



Handläggare: Anita Andersson
Telefon: 08-508 20 031

GENOMFÖRANDEÄRENDE NY FÖRSKOLA, KVARNTORPSGRÄND 13

Svar på återremiss från kommunstyrelsens ekonomiutskott 2005-04-20

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Vantörs stadsdelsnämnd ger stadsdelsdirektören i uppdrag att för nämndens räkning beställa nybyggnad av en fem avdelnings förskola, Kvarntorpsgränd 13, fastigheten Snesen 1, till ett belopp uppgående till maximalt 28,2 mnkr, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner nybyggnaden.
2. Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag för särproduktionskostnader med 1,5 mnkr samt startbidrag om 0,7 mnkr.
3. Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om ett godkännande av en nybyggnad av förskolan Kvarntorpsgränd 13, till ett belopp uppgående till maximalt 28,2 mnkr, enligt förvaltningens tjänsteutlåtande 2005-05-09.

Monika Viklander
Stadsdelsdirektör

Göran Sjödin
Avdelningschef

SAMMANFATTNING

Stadsledningskontoret återremitterade 2004-04-20 stadsdelsnämndens ansökan (2005-03-01 och 2003-03-17) om godkännande av nybyggnation av en fem avdelningars förskola på Kvarntorpsgränd 13 samt ansökan om stimulansbidrag för särproduktionskostnader om 1,5 mnkr och startbidrag om sammanlagt 0,7 mnkr.

Den planerade nybyggnationen av Kvarntorpsgränd 13 är nödvändig för att nämnden ska klara barnomsorgsgarantin och målet att minska barngruppernas storlek under mandatperioden. Förvaltningen har reviderat kostnadsramen för nybyggnationen av förskolan och vidtagit åtgärder som sammanlagt leder till en minskad investeringskostnad med 4,8 mnkr.

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar om en nybyggnad av förskolan Kvarntorpsgränd 13 enligt förvaltningens förslag.

ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande är utarbetat inom strategi och planeringsavdelningen och barn- och ungdom i samarbete med lokal- och byggnadskonsulenterna på socialtjänstförvaltningen.

Samverkan i ärendet har skett i enhetens lokala planeringsgrupp och i styrgrupp på förvaltningsnivå. Samverkan och förhandling enligt 11 MBL har ägt rum i förvaltningsgruppen 2005-05-12.

Med anledning av att stadsdelsnämndens ansökan återremitterades för kompletteringar pågår diskussioner mellan förvaltningen, stadsledningskontoret och SISAB om alternativa lösningar av placeringen av förskolan. I det fall en alternativ lösning visar sig vara genomförbar och mer kostnadseffektiv än nuvarande förslag, kommer detta ärende att dras ur från nämndens sammanträde 2005-05-19. Nämnden kommer att få muntlig information under sammanträdet.

BAKGRUND

Stadsdelsnämnden har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att minska barngruppernas storlek för att stärka kvaliteten i förskolorna. Staden har i förskoleplanen angett precisa nivåer för hur stora barngrupperna förväntas vara, 14 barn i småbarnsgrupp (1-3 år) och 18 barn i syskongrupp (3-5 år).

Enligt befolkningsprognoserna för Vantör från utrednings- och statistikkontoret (USK) för 2005, ökar antalet barn i ålder 1-5 år. Prognosen pekar på en ökning även de kommande åren, framförallt under 2006. Sammantaget ökar antalet förskolebarn med ca 90 barn mellan åren 2005 och 2008.

För att kunna klara kommunfullmäktiges uppdrag att tillgodose behovet av förskoleplatser, beslutade stadsdelsnämnden i september 2003 att bygga om tre av stadsdelens förskolor. Samtliga utbyggnader har genomförts under 2004 och 2005 och tillförde förvaltningen tre nya avdelningar. Förvaltningen öppnade också en tidigare nedlagd förskola på Spårfinnargränd i Rågsved under 2004, vilket innebar ett tillskott med ytterligare två nya förskoleavdelningar.

Därutöver fanns ytterligare ett objekt, en nybyggnation av Kvarntorpsgränd 13, som gatu- och fastighetskontoret beslutade att riva pga av en omfattande vattenskada 2002. Gatu- och fastighetskontoret lät göra en statusbedömning av byggnaden för att ta ställning till renovering alternativt rivning och nybyggnation. En renovering av byggnaden bedömdes ej vara ekonomiskt försvarbar och gatu-, och fastighetskontoret beslutade 2002-06-11 att riva byggnaden och starta ett programarbete för nybyggnad av en förskola.

Vantörs stadsdelsnämnd godkände i augusti 2002 ett inriktningsärende där man beslutade att uppföra en ny förskola, eftersom det bedömdes vara det minst kostsamma alternativet. I samband med detta ärende framgick tydligt att barnantalet förväntades öka, dels i Hagsätra och dels totalt i stadsdelsområdet. Med anledning av det ökande antalet barn projekterades för tre respektive fyra avdelningar, som mest 70 barn.

I september 2003 reviderade stadsdelsnämnden planeringen av återuppbyggnaden av förskolan Kvarntorpsgränd 13, för att kunna tillgodose behovet av förskoleplatser inom Vantör, dels med hänsyn till barnomsorgsgarantin och dels med hänsyn till uppdraget att minska barngrupperna. Förvaltningen beslutade att återuppbyggnaden av förskolan skulle utökas till att omfatta fem avdelningar istället för fyra. Förvaltningen redogjorde i samma tjänsteutlåtande för de undersökningar som vidtagits, i syfte att finna lokaler för att uppfylla behovet av förskoleplatser.

Den beräknade tiden för projektering, rivning och återuppbyggnad beräknades i det första inriktningsärendet till ca två år och den nya förskolan skulle då kunna tas i bruk under hösten 2004. Med anledning av att detaljplaneringen av olika anledningar dragit ut på tiden och själva detaljplanearbetet startade först under våren 2004, försenades arbetet kraftigt.

Stadsdelsnämnden ansökte slutligen i ett genomförandeärende 2005-03-01 om godkännande av en nybyggnation av en fem avdelningsförskola, Kvarntorpsgränd 13. Nämnden ansökte också om stimulansbidrag för särproduktionskostnader och startbidrag. Uppförandet av den nya förskolan beräknades preliminärt påbörjas i oktober 2005 och avslutas i augusti 2006, om detaljplanen träder i laga kraft enligt tidplan. Stadsledningskontoret återremitterade stadsdelsnämndens ansökan för ytterligare prövning av projektets utformning och kostnader

Återremissen

Stadsledningskontoret återremitterade stadsdelsnämndens ansökan för ytterligare prövning av projektets utformning och kostnader enligt följande:

- ? Det saknas bakomliggande kostnadskalkyler och en redogörelse för driftskostnader och hur de förväntade lokalkostnaderna ska finansieras. En större återhållsamhet med kostnader och ytor efterlyses när nybyggnadsprojekt planeras.
- ? Förvaltningens förslag med en förskola om fem avdelningar i tre plan, med medföljande stora ytor för kommunikationer, trapphallar och hissar m .m. befaras försvåra möjligheterna till samverkan och den normalt goda driftekonomi som en större avdelning kan nå.
- ? En alternativ placering av förskolan skulle kunna bidra till en mer yteffektiv utformning och därmed en lägre kostnad.
- ? Hyreskostnaden om 2,9 mnkr per år motsvarar 36 250 kr per plats och år , vilket är en mycket hög kostnad i jämförelse med nybyggda förskolor.
- ? Ytan om 1 250 kvm motsvarar 15,5 kvm per plats, vilket är en anmärkningsvärt stor yta. Nybyggda skolor ligger normalt i intervallet 10-12 kvm per plats.

BEHOV AV FÖRSKOLOR

Efter en genomgång av samtliga förskolor i stadsdelen under 2003 bedömde förvaltningen tillsammans med gatu- och fastighetskontoret att tre av stadsdelens förskolor var möjliga att bygga om alternativt komplettera med paviljonger. Stadsdelsnämnden beslutade i september 2003 att godkänna utredning och planering av tillbyggnad av två förskolor belägna vid Önskehemsgatan 13 och Rågsveds skolgränd 5. Samtliga utbyggnader har genomförts under 2004 och 2005 och har tillfört förvaltningen tre nya förskoleavdelningar. Förvaltningen öppnade också en tidigare nedlagd förskola på Spårfinnargränd i Rågsved under 2004, vilket innebar ett tillskott med ytterligare två nya förskoleavdelningar. Sammanlagt har stadsdelsnämnden alltså tillskapat fem förskoleavdelningar i Vantör.

Förvaltningen undersökte även i ett tidigt skede alternativa placeringar till Kvarntorpsgränd 13. Förvaltningen har inte redovisat resultatet av dessa undersökningar i tidigare tjänsteutlåtanden.

De alternativa lösningar som förvaltningen framförallt övervägt är följande:

Bollplan i Hagsätra

Området gränsar till Huddingevägen som är en starkt trafikerade huvudled vilket gör den olämplig ur såväl säkerhets som miljöhänseende. Ett bullerplank måste uppföras, vilket är kostnadskrävande. Därutöver kompliceras detaljplanearbetet av behovet att finna ett nytt område för en bollplan i Hagsätra. Även parkvägen måste flyttas. Iordningställandet bedömdes vara allför dyrbart trots att detta alternativ tillåter en förskola i ett plan, vilket är mindre kostnadskrävande än en byggnation i tre plan.

Hagsätraskolan

Förvaltningen bedömde att G-huset, som är ett annex till Hagsätraskolan, inte var lämpligt bl a på grund av husets renoveringsbehov. Lokalerna har stått tomma och är utdömda sedan lång tid tillbaka. Hagsätraskolan är ursprungligen byggd som en gymnasieskola vilket innebär bristande yteffektivitet med mycket stora kommunikationsytor. Det kommer att vara komplicerat att anordna en lämplig förskolegård eftersom det är svårt att avskilja G-huset från övriga delar av grundskolan. Dessutom saknas en permanent angoringsmöjlighet för varutransporter till skolan, vilket får betraktas som ett krav vid uppförandet av en permanent förskola.

Förvaltningen bedömer att de alternativa placeringar av förskolan som övervägts är mer komplicerade och kostnadskrävande än alternativet att återuppbygga förskolan på samma plats som tidigare, både med hänsyn till den totala investeringskostnaden och av driftekonomiska skäl.

KVARNTORPSGRÄND 13

Förvaltningen bedömde efter att ha gjort en översyn av alla förskolor i Vantör samt efter att ha utrett alternativa placeringar av en ny förskola i området, att fastigheten Snesen 1 var det bästa alternativet för en nybyggnation. Förskolan omfattar fem avdelningar fördelade på bottenvåningen och plan två samt med separata personalutrymmen på plan tre. Den aktuella fastigheten är mycket centralt belägen, nära tunnelbanan, vilket gör att förskolan även kan utgöra ett alternativ för föräldrar och barn från angränsande stadsdelar. Förvaltningen bedömer att de alternativa placeringar som redovisats, blir mer kostnadskrävande än att återuppbygga förskolan på samma plats som tidigare. Under projekteringen har samtliga lagstadgade krav på ändamålsenliga lokaler för förskolan tillgodosetts. Förskolan har utökats med två avdelningar, från tre till fem avdelningar, vilket ökar utbudet med 32 förskoleplatser. Den nya förskolan omfattar totalt 80 platser. Fastighetens yta utökas något då antalet förskoleavdelningar blir fler än tidigare. Den befintliga grönytan utgörs huvudsakligen av en lekplats.

Stadsledningskontoret anser att förvaltningens förslag har en mycket komplicerad lösning med en förskola om fem avdelningar i tre plan, med medföljande stora ytor för kommunikationer, trapphallar och hissar m .m. Stadsledningskontoret befarar i sin återremiss att denna planering sannolikt försvårar möjligheterna till samverkan och den normalt goda driftekonomi som normalt en större avdelning kan nå.

Enligt förvaltningens planering kommer de fem avdelningarna att vara belägna på plan ett och två. På plan tre planeras enbart för personalutrymmen i form av expedition, samtalsrum, personalrum, etc. Konstruktionen med ett suterränghus i flera plan gör att kommunikationsytorna tar större plats än vid byggandet av enplanshus. Stadsdelen har ett flertal förskolor som är byggda som suterränghus i två plan och anser att detta inte påverkar vare sig möjligheterna till samverkan eller en god driftsekonomi på ett negativt sätt.

I stadens budget för 2005 beslutades att stadsdelsnämnderna ska fortsätta ansträngningarna för att över tiden till skapa nya förskolelokaler och förutsättningar för ett över tiden flexibelt och kreativt nyttjande av lokaler för de pedagogiska verksamheterna och samarbeta med utbildningsnämnden där så är möjligt. Förvaltningen har med anledning av stadens riktlinjer projekterat för att de nya lokalerna, efter mindre verksamhetsanpassningar även ska kunna användas för t ex skolverksamhet.

Reviderad kostnadsram

Som ett led i att minska kostnaderna har samtliga bjälkplan sänkts, trapporna (trapphusen) kortats och marken höjts något vid entrén. Ytorna för kök och personalutrymmen har minskats. Kostnaderna för upprustning av den intilliggande lekparken, som tidigare ingick i kalkylen planerar förvaltningen att finansiera inom ramen för ordinarie budget. SISAB har också reviderat sina kalkyler mot bakgrund av tidigare upphandlingar och har därmed kunnat sänka kostnaderna ytterligare. Sammanlagt motsvarar åtgärderna en minskad investeringskostnad med 4,8 mnkr.

Förvaltningen redovisar i tabellen nedan skillnaden mellan den reviderade och den tidigare kostnadsramen.

Kostnadskalkyl

Kvarntorpsgränd 13	Reviderad kostnadsram	Tidigare kostnadsram
Total investeringskostnad	28,2 mnkr	33, 0 mnkr
Hyreskostnad /år	2,6 mnkr	2,9 mnkr
Investeringskostnad / kvm	24 436 kr	26 232 kr
Kostnad per plats / år	32 500 kr	36 250 kr
Yta totalt	1 154 kvm	*1 258 kvm
Antal kvm per barn /plats	14,4 kvm	15,7 kvm

* SISAB har korrekterat uppgiften om den totala ytan i det ursprungliga förslaget från tidigare 1 250 kvm till 1 258 kvm.

Det reviderade förslaget omfattar liksom tidigare totalt cirka 80 platser och ytan beräknas uppgå till 1 154 kvm. Av den totala ytan beräknas ca 50 kvm användas till "fläktrum" och utrymme för ett hissfundament belägen i varmgrunden. Den totala investeringskostnaden beräknas till 28,2 mnkr och innebär en årskostnad om 2,6 mnkr samt en kostnad per kvadratmeter om 24 436 kr/år.

Hyreskostnaden motsvarar 32 500 kr per plats och år. Ytan om 1 154 kvm motsvarar 14, 4 kvm per plats. Kostnaderna för förskolan täcks dels av medel för de barn som idag är inskrivna i förskoleverksamheten i stadsdelen, dels av medel för de ytterligare 32 barn som kommer att skrivas in i den nya förskolan.

Förvaltningens nuvarande hyreskostnad per förskoleschablon är 13 600 kr för 2005. Efter projektets genomförande och med hänsyn taget till kostnadskalkylen med en årshyra på 2,6 mnkr, blir hyreskostnaden per förskoleschablon 15 500 kr /år. Förvaltningens hyreskostnader ökar alltså med 1 900 kr per förskoleschablon /år.

Stimulansbidrag för särproduktionskostnader söks samt för kostnader som uppstår i samband med etableringen tillsammans med startbidrag om 0,7 mnkr. När fastigheten övergår till SISAB kommer hyran att beräknas i enlighet med stadens ramavtal för skollokaler.

FÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Stadsdelsförvaltningen har av stadsdelsnämnden fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för hur barngrupperna ska minskas i Vantör. Utbyggnaden av förskolor är ett led i arbetet med att tillgodose behovet av platser, dels på grund av barnomsorgsgarantin, dels för att kunna minska barngruppernas storlek.

Enligt befolkningsprognoserna för Vantör från utrednings- och statistikkontoret (USK) ökar antalet barn i ålder 1-5 år. För att klara kommunfullmäktiges uppdrag att tillgodose behovet av förskoleplatser, genomförde stadsdelsnämnden en översyn av samtliga förskolor och undersökte också alternativa placeringar till en nybyggnation av en fem avdelnings förskola, Kvarntorpsgränd 13.

Förskolan Kvarntorpsgränd 13 evakuerades efter rivningen år 2002 till en paviljong i avvaktan en permanent lösning. Upplåtelsen för paviljongen är tidsbegränsad. SISAB projekterar för en ombildning av fastigheten, vilket medger en upplåtelse av paviljongen till och med utgången av 2006.

Förvaltningen anser att fastigheten Snesen 1 är det bästa alternativet för en nybyggnation dels eftersom det aktuella området är mycket centralt beläget, nära tunnelbanan, dels eftersom förvaltningen bedömer att det är det minst kostnadskrävande alternativet. Övriga alternativa placeringar som förvaltningen undersökt har visat sig vara mindre attraktiva på grund av miljö och säkerhetsaspekter, extra kostnader för bullerplank, detaljplaneändringar etc.

