

Handläggare
Maria Sundwall
Telefon: 08-50818154

Till
Farsta Stadsdelsnämnd
2024-04-18

Ny förskola vid Klockelund i Larsboda

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med fyra avdelningar i bostadsområdet Klockelund i Larsboda, enligt förvaltningens förslag.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om godkännande hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om inhyrning avseende nya förskolan Klockelund.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa genomförande och teckna hyresavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende förskolan.

Sammanfattning

Området Klockelund i stadsdelen Larsboda är ett nytt stadsutvecklingsområde beläget längs Nynäsvägen och Drevvikens strand. En naturskön miljö där det planeras 600 nya bostäder de kommande åren. För att möta förväntad efterfrågan på förskoleplatser i Klockelund men även i intilliggande området Karlsvik så vill förvaltningen inrätta en fyra-avdelningsförskola i kommande byggnation.

I dagsläget finns inga förskolor i Klockelund, ett område som ligger något avskilt från det befintliga bostadsbeståndet i stadsdelen. De närmaste två förskolorna finns i Perstorp men deras platsantal är beräknade för barnen i Perstorp. Förskola i närområdet är en viktig faktor för att öka områdets attraktivitet för barnfamiljer.

Den 28 oktober 2021 beslutade stadsdelsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att beställa förslagshandlingar och hyresoffert för en ny förskola med sex avdelningar i planerad nybyggnation i Klockelund. Förvaltningen föreslår nämnden att istället beställa en fyra-avdelningsförskola utifrån det reella behovet av platser i området.

Hysesavtalet sträcker sig över en tioårsperiod från januari 2026 till januari 2036.

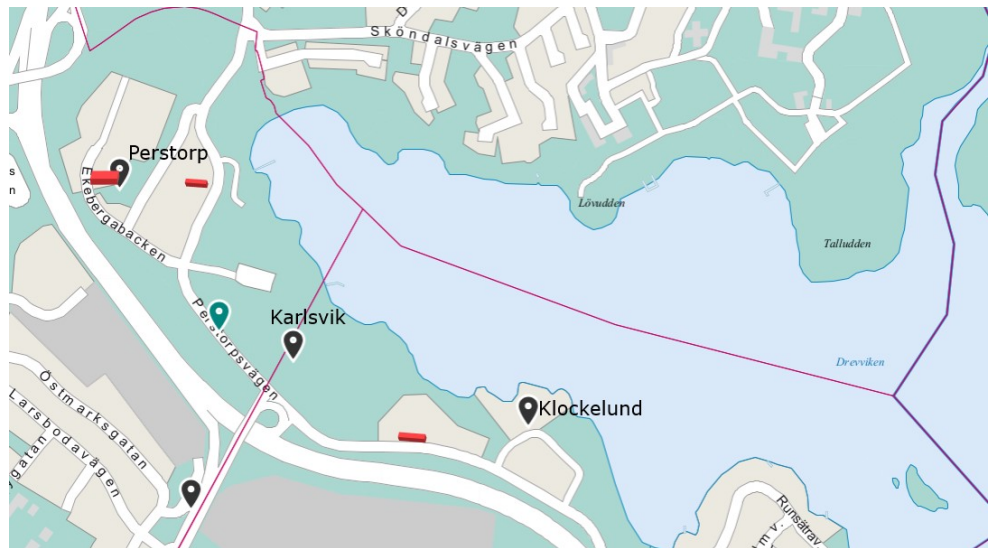
Bakgrund

Nämnden beslutade 2021 att ge förvaltningen i uppdrag att hos Åke Sundvall Byggnads AB beställa förslagshandling och hyresoffert för en förskola med sex avdelningar i bostadsområdet Klockelund i Larsboda.

Detaljplanen för bostadsområdet Klockelund i Larsboda vann laga kraft i maj 2019. Klockelund ingår i de kommande närliggande exploateringar med cirka 5 000 bostäder som föreslås längs Nynäsvägen och Drevvikens strand. Byggandet av bostäder kommer att ske etappvis med start fjärde kvartalet 2023. Det nya bostadsområdet Klockelund ligger mellan Perstorpsvägen och Drevviken i Farsta. Bostadsområdet planeras bli ett levande och varierat bostadsområde med lokaler och butiker för att ge de boende bra service. Planerna omfattar cirka 600 nya bostäder, arbetsplatser, utökad handel samt kultur och idrott.

