

Handläggare
Jens Westlund
Telefon: 0850821150

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2020-09-24

Ny förskola på fastigheten Snabelskon 5

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förslaget om en ny förskola med kapacitet för fyra barngrupper på fastigheten Snabelskon 5 i Solberga.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande den nya förskolan.
3. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget.

Sammanfattning

Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade den 27 mars 2019 att godkänna inriktningen för att projektera en ny förskola på Sulvägen 62 i kvarteret Snabelskon, Solberga. Den planerade förskolan ska ersätta den befintliga förskolan Skogsglántan och planeras bli klar december 2021.

Förskolan Skogsglántan om fyra avdelningar har av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) bedömts som tekniskt uttjänt och stadsdelsförvaltningen lämnade förskolan årsskiftet 2019/2020. Den nya permanenta förskolan ska ersätta Skogsglántan och planeras ha fyra avdelningar.

Den nya förskolan uppförs av SISAB och årshyran beräknas bli 1 558 000 kronor och 21 600 kr per barn.

Bakgrund

Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade den 27 mars 2019 i ”Underlag för budget 2020 med inriktning 2020 och 2022 för Älvsjö stadsdelsnämnd” att godkänna inriktningen för att projektera en ny förskola om sex avdelningar i kvarteret Snabelskon, Sulvägen 62 (dnr ÄLV 2019/121). Den nya permanenta förskolan ska ersätta förskolan Skogsglántan som avvecklas.

SISAB har sedan ett par år tillbaka meddelat Älvsjö stadsdelsförvaltning att förskolan Skogsglantan bedömts vara teknisk uttjänt och att SISAB inte anser det ekonomiskt försvarbart att bekosta det fortsatta underhållet. Förvaltningen planerade för en avveckling av verksamheten och sade upp och avslutade hyreskontraktet och förskoleverksamheten per den 31 december 2019.

Eftersom utbyggnaden av bostäder i området ökar kraftigt och flera tillfälliga bygglov för förskolor löper ut inom de närmaste åren bedömde förvaltningen att det alltså finns ett behov av en förskola i området. Enligt Swecos befolkningsprognos växer antalet barn i Solberga med 348 fram t.o.m. 2027. Mot den bakgrunden beställde förvaltningen den 7 augusti 2019 en budgetoffert på en ny permanent förskola om fem eller sex avdelningar (dnr ÄLV 2019/364). SISAB meddelade därefter att fastigheten Snabelskon 5 inte kunde inrymma en förskola på mer än fyra avdelningar och att SISAB vid en beställning skulle kunna uppföra en förskola med fyra avdelningar enligt konceptet ”SISAB UPP” för att täcka nämndens behov med kortast ledtider. Förvaltningen återkom den 3 februari 2020 till SISAB med en ny beställning av budgetoffert på en förskola med fyra avdelningar (dnr ÄLV 2019/364).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen förskola och avdelningen för samhällsplanering och internservice. Ärendet behandlades i förvaltningsgrupp den 15 september 2020.

Ärendet

Förskolan Skogsglantan har av SISAB bedömts som tekniskt uttjänt vilket medförde att Älvsjö's förvaltning sade upp hyresavtalet och avslutade förskoleverksamheten årsskiftet 2019/2020. På fastigheten planerar SISAB att uppföra en ny förskola med fyra avdelningar (72 barn), konceptet ”SISAB UPP”. Förskolan uppförs som miljöbyggnad silver och material är kontrollerade mot byggvarubedömningen.

Konceptet SISAB UPP innebär att förskolan byggs med prefabricerade byggelement, så kallade moduler. Eftersom stora delar av byggnationen sker i fabrik kan entreprenadtiden hållas förhållandevis kort och långa evakueringstider kan undvikas. En annan fördel är att ledtider och entreprenadtider kortas ned till att möta förvaltningens behov. Byggnaderna är planerade för att tillgodose både verksamhetens samtliga behov samt uppfylla SISAB:s anvisningar och gällande regelverk.

Förskolan med tillhörande gård beräknas omfatta 1 212 kvm friyta, vilket ger en friyta per barn om ca 17 kvm. Av gårdens totala yta är 377 kvm tillgänglighetsanpassad för funktionsnedsatta barn. Förskoleverksamheten i den nya förskolan beräknas påbörja sin verksamhet vid årsskiftet 2021/2022.

Stadsdelsförvaltningen har för närvarande en förskoleutbyggnad i balans. De permanenta förskoleplatserna som SISAB planerar uppföra behövs tillsammans med fyra planerade avdelningar i familjebostädernas flerfamiljshus som uppförs i kvarteret Kabelverket för att bibehålla den balansen.

Bostadsutvecklingen inom den aktuella stadsdelen, Solberga innebär att ytterligare ca 1 800 st. bostäder beräknas färdigställs t.o.m. 2027 samt att ett flertal tillfälliga bygglov för förskolor löper ut de närmaste åren i Älvsjö med omnejd. Mot den bakgrunden ser förvaltningen både ett långsiktigt och ett kortsiktigt behov av fler förskoleplatser.

Tidsplan

September 2020	Genomförandebeslut stadsdel
Oktober 2020	Beslut i KSEKU
Oktober / november	Beställning till SISAB
2021 - 2022	Produktion
2021 / 2022	Inflyttning av förskoleverksamhet



Illustration av en preliminär tilltänkt permanent förskolebyggnad.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning
Avdelningen för förskola

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Växel 08-508 22 000
Fax 08-508 220 99
hagersten-alsvjo@stockholm.se
stockholm.se

Ekonomi

Årshyran för förskolan är 1 558 000 kr. Såväl hyreskostnader som framtida driftskostnader kommer att rymmas inom förskolans budget.

I tabellen nedan redovisas uppgifter om kapacitet, yta och hyra för förskolan.

Nybyggnad (BRA)	759
Hyresgenererande investeringsutgift	30 203 000 kr
Investeringsutgift per kvm (BRA)	39 793 kr
Kapacitet, förskolebarn	72
Antal avdelningar	4
Årshyra	1 558 000
Årshyra per barn	21 639 kr
Lokalyta per barn	10,5
Total projektkostnad per barn	428 000

I SISAB:s projektkostnadsredovisning framgår att det i den totala investeringsutgiften om 30 808 000 kr ingår rivningskostnader om 605 000 kr vilka bekostas av SISAB. Markprojekteringen har inte genomförts i detalj vid offertens upprättande eftersom den är beroende av information från totalentreprenaden av byggnaden. SISAB har därför använt sig av nyckeltal från liknande projekt för att bedöma projektets kostnader. Befintlig förskola är tekniskt utjänt och består endast av ett bokfört restvärde om 204 000 kr. Den summan ingår inte i projektkostnadsredovisningen ovan och bekostas av Sisab.

Bidrag för hyra

I budget från 2020 ersätter kommunfullmäktige stadsdelsförvaltningarna genom att betala ut ett bidrag för förskolor med hög hyra. Bidraget för den nya förskolan beräknas uppgå till knappt 150 000 kronor per år utifrån nuvarande regler

Inventarier

Stadsdelsförvaltningen kommer att utrusta förskolan med inventarier, utöver den fasta inredning som ingår i byggprojektet. Dessa inventarier kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsplan avseende inventarier. Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttningen.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner SISAB:s plan för uppförandet av en ny förskola om fyra avdelningar på fastigheten Snabelskon 5 och att ärendet sänds vidare till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.

Stadsdelsnämnden är i behov av förskoleplatserna för att säkerställa att förvaltningen uppfyller platsgaranti och omställningsbehov. Förskolan med tillhörande gård bedöms tillräcklig för att ge en god miljö åt fyra barngrupper.

Uppförandet av förskolan i Solberga skapar förutsättningar för att möta en efterfrågan av förskoleplatser i ett område som enligt Sweco bedöms tillföras ca 1 800 st. bostäder av olika bostadsutvecklare fram t.o.m. 2027.

Förvaltningen strävar efter en jämställd förskolemiljö med lika möjligheter för flickor och pojkar. Personalen ska arbeta på förskolan med jämställda villkor och arbetsuppgifter. Utbyggnaden av förskolorna i stadsdelsområdet är en del i arbetet med att kunna erbjuda bostadsnära förskolor och bidra till jämlika livschanser för kvinnor och män.

Gunilla Davidsson
stadsdelsdirektör

Katarina Odén-Ryhede
avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2020-09-08
Katarina Odén-Ryhede, avdelningschef	2020-09-08