

Handläggare
Carina Westerberg
Telefon: 08-50801099**Till**
Järva stadsdelsnämnd

Ny förskola på Winquists Väg

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Järva stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av en ny förskola på fastigheten Bromstens Gård 1 i kv. Tora till en hyreskostnad år 1 om 9,5 miljoner kronor och till en hyresgenererande projektkostnad om 124,5 miljoner kronor. Stadsdelsnämnden begär hos Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av att genomföra projektet.
2. Järva stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av en ny förskola på fastigheten Bromstens Gård 1 i kv. Tora till en hyreskostnad år 1 om 9,5 miljoner kronor och till en hyresgenererande projektkostnad om 124, 5 miljoner kronor.

Sammanfattning

För att möta den kraftiga ökningen av barn i förskoleåldern i Bromsten i samband med utbyggnaden av Bromstensstadens 2500 bostäder föreslår stadsdelsförvaltningen att en ny förskola uppförs i kvarteret Tora på nuvarande fastigheten Bromstens Gård 1. SISAB har markanvisats den aktuella tomten och har, tillsammans med stadsdelsförvaltningen, tagit fram ett förslag på ny förskola. Förslaget innebär en förskola om 8 avdelningar i två plan med kapacitet för 144 barn till en beräknad årskostnad om ca 9,5 mnkr år 1.

Bakgrund

Ny detaljplan för Tora m.fl. i stadsdelen Spånga-Tensta vann laga kraft den 6 oktober 2016. Behov finns av att komplettera den befintliga förskolan vid Duvbovägen 127, som främst tjänar befintlig bebyggelse i Bromsten, med en ny förskola för att möta efterfrågan på fler förskoleplatser i området i samband med Bromstensstadens utbyggnad. Den nya förskolan och den befintliga på Duvbovägen kommer att ha möjlighet till samnyttjande av

gården som kommer bli ca en och en halv gånger så stor.

Fastigheten Bromstens Gård 1, med nuvarande adress Duvbovägen 127, ingår i kv. Tora och gränsar till Duvbovägen i öster, Winqvist väg i väster och parkmark i norr. Förvaltningen ser det som mycket positivt att den nya förskolan har tillgång till intilliggande park för kvalitativa utevistelsemöjligheter. Ärendet gäller uppförande av en ny förskola med 8 avdelningar, med kapacitet för 144 barn, på samma fastighet som en befintlig förskola. Detta kommer under projektets gång ändras genom en ny fastighetsbildning för den nya förskolan. I samband med detta erhålls också en ny adress på Winqvists väg för denna. Förskolan planeras stå inflyttningsklar 2028.

Ärendet

Projektet syftar till att bygga en ny förskola i två våningsplan om 1520 kvm (BRA) och med 8 avdelningar, dvs för upp till 144 barn. Totalt blir det ca 10,6 kvm/barn inomhus och 15 kvm friyta/barn utomhus.

En tidigare förslagshandling ligger till grund för den nu liggande, som dock uppdaterad för att möta dagens myndighetskrav och projekteringsanvisningar.



Bild 1. Den föreslagna förskolan. Bild från kostnadsrapport kalkyl, Duvbovägen 127 förskola, WSP 2021-05-24

Tidplan

Följande tidsplan beräknas under förutsättning att beställning görs efter sommaren, dock senast oktober 2025

Preliminär tidsplan

start

slut

Förslagshandlingsskede (inkl Genomförandebeslut och beställning)	-	2025-10
Genomförandeskede	2025-10	2028-07
- Projekteringsskede inkl upphandling	2025-10	2026-06
- Produktionsskede	2026-07	2028-07
1 Markstabilisering	2026-07	2026-11
2 Husproduktion	2026-12	2026-12
- Evakuering	2026-08	2028-08
- Godkänd entreprenad	-	2028-07
- Prel inflyttning HG	-	2028-08
Avslutsskede (inkl Slutredovisning)	2028-08	2028-12

Risker

Om förskolan inte byggs kommer förvaltningen inte att kunna uppfylla kravet på att erbjuda alla barn plats på förskolan då det redan idag är kö till omkringliggande förskolor som kommer förvärras ytterligare om inte tidsplanen hålls. Om tidsplanen ej hålls så finns även risk för att nya skärpta miljökrav kommer fördyra detta projekt ytterligare vilket förvaltningen ser som viktigt att beakta för att verka för en skyndsam beslutsprocess.

