

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nybyggnation av förskola på Oxelvägen i Älta

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 65 000 000 kronor för nybyggnation av en ny förskola på Oxelvägen i Älta.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för nybyggnation av en ny förskola på Oxelvägen i Älta.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Som ett led i utvecklingen av Älta centrum måste den befintliga förskolan Sjöängen rivas för att möjliggöra för nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Oxelvägen är under framtagande för att ersätta Sjöängens lokaler. Granskning sker under våren 2017 och antagande planeras till efter sommaren 2017. Oxelvägens förskola måste stå klar första kvartalet 2019 för att följa tidplanen för utbyggnadstakten i Älta centrum.

En programhandling har framarbetats under våren 2017 och ligger som grund till projektkalkylen. Projektet ingår i det strategiska samarbetet som Nacka kommun har med NCC.



Ärendet

Bakgrund

Älta centrum ska förnyas och förtätas. Som ett led i utvecklingen av Älta centrum måste den befintliga förskolan Sjöängen rivas för att möjliggöra för nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Oxelvägen är under framtagande för att ersätta Sjöängens lokaler. Granskning sker under våren 2017, antagande planeras till efter sommaren 2017 och detaljplanen kan då vinna laga kraft under oktober.

Under sommaren och hösten 2016 har enheten för fastighetsutveckling genomfört en förstudie som omfattar volymstudie, trafikutredning och bullerutredning som ligger till grund för den nya detaljplanen. För att utvecklingen av Älta centrum ska kunna följa tidplanen måste Oxelvägens förskola vara klar för inflyttning januari 2019.

Den 22 november 2016 fattade kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott beslut om att bevilja 10 miljoner kronor ur huvudprojekt 98000013 "Förskolor ospecificerat" för att genomföra en projektering av förskolan. Det första steget i den projekteringen, programhandlingen, är nu slutförd. I programhandlingskedet har bland annat byggnadens form, volym och planlösning arbetats fram tillsammans med verksamheten. Stomme, fasader, tak, energikälla och andra kostnadsdrivande poster har under programhandlingen beslutats och gården har i grova drag planerats. Dessa val medför att kalkylen inför investeringsbeslutet grundas på en kombination av erfarenhetstal från nu pågående projekt, fastställda ytor och volymer samt kalkyler på de valda byggdelarna i programhandlingen. Respektive entreprenör har tagit fram kalkyler för sina egna byggdelar.

Fortsatta åtgärder framåt

För att förskolan ska kunna vara inflyttningsklar till januari 2019 måste förskolan projekteras parallellt med detaljplaneprocessen. System- och bygglovshandlingsprojektering har påbörjats med mål att bygglovshandlingar är klara för handläggning direkt efter sommaren och bygghandling klar till oktober då byggstart planeras.

Tidplan

		Detaljplan	Förskola
2017	Q2	Granskning	Systemhandling
	Q3	Antagande	Bygglovshandling
	Q4	Laga kraft	Byggstart
2018	Q1		
	Q2		
	Q3		
	Q4		
2019	Q1	Byggstart	Inflyttning
	Q2		



Förskolan

Den nya förskolan föreslås omfatta åtta avdelningar (ca 160 barn) med eget tillagningskök. Omfattningen är en kapacitetsökning med två avdelningar från Sjöängens idag sex avdelningar. Kapacitetsökningen genomförs för att möta det ökade behovet av förskoleplatser i centrala Älta till följd av förtätningen. Förskolans stomme och grund är dimensionerad för att i framtiden kunna utökas med ytterligare ett våningsplan om behov av ytterligare platser skulle uppstå. Ytterligare en förskola planeras i Älta centrums närhet.

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 tre nivåer, guld/silver/brons. Förskolan på Oxelvägen planeras att uppfylla kraven för nivå guld men viss utredning kring detta återstår under den fortsatta projekteringen.

Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka", antagen 2012, anger att delar av bostadsbebyggelsen i området är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Även Nacka kommuns kulturmiljöprogram nämner skivhusen i Stensö, de bostadshus som omgärdar planområdet, och anger att dessa på sikt bör skyddas i detaljplan. För förskolans del ställer det krav på att gestaltningen ska anpassas till den för området karaktäristiska skivhusen samt de mer nybyggda punkthusen i öster. Genom att enheten för fastighetsutveckling och planerheten redan från initieringen av detaljplanarbetet har samarbetat har en gemensam gestaltningsnivå framarbetats.

Förskolan kommer byggas med en betongsandwichstomme som är fabriksstillverkade väggelement med mycket hög täthet och som går fort att montera. Detta är en av förutsättningarna för att hinna klart med förskolan till januari 2019. Med ovan byggsystem går det att få tätt hus tidigt i produktionen och därmed startar uttorkningen av grundplattan tidigt. Betongsandwichstomme med dess täta egenskaper tillsammans med bland annat behovsstyrd ventilation, uppvärmning genom bergvärme och bra materialval medför låg energiförbrukningen och därmed blir driftkostnaden mycket låg. Förskolan kommer generellt ha en mycket hög kvalitetsnivå.

Risker

Nybyggnationen av förskolan på Oxelvägen är starkt förknippad med utvecklingen av Älta centrum som anges i översiktsplanen för Nacka kommun och som är en del av detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. För fastigheten där Sjöängens förskola idag är lokaliserad är markanvisningsavtal redan tecknade. Den fortsatta framdriften för centrumprojekten är således beroende av att den nya förskolan är klar till februari 2019. För att detta ska vara möjligt måste byggnationen av förskolan starta i månadsskiftet oktober/november 2017. En stor risk för centrumprojekten är således att detaljplanen eller bygglov för förskolan överklagas.

Marken som den nya förskolan planeras att byggas på ägs idag till viss del av en privat fastighetsägare. Förhandlingar om markförvärv pågår men om dessa förhandlingar skulle misslyckas är även detta en risk att förskolan eller centrumprojekten försenas.

Jämförelseanalys

Det utförande som förslås har en hög kvalitet vad gäller val av stomme med lång livslängd, låg fastighetsenergiförbrukning, låg driftkostnad, stark miljöprofil och har en gestaltning som passar in i omgivande bebyggelse. Dock bli investeringen högre än exempelvis prefabricerade lokaler. En jämförelse med en prefabricerad variant av förskolebyggnad har gjorts för att i grova drag se vad det får för ekonomiska konsekvenser att bygga något som liknar till exempel Långsjöns förskola. Investeringskostnaden för ett sådant projekt blir lägre, cirka 2 250 000 per avdelning men då avskrivningen på vissa komponenter, framförallt stomme som är särskilt kostnadsdrivande, är betydligt kortare och driftkostnaden är högre blir underskottet för lokalenheten per år ungefär det samma. I denna jämförelse har inte redan upparbetade projektkostnader inkluderats.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för den nya förskolan beräknas bli 75 miljoner kronor. Investeringen är fördelad på de redan beviljade 10 miljoner kronor från huvudprojekt ”Förskolor *ospecificerat*” samt de nu äskade 65 miljoner kronor för utbyggnadsfasen.

Investeringen för förskolan finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren, hyresnivån är beräknad till 3 104 000kronor/år. Kostnaden för förskolan (kapitalkostnad + drift/underhåll) beräknas till 3 300 000kronor/år. Investeringen genererar ett underskott för lokalenheten om 205 000kronor/år.

Då nybyggnationen av förskolan är en direkt konsekvens av stadsbyggnadsprojektet i Älta centrum är det rimligt att en del av investeringsprojektets konsekvenser hanteras inom stadsbyggnadsekonomin. Redovisningsmässiga effekter av en fördelning mellan fastighetsverksamheten och exploateringsverksamheten är idag inte klarlagda och därför inte beaktade i denna tjänsteskrivelse.

Konsekvenser för barn

En modern förskola placerad i närheten av naturmark ger en lekfull och trygg förskoletid. Förskolan är belägen centralt i verksamhetens upptagningsområde vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet.



Bilagor

1. Vy från Oxelvägen söder
2. Vy från Oxelvägen norr
3. Vy från lokalgata
4. Situationsplan

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Robert Ervid
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling