

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

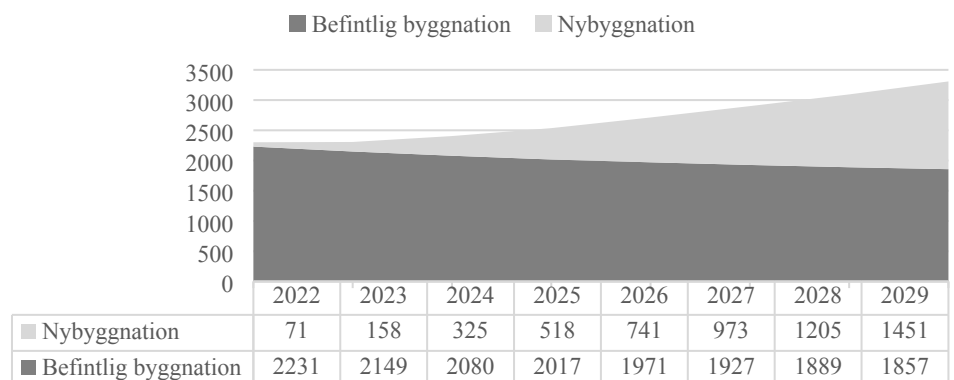
Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

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 Torpgläntan 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 Torpgläntan 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 Skolskolorförvaltning
 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 rivas.

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 borring 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 utjämnt 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 rivras 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