

Handläggare
Madeleine Hagerth
Telefon: 08-508 21 051

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2015-09-24

Genomförandeärende för inrättande av förskola i kvarteret Sandaletten i Solberga

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner inrättande av en förskola med fyra avdelningar inom kvarteret Sandaletten i Solberga.
2. Ärendet sänds till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa förskolan och teckna hyreskontrakt med fastighetskontoret, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Per Kjellander
Stadsdelsdirektör

Göran Sjödin
Verksamhetsområdeschef

Sammanfattning

Enligt den senaste befolkningsprognosen ökar barnantalet i åldern 1-5 år fram till 2024 med drygt 400 barn. Prognosen tar hänsyn till de planerade bostadsprojekten i Älvsjöstaden (kvarteren Kabelverket och Sandaletten), vid Solberga bollplan samt Älvsjö centrum. Inflyttning till dessa bostäder beräknas pågå 2017-2024. Förvaltningens bedömning är att behovet av nya förskoleplatser ökar och att projektering av nya förskolor måste slutföras under de närmaste åren.

Stadsdelsnämnden beslutade 2015-05-21 att godkänna inriktningen på projektering för att inrätta en förskola med fyra avdelningar inom kvarteret Sandaletten i Solberga. Diskussioner har förts med byggherren JM, som projekterar en förskola med fyra avdelningar på bottenvåningen av ett femvåningshus med särskild tillbyggnad.

Förskolan är planerad att ägas av fastighetskontoret eftersom fastigheten kommer att bestå av bostadsrätter. Årshyran beräknas bli 2 294 kronor per kvadratmeter och 21 347 kronor per barn. Förskolan ska drivas i kommunal regi.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom verksamhetsområde barn, ungdom och vuxna. En projektgrupp där skyddsombuden ingår ska följa genomförandet. Ärendet har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor och i förvaltningsgruppen 2015-09-17.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden beslutade 2015-05-21 att godkänna inriktningen på projektering för att inrätta en förskola med fyra avdelningar inom Älvsjöstaden, kvarteret Sandaletten i Solberga.

Enligt kommunfullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning ska beslut om inhyrningar av lokaler som medför bindning av stora kostnader under lång tid för staden godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Det föreslagna projektet i detta ärende omfattas av dessa regler.

Behovsanalys

Stadsdelsförvaltningen har för närvarande en förskoleutbyggnad i balans. Detta innebär att det finns en överkapacitet av platser på hösten och en underkapacitet i slutet av våren, under förutsättning att barngrupperna i genomsnitt har 16 barn.

Enligt den senaste befolkningsprognosen ökar barnantalet i åldern 1-5 år fram till 2024 med drygt 400 barn. Prognosen tar hänsyn till de planerade bostadsprojekten i Älvsjöstaden (kvarteren Kabelverket och Sandaletten) med 1800 lägenheter och vid Solberga bollplan med 370 lägenheter, samt Älvsjö centrum med ytterligare 150 lägenheter. Inflyttning till dessa bostäder beräknas pågå 2017-2024. Förvaltningens bedömning är att behovet av nya förskoleplatser därför också kommer att fortsätta öka framöver. Projektering av nya förskolor måste således slutföras under de närmaste åren.

Nuvarande tillfälliga bygglov för sju förskolepaviljonger, motsvarande fjorton avdelningar, går ut 2015-2018 och därmed kan behov av nya förskolor även av denna anledning uppstå. Förvaltningen har begärt att SISAB ansöker om förlängning av byggloven men det är i skrivande stund oklart om byggloven kan förlängas.

Därutöver påverkas behovet av förskolor av utbildningsförvaltningens planer på utbyggnad av Kämpetorpsskolan. För att denna utbyggnad ska bli möjlig måste även förskolan Solkatten, Älvsjövägen 62, med fem avdelningar avetableras och ersättas med en ny förskola. En ny detaljplan för Kämpetorp har varit ute på samråd våren 2015. Den innehåller bland annat en ny förskola med sex avdelningar. Särskilt genomförandeärende kommer att föreläggas stadsdelsnämnden senare under året.

Dessutom har fastighetsägaren SISAB bedömt att förskolan Skogsglántan, Sulvägen 62, med fyra avdelningar är i så dåligt skick att den behöver ersättas med helt nya lokaler. Inriktningsbeslut är fattat av stadsdelsnämnden 2014-11-20 om att uppföra en konceptförskola med fem avdelningar vid Solbergaskolan och Solberga bollplan. Den nya förskolan ingår i planeringen av bostadsutbyggnaden vid Solberga bollplan och ska bland annat ersätta förskolan Skogsglántan.

Beskrivning av kvarteret Sandaletten

Kvarter Sandaletten utgör etapp 2 av utbyggnaden av Älvsjöstaden. Den nya bebyggelsen i Sandaletten ska bestå av tre bostadskvarter med 470 lägenheter. Två av kvarteren byggs av JM och ett kvarter byggs av Familjebostäder.

Detaljplanarbetet för Sandaletten påbörjades under våren 2014 och antagande i stadsbyggnadsnämnden är planerat till december 2015.

Detaljplanen för kvarteret Sandaletten innefattar en placering av en förskola i bottenvåningen i ett av husen, som ligger mot Solbergaskogen. Förskolan ligger till höger i ritningen nedan.



Den nya förskolan

I början av 2014 påbörjades diskussioner med byggherren JM, som ska bygga husen upp mot Solbergaskogen. Här planeras en förskola med fyra avdelningar på bottenvåningen av ett femvåningshus och med särskild tillbyggnad.

Se illustrationen med vy från Solbergaskogen, där förskolan är markerad i grönt.



Förskolan är planerad att ägas av fastighetskontoret eftersom fastigheten kommer att bestå av bostadsrätter. Förskolan ska drivas i kommunal regi.

Av ritningen nedan framgår hur förskolan planeras.



Tidsplan

Augusti	Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden
September	Genomförandebeslut i stadsdelsnämnden
Oktober	Beslut om inhyrning i kommunstyrelsens ekonomiutskott
November	Avsiktsförklaring och Exploateringsavtal mellan fastighetskontoret och JM
2016-2018	Produktion
Hösten 2018	Inflyttning.

Ekonomi

Såväl hyreskostnaden som de framtida driftkostnaderna kommer att rymmas inom förskolans budget.

Stadens stimulansbidrag för utbyggnad av förskolor är 0,8 mkr för varje ny förskolegrupp enligt gällande regler. Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsen efter hemställan från stadsdelsnämnden i tertialrapport. För detta projekt innebär det stimulansmedel om 3,2 mkr som ska användas för lekutrustning, inventarier och vissa projekteringskostnader.

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

Antal avdelningar	4 avd
Teknisk kapacitet 18 barn/avd	72 barn
Lokalyta (BTA)	670 kvm
Lokalyta/barn	9,3 kvm
Förskolegårdsyta	530 kvm
Förskolegårdsyta/barn	7,4 kvm
Årshyra	1 536 988 kr
Årshyra/kvm	2 294 kr
Årshyra/barn	21 347 kr

Förvaltningens synpunkter och förslag

Den planerade förskolan i kvarteret Sandaletten kommer att drivas i kommunal regi.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner inrättande av en förskola med fyra avdelningar inom kvarteret Sandaletten i Solberga och att ärendet sänds vidare till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.