Behovsanalys

I Bromstensstaden planeras för totalt omkring 2500 nya bostäder. Kvarteret Tora m.fl. ingår i etapp 1 med omkring 620 bostäder. Med tanke på att Bromsten förväntas växa kraftigt under den kommande tioårsperioden i samband med Bromstensstadens struktumvandling från industriområde till stadsmiljö, förväntas barnantalet också öka kraftigt. Den senaste befolkningsprognosen, som levererades av Sweco i juni 2024 ser en ökning av antalet barn i förskoleåldern (1-5 år) från dagens omkring 570 till 883 år 2033. Befolkningsprognoserna har varierat kraftigt de två senaste åren, men ökningen i Bromsten förväntas likväl bli stark. När den aktuella förskolan förväntas stå klar 2028 har inflyttning i etapp 1 i Bromstensstaden redan pågått en tid och behovet av nya förskoleplatser är då stort. Förvaltningen kan redan se att ca 20 % av barnen som bor i Bromsten idag går för närvarande på förskolor i närliggande områden såsom främst i Solhem men även spritt över flera områden. Detta då förvaltningen fn har kö och ej kan erbjuda dem plats i Bromsten. Förvaltningen planerar inför en succesiv inflyttning med påbörjan vid uppstarten 2028.

Befolkningsprognos - antal barn 1-5 år

Bromsten	2024	570
	2025	708
	2026	792
	2027	839
	2028	879
	2029	892
	2030	890
	2031	890
	2032	886
	2033	883

Förskoleframskrivningen för Bromsten följer befolkningsprognosen och redovisar en ökning av det förväntade behovet av förskoleplatser från dagens knappt 400 till omkring 570 år 2033. Tidigare års förskoleframskrivningar har underskattat det faktiska behovet av förskoleplatser med mellan 5 och 10 % inom stadsdelsområdet, så det är rimligt att anta att så även är fallet framöver. Framskrivningen redovisar samtidigt en relativt hög andel barn i Bromsten som går i förskolor i intilliggande stadsdelar. Detta härleds med största sannolikhet till att befintliga förskolor i Bromsten idag är fullbelagda. Således kan antas att andelen barn som går i förskolor den egna stadsdelen ökar om en ny förskola byggs. Detta tas inte hänsyn till i framskrivningen och behovet kan således vara högre än vad som syns. Även med denna förskola kommer förvaltningen att behöva samtliga förskolor i Bromstensområdet. Det finns i dag inga avvecklingsplaner.

Ekonomi

Den totala kostnaden för en ny förskola på den aktuella platsen beräknas till omkring 124,5 mkr.

Fördelat på antalet platser förväntas den tillkommande bruttoårshyran hamna på 9,5 mnkr år 1, dvs omkring 65 811 kronor per plats.

Den totala kostnaden är avsevärt högre än vad som beräknats i tidigare underlag, vilket beror på ökade kostnader för bland annat markstabiliseringsåtgärder. Sedan genomförandebeslutet 2021 har projektet inte ändrats. Normer och projekteringsanvisningar har inte förändrats i den utsträckningen att det påverkar kostnadsbilden. Dock har senaste årens kostnadsökningar gjort projektkalkylen inaktuell, då index gått upp ca 35 %. Projektkalkylen har även reviderats i enlighet med de instruktioner som nu föreligger, vilket framförallt handlar om att kalkylera de osäkerheter och risker som identifierats. Markarbeten har räknats upp efter en genomgående

analys av produktionen, samt att alla delar inte var upptagna i kalkylkonsultens underlag.

Förvaltningen har sett över möjligheten att påverka kostnadsbilden för att kompensera för den stora kostnadsökningen. Förvaltningen har bland annat undersökt möjligheten att minska eller ta bort tillagningsköket som är en kostnadsdrivande konstruktion och samnyttja köket på Duvbovägen 127. Dock kommer det inte att gå då båda köken behövs eftersom den förskolan varken har den geografiska placeringen eller den totala kapaciteten som skulle krävas för att nyttja allt i endast ett kök. Utifrån rådande markförhållanden och omvärldsläge så ser förvaltningen inte det är möjligt att påverka kostnadsbilden ytterligare.

