

**Handläggare**  
Anna Westerlund  
08-50847023

**Till styrelsen för**  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## **Inriktningsbeslut ny Framtidens förskola, Odd Fellowvägen 15, kv. Nordens vänner 2, Bredäng**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen för projektet ny förskola på Odd Fellowvägen 15 i Skärholmen med en projektkostnad om 96,5 mnkr inklusive index, i sin helhet finansierat av stadsdelsnämnden i Skärholmen, samt uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande vid en beställning från stadsdelsförvaltningen.

### **Sammanfattning**

Stadsdelsförvaltningen i Skärholmen har beställt en utredning avseende att ta fram en ny detaljplan med utökad tomträtt för att kunna uppföra en Framtidens förskola med 8 avdelningar och ett tillagningskök. Den nya förskolan, för 144 barn, ska ersätta den förskola med två avdelningar som idag står på fastigheten. De befintliga byggnaderna är utjänta och tomställda sedan januari 2023.

Förskolan beräknas vara klar för inflyttning i december 2027.

### **Bakgrund**

På Odd Fellowvägen 15 i Bredäng finns idag en förskola med två avdelningar och två komplementbyggnader från 1970-talet.

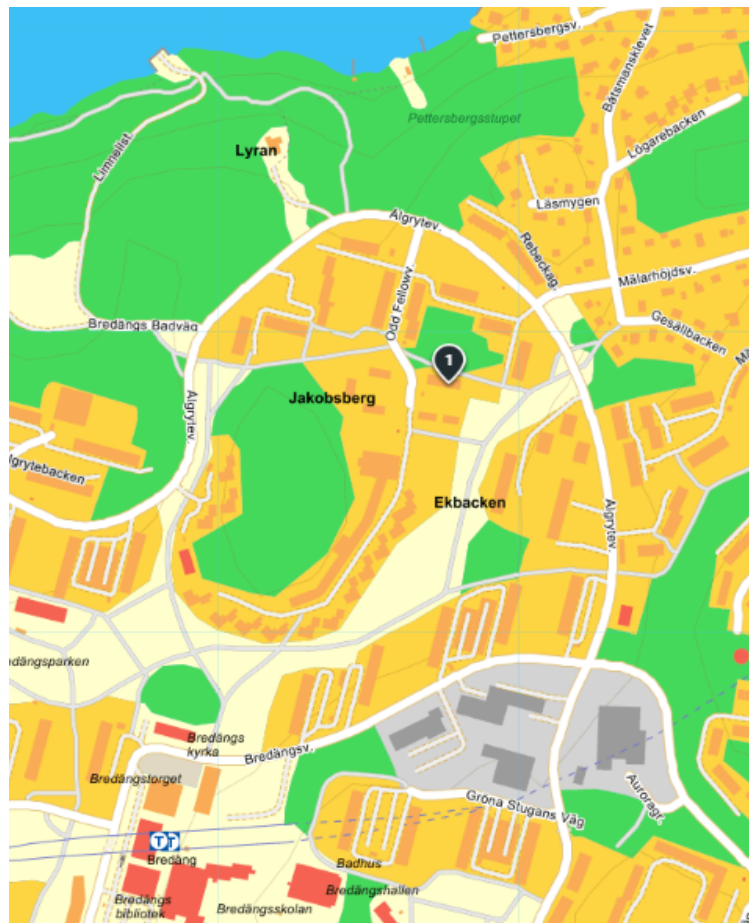
Byggnaderna är tekniskt utjänta och därför tomställda sedan januari 2023, och en utredning har visat att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera de gamla byggnaderna.

Stadsdelsförvaltningen i Skärholmen gav därför år 2021, SISAB i uppdrag att ta fram en ny detaljplan med utökad tomträtt för att kunna uppföra en Framtidens förskola med 8 avdelningar.

Förskolans placering innebär att det finns krav på gestaltning då norra Bredäng är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stockholms översiktsplan. Intill förskolan ligger Jakobsbergs gård, med högt kulturhistoriskt värde och som är blåklassad enligt Stockholms stads klassificering av byggnader och miljöer.

#### **SISAB**

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov  
Box 5010  
12105 Johanneshov  
Växel 08-50846000  
Fax  
diarie@sisab.se  
www.sisab.se



Förskolans placering på karta. Källa: Eniro

## Ärendet

Detaljplanens syfte har varit att utöka SISAB:s tomträtt med yta som idag utgörs av allmän platsmark (Sätra 2:1) och som ligger i anslutning till SISAB:s tomt, för att möjliggöra en Framtidens förskola för 144 barn, med 8 avdelningar och ett tillagningskök. En förutsättning för den nya detaljplanen har varit att de nya byggnaderna ska anpassas till intilliggande Jakobsbergs gård. Fasadmaterial och kulör har därför på stadsbyggnadskontorets initiativ anpassats till den före detta skolbyggnaden sydväst om förskoletomten och de ekonomibygnader som tidigare fanns på nuvarande förskoletomt.



*Illustration av nya förskolan*

### Konsekvenser för barn och unga

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, det vill säga 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 till exempel de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet samt att SISAB:s projekteringsanvisningar är formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

Ytan för barnens lek är uppdelad i olika zoner, lämplig för olika åldrar. Yta för barnen att odla växter och bär finns inplanerad. Solstudier är genomförda och visar mycket goda förhållanden för sol. Även skugga ges tack vare befintliga träd som ska bevaras. Friyta per elev blir 26,6 kvm och förskolan ligger i ett lugnt område utan störande trafik med närhet till grönområden för utflykter och bad. Möjlighet finns att skapa mindre grupper för barn med funktionsnedsättning.

### Tidsplan

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i stadsdelsnämnden 2024-04-25 och i SISAB:s styrelse 2024-04-23.

Under förutsättning att beställning är SISAB tillhanda senast 2024-06-10 så kan förslagshandlingen genomföras augusti 2024 till januari 2025. Projektering är planerad från september 2025 och

produktionsstart från maj 2026. Inflyttning beräknas kunna ske december 2027.

### Ekonomi

Projektkostnaden beräknas till 96,5 mnkr (inkluderat index om 4,3 mnkr), i sin helhet finansierat av stadsdelsnämnden.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 92,2 mnkr. För stadsdelsnämnden tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 3,8 mnkr vilket ger en hyresgrundande kostnad om 92,8 mnkr och direktfinansierad kostnad om 3,1 mnkr där utredningsskedet utgör cirka 1,1 mnkr och rivning 2,0 mnkr.

Den tillkommande årshyran för stadsdelsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 3,0 % beräknad till 7,4 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 6,4 mnkr om räntan är 2,0 %.

### Risker

Följande risker är identifierade.

- Tillgång till byggarbetsplatsen skulle eventuellt kunna försvåras av kommande entreprenader inom området Bredäng/Mälaräng, men bedöms hanterbar.
- Tomställda byggnader löper risk att utsättas för skadegörelse, brand, oönskat tillhåll och bosättning.

### Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har representanter från stadsdelsförvaltningen deltagit.

Ebba Agerman  
VD

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2024-04-04
Susanne Christensson, Ansvarig	2024-04-02