

2021-03-09

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2015/721

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Inriktningsbeslut Järlahöjdens förskola (tidigare nya Kristallens förskola)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ställer sig bakom ny inriktning för projektet Järlahöjdens förskola.

Sammanfattning av ärendet

Projektet Nya Kristallens förskola har beslutade investeringsmedel om 99 miljoner kronor. Projektet visade sig inte genomförbart med den tidigare utformningen på grund av för höga kostnader för verksamheten i form av hyra. En förstudie har genomförts under 2020 med syfte att förutsättningslöst hitta en mer kostnadseffektiv lösning där hyresnivån står i proportion till Välfärd skolas betalningsförmåga.

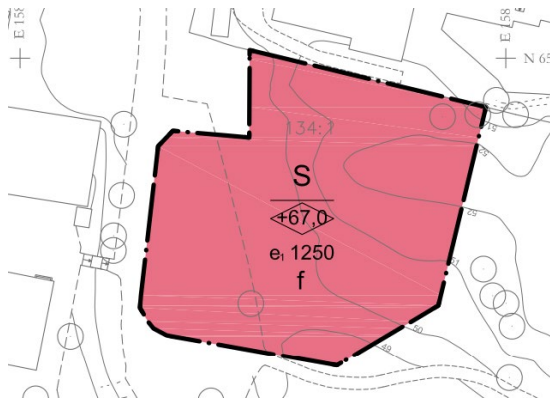
Förstudien visar att det är möjligt att genom att bearbeta projektet minska byggkostnaden per barn. Dessutom kan både byggnad och förskolegård ges en mer naturban utformning med förslag på träfasad, bevarande av berghällar och en bättre koppling till stadsparken.

Förskolans kapacitet minskas från tidigare planerade 200 barn till 160 barn. Det är mer kostnadseffektivt per barn att planera för 160 i stället för 200 barn. Behovet av förskoleplatser i centrala Nacka kommer kräva ytterligare förskolekapacitet på annan plats. Byggnadens form och läge på tomten justeras för att få en lättbyggd byggnad som dessutom är lättare att placera in med hänsyn till topografin. Inlastningen till Eklidens skola behöver vara kvar vilket möjliggör samnyttjande av tillfartsvägen och angöring till förskolan från söder. I samband med bearbetningen läggs ett större fokus på att gestaltningen ska harmonisera med stadsparken och bidra till en naturban miljö. Det föreslås därmed att kommunstyrelsen beslutar om den nya inriktningen av Järlahöjdens förskola.

Ärendet

Bakgrund

Under år 2015 – 2017 genomfördes planarbete för en förskola, Nya Kristallen, med 200 barn placerad på Järlahöjden i centrala Nacka mellan Eklidens skola och stadshuset. Förskolan skulle ersätta den nuvarande Kristallens förskola och dessutom öka kapaciteten med 40 barn. I samband med framtagande av detaljplanen ställdes höga krav från verksamheten samtidigt som den stadsbyggnadsmässigt skulle utgöra ett landmärke. Samtidigt valde man att skapa en för förskoleändamål liten tomt, ca 3 300 kvm, som dessutom är kuperad och har två indragna hörn. Inlastningen är styrd till det nordvästra hörnet och dessutom ställs höga krav på gestaltning.



*Detaljplan Nya Kristallen.
Inlastning/angöring i nordvästra hörnet.*



*Inplacering av Kristallens förskola
Systemhandling 2019*

Projektering utfördes i enlighet med beställning, projektdirektiv och detaljplanen som vann laga kraft 2017. Under projekteringen söktes investeringsmedel för genomförande av byggprojektet med en ram om 99 miljoner kronor, vilket beslutades av kommunfullmäktige den 6:e november 2017 i Mål och budget 2018 - 2020, KF KS 2017/19.

Som en följd av förskolans storlek, verksamhetens programkrav, tomtens storlek, form och topografi samt krav i detaljplanen blir både byggnad och mark väsentligt dyrare än vid ett normalt förskoleprojekt. Ett genomförande av projektet enligt de projekterade handlingarna skulle medföra kostnader per barn för Välfärd skola som inte bedöms långsiktigt hållbart utifrån en ekonomi i balans.

Ny förstudie, nytt namn Järlahöjdens förskola

En ny förstudie initierades under 2020 med syfte att förutsättningslöst analysera alla delar i projektet för att försöka finna en lösning där Välfärd skolas lokalkostnad står i proportion till intäkterna i form av förskolecheckar. I samband med att förstudien initierades beslutades också att ändra namnet till Järlahöjdens förskola. Syftet med förskolan ändrades också till att enbart täcka det utökade behov av förskoleplatser som uppstår i samband med byggandet av nya bostäder i stadsbyggnadsprojekten Nya Gatan och Järlahöjden.

