



Handläggare: Richard Hultman
Telefon: 08-508 03 371

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Inriktningsbeslut konceptförskola i kvarteret Lilla Tensta

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens förslag att genomföra nybyggnad av förskola i kvarteret Lilla Tensta.
2. Stadsdelsnämnden överlämnar ärendet till Kommunstyrelsens ekonomiutskott med begäran om hyresmedgivande för projektets tillkommande årshyra på ca. 3,5 mnkr.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att av SISAB beställa förslagshandlingar för en åtta avdelningars konceptförskola under förutsättning att Kommunstyrelsen beviljar den tillkommande hyran.
4. Stadsdelsnämnden överlämnar ärendet till utbildningsnämnden för kännedom

Maria Häggblom
stadsdelsdirektör

Christina Heglert
avdelningschef

Bilagor

1. SISAB:s underlag, dnr. 97-2012.
2. Situationsplan konceptförskola Lilla Tensta.
3. Gällande detaljplan kvarteret Lilla Tensta.

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår att en ny konceptförskola med åtta avdelningar uppförs i kvarteret Lilla Tensta. Enligt SISAB:s underlag är den bedömda projektkostnaden 41,2 mnkr och förvaltningens hyra år 1 beräknas till 3,5 mnkr i 2012 års prisläge.

Bakgrund

Beståndet av förskolelokaler i Tensta stadsdelsområde är ålderstiget. Många förskoleverksamheter är inhysta i lokaler som ursprungligen var avsedda för bostadsändamål, så kallade lägenhetsförskolor. Det innebär att dessa lokaler inte är anpassade för att driva verksamheten på ett optimalt och rationellt sätt. Staden har

dessutom ett sedan länge uttalat uppdrag att snarast återbörda dessa lokaler till fastighetsägarna för att de ska användas till sitt ursprungliga syfte. Utöver detta föreligger stora renoverings- och ombyggnadsbehov i en stor del av förskolelokalerna. Vissa lokaler är också så pass nedgångna att arbetsmiljöverket har ställt krav på åtgärder som kan bli behäftade med vite om de inte genomförs. Vissa av bristerna är kostsamma att åtgärda varför rivning kan bli aktuellt på en adress.

Ärendet

Befolkningsprognos

De befolkningsprognoser som finns tillgängliga för Tensta stadsdelsområde visar att befolkningen som helhet kommer att öka; I Tensta bodde år 2011 (senaste tillgängliga uppgift) 18 393 personer att jämföra med 18 785 personer 2016 (prognos) och 19 573 personer 2012 (prognos). I den åldersgrupp som är aktuell för förskoleverksamhet, 1-5 år, finns en svagt vikande tendens. År 2011 fanns 1679 barn, att jämföra med 1472 barn 2016 (prognos) och 1458 barn 2021 (prognos). För att fortsätta utgöra ett attraktivt förskolealternativ ser förvaltningen ett behov av att förnya lokalbeståndet och ersätta gamla lokaler med nya. Med utgångspunkt i sociala faktorer finns det också skäl för staden att satsa på den uppväxande generationen i en socialt utsatt stadsdel.

Föryngring av lokalbeståndet

Förvaltningen har i samarbete med SISAB diskuterat olika alternativ för att komma tillrätta med det ålderstigna lokalbeståndet i Tensta. Genom att planera för en ny stor förskola kan flera positiva effekter uppnås. En stor enhet med 8 avdelningar medför en rationell drift, både utifrån verksamhetsperspektiv, personalförsörjning och ekonomiska förutsättningar. En nybyggd förskola är också attraktivt både för brukare och medarbetare och ger en tydlig signal om att stadens satsning på vissa områden.

En ny stor förskoleenhet medger också att förvaltningen kan gå ur flera av de äldre och icke ändamålsenliga lokalerna som idag nyttjas i Tensta. Med hänvisning till befolkningsprognosen ovan planerar förvaltningen att avveckla fler platser än de som tillkommer. De lokaler som för närvarande är aktuella att avveckla är Tensta allé 40, Skäftebacken 24, Åvingegränd 29 och Tensta allé 18.

Under förutsättning att nämnden väljer att gå vidare med ärendet kommer berörda enheter ges i uppdrag att upprätta planer för hur verksamheterna ska avvecklas. Arbetet med avvecklingsplaner bör starta i samband med att genomförandebeslut

om Lilla Tensta tas, då också beslut bör fattas om vilka förskolor som ska avvecklas.

Placering, utformning och kapacitet för ny förskola

Förskolan projekteras av SISAB som en konceptförskola. Konceptet innebär att byggnadens utformning i hög grad är förutbestämd samtidigt som fasaden kommer att anpassas till den aktuella platsen. SISAB har för avsikt att upphandla ett flertal förskolor av det utarbetade konceptet vilket gör att en serie om 5-10 kommer att byggas. Det leder till att projektering och byggtid kommer att bli avsevärt kortare än vid en konventionell byggprocess och att byggteknik och metoder utvecklas på ett rationellt sätt vilket är tänkt att leda till hög kvalitet och god totalekonomi.