Kostnadspost	Kostnadsökning
Projektering	5 Mkr
Byggherrekostnader	3 Mkr
Mark	7 Mkr
Hus	7 Mkr
Installation	12 Mkr
Risk	10 Mkr
Konst	1 Mkr
Prognosticerat index	5 Mkr

Någon alternativ placering för förskolan har inte erbjudits i etappen.

Projektet planeras genomföras motsvarande miljöbyggnad silver och kompletteras med solcellspaneler.

Den befintliga förskolan på Duvbovägen kommer att evakueras under byggnadsprocessen med anledning av buller från byggnationen. I dagsläget räknar förvaltningen med att lösa det inom befintligt lokalbestånd inom stadsdelsområdet. Tomgångsårshyra för förskolan på Duvbovägen 127 är 2025 931.904 kr exkl. moms.

Den totala hyreskostnaden kommer att hanteras inom förskolans budgetram.

Hyresavtalet tecknas i två steg;

Steg 1 tomträttsavgälden tecknas så snart fastighetsbildningen är klar och exploateringskontoret tar ut avgäld.

Steg 2 när tillträde till förskolan sker vilket planeras att ske augusti 2028.

Hyran kommer att tas ut i enlighet med det beslutade samverkansavtalet inom staden med SISAB.

Alternativa lösningar

Det saknas alternativa placeringar för en SISAB-förskola i Bromstensstaden. Däremot finns enligt detaljplan möjlighet att tillskapa en kommunal förskola i en fastighet på Skogängsvägen i etapp 2. Fastigheten ägs av Slättö och förvaltningen har med fastighetsägaren diskuterat lösningar för en förskola i de två nedersta våningarna i ett flerbostadshus. Slättö har lämnat ett mycket tidigt kostnadsunderlag, men är inte villiga att räkna mer utförligt på vad en förskola i deras fastighet skulle kosta om förvaltningen inte beställer en utredning. En utredning är förknippad med stora kostnader och förvaltningen gör bedömningen att det förvisso är svårt att säga säkert, men i slutändan skulle bli ungefär likvärdiga kostnadsbilder mellan de två alternativen. Med anledning av detta förordar förvaltningen en lösning där staden är fastighetsägare då detta innebär att kostnaderna stannar inom koncernen. Erfarenhetsmässigt visar också en lösning med SISAB som fastighetsägare att förvaltningen har större möjligheter att få fel åtgärdade och få igenom önskemål snabbare och till lägre kostnad än om fastighetsägaren är privat.

Därav anser stadsdelsförvaltningen att en förskola med 8 avdelningar på fastigheten Bromstens Gård 1 kv. Tora är den mest lämpade lösningen för att möta behovet av förskoleplatser i och med utbygganden av Bromstensstaden

Barnkonsekvensanalys

Ärendet bedöms inte ha negativa konsekvenser för barn eller barns rättigheter.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte ha negativa konsekvenser för jämställdheten

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Järva stadsdelsförvaltnings förskoleavdelning samt av enheten för lokal och internservice i samverkan med SISAB. Samråd med Stadsledningskontorets enhet för lokalförsörjning har genomförts.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser att det är av mycket stor vikt att en förskola med 8 avdelningar byggs i den första etappen av

Bromstensstaden för att möta den kraftiga ökningen av barn i förskoleåldern. Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med SISAB arbetat fram förslag på lösning i kvarteret Tora.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att Järva stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag av inhyrning av ny förskola på fastigheten Bromstens Gård 1 kv. Tora, till en uppskattad hyreskostnad år 1 om 9,5 miljoner kronor och med en uppskattad hyresgenererande projektkostnad på 124,5 miljoner kronor.

Stadsdelsförvaltningen föreslår vidare att Järva stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av ny förskola på fastigheten Bromstens Gård 1 kv. Tora, till en uppskattad hyreskostnad år 1 om 9,5 miljoner kronor och med en uppskattad hyresgenererande projektkostnad på 124,5 miljoner kronor.

Avslutningsvis föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden beslutar uppdra åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförande och teckna hyresavtal med SISAB gällande ny förskola på fastigheten. Bromstens Gård 1 under förutsättning att ärendet godkänns av Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Toni Mellblom
Stadsdelsdirektör
Järva stadsdelsförvaltning

Jessika Von Malmborg
Avdelningschef
Järva stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Signerad Budgetoffert inför reviderat genomförandebeslut Winqvist Väg 24 (2025-05-08)
2. PM Kostnadsökning
3. Offertunderlag (sekretess)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2025-05-16
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2025-05-16