

Handläggare
Kerstin Hellmark
Telefon: 08-50820026

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-04-20

Genomförandeärende om ny friliggande förskola på Bägerstavägen i Enskede gård

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att bygga en fristående konceptförskola för åtta grupper till en investeringskostnad om 64 mnkr och en årshyra om 4,7 mnkr år ett på Bägerstavägen 41, Fastighet Lillstugan 1.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att riva befintlig förskola.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) att godkänna projektet.

Sammanfattning

Nya bostäder planeras i närområdet och därmed ökar behovet av förskoleplatser. Den befintliga förskolan Bägersta Gård har uppnått sin tekniska livslängd och förutom det är den brand- och vattenskadad. Förskolan rivs och en ny förskola byggs på samma plats som den gamla förskolan utan att ändra detaljplanen. Förskolan utökas med fyra grupper och kommer att ha åtta grupper i ett plan och plats för 140 barn. Förskolan planeras stå färdig för inflyttning kvartal 4 2024.

Den nya förskolan upphandlas av SISAB och är ett nyckelfärdigt koncept vilket sänker produktionskostnaderna och förkortar evakueringsperioden.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att förvaltningen får i uppdrag att bygga en ny friliggande förskola med plats för 140 barn utan detaljplaneändringar som ska ersätta den befintliga byggnaden.

Bakgrund

Den gamla förskolan är byggd 1979 och har nått sin tekniska livslängd. Under utredningstiden evakuerades förskolan Bägersta

Gård till en befintlig tillfällig paviljong i Årsta med anledning av en brand i förskolan på Bägerstavägen oktober 2021. Förskolan är nu brand- och vattenskadad. Rivning planeras till våren 2023.



Förskolan Bägersta gård, Bägerstavägen 4, Fastighet Lillstugan 1.

Behovet av fler förskoleplatser kommer att öka med anledning av nya bostadsbyggen som planeras i Slakthusområdet och vid Bolidenplan samt vid Bägersta byväg. I takt med att nya bostäder står färdiga och befolkningen ökar kommer enligt prognosen även antalet barn i åldern 1-5 år att öka och därigenom även behovet av fler förskolor. Förvaltningen har räknat på en fortsatt genomsnittlig inskrivningsgrad om 87 procent vilket ger en ökning av platsbehov på cirka 600 platser i slutet av den första planeringsperioden. Av de cirka 600 nya platserna antar förvaltningen att cirka 200 barn kommer gå i enskilt driven/fristående förskola. Platsbehovet ser olika ut i olika stadsdelar där även generationsväxling i redan befintlig bebyggelse och inskrivningsgrad spelar en stor roll vilket inte går att förutse med befolkningsprognosen. Ny lagstiftning om förskoleplats till alla barn 3-5 år antas också öka inskrivningsgraden i områden där den idag är lägre än genomsnittet. På kortare sikt kommer barn i vissa stadsdelar behöva gå på förskolor som ligger längre bort från hemmet än man önskar.

Nedan tabell redovisar projekt som planeras i anslutning till området och är med i Swecos prognos.

Enskedefältet	
Fjärdingsmannan 1	115 bostäder 2022
Poliskonstapeln 1	43 bostäder 2022
Bägersta byväg	200 bostäder 2027-2029
Enskede gård	
Bolidentriangeln BR	109 bostäder 2030-3031
Bolidentriangeln HR	100 bostäder 2029-2030
Gamla Enskede	
Häradsdomaren	30 radhus, 2024-2025
Dalen	190 bostäder 2025-2026
Slakthusområdet etapp 1-5	2900 bostäder, 2026-2035

Flera olika alternativ till ny förskola har studerats under de senaste åren och målet har varit att få fram en kostnadseffektiv och funktionell förskola utefter stadsdelens behov av förskoleplatser och med hänsyn till SISABs besked att förskolan hade nått sin tekniska livslängd. Förvaltningen har prioriterat detta ärende eftersom förskolan också kan bli ett komplement till Slakthusområdet samt att verksamheten behöver en permanent förskolelokal.

Att renovera befintlig förskola har inte varit möjligt eftersom behovet att utöka antalet förskoleplatser inte ryms inom befintliga lokaler, en utökning kräver en ny detaljplan. Den tekniska livslängden på huset har passerat och kräver helt nya installationer till höga kostnader.

Det första alternativet var SISABs färdiga konceptförskola ”Framtidens förskola” vilken krävde ny detaljplan och därmed ökade kostnader och lång genomförandetid. Projektet gick vidare och arbetade fram ett förslag till en modulförskola, ”SISAB UP”. Med anledning av den extra ordinära situationen som uppkommit i och med världsläget som också påverkat byggmarknaden fick SISAB endast in ett svar vid upphandlingen. Kraven uppfylldes inte och det skulle bli ett komplicerat bygge med flera aktörer med oklara kostnader. I detta skede brandskadades förskolan Bägersta Gård och verksamheten evakuerades till en paviljong på Skagersvägen i Årsta. Enligt besked från Exploateringskontoret kan paviljongen vara kvar till Q4 2024 och behöver därefter avvecklas. Projektet arbetade vidare för att hitta en lösning som förutom att

uppnå kostnadseffektivitet, möjlighet att utöka antalet platser inom befintlig byggrätt också möjliggör leverans enligt tidplan.

Tidigare beslut

Inriktningsärende dnr 2.6-152/2019.

Inriktningsärende dnr EÅV 2021/186.

Ärendet

Den befintliga förskolebyggnaden på fastigheten Lillstugan 1 i Enskede behöver rivas på grund av den har nått sin tekniska livslängd samt att den är brandskadad. Behovet av förskoleplatser kommer att öka i Enskede under kommande år. För att tillmötesgå behovet av förskoleplatser i området gör förvaltningen bedömningen att en ny förskola med högre kapacitet kan anläggas på samma plats.

Den nya förskolan upphandlas av SISAB och är en nyckelfärdig förskolebyggnad inklusive grund till ett fast pris. Detta sänker produktionskostnaderna och förkortar evakueringsperioden. Konceptet har viss flexibilitet och förskolan anpassas till SISAB:s och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings funktionsprogram så långt möjligt.

Den nya förskolan blir 1208 kvm, platsbyggd i ett plan inom befintlig byggrätt och detaljplan. Den befintliga gården är förlagd bakom huset in mot Enskedeparken.



1 Ny förskola Bägerstavägen

Förskolans utformning

Förskolan kommer att ha plats för 140 barn fördelat på åtta grupper och förses med tillagningskök. Angöring sker från en mindre vändplan intill inlastningsrummet i köket från Bägerstavägen. Huvudentréerna kommer att vara från gården och två avdelningar delar på en entré och totalt blir det fyra entréer. Fasadmaterialet utgörs av stående träpanel och fönstren har varierande storlek med låg bröstning vilket gör att barnen kan ta del av utsikten.

Personalen har en egen entré med intilliggande personalutrymmen såsom omklädningsrum, kombinerat vil- och samtalsrum,

personalrum och kontorsutrymmen. Kökspersonalen har tillgång till egen wc och delar omklädningsrum med övrig personal.

De befintliga förråden vid entrén kommer att användas till soprum och källsorteringsförråd. Förskolan kommer att ha en matavfallskvarn som kopplas till en kombitank med fettavskiljare.

Samtliga grupper har ett större samlingsrum med pentry samt ett eller två kombinerade lek- och vilrum. Sex av grupperna delar på skötrum/wc medan övriga två grupper har egna. De gemensamma ytorna består av en flexibel yta som kan användas som ateljé, rörelseyta eller matsal samt en läsyta.

Förskolegård

Den befintliga förskolegården behålls och är indelad i en vidlyftig zon för de äldre barnen och en trygghetszon för de yngre barnen. Förskolegården består mestadels av naturmark med många uppväxta träd som skapar naturlig skugga. Det finns sandlådor, lekhus och lekställningar. Förskolegården är belägen bakom förskolebyggnaden intill Enskede park.

Miljö

Förskolan byggs med hållbart och giftfria material, dokumenterad i Byggvarubedömningen. Fasadmaterialet utgörs av stående träpanel.

Stockholm stad har kravet SILVER som miljöklass. Projektets byggherre SISAB kommer i upphandlingen av entreprenaden att ställa kravet totalbetyg SILVER enligt Sweden Green Building Council:s system Miljöbyggnad. Certifieringen innebär att byggnadens miljöprestanda och miljöarbetet granskas av tredje part.

Förskolan är projekterad enligt de krav och riktlinjer som gäller enligt plan- och bygglagen (2016:537), plan- och byggförordningen (2016:537), Boverkets Byggregler (BBR 25) och Boverkets föreskrifter för enkelt avhjälpta hinder (BFS - 2013:9 HIN 3).