Byggnaden är planerad på fastigheten Lilla Tensta väster om Tensta gymnasium på den obebyggda tomt som gränsar mot Hjulstråket. Tomten är ca. 5 900 m² och väl avskild från trafik, det finns också gott om träd och grönytor som kommer att bevaras. Fastigheten gränsar dessutom mot mindre grönområden och gångstråk vilket ger goda förutsättningar för spontanlek och upptäcktsfärder i naturmiljö. Lekytan utomhus på den aktuella tomten beräknas till 36 m² per barn vilket är en jämförelsevis stor lektyta.

Förskolan ska uppföras i två plan med en bruksarea (BRA) på 1 394 m² och en byggarea (BYA) på 756 m². En mindre ändring i gällande detaljplan kommer sannolikt att behövas för att medge att den föreslagna byggnaden kan uppföras. Förskolan är dimensionerad för 144 barn vilket ger en yta på 9,7 m² per barn.

Byggnadens placering och närområdets markanvändning framgår av situationsplan och gällande detaljplan som återfinns i bilaga 2 och 3.

Ekonomi

Med utgångspunkt i det underlag som SISAB har tagit fram kan projektets kostnader i dagsläget redovisas enligt följande:

- Bedömd projektkostnad 41,2 mnkr. Till detta kommer kostnader för ändring av gällande detaljplan och byggnadens angöring från Hjulstråket. Dessa kostnader är inte bedömda i underlaget men kan erfarenhetsmässigt uppskattas till mindre än 1,0 mnkr. Med anledning av SISAB:s pågående upphandling av konceptförskolor finns indikationer på att projektkostnaden kommer att bli lägre än den nu bedömda.
- Förvaltningens hyra beräknas till 3,5 mnkr år 1 enligt 2012 års prisläge. Hyran är beräknad med en kalkylränta på 3,0% och en driftkostnadsschablon på 457

kronor. Även hyran år 1 kan förväntas minska något genom en lägre projektkostnad. En modern och energieffektivt byggnad och en lägre driftkostnadsschablon kommer också bidra positivt till att minska den verkliga hyreskostnaden. Hyran kommer på sikt också minska som en effekt av årliga amorteringar och därmed lägre räntekostnader.

- Årlig hyreskostnad per barn och år är 24 400 kronor, vilket anses vara en låg kostnad för verksamheter som bedrivs i nya lokaler.

Projektets fortsatta tidplan

SISAB utarbetar förslagshandlingar på uppdrag av förvaltningen under förutsättning att nämnden tar inriktningsbeslut och att kommunstyrelsens ekonomiutskotts medger tillkommande hyra. Förslagshandlingarna ingår i SISAB:s koncept vilket gör att endast små anpassningar behöver göras för det föreliggande ärendet. Förslagshandlingarna och en hyresoffert kan därför föreläggas nämnden i samband med ett genomförandebeslut 2-3 månader efter beställning, alltså våren 2013. Byggtid för förskolan är enligt SISAB 1 år vilket gör att färdigställande och inflyttning kan ske sommaren/hösten 2014.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av strategiska staben i samarbete med avdelningen för förskola, fritid och prevention.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har ambitionen att erbjuda boende i stadsdelsområdet en god förskoleverksamhet i ändamålsenliga lokaler. För att uppnå detta planeras för en ny förskola i kvarteret Lilla Tensta. Förskolan dimensioneras för 8 avdelningar och 144 barn utifrån ett förskolekoncept som SISAB har utarbetat. Konceptförskolorna innebär vid planering, produktion och genomförande vissa stordriftfördelar vilket leder till en god totalekonomi.

Förvaltningen anser, med hänvisning till den svagt vikande befolkningsprognosen för barn i förskoleålder, 1-5 år, att moderna, ändamålsenliga och flexibla lokaler är en förutsättning för att kunna bedriva en förskoleverksamhet med hög kvalitet. En enhet med åtta avdelningar samlade på en adress har goda möjligheter att anpassa antal medarbetare och barngruppstorlekar efter de aktuella behoven. Verksamheten kan bedrivas rationellt med utgångspunkt i läroplanens intentioner, personalförsörjning och vikariehantering underlättas, rekrytering av förskolelärare gynnas av nya och ändamålsenliga lokaler och de ekonomiska förutsättningarna förbättras av stora enheter. Förvaltningen planerar också att avveckla flera gamla



förskoleavdelningar än de åtta som tillkommer för att möta den minskade efterfrågan som kan förväntas utifrån aktuell befolkningsprognos.

Vidare kan konstateras att det föreliggande underlaget som SISAB utarbetat visar att projektets totalekonomi och hyreskostnad per barn är på rimliga nivåer.

Förvaltningen vill också ta tillfället i akt att påpeka vikten av att de fastighetsägare som berörs av uppsägning av förskolelokaler fullföljer sitt uppdrag att återställa de återlämnade lokalerna till bostäder.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att stadsdelsnämnden beslutar att ge SISAB i uppdrag att påbörja projektering och utarbetande av förslagshandlingar för en åtta avdelningars konceptförskola enligt SISAB:s underlagsmaterial. Då projektet i dagsläget inte innebär något nettotillskott av förskoleavdelningar avser nämnden inte att söka stimulansbidrag från central medelsreserv.