Som ett led i att minska kostnaderna har förvaltningen arbetat om planlösningen genom att korta trappor och trapphus, minska personalutrymmen etc. Konstruktionen med ett suterränghus i flera plan gör att kommunikationsytorna tar större plats än vid byggandet av enplanshus. Stadsdelsförvaltningen har god erfarenhet av förskolor som är byggda i flera plan och anser till skillnad från stadsledningskontoret att planlösningen inte påverkar vare sig möjligheterna till samverkan eller en god driftsekonom på ett negativt sätt.

Kostnaderna för upprustning av den intilliggande lekparken som tidigare ingick i kalkylen har tagits bort från projektet och finansieras stället inom ramen för ordinarie budget. SISAB har arbetat om sina kalkyler mot bakgrund av tidigare upphandlingar och har därmed kunnat sänka kostnaderna ytterligare.

Förvaltningen har reviderat kostnadsramen för nybyggnationen av förskolan och vidtagit åtgärder som sammanlagt leder till en minskad investeringskostnad med 4,8 mnkr. Den totala investeringskostnaden är 28,2 mnkr mot tidigare 33 mnkr.

Förskolans yta har minskat med 104 kvm till 1 155 kvm, vilket motsvarar 14,4 kvm per barn/plats. Enligt stadsledningskontoret ligger förskolornas yta per plats normalt på 10-

12 kvm. I Vantör är den genomsnittliga ytan per plats i de förskolor som bedriver sin verksamhet i suterränghus 14,2 kvm per plats.

Hyreskostnaden beräknas till 2,6 mnkr per år och driftskostnaden till 300 tkr och bekostas dels av medel för de barn som idag är inskrivna i förskoleverksamheten i stadsdelen, dels av medel för de ytterligare 32 barn som kommer att skrivas in i den nya förskolan. Förvaltningens hyreskostnader ökar med 1 900 kr per förskoleschablon /år. Förskolan har idag 48 barn inskrivna i förskolan och kommer i och med de två tillkommande avdelningarna att totalt kunna ta emot 80 barn. Personalkostnaderna för de två tillkommande avdelningarna beräknas till 2,3 mnkr.

Den planerade nybyggnationen av Kvarntorpsgränd 13 är nödvändig för att nämnden ska klara barnomsorgs garantin och målet att minska barngruppernas storlek under mandatperioden. I det fall den planerade nybyggnationen av förskolan Kvarntorpsgränd 13 inte kan komma till stånd inom den planerade tidsramen, bedömer förvaltningen att det inte kommer att vara möjligt att klara vare sig barnomsorgsgarantin eller uppdraget att minska barngruppernas storlek under mandatperioden.

Förvaltningen vill understryka, att i det fall förvaltningen anmodas att undersöka alternativa placeringar, kommer det att medföra ytterligare kostnader för ny projektering och detaljplaneändring. Kostnaderna för projektering av nuvarande förslag uppgår till 1,5 mnkr, vilket kommer att belasta stadsdelsnämndens budget som en s k förgäves - projekteringskostnad om det aktuella projektet inte genomförs.

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar om en nybyggnad av förskolan Kvarntorpsgränd 13 enligt den reviderade kostnadsram som presenteras av förvaltningen. Den totala investeringskostnaden är 28,2 mnkr mot tidigare 33 mnkr. Vidare föreslår förvaltningen att nämnden, hos kommunstyrelsen, ansöker om stimulansbidrag med 1,5 mnkr för en nybyggd fem avdelnings förskola och 0,7 mnkr för startkostnader.

Bilagor:

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsen ekonomiutskott dnr 321-1243/2005 avseende "Genomförandeärende ny förskola, Kvarntorpsgränd 13." |
| Bilaga 2 | Återremitterat "Genomförandeärende gällande om- och tillbyggnad av en 5-avdelnings förskola Kvarntorpsgränd, Kvarntorpsgränd 13 "inkl bilagor. |
| Bilaga 3 | Protokoll från styrgruppsmöte 2005-04-28 |
| Bilaga 4 | Protokoll från samverkan och information enligt MBL 2005-05-12 |
| Bilaga 5 | Reviderad planritning |