Sedan nämndens beslut 2021 har befolkningsprognoserna förändrats. 2021 var bristen på förskoleplatser i hela stadsdelsområdet stor men nu och de närmaste åren finns en viss överkapacitet av lediga platser i stadsdelsområdet. Förvaltningen ser ändå ett behov av nya platser i Klockelund då det ligger avskilt från befintliga bostadsbeståndet i stadsdelen och inte har några befintliga förskoleplatser.

I samband med uppförandet av nya bostäder i Klockelund uppstår behov av förskoleplatser. Förvaltningen beräknar behovet till motsvarande fyra avdelningar för området istället för sex avdelningar som i tidigare prognoser. Förvaltningen har vid beräkningen utgått från 400 lägenheter av totalt 600 planerade lägenheter, de lägenheter som har exkluderats i beräkningen är mindre lägenheter om ett till två rum och kök.



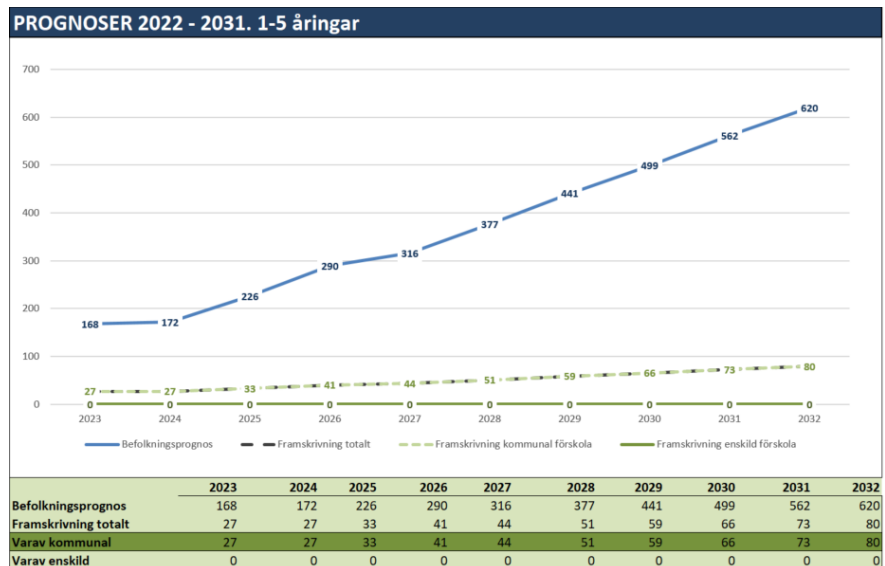
Översiktsbild över planerad förskola i området Klockelund och befintliga förskolor i Perstorp. Se röda markeringarna för förskolor.

Ärendet

I stadsdelen Larsboda planeras ett nytt bostadsområde som präglas av naturskön miljö vid sjön Drevviken. Området Klockelund blir ett nytt bostadsområde med cirka 600 bostäder, lokaler för verksamheter, lager, parkeringshus samt en allmän strandpark. Stadsdelsförvaltningen ser ett behov av förskoleplatser utifrån de bostäder som byggs i Klockelund.

Förvaltningen har en kommunal förskola i Larsboda med 30 förskoleplatser och där finns ingen kapacitet att ta in fler barn. I området Klockelund finns inga förskolor, närmaste förskolor finns i Perstorp i stadsdelen Farsta dit det tar cirka 20 minuter att gå från Klockelund. Förskola i närområdet är en viktig faktor för att öka områdets attraktivitet för barnfamiljer.

Stadens senaste befolkningsprognos för stadsdelen Larsboda visar att antalet barn i förskoleålder 1–5 år kommer öka med cirka 450 barn fram till 2032. Behovet av nya förskoleplatser kommer att vara stort i stadsdelen Larsboda.



Befolkningsprognos stadsdelen Larsboda 2023



Stadsdelar i Farsta stadsdelsområde

Förvaltningen bedömer att behovet av förskoleplatser ökar än mer på sikt med anledning av planerad nybyggnation i Karlsvik som gränsar till Klockelund. För att möta tillkommande behov i området föreslår förvaltningen inrättandet av en ny lägenhetsförskola med fyra avdelningar. Förskolan planeras inrättas i de två nedersta planen i ett flerfamiljshus med tillhörande förskolegård om cirka 1 650 kvadratmeter. Det ger en friyta om ca 23 kvadratmeter per barn.

Förutsättningar och ekonomi

Åke Sundvall Byggnads AB har presenterat en kostnadskalkyl och hyresoffert för en förskola med fyra avdelningar. Förvaltningen kan redovisa följande statistik. Avtalad årshyra uppgår till 2 759 608 kronor. Det motsvarar en hyresnivå på 3 484 kronor per kvadratmeter och 38 329 kronor per barn och år vilket är högre än förvaltningen normalt föreslår nämnden.

Till följd av inflation och stigande räntor har kostnadsbilden ändrats. Kraftiga öknings av kostnader för material och andra

resurser har gjort att Åke Sundvall Byggnads AB landar på en högre kostnadsnivå.

Farsta stadsdelsförvaltning har valt att gå vidare med ärendet då det nya bostadsområdet Klockelund med 600 lägenheter annars kommer stå utan förskoleplatser.



Förskolans placering i det nya bostadsområdet inritad på kartan

Nyckeltal

- Bruksarea: 792 kvadratmeter
- Antal förskoleplatser: 72 (teknisk kapacitet)
- Yta per barn: 11 kvadratmeter
- Årshyra: 2 759 680 kronor
- Kvm hyra: 3 484 kronor
- Årskostnad per plats: 38 329 kronor

Driftskostnader enligt förbrukning tillkommer.

Jämställdhetsanalys

Inrättandet av en ny förskola ger pojkar och flickor samma tillgång till förskoleplats. Vårdnadshavarna ges möjlighet att arbeta eller studera oavsett kön.

Barnkonsekvensanalys

I området kommer barnfamiljer att flytta in och ett behov finns av förskoleplatser. Planeringen av en ny förskola innebär att barnens rätt till utbildning i förskola och deras möjligheter till goda livsvillkor tillgodoses utifrån barnkonventionen

Miljö- och klimatkonsekvenser

Förvaltningen bedömer inte att inrättande av en ny förskola med fyra avdelningar i bostadsområdet Klockelund i Larsboda innebär betydande miljö- och klimatkonsekvenser.

Tidplan

Under förutsättning av nämndens beslut enligt detta tjänsteutlåtande beräknas förskolan preliminärt vara klar för inflyttning i början av 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för HR Ekonomi i samråd med avdelningen för förskola. Samverkan har skett med Åke Sundvall Byggnads AB och med stadsledningskontoret. Samråd med berörda fackliga organisationer ägde rum den 19 januari.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Den planerade förskolan med tillhörande gård tillgodoser de grundläggande kraven för en pedagogisk verksamhet både för inom- och utomhusmiljön. Den nya förskolan täcker det långsiktiga behovet av förskoleplatser i Klockelund och blir därigenom en viktig bas när ytterligare områden runt Drevviken byggs. Förskolan ger också förvaltningen möjlighet att omvärdera eller skjuta fram planerade förskolor i kommande områden. I det kommande området Karlsvik planeras ytterligare 780 bostäder att uppföras vilket stärker behovet av att inrätta en ny förskola vid Klockelund.

Hyreskostnaden för den nya förskolan är hög och innebär att förvaltningen behöver se över hur lokalen ska användas på ett effektivt sätt. Under projektets produktionsskede fortsätter arbete löpande för att om möjligt få ned produktionskostnaderna ytterligare. Den höga hyresnivån ska ställas i relation till de prisökningar som skett de senaste åren när inflationen och byggkostnaderna ökat kraftigt. Den nya förskolan bedöms kunna tillgodose kommande behov av förskoleplatser samt ge förvaltningen möjlighet att omvärdera eller skjuta fram planerade förskolor i kommande bostadsområden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar inrätta en ny förskola med fyra avdelningar i bostadsområdet Klockelund i Larsboda. Stadsdelsnämnden föreslås ansöka om hyresmedgivande hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott och uppdra åt förvaltningen att beställa genomförande och teckna hyresavtal med Åke Sundvall Byggnads AB.

Gunilla Ekstrand
Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Fredrik Karlsson
Avdelningschef HR och
ekonomi
Farsta stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2024-03-27