

Handläggare
Carina Westerberg
Telefon: 08 50801099

Till
Järva stadsdelsnämnd

Inrättande av ny förskola på Kista Äng

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag till genomförande av en ny förskola om fyra avdelningar inom Kista Äng.
2. Stadsdelsnämnden ansöker att kommunstyrelsens ekonomi och trygghetsutskott, KSEKTU, godkänner genomförandet av en ny förskola om fyra avdelningar inom Kista Äng.
3. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att hyra in förskolelokal av Kista Backe AB till en årshyra första året om 1 985 000 kronor under förutsättning att ekonomi- och trygghetsutskottet godkänner inhyringen.

Sammanfattning

Kista är inne i en expansiv fas, vilket innebär att fler förskoleplatser behöver tillskapas. Förvaltningen har, i dialog med Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret och Kista Backe AB, tagit fram förslag för tillskapande av en förskola om fyra avdelningar i Kista Backe ABs kvarter på Kista Äng till en årshyra första året om 1 985 000 kr. Verksamhetsstart bedöms ske i januari 2026.



Bild visar rödmärkning för position av fastighet inom Kista Äng.

Bakgrund

Stadsutveckling i Kista

Stockholms stad avser att utveckla och förtäta stadsdelsområdet Kista. Inom stadsdelsområdet planeras 7 500 nya bostäder samt en utvecklad handel och samhällsservice.

Inom detaljplanen Kista äng, som tidigare primärt varit parkeringsplats samt grönytor, planeras ett nytt bostadsområde med cirka 1600 bostäder. Området ligger mellan Torshamnsgatan och Kista Alléväg, nära kommunikationer och Kista centrum. Flera byggföretag har fått markanvisning inom området.

Tidigare beslut

Den 31 mars 2016 godkände dåvarande Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd förvaltningens förslag till inriktningsbeslut (DNR: 2.6.-531-2015). Den 25 januari 2018 godkände nämnden förvaltningens förslag till genomförandebeslut med avsikt att hyra en förskola om fyra avdelningar av fastighetskontoret (DNR: 2.6.-531-2015). På grund av ändrat världsläge har fastighetsägaren efter godkänt genomförandebeslut valt att ändra upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt. Den 15 december 2022 godkände nämnden förvaltningens förslag till inriktningsbeslut med avsikt att gå vidare med genomförande av inhyrning direkt av byggherren Nordiska Bostad/Kista Backe AB. (DNR: RK 2022/623)

Behovsanalys

Då inriktnings och genomförandebeslut togs, 2016 respektive 2018, visade stadsdelsförvaltningens och stadens behovsanalys mot ett kraftigt ökande behov av förskoleplatser. Sedan dess har stora nedskrivningar gjorts i befolkningsframskrivningarna för staden i stort och för stadsdelen. Detta har lett till att det antal förskoleplatser som planeras inom Järva stadsdelsförvaltnings område är betydligt högre än vad det prognostiserade behovet är. På grund av detta pågår det inom Järva stadsdelsförvaltning ett arbete tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att säkerställa att antalet planerade förskoleplatser speglar det prognostiserade behovet. I detta arbete tas det, förutom behovet, också hänsyn till de planerade förskolornas geografiska placering i förhållande till både nyproducerade bostäder och befintliga förskolor, till tidplan för planerat ibruktagande samt till uppskattade hyreskostnader. I norra delen av Kista kommer det under kommande år byggas ett stort antal nya bostadskvarter, i första hand som flerfamiljshus, både inom detaljplanen Kista äng och i närliggande detaljplaner.

Detaljplanerna Kista äng är den först antagna planen i stadsdelsområdet och byggnation av bostäder och lokaler pågår. Behovet av förskoleplatser i norra Kista kommer att växa i takt med bostädernas färdigställande. Det behov av förskoleplatser som bostäderna inom Kista äng ger upphov till bedöms på sikt, då hela detaljplanen är utbyggd, vara åtta till tio avdelningar.

Genom inhyrning av förskolelokal, med plats för fyra avdelningar, av Kista Backe AB säkerställer nämnden att det finns förskoleplatser för de barn som samtidigt med förskolans färdigställande kommer att flytta in i det bostäder som först blir klara inom Kista äng.

I takt med att fler bostäder inom Kista äng blir klara kommer behovet av förskoleplatser att öka. Förvaltningen säkerställer att det finns förskoleplatser för dessa barn genom dels att det kommer att finnas lediga platser på befintliga förskolor i närområdet, så som Kistahöjden, och dels genom den fortsatta planeringen för nybyggnation, i första hand de förskolor som planeras i närliggande detaljplaner så som detaljplanen för kv Odde.

Utifrån ovanstående aspekter är det förvaltningens bedömning att stadsdelsnämnden för att säkerställa förskoleplatser för barnen inom upptagningsområdet bör hyra in den förskola som planeras i Kista Backe ABs fastighet på Kista äng.

Ärendet

Förskolan omfattar fyra avdelningar med tillagningskök och omfattar en yta om totalt ca 721 m². Byggnaden är projekterad med en kapacitet om 18 barn per avdelning.

Byggherren Kista Backe AB planerade från starten av projektet att fastigheten skulle säljas som en bostadsrättsförening. Förskolan var därför i tidigare skede föreslagen att förvärvas av fastighetskontoret med avsikt att hyras av stadsdelsförvaltningen. Kista Backe AB har dock på grund av det ändrade ekonomiska läget beslutat att ändra detta och istället tillskapa hyresrätter. Stadsdelen kommer därför att hyra direkt lokalen direkt av Kista Backe AB.

Byggnaden uppförs med Miljöbyggnad silver. Elen ingår helt i hyran och förskolan tar del av solenergin från fastighetens solceller på taket.

Ekonomi

Ekonomi	
Basfakta	
Tidplan för färdigställande	December 2025
Antal avdelningar	4 st
Teknisk elevkapacitet	72 barn
Yta inomhus (LOA*)	721 kvm
Yta inomhus (LOA) per barn	10 kvm/barn
Gårdsyta	536 kvm
Gårdsyta per barn	7,4 kvm/barn
Ekonomi	
Årshyra år 1, ink. fastighetsskatt	2 159 460 kr
Årshyra år 1 per barn	29 992 kr/barn
Årshyra per kvadratmeter	2 995 kr/kvm
Fastighetsskatt	174 469 kr
Avtalets löptid	10 år

* Lokalarea – verksamhetsyta samt kommunikationsyta

Index: år okt 2025 (80% bashyra av 1 985 000 kr i årshyra)

I hyran ingår: samtlig drift och underhåll såsom El, VA, värme och ventilation bland annat.

Grön bilaga finns med och parterna förbinder sig till att samverka för ett miljömässigt och hållbart hyresförhållande.

Ingen direktfinansiering under projektering har skett utan fastighetsutvecklaren har stått för så väl utredningskostnader som myndighetskostnader under detaljplanearbete och projektering. Dessa av fastighetsutvecklaren nedlagda kostnader ingår liksom byggkostnaderna i föreslaget hyresavtal.

Vissa kostnader för fiber- och dataanslutning kan tillkomma.

Inköp av möbler och inredning tillkommer. Kostnaden för detta är inte bedömd.

Tidplan

Enligt föreslaget hyreskontrakt får verksamheten tillträde till lokalen första december 2025 vilket innebär att förskoleverksamheten kan påbörjas i januari 2026.

Tidplanen har ändrats sen tidigare beslut och kan komma att påverkas ytterligare då detaljplanen och byggnationen är omfattande. Vidare skall första hyran betalas i samband med det nya överenskomna inflyttningsdatumet.

Risakanalys

Inhyrning hos en privat fastighetsägare/hyresvärd kan betyda osäkerhet på längre sikt om vem som i framtiden kommer att äga fastigheten. Men då hyreskontraktet avses att skrivas på tio år så har förvaltningen säkerställt att kostnaden för inhyrning av denna lokal är känd under dessa tio år.

Inför det att hyrestiden löper ut och innan det att nytt hyresavtal tecknas ska en ny behovsanalys utföras.

Enligt föreslaget hyresavtal ska hyran räknas upp med det index som anges ovan. Hyran år ett är därför den lägsta hyran under avtalets löptid. Detta till skillnad från inhyrningar hos stadens egna fastighetsägande bolag där hyran år ett i de flesta förekommande fall är den lägsta i och med att inhyrande förvaltning i dessa fall betalar en kostnadsbaserad hyra.

All nybyggnation innebär osäkerheter. Detta har varit särskilt påtagligt under de senaste åren i och med först Coronapandemin och sedan Rysslands invasion av Ukraina. Under de senaste åren har byggkostnaderna ökat kraftigt i och med att världsmarknadspriser, på bland annat stål, har ökat.

I och med tecknande av hyresavtal säkerställer förvaltningen att kostnaden för inhyrning av denna lokal är känd under dessa tio år. I hyresavtalets "särskilda villkor" framgår att hyresvärden ska informera stadsdelen i händelse av förseningar 12 månader innan. Att byggherren Kista Backe AB ska bygga en förskolelokal ingår som en del av det exploateringsavtal som byggherren slutit med Exploateringsnämnden. Om Järva stadsdelsnämnd skulle välja att inte hyra in denna förskolelokal kommer den med största sannolikhet att istället hyras ut till en fristående verksamhetsutövare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i Järva, tidigare Rinkeby-Kista, stadsdelsförvaltning inom enheten för lokal- och internservice i dialog med förskoleavdelningen samt med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret och tidigare med fastighetskontoret. Stadens hyresförhandlingsfunktion har varit delaktig i förhandlingarna med byggherren.

Facklig samverkan har förts i början av 2023.

Samråd med stadsledningskontoret har genomförts i oktober 2023.

Jämställdhets- och barnkonsekvensanalys

Förvaltningen bedömer att Järva stadsdelsnämnd, genom inhyrning av föreslagen förskola hos Kista Backe AB, säkerställer att det finns förskoleplatser inom området Kista äng och att nämnden därmed tillser att en del av det behov av förskoleplatser som uppstår i och med utbyggnaden av lägenheter i Kista kan tillfredsställas.

Genom säkerställandet av dessa förskoleplatser tillgodoser Järva stadsdelsnämnd Barnkonventions artikel 31 ”Barns rätt till lek, vila och fritid”.

Förvaltningen bedömer att projektet inte har några negativa konsekvenser för jämställdheten.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att Järva stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till genomförande av en ny förskola om fyra avdelningar inom Kista Äng. Att stadsdelsnämnden ansöker att kommunstyrelsens ekonomi och trygghetsutskott, KSEKTU, godkänner genomförandet av en ny förskola om fyra avdelningar inom Kista Äng. Samt att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att hyra in förskolelokal av Kista Backe AB till en årshyra första året om 1 985 000 kronor under förutsättning att ekonomi och trygghetsutskottet godkänner inhyrningen.

Victoria Callenmark
Stadsdelsdirektör
Järva stadsdelsförvaltning

Jonas Eliasson
Avdelningschef
Järva stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Inga bilagor till detta ärende.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Victoria Callenmark, Stadsdelsdirektör	2023-11-28
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2023-11-28