



Datum  
2019-01-21

Diarienummer  
KS-2019/186.253

Handläggare  
Jonas Uebel  
Jonas.Uebel@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Balingsnäs förskola – godkännande av produktion

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

En investeringsram om 65 miljoner kronor godkänns för uppförande av en ny förskola i Balingsnäs med plats för upp till cirka 160 barn.

### Sammanfattning

I Sjödalens kommun bor det idag cirka 16 000 personer varav 1 030 barn i förskoleåldern (1-5 år). Barnantalet i Sjödalens kommun bedöms öka med cirka 30 barn per år under de närmaste 3-5 åren för att därefter öka med cirka 70 barn per år fram till 2032. I nuläget finns det ett överskott av förskoleplatser i Sjödalens kommun men det är känt att Atlas förskola kommer behöva avvecklas inom fem år och det finns även några förskolor som sannolikt måste genomgå större renoveringar. Bedömningen blir därmed att en ny förskola behövs i Sjödalens kommun. Den mest lämpliga platsen bedöms vara på fastigheterna Fjället 160 och Fjället 71, tomterna där nuvarande Balingsnäs förskola bedriver verksamhet.

Fastigheterna Fjället 160 och Fjället 71 håller på att detaljplaneläggas för att möjliggöra en större förskola och förskolegård på tomterna. Preliminärt bedöms detaljplanen vinna laga kraft under andra kvartalet 2019. Idag står det en äldre kommunal förskolebyggnad i ett plan från 1978 med plats för uppåt 80 barn på platsen. Den byggnaden kommer att rivas i slutet av 2019 för att istället ge plats åt en ny kommunal förskola i två plan och med kapacitet för åtta avdelningar och 160 förskolebarn. Den nya byggnaden föreslås bli cirka 1 400 kvm stor och ha tillagningskök. Nettotillskottet av förskoleplatser blir därmed cirka 80 (160-80). Den nya förskolan bedöms kunna stå färdig till sommaren 2021.

Investeringskostnaden för projektet är beräknad till cirka 65 miljoner kronor. Hyran är initialt bedömd till cirka 3,3 mnkr per år.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Datum  
2019-01-21

Diarienummer  
KS-2019/186.253

## Beskrivning av ärendet

I Sjödalens kommun bor det idag cirka 16 000 personer varav 1 030 barn i förskoleåldern (1-5 år). Barnantalet i Sjödalens kommun bedöms öka med cirka 30 barn per år under de närmaste 3-5 åren för att därefter öka med cirka 70 barn per år fram till 2032. I nuläget finns det ett överskott av förskoleplatser i Sjödalens kommun men det är känt att Atlas förskola kommer behöva avvecklas inom fem år och det finns även några förskolor som sannolikt måste genomgå större renoveringar. Bedömningen blir därmed att en ny förskola behövs i Sjödalens kommun. Den mest lämpliga platsen bedöms vara på fastigheterna Fjället 160 och Fjället 71, tomterna där nuvarande Balingsnäs förskola bedriver verksamhet.

En evakuering av verksamheten på nuvarande Balingsnäs förskola är planerad till sommaren 2019. De placerade barnen erbjuds plats på förskolan Fjällbacken 2 cirka 400 meter norrut längs Balingsnäsleden. Fjällbacken 2 är för närvarande tom så tidpunkten är mycket väl vald av ekonomiska och verksamhetsmässiga skäl.

Fastigheterna Fjället 160 och Fjället 71 håller på att detaljplanläggas för att möjliggöra en större förskola och förskolegård på tomterna. Preliminärt bedöms detaljplanen vinna laga kraft under andra kvartalet 2019. Idag står det en äldre kommunal förskolebyggnad i ett plan från 1978 med plats för uppåt 80 barn på platsen. Den byggnaden kommer att rivras i slutet av 2019 för att istället ge plats åt en ny kommunal förskola i två plan och med kapacitet för åtta avdelningar och 160 förskolebarn. Den nya byggnaden föreslås bli cirka 1 400 kvm stor och ha tillagningskök. Nettotillskottet av förskoleplatser blir därmed cirka 80 (160-80).



*Förskoletomtens placering, prickad i vitt i bilden till höger.*

Byggnaden placeras nära Mörtsjövägen på den södra delen av tomten. Det medför att barnen får en stor, sammanhängande kvalitativ uteyta åt väster och norr. Förskolans utformning innebär att entréer finns på båda långsidorna. Mot gatan finns personalentré och mottagning av leveranser samt sophantering. Barnens och föräldrarnas entréer är placerade på sidan in mot gården. I anslutning till dessa entréer återfinns även cykelparkering samt barnvagnsförråd. Förslaget för gården utgår ifrån en zonindelning med lugnare lek och lek för de minsta barnen närmast byggnaden, mer motoriska övningar och samspel mellan barnen i mittzonen och friare lekar i den yttre zonen som även består av naturmark.



