



Handläggare:
Ellika Eriksson 08-508 24 401
Rune Ney, tfn: 08-508 24060

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Genomförandeärende: Rivning och uppbyggnad av nya förskolor i Skärholmen och Vårberg.

Förslag till beslut

1. Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag.
2. Ärendet sändes till Kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande
3. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson
Stadsdelsdirektör

Birgitta Thulén
Verksamhets chef

Sammanfattning

Sedan några år tillbaka pågår förnyelse av stadsdelsnämndens förskolelokaler och gruppboenden. Skälet till förändringen har varit att det i beståndet funnits lokaler som både varit gamla och i mycket dåligt skick. Förskolorna får nedslag av Miljöförvaltningen och Arbetarskyddsstyrelsen regelbundet. Under åren 2003, 2004 och 2005 har stadsdelsnämnden beslutat om rivningar av gamla uttjänta förskolor, bl a vid kvarteret Amaranten i Bredäng, vid kvarteret Malsätra i Sättra samt vid kvarteret Ekholmsvägen 229. Samtliga rivna förskolor har blivit ersatta med nya fungerande förskolebyggnader. Nu har turen kommit till två förskolor som byggdes som ett provisorium på 1960-talet. Förvaltningen bedömer att förskolan vid Stångholmsbacken 97 i Skärholmen och förskolan vid Vårholmsbackarna 114 i Vårberg, bör rivas och ersättas med nya. Under flera år har förvaltningen påtalat att den kostnadsdrivande byggprocessen drastiskt måste förändras. Det måste bli möjligt att skapa nya förskolor på ett smidigare sätt med en förenklad byggprocess och kortare byggtid, men framförallt med lägre driftskostnader som bedöms som ekonomiskt försvarbara.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom enheten Stadsmiljö i samverkan med Förskoleenheten.

Bakgrund

Sedan några år tillbaka pågår dels upprustning, men även förnyelse av stadsdelsnämndens förskolelokaler. Skälet till behov av förändring är att det finns lokaler som både varit gamla och dåligt skick. De sämsta lokalerna är nu 40 år gamla. Under flera år har både förskolornas personal samt föräldrar uppmärksammat och påtalat allvarliga brister på vissa förskolor. Efter att stadsdelsförvaltningen även fått yttranden från Miljöförvaltningen har s.k. statusbesiktningar genomförts. Syftet har varit att bilda sig en uppfattning om förskolornas status och utifrån denna bedöma behovet av åtgärd. Förvaltningens slutsats har varit att upprustning och/eller tillbyggnad inte lönat sig. Den åtgärd som förvaltningen bedömt vara mest ekonomiskt försvarbar har varit att riva de gamla uttjänta förskolebyggnaderna och uppföra nya. Både under åren 2003, 2004 och 2005 beslutade stadsdelsnämnden om rivningar av befintliga förskolor, bl a vid kvarteret Amaranten i Bredäng, vid kvarteret Malsätra i Sätra samt vid kvarteret Ekholmsvägen 229. Samtliga rivna förskolor har blivit ersatta med nya fungerande förskolebyggnader.

I det fortsatta arbetet med att rusta upp, alternativt byta ut befintliga förskolelokaler av sämre skick har nu turen kommit till två förskolor som byggdes som ett provisorium på 1960-talet. Förvaltningen bedömer att förskolorna, belägna vid Stångholmsbacken 97 i Skärholmen och vid Vårholmsbackarna 114 i Vårberg, bör rivas och ersättas med nya förskolebyggnader med rådande standard och som fungerar utifrån de krav som ställs på verksamheten idag.

Förskolan Vårholmsbackarna 114 (byggd 1967) är en 4 avdelnings förskola med 56 barn. Byggnaderna består av en huvudbyggnad och ett annex. Ytan är på 510 kvm. Per barn blir ytan 9,1 kvm. Årshyran är 290 248 kr och hyra per kvm 569 kr. Hyresvärd är SISAB.

Förskolan Stångholmsbacken 97 (byggd 1967) är en 4 avdelnings förskola med 59 barn. Byggnaderna består av en huvudbyggnad och ett annex. Ytan är 525 kvm. Per barn blir ytan 8,8 kvm. Årshyran är 452 024 kr och hyra per kvm 861 kr. Hyresvärd är SISAB.

Kostnadsbeskrivning gamla och nya förskolor

Förskola	Vårhol.b . 114	Vårhol.b. 114 Nya		Stånghbacken 97	Stånghback en 97 Nya
Hyresvärd	SISAB	SISAB		SISAB	SISAB
Byggår	1967	2010		1967	2010
Avdelningar	4	4		4	4
Antal barn	56	70		59	70
Yta	510	824		525	725
Yta per barn	9,1	11,7		8,8	10,3
Årshyra	290 tkr	2200 tkr		450 tkr	2200 tkr
Årsh.p.kvm.	569 kr	2669 kr		861 kr	3034 kr
Kostnad per barn/år	5183 kr	31 428 kr		7661kr	31 428 kr

Förvaltningens synpunkter och förslag

Vid varje nyproduktion av förskole- och skolbyggnader som handlats upp av staden, bl a av Gatu- och fastighetskontoret och SISAB, har stadsdelsförvaltningen under flera år varit kritisk till det kostnadsdrivande och tidskrävande förfaringssätt som generellt har tillämpats. Många fastighetsägare verkar i princip sakna incitament till att hålla nere kostnaderna eftersom de alltid får sina kostnader täckta av beställaren. Stora kostnader för projektering och konsulter gör att framtagning av nya byggnader tar lång tid och kostar mycket.

Enligt förvaltningens uppfattning borde de flesta förskole- och skolbyggnader kunna byggas på ett smidigare och rationellare sätt med bibehållen kvalitet. Utifrån stadens intresse bör det även vara angeläget att hålla nere långvariga investeringar då den rådande rörligheten (osäkerheten) inom förskole- och skolverksamheten påverkar stadens ekonomi. Staden har under åren påpekat att kostnadsdrivande projekt ska undvikas och att konsult - och projektkostnader ska minimeras.

De faktiska behoven av förskoleverksamhet är ofta mycket svårt att förutse och behovet av verksamhets- och lokalförändringar kan snabbt ändras under relativt korta tidsintervall. Med hänsyn till den rådande osäkerheten vid lokalplanering, krav på de ekonomiska aspekterna och som en delaktig aktör i staden bör det även ligga i SISABs intresse att bidra med enklare, flexibla, prefabricerade och framförallt billigare lokallösningar.

Alla nya byggnader som uppförs behöver nödvändigtvis inte ha en livslängd på 40 eller 50 år. Lokaler som det inte längre finns behov av bör kunna avvecklas mycket tidigare, t ex efter 20 år. Då markutrymmet i staden dessutom är begränsat så bör även befintliga och ianspråktaga markområden, t ex förskolegårdar, och hur de används kunna förändras och nyttjas av annan verksamhet med kortare intervall.

Eftersom verksamhetsbehovet är föränderligt över tid anses de kvalitetskrav som ibland ställs på byggnaden vara obefogade och överdimensionerade. Det bör enligt förvaltningens uppfattning vara möjligt att uppföra förskolebyggnader med en något lägre standard, dock med bibehållen kvalitet, till en mycket lägre kostnad.

Förvaltningen vill att SISAB tillsammans med förvaltningen tar fram en grov kalkyl gällande kostnaderna för rivning och uppförande av två nya förskolor dels vid Stångholmsbacken 97 samt vid Vårholmsbackarna 114 innan förvaltningen går vidare för att ta fram ett genomförandebeslut.

I syfte att hålla kostnaderna nere vill förvaltningen även att SISAB vid kostnadsberäkningen av nyproduktion utgår ifrån en s.k. typstuga, eller ett färdigt förslag på prefabricerad lokallösning istället för att påbörja en ny och kostnadsdrivande projekteringsprocess.

Kostnaderna täcks i den ordinarie budgeten för Förskolan.