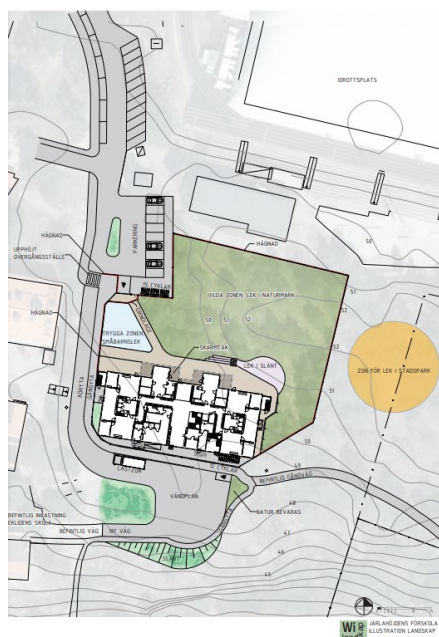


Den nya utformningen

Förstudien visar att det är möjligt att genom att bearbeta projektet minska byggkostnaden per barn. Dessutom kan både byggnad och förskolegård ges en mer naturban utformning med förslagsvis träfasad, bevarande av berghällar och en bättre koppling till stadsparken.

Förskolans kapacitet i den nya förslaget minskas från 200 barn till 160 barn. Byggnaden blir då mindre och får en mer optimal planlösning. Då behovet av fler förskoleplatser uppstår bedöms det kunna lösas i nästa förskola som planeras att byggas inom centrala Nacka.

Byggnadens form och läge på tomten justeras för att få en lättbyggd byggnad som dessutom är lättare att placera in med hänsyn till topografin. Inlastningen till Eklidens skola behöver vara kvar vilket möjliggör samnyttjande av tillfartsvägen och angöring till förskolan från söder. Genom den nya placeringen av byggnaden erhålls en större sammanhängande gård med mer bevarad hällmark och en naturlig anslutning till stadsparken. Gestaltningen av byggnaden bearbetas för att bättre harmonisera med stadsparken. Båda åtgärderna bedöms bidra till en mer naturban miljö. Det föreslås därmed att kommunstyrelsen beslutar om den nya inriktningen av Järlahöjdens förskola



Skiss ny placering av förskolan som ger en större sammanhängande gård med god koppling till stadsparken. Samnyttjad transportväg till Eklidens skola och förskolan.

Tidplan

Färdigprojektering, bygglov	2021 Q2-Q4
Byggstart	2022 Q2
Byggprojekt färdigställt	2023 Q2
Verksamhetsstart	2023 Q3



NACKA
KOMMUN

Ekonomiska konsekvenser

En preliminär bedömning av förslaget visar att den hyresgrundande investeringen per barn avseende grundhyra sänks från 460 000 kronor till 400 000 kronor, vilket bedöms som en mer acceptabel nivå.

	Kristallens fsk 200 barn	Järlahöjdens fsk 160 barn
Investering grundhyra	92 Mkr	64 Mkr
Investering grundhyra per barn	460 000 kr	400 000 kr

Kostnaden för hyresgästtillval så som datanät, larm, lås med mer ingår inte i grundhyran. Separat hyresavtal tecknas för dessa delar.

Kostnad för arbeten utanför fastighetsgräns så som vägar, gång- och cykelvägar, parkeringslösningar och lekpark i stadsparken ingår inte heller i kostnadsbedömningen. En precisering av gränsdragning och kostnadsansvar för dessa delar behöver göras tillsammans med stadsbyggnadsprojektet och Natur- och trafiknämnden i det fortsatta arbetet.

De beviljade investeringsmedlen för Kristallens förskola, 99 miljoner kronor, som överförts till projektet kommer inte att nyttjas fullt ut. Efter precisering av kostnadsansvar för arbeten utanför fastighetsgräns kommer projektets budget uppdateras och budgetramen sänkas.

Konsekvenser för barn

Förslaget till ny inriktning för projektet innebär en förbättring för barn då minskade lokalkostnader per barn medför att en större del av förskolechecken kan gå till pedagogisk verksamhet.

Förslaget innebär också en större sammanhängande förskolegård med en bra koppling till stadsparken.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Magnus Petersson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning