



HÄSSELBY-VÄLLINGBY
STADSDELSFÖRVALTNING
STADSDELSMILJÖ OCH TEKNIK
Mikael Hietala
Telefon: 508 04 168

TJÄNSTEUTLÅTANDE
14 APRIL 2011

SID 1 (4)

Dnr 2.6 - 308 - 2011

Sammanträde 14 juni 2011

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Ny förskola – Håsjögränd 10-12, kv. Tabulato- rn 2, Vällingby

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att fortsätta planeringen av projektet med beställning av förslagshandlingar.

Leif Spjuth
stadsdelsdirektör

Mats Carinder
avdelningschef

Ingmarie Lindgren
avdelningschef

Sammanfattning

I kvarteret Tabulato 2 på Håsjögränd 10-12 i Vällingby föreslås en förskola byggas anpassad för 90 barn. Förvaltningen har i samarbete med en konsult utarbetat en utredningshandling för en ny förskola på tomten som ska ligga till grund för fortsatt projektarbete.

Vällingbys, Råckstas och Grimstas befolkningar kommer enligt USK:s statistik att öka under den kommande tioårsperioden. De kommande åren beräknas det enligt USK:s prognoser finnas ett underskott med cirka 100 förskoleplatser i dessa stadsdelar om inga nya förskolor byggs. Det är därför angeläget att anpassa förskolorna i hela det aktuella området så att platsgarantin kan hållas. Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning vill göra detta genom att bygga en förskola på Håsjögränd 10-12.

Bilagor:

1. Situationsplan.

2. Skiss.

Fakta – Ny förskola på Håsjögränd

Kapacitet	90 barn
Uppskattad hyresgrundande projektkostnad	31-33 mnkr
Amorteringstid	33 år
Lokalyta (BRA)	827 kvm
Yta per barn	9,2 kvm
Hyreskostnad c:a	2,7 mnkr/år 1
Kalkylränta	3,12 %

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samarbete med avdelningen för förskoleverksamhet. Ärendet har behandlats i lokalutskottet den 1 juni. Ärendet har även samråtts med stadsledningskontoret.

Bakgrund*Befolkningsprognos och förskoleplatser*

Vällingbys, Råckstas och Grimstas befolkningar kommer enligt USK:s (Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB) statistik att öka kraftigt under den kommande tioårsperioden. Det kommer därför uppstå ett stort underskott på platser framförallt på grund av den stora expansionen som Råcksta genomgår. Även innan Vällingby parkstad blir utbyggt kommer det att i dessa stadsdelar vara ett underskott med cirka 100 platser. Det är därför angeläget att öka antalet platser i dessa områden så att platsgarantin kan hållas.

Detaljplanemässiga förutsättningar, ytbeskrivning m.m.

Tomten som är på 2000 kvm ligger i Råcksta och är enligt detaljplan avsedd för förskoleverksamhet och ger möjlighet för att bygga en förskola i två plan med en yta om cirka 450 kvm per plan. Stadsdelsförvaltningen har genomfört en förstudie som visar att det är möjligt att bygga en permanent förskola i två plan på förskoletomten Håsjögränd 10-12 som kan rymma cirka 90 barn. Ytan på förskolan blir 827 kvm (BRA) vilket ger en yta om 9,2 kvm per barn.

Preliminär tidplan

Under förutsättning att stadsdelsnämnden beslutar om fortsatt planering av projektet på juni-nämnden och beslut om genomförande och beställning i början av 2012, så beräknas att byggnation kan påbörjas under senare delen av 2012 varvid förskolan tidigast skulle kunna öppna i slutet av 2013.

Preliminär kostnadsuppskattning

Den totala projektkostnaden uppskattas till 33 mnkr. Kostnaden hyresförs och amorteras på 20 år om privat fastighetsägare väljs alternativt 33 år om SISAB bygger och förvaltar förskolan. Stimulansbidrag kommer att sökas om totalt 4

mnkr om förskolan byggs. Av stimulansbidraget planeras 2,0 mnkr användas för att betala av programhandlingar och projektering m.m. så att kvarstående kapitalkostnad för amortering blir 31 mnkr. Om SISAB väljs som fastighetsägare beräknas hyran för år 1 bli cirka 2,4 mnkr efter avräkning för förskolelokaler med hög hyra enligt ovanstående redovisning. Eftersom förskolan byggs som en lågenergi-förskola (passivhus) där högre krav ställs på byggnadens energieffektivitet så förväntas driftskostnaden vara 50-100 tkr lägre än i en konventionellt byggd förskola. Energimyndigheten ger möjlighet till stöd om 25 % av merkostnaden för passivhus vilket kommer att sökas för projektet. Kostnaden beräknas minska med 375 tkr om stödet beviljas.

Lågenergi/passivhus

I Sverige finns idag två färdigbyggda förskolor som klarar kraven för att få klassas som passivhus och ytterligare ett antal är under planering. Enligt Kommunfullmäktigebeslut (Utlåtande 2010:137 RI+VI) har nuvarande miljöprogram kompletterats med ett helt nytt mål om hållbar stadsutveckling som bland annat innehåller följande delmål: ”7.2 Byggande av bostäder och lokaler i Stockholm ska kännetecknas av att energianvändningen per kvadratmeter för nybyggda lokaler och bostäder ska komma att motsvara energianvändningen hos passivhus och på snar sikt även plushus.”

Passivhus, enligt de svenska så kallade FEBY-kraven, definieras som hus som i Stockholmsområdet ska klara sig på en energianvändning under 60 kWh/kvm och år. År 2020 föreskriver lagstiftningen av alla nybyggda hus ska klara kraven för passivhus eller nollenergihus, som är ännu effektivare ur energisynpunkt. Som jämförelse så föreskriver dagens byggregler att energianvändningen för en nybyggd fastighet inte ska överskrida 100 kWh/kvm och år.

Gemensamt för alla passivhus är att de har extra kraftig isolering i väggar, tak och golv samtidigt som de har ett mycket lågt luftläckage. Glaspartier har låga U-värden så att kallras undviks vilket förbättrar inomhusmiljön och möjliggör friare val av uppvärmningssystem. Passivhus har vidare mycket effektiv energiåtervinning ur frånluften och oftast någon egen energiproduktion såsom solfångare eller dyligt.

Riskbedömning

Konsulten som varit anlita vid förstudien bedömer att sannolikheten för att kostnaden ska bli högre än det som uttalats i förstudien, är liten. Det finns möjligheter att välja alternativa utföranden och tillval som håller ner kostnaderna för projektet. Detta kan ytterst leda till att byggnadens värmebehov ökar så att kraven för passivhus inte uppfylls fullt ut. Det finns alltid en risk att byggkonjunkturen leder till höjda kostnader för projektet men det har tagits ordentlig höjd för sådana oförutsedda kostnader i förstudien eftersom posten för oförutsett är satt till 15%.



Förvaltningens förslag

Förvaltningen anser att den föreslagna förskolan är helt nödvändig för att klara barnomsorgsgarantin i Vällingby. Det är till och med så att det fortfarande kommer att vara brist på platser sedan denna förskola byggts eftersom det för närvarande sker en kraftig expansion av bostäder i området.

De kommande åren beräknas det enligt USK:s prognoser finnas ett underskott om cirka 100 förskoleplatser i stadsdelarna Vällingby, Råcksta och Grimsta. Stadsdelsförvaltningen vill lösa en del av platsunderskottet genom att bygga en förskola på Håsjögränd 10-12. Tomten på Håsjögränd är detaljplanelagd för förskoleändamål och utgör en av de sista fullstora ännu obebyggda förskoletomterna i stadsdelen.

Det är angeläget att anpassa förskolorna i hela det aktuella området Vällingby, Råcksta och Grimsta så att platsgarantin kan hållas. Förvaltningen söker möjligheter att bygga fler förskolor i området och studerar olika alternativ för detta.

Nämnden föreslås ge förvaltningen i uppdrag att beställa förslagshandlingar avseende byggnation av förskolan efter det att bygglov medgetts (inriktningsbeslut). Nämnden kommer senare få fatta beslut om genomförande då alla underlag är framtagna (genomförandebeslut).
