



Handläggare:
Rune Ney, 08-508 24 060
Sophie Dahlberg, 08-508 24 016

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Genomförandeärende: Rivning och uppbyggnad av nya förskolor i Bredäng, Skärholmen och Vårberg

Förvaltningens förslag till beslut

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

Steinunn Å Håkansson
Stadsdelsdirektör

Birgitta Thulén
Verksamhetschef

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 Arbetsmiljöstyrelsen 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 tre förskolor som byggdes som provisorium på 1960-talet. Förvaltningen bedömer att förskolan vid



Frimurarvägen 7 i Bredäng samt Stångholmsbacken 97 i Skärholmen och
förskolan vid Vårholmbäckarna 114 i Vårberg, bör rivas och ersättas med nya.

I syfte att uppfylla barnomsorgsgarantin och tillgodose det ökande barnantalet i stadsdelen bland annat till följd av nyproduktion, föreslår förvaltningen även att inrätta en ny förskola på Idholmsvägen 161. I samband med att de gamla förskolorna rivs och ersätts med nya skapas ytterligare förskoleplatser även på Frimurarvägen, Stångholmsbacken och Vårholmsbackarna. Förslaget innebär sammantaget tio nya förskoleavdelningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen Samhällsservice 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 i 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 så kallade 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 Sättra 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 tre förskolor som byggdes som provisorium på 1960-talet. Förvaltningen bedömer att förskolorna, belägna vid Frimurarvägen 7-9 i Bredäng, Stångholmsbacken 97-99 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. Förvaltningen föreslår även att en ny förskola om 5 avdelningar byggs på Idholmsvägen 161 i Vårberg.

Kösituation samt befolkningsprognos

Det är många barn i kö för att få förskoleplats i stadsdelen. I Skärholmen och Vårberg är det särskilt många barn i kö. Få platser på de befintliga förskolorna

frigörs, samtidigt som barnantalet ökar i stadsdelen. Utredningar pågår även om att bygga nya bostäder i stadsdelen bland annat på Vårbergsvägen i Skärholmen och på Vårbergstoppen. Dessa projekt skulle innebära ca 300 nya lägenheter. Längs Skärholmensvägen tittar exploateringskontoret på möjligheten att bygga bostäder, i en första etapp i nära anslutning till Frimurarvägen i Bredäng planeras 300-500 lägenheter. Lägenheterna längs Skärholmsvägen finns inte med som underlag för befolkningsprognosen. Planer finns också att bygga cirka 90 lägenheter i Bredängs centrum (Bredängs allé) samt ca 55 lägenheter vid Ålgrytevägen.

Antalet barn i förskoleåldern, 1-5 år, 2009-2019

	2009*	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bredäng	650	666	669	676	684	688	689	679	667	657	651
Skärholmen	521	527	540	556	588	625	646	656	653	648	640
Vårberg	631	638	650	667	656	657	652	641	628	617	610

*För 2009 gäller faktiska siffror, medan resterande år är prognostiserat antal barn enligt prognos 10 från USK.

Ökningen i antalet barn i förskoleålder i Bredäng är enligt prognosen fram till år 2015 ca 40 barn. I Skärholmen antas antalet barn i förskoleålder stiga med ca 120 barn fram till år 2015 och i Vårberg förväntas antalet barn i förskoleålder öka med 20-talet barn fram till 2015. Därefter antas antalet barn i Skärholmen att fortsätta öka något medan det i Bredäng och Vårberg förväntas en liten tillbakagång.

Partnering

De fyra förskolorna är tänkta att uppföras genom ett partnering-samarbete mellan byggherre, entreprenör och konsulter. Partnering är en term inom byggindustrin. I bred mening är partnering den process där kund och leverantörer tillsammans och systematiskt söker en effektiv form av samverkan för att uppnå ett bättre gemensamt helhetsresultat i ett enstaka eller flera på varandra följande projekt. Syftet är att få ett effektivt samarbete med god kostnadskontroll. Den grundläggande idén med partnering är att alla byggets aktörer ska sträva efter samma mål. De inblandade parterna är med från början till slut för att få en effektiv projektering där man inte tappar viktig information vid projektets olika faser. Projektet är i fokus och problem som uppkommer ska lösas i en öppen dialog. Detta gör att risker minimeras. En öppen ekonomi ger bättre budgetsäkerhet. Som beställare får man också bättre kontroll på att man betalar rätt pris för rätt saker. En annan viktig del av partnering är att skapa ett positivt och konstruktivt arbetsklimat vilket är avgörande och gör det lättare att fokusera på möjligheter.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att förskolorna, belägna vid Frimurarvägen 7-9 i Bredäng, Stångholmsbacken 97-99 i Skärholmen och vid Vårholmsbackarna 114 i Vårberg, rivs och ersätts med nya förskolebyggnader med rådande standard och som fungerar utifrån de krav som ställs på verksamheten idag. I syfte att uppfylla barnomsorgsgarantin och tillgodose det ökande barnantalet i stadsdelen bland annat till följd av nyproduktion, föreslår förvaltningen även att inrätta en ny förskola på Idholmsvägen 161. I samband med att de gamla förskolorna rivs och ersätts med nya skapas ytterligare förskoleplatser även på Frimurarvägen, Stångholmsbacken och Vårholmsbackarna. Förslaget innebär sammantaget åtta nya förskoleavdelningar.

I Vårberg finns tre lägenhetsförskolor i mer tillfälliga förskolelokaler som kan sägas upp vid ett eventuellt minskat antal barn och i Bredäng finns två förskoleannex som kan tas bort vid ett sådant scenario. Barn från dessa förskolor kan då komma att placeras på någon av de nya förskolorna.

De fyra nya förskolebyggnaderna utgår från samma grundplan, med undantag från Idholmsvägen, men är anpassade för de olika tomterna. Standard och utformning av rum ska vara likvärdig vilket förenklar projekteringen.

Förskolan på *Vårholmsbackarna 114* ligger i Vårberg och har i dagsläget fyra avdelningar med 62 barn. Förskolan är byggd 1967 och består av en huvudbyggnad och ett annex. Ytan är på 510 kvm. Den nuvarande förskolan föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad på totalt 852 kvm. Byggnaden uppförs i ett plan med souterrängplan för förråd, soprum etc. Den nya förskolan inrymmer fem avdelningar samt tillagningskök. Totalt rymmer den nya förskolan 90 barn. Förskolegården får i stort sett samma avgränsning som tidigare med en total yta om 2 880 kvm. Den fria lekytan (utan byggnader och ytor för angöring och inlastning) är cirka 1300 kvm. Med 90 barn ger det en yta på ca 14,4 kvm per barn. Förskolegården kommer att förses med ny lekutrustning då inget av befintlig förskolegård kan sparas i och med nybyggnationen.

Förskolan på *Stångholmsbacken 97-99* ligger i Skärholmen bredvid Lillholmsskolan och består idag av fyra avdelningar med 62 barn. Förskolan är byggd 1967 och består av en huvudbyggnad och ett annex. Ytan är 525 kvm. Den nuvarande förskolebyggnaden föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad i ett plan. Den nya förskolan föreslås bli 821 kvm uppdelad på fem avdelningar samt tillagningskök. Totalt rymmer förskolan 90 barn. Den fria lekytan på den planerade förskolegården är ca 1 270 kvm. Med 90 barn innebär det ca 14 kvm per

barn. Förskolegården kommer delvis att kunna bevaras men kommer att kompletteras med bl.a. nya hårdgjorda ytor samt kompletterande lekutrustning.

Förskolan på *Frimurarvägen 7-9* ligger i Bredäng nära Slättgårdsskolan och består idag av två avdelningar med 32 barn. Förskolan är byggd 1967 och byggnaden är 320 kvm. Norr om förskolan ligger en parkering och en nerlagd livsmedelsbutik. Fastigheten där parkeringen och livsmedelsbutiken ligger ägs av Stena fastigheter. Samtal förs med Stena fastigheter om att byta deras tomt mot en tom förskoletomt som ligger insprängd i deras bostadsområde på andra sidan gatan. Om bytet går igenom så föreslås de två tomterna med den befintliga förskolan och butiken slås ihop och byggnaderna rivas. Den nya förskolebyggnaden är i ett plan med entréer till soprum, inlastning mot gatan och entréer till avdelningarna från gården. Arean är 834 kvm uppdelad på fem avdelningar, tillagningskök och fläktrum på vind. Totalt rymmer förskolan 90 barn. Den fria lekytan på förskolegården är ca 1400 kvm, vilket innebär ca 15 kvm per barn.

För den nya förskolan i *kv Idleken* (Idholmsvägen 161) i Skärholmen pågår planarbetet som en del av en ny detaljplan för ett större område – Detaljplan för Vårbergsvägen, kv Eldholmen mm. Vid Vårbergsvägen planeras det för ca 260 lägenheter där man förtätar Svenska Bostäders område öster om förskolans tomt. Där förskolan planeras har det tidigare funnits en parklek som nu är riven. Förskolan planeras för fem avdelningar och tillagningskök om ca 843 kvm. Totalt rymmer förskolan 90 barn, vilket blir 9,4 kvm per barn. Den fria lekytan på förskolegården blir ca 1900 kvm. Med 90 barn ger detta en yta per barn på ca 21 kvm. Hyresvärd är SISAB. Förskolan kan komma att avlasta både Vårberg och Skärholmen.

Ekonomi

Kostnaderna täcks i den ordinarie budgeten för Förskolan.

Stadens stimulansbidrag för utbyggnad av förskolor är 0,8 mnkr per tillkommande förskolegrupp enligt stadens budget för år 2011. Hemställan om stimulansbidrag görs i samband med tertialrapport. Beslut fattas av Kommunstyrelsen efter hemställan från stadsdelsnämnden i tertialrapport. Utbetalning enligt Kommunstyrelsens beslut sker dock först i samband med öppnandet av nytillkommen hemvist, efter begäran från stadsdelsnämnden.

Stadsdelsförvaltningen har i föreliggande redovisning av hyran inte räknat av effekten av stimulansbidraget. Stadsdelsförvaltningen avser att använda de stimulansbidrag som beviljas för att betala särproduktionskostnader för att sänka



hyran. Stimulansbidrag kan sökas för de tio nya förskoleavdelningarna, varav en ny avdelning på Vårholmsbackarna, en på Stångholmsbacken, tre på Frimurarvägen och fem på Idholmsvägen. Hyresvärd för både de gamla och nya förskolorna är SISAB.

Hyresmässigt restvärde av befintliga byggnader kontantfinansieras.
Kontantfinansieringen blir 2 014 000 kronor för Stångholmsbacken, 634 000 kronor för Vårholmsbackarna och 396 000 kronor för Frimurarvägen.

Kostnadsbeskrivning gamla och nya förskolor

Förskola	Bygg- år	Avdel- ningar	Antal barn	Yta	Yta per barn	Årshyra (inkl drift och underhåll)	Årshyra kr/kvm.	Kostnad per barn/år
Vårholms- backarna 114	1967	4	62	510	8,2	367 933	721	5 934
Vårholms- backarna 114 Nya	2012	5	90	854	9,5	2 234 512	2 616	24 828
Stångholms- backen 97-99	1967	4	62	525	8,5	558 050	1 063	9 001
Stångholms- backen 97-99 Nya	2012	5	90	821	9,1	1 966 307	2 395	21 848
Frimurar- vägen 7-9	1967	2	32	320	10	230 612	721	7 207
Frimurar- vägen 7-9 Nya	2012	5	90	834	9,3	2 073 351	2 486	23 037
Idholms- vägen 161	2012	5	90	843	9,4	2 146 865	2 547	23 854



Tidplan

Inflyttning kan ske tidigast under 2012. När inflyttning kan ske beror på detaljplaneprocesser och evakueringsmöjligheter. Förvaltningen undersöker olika alternativ för evakueringslokaler. Beslut om evakueringslokaler fattas efter att besluts fattats i ekonomiutskottet om föreslagna förskolor.

Bilagor

1. Gestaltningssprogram för de fyra förskolorna
2. Hyresoffert för Vårholmsbackarna 114, Stångholmsbacken 97-99, Frimurarvägen 7-9 och Idholmsvägen 161