyggnad av köket år 2012, så genomfördes en omfattande miljöinventering.

Inventering visade på att båda byggnaderna har konstruktionsbrister, så kallade riskkonstruktioner.

Hus A

- Grundkonstruktion, platta på mark sandfyllning (Riskkonstruktion)
Tidigare problem i en mindre del av byggnaden åtgärdade med ventilerat golv
- I delar av byggnaden lutar marken emot fasaden.
- Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag
- Personalen har även klagat på dålig lukt vilket bekräftas av inventeringen.
- Fyller inte energikrav
(Stockholms stad krav).

Hus B

- Grundkonstruktion, kryppgrund impregnerat virke förekommer i
(Riskkonstruktion)
- Tak, ursprungligen ett platt tak som senare byggts om till sadeltak, låg lutning (riskkonstruktion)
- Spår av läckage från regnvatten
- Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag
- Tvåglasfönster
- Äldre lysrörsarmaturer
- Fyller inte energikrav
(Stockholms stad krav).

Ekonomi

Restvärde: 2 258 600 kr. Denna kostnad som vanligtvis tillfaller hyresgästen är SISAB villiga att ta i dagsläget med den styrning bolaget har idag.

Slutsats

Genomförda utredningar visar på att ur ett energi- och miljö samt ekonomiskt perspektiv är rivning av befintliga byggnader och uppförande av ny byggnad det bästa alternativet för staden.

Vid beslut om att behålla befintliga byggnader

- Omfattande underhållsåtgärder måste genomföras bl. a. Grundsanering, ventilation, ytskikt, tätskikt.
- Evakuering kommer att bli nödvändig.
- Restvärdet ökar vid underhållsåtgärder.
- SISAB tar endast restvärdet i samband med rivning av uttjänta byggnader.
- Förgäveskostnad för utfört utrednings- och detaljplanearbete faktureras till hyresgästen.
- Risk för tvärt och oplanerad stängning av förskolan pga. inomhusmiljöproblem.

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