Datum  
2019-01-21

Diarienummer  
KS-2019/186.253



*Vy över förskolegården med Mörtsjövägen i söder bakom förskolebyggnaden.*

Förutsatt att man kan samnyttja parkering på grannfastigheten Kiselstenen 1 och att leveranser sker på Mörtsjövägen så är bedömningen att en friyta om cirka 38 kvm per barn kan uppnås.

Huddinge planerar bygga flera förskolor om 8 avdelningar kommande år varför Balingsnäs förskola bedöms lämplig att bygga som en konceptförskola lik övriga förskolor av samma storlek. Det medför både ekonomiska och verksamhetsmässiga fördelar. Produktionsstart beräknas till februari 2020, detta förutsätter att erforderliga kommunala beslut fattas enligt föreslagen tidplan. Den nya förskolan bedöms kunna stå färdig till sommaren 2021.

### **Bedömd investeringskostnad**

Investeringskostnaden för projektet med uppförandet av en ny 8-avdelnings förskola är beräknad till cirka 65 miljoner kronor motsvarande cirka 406 250 kr per barn. Beloppet inkluderar en utrangeringskostnad för befintlig byggnad om cirka 1,5 mnkr. Hyran är initialt bedömd till cirka 3,3 mnkr per år.

Som referensobjekt kan nämnas Ängen förskola med plats för 100 barn som kostat cirka 52 mnkr. Det blir en investeringskostnad om cirka 520 000 kr per barn. Bildhuggaren som planeras i Snättringe med 120 barn bedöms kosta cirka 40 mnkr vilket blir cirka 333 000 kr per barn. Bildhuggaren byggs tillsammans med ett äldreboende vilket medför att produktionskostnaden kan bli lägre då man bland annat samnyttjar kök, samlingsrum, personal- och omklädningsrum, entréer, tvättstuga, varumottagning, teknikutrymmen samt parkering. För Ängen förskola blir hyran initialt cirka 2,8 mnkr per år medan hyran för de jämnstora förskolorna Nytorps Mosse, Utsikten och Väktaren landade på cirka 2,6 mnkr per år.



Datum  
2019-01-21

Diarienummer  
KS-2019/186.253

Investeringskostnaden blir högre för Balingsnäs förskola än jämförelseobjekten ovan eftersom den är större och rymmer fler barn. Däremot ligger investeringskostnaden per barn lägre än jämförelseförskolorna med undantag för Bildhuggaren. Eftersom byggkostnaderna stigit under de senaste åren så bedöms skillnaden i investeringskostnad i 2019 års penningvärde vara ännu större med lägre bedömd kostnad för Balingsnäs förskola jämfört med de friliggande förskolorna som redan har byggts enligt ovan.

### **Kvalitetskrav**

Målsättningen är att uppnå nivån miljöbyggnad silver och nivå guld på energi. Individuell energiredovisning för objektet ska kunna genomföras.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning ställer sig positiv till att det byggs en förskola med plats för upp till 160 barn på nuvarande Balingsnäs förskolas tomt. Tomten bedöms som tillräckligt stor för att kunna ha en byggnad för 160 barn och erbjuda en acceptabel storlek på barnens friyta. Vid byggnationer och förtätningar kan det vara svårt att få plats med alla erforderliga samhällsfunktioner varför tomtmarken vid Balingsnäs förskola med dess storlek och placering passar mycket bra. Förvaltningen ser även positivt på att det finns en plan för evakuering av förskolebarnen under byggnationen till närliggande Fjällbackarna förskolor. Det medför att den eventuella negativa påverkan på personal och barn under byggnationen minimeras. Det ger även ekonomiska fördelar.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Investering för objektet är upptagen i investeringssammanställning i kommunens Mål och budget.

Hyreskostnaden är beräknad till cirka 3,3 mnkr per år. Utrymme för tillkommande hyra är budgeterat i kommunens medelsreserv. Övriga driftkostnader finansieras inom nämndens ram.

Inga juridiska hinder bedöms finnas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.



Datum  
2019-01-21

Diarienummer  
KS-2019/186.253

Bengt Svenander  
T.f Kommundirektör

Hans Nyström  
Ekonomidirektör

Jonas Uebel  
Lokalstrateg

**Beslutet delges**  
Förskolenämnden  
Huddinge Samhällsfastigheter AB