Tidplan

Förskolan beräknas stå klar kvartal 4 2024 under förutsättning att beslut om genomförande tas av stadsdelsnämnden i april 2023 och därefter av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Budgetoffert

SISAB har lämnat en hyreskalkyl till stadsdelen enligt nedan. Projektkostnaden är exklusive index och är en uppskattning som baseras på en kalkyl med basmånad 1-2022.

Ekonomi och nyckeltal

I inriktningsbeslutet 2021/186, en ny modulförskola, 8 avdelningar, redovisas den totala kostnaden för projektet till 48 410 000 kr och tillkommande hyra exklusive nyproduktionsrabatt till 2 690 000 kr/år. Upphandlingen lyckades inte uppnå denna prognos främst med anledning av det förändrade världsläget med höga räntor, dyrare byggvaror, färre byggaktörer som också medför ökade risker och oförutsedda kostnader. Situationen kvarstår.

Avgående årshyra för paviljongen på Skagersvägen från Q1 2025 är 2 267 204 kr exkl moms.

Åtgärd	Nybyggnation	
Organisation	Antal grupper	8
Färdigställd	År och månad	2024 dec
Ekonomi (kr)	Total projektkostnad	64 796 664
	Hyresgenererade kostnader	64 096 664
	Direktfinansieringar	493 129
	Hyreskostnad före projekt, avgående hyra	700 594
	Hyreskostnad (år 1), kalkylberäkningsprocent 2,0%	4 482 183
	Hyreskostnad (år 1), räntesats 2,41%	4 737 514
Platser (antal)	Kapacitet antal barn, efter projektet	140
	Kapacitet barn och personal, efter projektet	175
	Kapacitet antal barn före projekt	72
	Kapacitet antal barn och personal före projekt	91
Area BRA (kvm)	Avgående area	809
Area BRA (kvm)	Total ny lokalarea	1 208
Kvm	Friyta gård totalt, efter projektet	3 200
	Friyta gård/elevplats	23
Rivning	Rivning brandskadad befintlig förskola, SISABs kostnad	700 000
Restvärde	Befintlig förskolebyggnad, stadsdelens kostnad	2 000 000
BKI	Byggkostnadsindex basmånad	nov 2022
Nyckeltal	Hyreskostnad per plats	33 839
	Investeringsutgift per plats	462 833
	Investeringsutgift per kvm	53 640
	Area per plats	9

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen tillsammans med Avdelning förskola och SISAB. Samråd har skett med stadsledningskontoret. De fackliga organisationerna har varit delaktiga i processen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förskolegård

Gårdens utformning skapar en trygg miljö för barnen utan nämnvärda bullerkällor och de har närhet till parken.

Gårdsbelysning ger god trygghet och möjlighet att nyttja hela

gården även under vinterhalvåret. Planteringslådor ger möjlighet för barnen att plantera och lära sig om växter.

Barnperspektiv

Projektet har tagit hänsyn till barnperspektivet, det vill säga när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input. Lokalerna är anpassade så att barnens behov uppfylls. De erbjuder goda möjligheter för bland annat lek, pyssel, måltid och sömn.

Jämställdhet

För att barnen ska få samma möjligheter till utvecklande och lärande har jämställdhetsaspekten beaktas i detta projekt. Gården med dess naturmark motverkar hög konkurrens om lekredskapen. Den goda uppsikten över gården möjliggör för pedagoger att observera barnens aktiviteter och styra till inkluderande verksamheter. Naturmarken främjar till fantasifull lek istället för förutbestämd lek.

Tillgänglighet

Förskolegården tillgängliggörs genom en asfalterad gångväg till entréerna från gården. Topografin är inte kuperad, vilket kommer att underlätta framkomligheten. Barn liksom personal har tillgång till RWC varav en är placerad i groventrén.

Förslag

I syfte att uppfylla barnomsorgsgarantin i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår förvaltningen att en ny fristående förskola med ökad kapacitet byggs till en kostnad av 64 mnkr och en årshyra om 4,7 mnkr år ett och ersätter den brandskadade förskolan på Bägerstavägen i Enskede.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår att nämnden godkänner rivning och föreslår att nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott att godkänna projektet.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Bilaga 1 Planritning – förskolan

Bilaga 2 Kulörbeskrivning – förskolan

Bilaga 3 Budgetoffert SISAB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-04-24
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-04-24