

Kommunstyrelsen

## **Nybyggnation av förskolan Kristallen på Järlahöjden i centrala Nacka**

Investeringsbeslut och startbesked.

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja utökning av investeringsmedel om 88 500 000 kronor för nybyggnation av förskolan Kristallen på Järlahöjden i centrala Nacka.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för nybyggnation av en ny förskola på Järlahöjden i centrala Nacka. Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Som ett led i utvecklingen av centrala Nacka måste den befintliga förskolan Kristallen rivas för att möjliggöra nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Järlahöjden är under framtagande för att ersätta Kristallens nuvarande paviljonger. Planförslaget var ute på samråd under april 2017 och ställdes ut på granskning i juli/ augusti och antagande av detaljplanen planeras till hösten 2017.

För att följa tidplanen för utbyggnadstakten av bostäder i centrala Nacka är det önskvärt att Kristallens förskola står inflyttningsklar hösten 2019. Gamla Kristallens förskola kan rivas först när den planerade Lillängens förskola står inflyttningsklar, för att säkerställa förskoleplatser för nyinflyttade i området.



Totalt har 10 500 000 kronor tidigare beviljats för förstudieutredning, detaljplanearbete, dagvattenutredning, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Investeringsutgiften för den nya förskolan beräknas i och med detta beslutsförslag utökas med 88 500 000 kronor. Totalt uppgår investeringen för förskolan till 99 000 000 kronor.

## Ärendet

### Bakgrund

Centrala Nacka ska förnyas och förtätas. Som ett led i utvecklingen av centrala Nacka måste den befintliga förskolan Kristallen rivas eller flyttas för att möjliggöra för nya bostäder. Verksamheten bedrivs idag i paviljonger längs med Värmdövägen nedanför Järta skola. Eftersom förskolan byggts under olika år och i olika etapper finns flera tidsbegränsade bygglov där samtliga har löpt ut.

Under 2016 har enheten för fastighetsutveckling genomfört volymstudier för nya Kristallen med trafikutredning, bullerutredning och dagvattenutredning som ligger till grund för den nya detaljplanen. Det första steget i fördjupade lokalprogramhandlingar är slutförd och projektering och systemhandlingar ska påbörjas i augusti fram till och med oktober.

Kalkylen inför investeringsbeslutet grundas på en kombination av erfarenhetstal från nu pågående projekt, fastställda ytor, volymer och nyckeltal. För att utvecklingen av centrala Nacka ska kunna följa tidplanen är det önskvärt att Kristallens förskola står inflyttningsklar hösten 2019.

### Fortsatta åtgärder framåt

För att förskolan ska kunna vara inflyttningsklar till hösten 2019 måste den projekteras parallellt med detaljplaneprocessen. Planförslaget var ute på samråd under april 2017 och ställdes ut på granskning i juli/ augusti 2017. Projektering startar upp i september och systemhandlingskalkyl kommer att arbetas fram under hösten 2017. Byggstart planeras till mars 2018.

### Förskolan

Den nya förskolan föreslås omfatta tio avdelningar (cirka 200 barn) med eget tillagningskök, matsalar och administrativa lokaler. Omfattningen är en kapacitetsökning med två avdelningar från gamla Kristallens idag åtta avdelningar. Kapacitetsökningen genomförs för att möta det ökade behovet av förskoleplatser i centrala Nacka till följd av förtätningen.

Lossnings-, lastnings-, parkerings- och hämta-/lämna platser liksom fördröjningsmagasin för dagvattenhantering, ska anläggas utanför fastighetsgräns och ingår i projektets markkalkyl.



## Miljö

Förskolan byggs enligt Miljöbyggnad som är ett svenskt miljöcertifieringssystem. Miljöbyggnad säkerställer att hela byggnaden har en hög kvalitet med låg energianvändning, god inomhusmiljö samt att inga inbyggda material innehåller gifter eller kemikalier. Miljöbyggnad finns i nivåerna guld, silver och brons. Förskolan på Järlahöjden planeras att uppfylla kraven för nivå silver.

## Risker

Nybyggnationen av förskolan på Järlahöjden är starkt förknippad med utvecklingen av centrala Nacka och är en del av detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Den fortsatta utvecklingen av centrala Nacka är beroende av att den nya förskolan är klar till höstterminen 2019. För att detta ska vara möjligt startar byggnationen av förskolan direkt efter ett eventuellt investeringsbeslut i kommunfullmäktige i november. En risk är att detaljplanen eller bygglov för förskolan överklagas vilket också kan påverka omkringliggande bostadsprojekt.

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för den nya förskolan beräknas bli 99 000 000 kronor. Tidigare har det beviljats 500 000 kronor för förstudie samt 10 000 000 kronor för detaljplanearbete, dagvattenutredning, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja ytterligare investeringsmedel om 88 500 000 kronor för nybyggnation av förskolan Kristallen på Järlahöjden i centrala Nacka.

Kalkylen grundas på en kombination av erfarenhetstal från lokalprogramhandlingar nu pågående projekt, framställda ytor och nyckeltal. En konstabudget har räknats fram till 400 000 kronor (cirka 1 % av byggkostnaden). Beroende på det strategiska läget i centrala Nacka ingår också planering för aktiviteter inom ramen för konceptet ”Konsten att skapa stad” i projektet.

Projekt, tkr	Prioritering	Tidigare beslutad projekt-budget	Förslag nytt beslut	Ny projekt-budget	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos
		Utgifter	Utgifter	Utgifter	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Kristallens förskola	Mycket angeläget	-10 500	-88 500	-99 000	-8 000	-48 000	-43 000	0	0



Investeringen för förskolan finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren. Hyresnivån är beräknad till 3 905 000 kronor per år enligt hyresmodellen. Kostnaden för förskolan beräknas till 4 242 000 kronor per år. Detta medför ett underskott om 337 000 kronor per år vid en maxhyra på 2 200 kr/kvm/år.

Nuvarande hyra är 3 010 630 kronor per år.

Projekt, tkr	Tillkommande årlig kapitaltjänstkostnad	Total årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Kristallens förskola	-3 604	-3 604	-638	-638	201908

## Konsekvenser för barn

Med sin placering i närheten av stadsparken och Eklidens skola kommer den att skapa en lekfull och trygg förskoletid för såväl innevistelse som utomhusvistelse. Förskolan placeras med närhet till kommande tunnelbanestation vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet.

## Bilagor

1. Situationsplan
2. Gestaltningkoncept
3. Planskisser

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling