

Handläggare
Kerstin Hellmark
Telefon: 0850820026

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2021-08-26

Inrättande av ny förskola på Ripsavägen 33, komplettering

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att godkänna kompletteringen och ger förvaltningen i uppdrag att bygga förskolan enligt tidigare tjänsteutlåtande Dnr: EÅV 2019/468.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna projektet enligt dnr EÅV 2019/468.

Sammanfattning

I samband med föreslagen ny- och ombyggnad på Ripsavägen 33 har förvaltningen sett över nuvarande lokalbestånd samt behov av antal avdelningar inom de närmsta 10 åren för stadsdelarna Bandhagen/Högdalen/Örby.

Stadsdelsförvaltningens bedömning utgår från Stockholm stads befolkningsprognos och gör antaganden för variabler så som inskrivningsgrad i kommunal förskola samt antal barn per avdelning. Förvaltningens bedömning har även en geografisk avgränsning och följer naturliga barriärer så som större vägar och skogspartier och tar med lämpliga kommunikationsstråk i bedömningen.

Enligt förvaltningens bedömning, med utgångspunkt i stadens befolkningsprognos och redan idag beslutade processer som kommer innebära en förändring av lokalbeståndet, kommer nettoökning av antalet avdelningar behöva motsvara +16 avdelningar inom dessa tre områden.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning
Stadsmiljö och lokaler

Slakthusplan 8 A
Box 81
121 22 Johanneshov
Växel 08-508 14 000
Fax
eav@stockholm.se
start.stockholm

Förvaltningens förslag att möta denna omständighet är att utveckla beståndet enligt följande:

- Trollesundsskogen, ny friliggande förskola med 10 avdelningar
- Ripsavägen 33, ny tillbyggnad om 6 avdelningar

Bakgrund

Stadsdelsnämnden beslutade 21 februari 2017 i ett inriktningsärende (dnr 2.6-056/2017) att utreda inrättande av en förskola på Ripsavägen 33.

Stadsdelsnämnden beslutade 12 december 2019 i ett genomförandeärende (dnr: EÅV 2019/468) att inrätta en ny förskola på Ripsavägen 33 med fem avdelningar samt yteffektivisera befintlig förskola och sammanfoga med ny förskolebyggnad.

Ärendet skickades till KSEKU som ville att stadsdelsförvaltningen skulle göra en ny prognos samt undersöka om vi kunde göra något åt totalkostnaden. Efter samråd med SISAB och SLK samt redovisad ny prognos enligt detta tillägg föreslår förvaltningen att gå vidare med beslut enligt genomförandeärende dnr EÅV 2019/468.

Detaljplanen för Portklappen 1 vann laga kraft 2018-12-29 (dnr 2015-01164).

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av avdelning Stadsmiljö och lokaler i samarbete med avdelning förskola. De fackliga organisationerna har varit delaktiga i processen. Samråd har skett med Stadsledningskontoret.

Ärendet

Enligt förvaltningens bedömning kommer behovet av antalet avdelning inom Bandhagen/Högdalen/Örby förändras under kommande 10 år enligt tabellen nedan.

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
44	46	48	50	52	53	53	52	51	50

Befintligt bestånd

Förvaltningens befintliga bestånd av avdelningar i området omfattar idag 46 avdelningar. 2029 kommer det befintliga beståndet, om inga tillkommande avdelningar tillskapas, bestå av 34 avdelningar. Minskningen av antal avdelningar beror på nedläggning av förskolor med tillfälliga bygglov eller rivning av hus där förskolelokalen är beläget i, totalt 12 avdelningar fördelat på tre förskolor under perioden.

Enligt förvaltningens bedömning, med utgångspunkt i stadens befolkningsprognos och redan idag beslutade processer som kommer innebära en förändring av lokalbeståndet, kommer nettoökning av antalet avdelningar behöva motsvara 50 minus 34 avdelningar. Det vill säga +16 avdelningar.

Övriga faktorer

I och med Micasas plan att bygga Nya Högdalen vård- och omsorgsboende (VoB) Hemsystem kommer nuvarande VoB att rivas hösten 2025. I den byggnaden finns idag en förskola på Ripsavägen 44, 4 avdelningar som då behöver evakueras.

Syftet med detaljplanarbetet för kv Hemsystem är att skapa möjlighet att bygga en skola, en förskola och ett vård- och omsorgsboende. Micasas tidplan är att vård- och omsorgsboendet står klart 2027.

Utbildningsförvaltningens behov av en ny skola är först från 2030. Den tidplanen skulle då även gälla för en ny förskola eftersom en viss integrering med skolan planeras samt att förskolan inte kan verka i närheten av en byggarbetsplats.

Förskolan i kvarteret Hemsystem redovisas inte i ovan prognos eftersom prognosen sträcker sig till år 2029. Förvaltningens förslag är att inte gå vidare med en förskola i kv Hemsystem utan istället bygga Ripsavägen 33 då vi ser att behov av fler avdelningar uppstår tidigare. Efter omprövat beslut utgår Hemsystem från och med 2020 års lokalförsörjningsplan. Beslutet har meddelats SISAB och protokollförts i projektet. Inga övriga formella beslut finns i ärendet.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning
Stadsmiljö och lokaler

Slakthusplan 8 A
Box 81
121 22 Johanneshov
Växel 08-508 14 000
Fax
eav@stockholm.se
stockholm.se

Ekonomi

Hittills nedlagda kostnader i projektet Ripsavägen 33 är 5 128 000 kr vilket kommer att direktfaktureras stadsdelen vid en förgävesprojektering.

Exploateringsavtalet anger att en byggnation inom 5 år ska genomföras från att detaljplanen vann laga kraft (2018-10-19) annars utgår ett vite på 1,1 Mkr.

Förvaltningen har i samarbete med SISAB undersökt möjligheterna att få ned kostnaderna för Ripsavägen 33. Alternativen är att inte göra några åtgärder i befintlig förskola vilket skulle innebära 13 Mkr i besparing. Eller bygga en ny 5-avd förskola på ny bygggrätt utan förbindelselänk och med ett tillagningskök för 5 avd istället för 10 vilket uppskattas ge en besparing på 3 Mkr. Konsekvenserna av förslagen löser inte stadsdelens behov av antalet avdelningar enligt den långsiktiga planen för området. Det möjliggör inte heller samutnyttjande av lokalyta om förskolan kommer att ha två kök.

Utformningen av nybyggnaden styrs hårt i detaljplanen främst med anledning av nivåskillnaderna på tomten samt krav på tillgänglighet, både till förskolans huvudentré och till den befintliga byggnaden som finns högst upp på tomten. Konceptet Framtidens förskola fungerar därför inte vilket medför en ökad kostnad för projektering och entreprenad. Den ökade kostnaden i jämförelse med en konceptförskola har inte gått att få fram eftersom det inte finns några jämförbara konceptförskolor.

Avgående kostnader enligt förvaltningens planering:

Ripsavägen 44 – 4 avdelningar, 1 752 000 kr kallhyra/år

Stenkvistavägen 2 avdelningar 466 000 kr/år

Ny förskola Hemsystem, uppskattad investeringskostnad 65 mnkr.

Uppskattad hyra 3,7 mnkr/år.

Nedlagda kostnader i projektet Hemsystem är fram till mars 2021 340 000 kr. Kostnader för myndighets- och anslutningsavgifter samt konsultavgifter tillkommer med en uppskattad kostnad på mellan 200 000 kr och 350 000 kr.

Budgetoffert

Enligt erhållen budgetoffert från SISAB uppgår den sammanlagda hyresgenererande summan till cirka 71 mnkr. Hyra för första året uppgår till cirka 4,30 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt och 4,5 mnkr exklusive nyproduktionsrabatt. Totalt för 180 barn (summa tillkommande hyra och nuvarande hyra) blir årshyran 25,0 tkr/barn/år. Offertdatum har gått ut men en indikation från SISAB säger att budgetofferten kommer att hålla. Ny offert kommer att skrivas och den kommer att regleras mot verklig kostnad efter färdigställandet.

Förskolans utformning

Den befintliga förskolan som är placerad ungefär på mitten av fastigheten uppfyller inte sitt angörings- och transportbehov.

För att tillgodose krav på tillgänglighet och god arbetsmiljö till den befintliga byggnaden samt lösa nuvarande problem med förskolans angörings- och transportbehov placeras en förbindelselänk mellan de två byggnaderna. Varuintag och källsortering placeras i den nya byggnaden vid vägen.

Förbindelselänken ska också fungera som en transportväg mellan byggnaderna då de två förskolebyggnaderna ska fungera som en enhet. Kök, personalrum, rörelserum och ateljé fördelas på de två byggnaderna och en transport mellan husen för barn och personal möjliggör ett samutnyttjande av hela lokalytan.

Länken placeras en våning upp för att inte skära av gården. Förbindelselänkens bruksarea (BRA) är 63 kvm.

Angående utformningen av nybyggnaden så styrs den hårt i detaljplanen vilket gör att konceptet Framtidens förskola inte fungerar vilket medför en ökad kostnad.

Utdrag från Detaljplan Dnr 2015-01164, 2018-04-24, rev 2018-10-15. Laga kraft 2018-12-29.

”Att utökningen av förskolan föreslås med en ny byggnad placerad längs Ripsavägen är ett medvetet val med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde och gårdens topografi. Placeringen skapar en mer skyddad förskolegård samt minimerar påverkan på den skyddsvärda ekbacke som är belägen i planområdets södra del.

Den nya förskolebyggnaden delas upp i två delar och har en högsta byggnadshöjd mot gatan för att ge intrycket av en mindre kompakt byggnadsvolym med uppbruten karaktär. Egenskapsbestämmelse reglerar att *”byggnad ska delas upp i två volymer samt anpassas till terräng genom halvplansförskjutning.*

Då den befintliga förskolebyggnaden har ett kulturhistoriskt värde och är grönklassad av stadsmuseet införs i planen varsamhetsbestämmelse *k* som gäller för byggnadens exteriör; *”byggnadens exteriöra karaktär såsom anpassning till terrängen, byggnadskroppens volymuppdelning, takform, fönstrens form, färg och placering samt de putsade fasaderna ska bevaras och tillvaratas”.*

Den nya byggnaden ansluts till den befintliga genom en glasad förbindelsegång som förläggs en våning upp för att minska påverkan

på gårdens nyttjande. Med en bestämmelse där gången för förläggas regleras att *"Marken får endast bebyggas med glasad förbindelsegång i en våning med största bredd om 3,0 meter. Minst 2/3 av förbindelsegången ska ha en minsta frihöjd om 3,0 meter. Pelare till förbindelsegång får landa på marken "*

Tidplan

Förskolan beräknas stå klar 2023/2024 under förutsättning att bygglovet inte överklagas samt att beslut om detta tillägg tas av stadsdelsnämnden i augusti 2021 och därefter av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Synpunkter och förslag

I och med att förvaltningen har sett över nuvarande lokalbestånd samt behov av antal avdelningar inom de närmsta 10 åren för stadsdelarna Bandhagen/Högdalen/Örby har vi fått fram ett långsiktig och övergripande resultat. Vissa förskolor behöver avvecklas och nya avdelningar behöver tillföras.

Förvaltningen föreslår att förskolan Skogsbacken på Ripsavägen 33 inom fastigheten Portklappen 1 utökas med en avdelning och att en ny förskolebyggnad utformas med fem avdelningar och ett gemensamt kök. Ny och befintlig byggnad sammankopplas med en förbindelsegång vilket ger tillgänglighet till båda byggnaderna och möjliggör för en samlad förskoleverksamhet.

Förvaltningen avser att inte gå vidare och bygga en ny förskola i kv Hemsystem eftersom behovet tillgodoses med en ny förskola på Ripsavägen 33 vilket ger en besparing för kommunkoncernen med ca 65 mnkr.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör

Kersti Tagesson
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp	2021-08-11
Kersti Tagesson	2021-08-11