

Datum
2019-01-18Diarienummer
KS-2019/185.253Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Ny förskola i Sjöängen – godkännande av produktion

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

En investeringsram om 70 miljoner kronor godkänns för uppförande av en ny förskola i Sjöängen med plats för upp till cirka 160 barn.

Sammanfattning

I Trångsund bor det idag cirka 9 200 personer varav 590 barn i förskoleåldern (1-5 år). Barnantalet i Trångsund bedöms öka med cirka tio barn per år under de närmaste 3-5 åren. Per januari 2019 finns det cirka 20 lediga förskoleplatser i Trångsund. Under 2020 bedöms det uppstå ett mindre underskott av förskoleplatser i Trångsund vilket tillfälligt ska kunna täckas genom lediga platser i Skogås.

I Sjöängen finns det en redan detaljplanelagd tomt för förskola/skola med en areal om cirka 7 000 kvm som bedöms kunna inrymma en förskola om 8 avdelningar med plats för upp till 160 barn. I och med att behovet av fler förskoleplatser finns i Trångsund, bedöms det som lämpligt att bebygga tomten i Sjöängen för att undvika underskott på förskoleplatser.

Tomten ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Förslaget är att kommunen ska ha fortsatt kontroll över marken och att förskolan blir kommunal.

Förskolan byggs i två våningar med tillagningskök. Bedömd yta uppgår till cirka 1 400 kvm. Förskolan bedöms kunna stå färdig till andra halvåret 2021.

Investeringskostnaden för projektet är beräknad till cirka 70 miljoner kronor. Hyran är initialt bedömd till cirka 3,5 mnkr per år.

Beskrivning av ärendet

I Trångsund bor det idag cirka 9 200 personer varav 590 barn i förskoleåldern (1-5 år). Barnantalet i Trångsund bedöms öka med cirka tio barn per år under de närmaste 3-5 åren. Per januari 2019 finns det cirka 20 lediga förskoleplatser i Trångsund. Under 2020 bedöms det uppstå ett mindre underskott av förskoleplatser i Trångsund vilket tillfälligt ska kunna täckas genom lediga platser

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

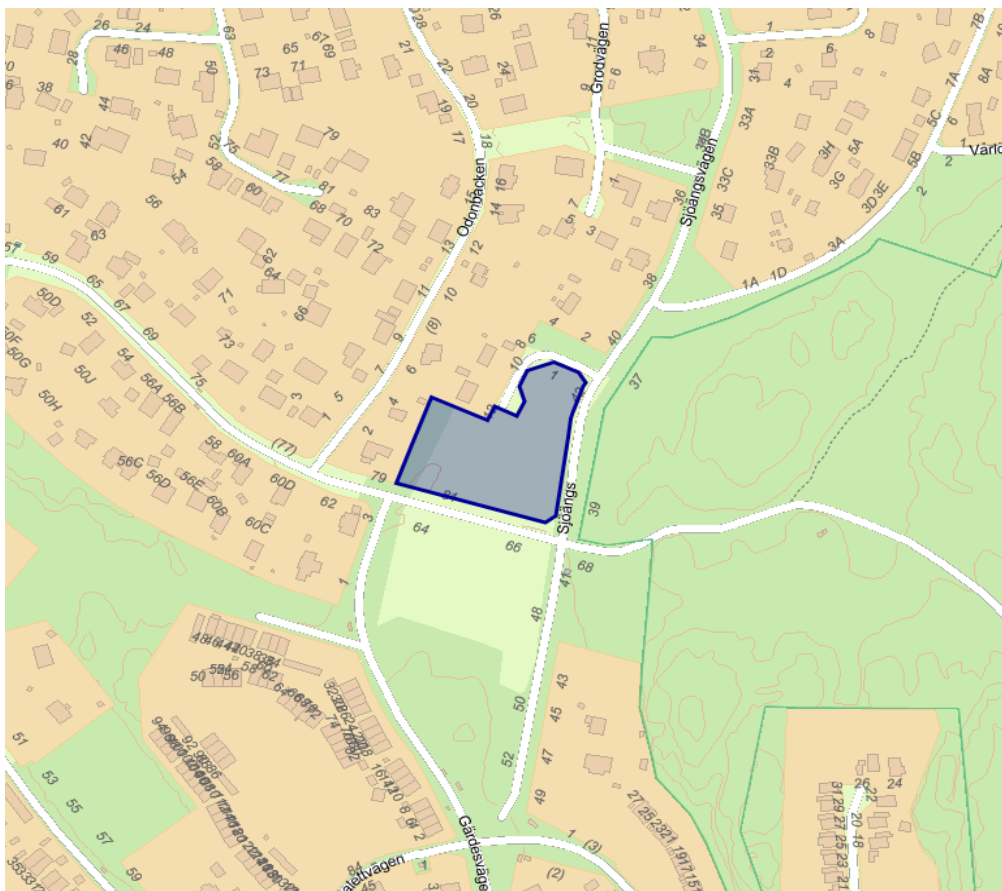


Datum
2019-01-18

Diarienummer
KS-2019/185.253

i Skogås. På grund av den kommande platsbristen i Trångsund så behövs en ny förskola uppföras.

I Sjöängen finns det en redan detaljplanerad tomt för förskola/skola (fastigheten Metronomen 15) med en areal om cirka 7 000 kvm som bedöms kunna inrymma en förskola om 8 avdelningar med plats för upp till 160 barn. Detaljplanen antogs 2011 och medger att byggnad får uppföras i två plan med en högsta byggnadshöjd om 6,5 meter och nockhöjd om 8,5 meter. Tomten utgörs idag huvudsakligen av ett obebyggt plant fält. Genomförandetiden är 15 år. Byggrätten är flexibelt utformad men begränsas delvis av ett område som ej får bebyggas. Huvudbyggnaden ska orienteras med hänsyn till god anslutning till övrig planerad och befintlig bebyggelse. Byggnaden och tomten ska erbjuda god arbets- och skolmiljö, hantera buller- och solförhållanden, tillvarata naturliga terräng- och vegetationsförhållanden och vara driftmässigt effektiv. Fastigheten bedöms lämplig med hänsyn till behov av markyta, närhet till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Adressen till fastigheten är Sjöängsvägen 42, Skräppavägen 1 och Trångsundsvägen 81. Fastighetens läge visas nedan.



Tomten ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Förslaget är att kommunen ska ha fortsatt kontroll över marken och att förskolan blir kommunal.



Datum
2019-01-18

Diarienummer
KS-2019/185.253

Huddinge planerar bygga flera förskolor om 8 avdelningar kommande år varför Sjöängen bedöms lämplig att bygga som en konceptförskola lik övriga förskolor av samma storlek. Det medför både ekonomiska och verksamhetsmässiga fördelar. Förskolan byggs i två våningar med tillagningskök. Bedömd yta uppgår till cirka 1 400 kvm. Förskolan bedöms kunna stå färdig till andra halvåret 2021.

Förskolebyggnaden och övriga ytor såsom cykelförråd, barnvagnsparkering, övriga förråd, angöring, avlastning och parkering etc. antas uppta cirka 2 200 kvm. Friytan bedöms således till cirka 4 800 kvm eller 30 kvm per barn. I de föreslagna riktlinjerna för friyta som Huddinge har tagit fram och som ännu ej beslutats, anges en önskvärd friyta om 30 kvm per barn om förskolan är belägen 600-1 200 meter från spårbunden trafik och 40 kvm per barn om mer än 1 200 meter från spårbunden trafik. Förskoletomten ligger cirka 1 400 meter från Skogås pendeltågsstation. Med det läget är det således önskvärt med en friyta om 40 kvm per barn enligt Huddinges föreslagna riktlinjer men i och med att tomten ligger så pass nära i avstånd till ett lägre riktvärde på friyta samt dess närhet till natur och skogsmiljö, så bedöms 30 kvm per barn vara tillräckligt i detta fall.

Förskolan bedöms efter färdigställande generera ett överskott av förskoleplatser i Trångsund. Överskottet på platser medför möjligheter att arbeta med upprustning och lokalförändringar i övriga förskolebeståndet i Trångsund. Det är en fördel att ha överkapacitet i området ifall förskolor kan behöva stängas på grund av t.ex. ombyggnationer. Därmed ska man kunna undvika dyra alternativ som att hyra in tillfälliga lokaler och paviljonger under kortare tid.

Avsiktsförklaring

Det finns en tecknad avsiktsförklaring med den fristående förskolan Friskus i Trångsund som ger dem rätt att överta den nuvarande kommunala Sjöängen förskola med kapacitet för cirka 55 barn i samband med att den nya förskolan i Sjöängen blir klar. Friskus lämnar då sina befintliga lokaler i Trångsund med plats för cirka 35 barn som de har på tillfälligt bygglov. I och med att Friskus nuvarande förskola stängs då nya Sjöängen förskola står klar så blir nettotillskottet cirka 125 platser (160-35).

Bedömd investeringskostnad

Investeringskostnaden för projektet med uppförandet av en ny 8-avdelnings förskola inklusive markinvesteringar är beräknad till cirka 70 miljoner kronor motsvarande cirka 437 500 kr per barn. Tidigare undersökningar av marken har visat att tomten ligger på en gammal sjöbotten vilket medför fördyrningar i detta projekt. Hyran är initialt bedömd till cirka 3,5 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



Datum
2019-01-18

Diarienummer
KS-2019/185.253

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 Ången 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.

Investeringskostnaden blir högre för nya Sjöängen förskola än jämförelseobjekten ovan eftersom den är större och rymmer fler barn. Däremot ligger investeringskostnaden per barn i nivå med eller lägre än jämförelseförskolorna med undantag för Bildhuggaren. Eftersom byggkostnaderna stigit under de senaste åren så bedöms investeringskostnaden i 2019 års penningvärde vara lägre för Sjöängen än för 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 i Sjöängen samt att en detaljplanelagd tomt redan finns vilket underlättar och snabbar på projektet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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

Hyreskostnaden är beräknad till cirka 3,5 mnkr per år. Utrymme för tillkommande hyra är budgeterat i kommunens medelsreserv. Övriga driftkostnader finansieras inom nämndens ram.

Inga juridiska hinder bedöms finnas i projektet.



Datum
2019-01-18

Diarienummer
KS-2019/185.253

Bengt Svenander
Tf. kommundirektör

Hans Nyström
Ekonomidirektör

Jonas Uebel
Lokalstrateg

Beslutet delges

Förskolenämnden

Huddinge Samhällsfastigheter AB