

Handläggare
Amir Mohajerpour
Telefon: 0850818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2021-03-04

Ny förskola vid Hästhagens bollplan, kvarteret Tenö 1, i centrala Farsta

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med åtta avdelningar vid Sunneplan 31 B i centrala Farsta, kvarteret Tenö 1, enligt förvaltningens förslag.
2. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om hyresmedgivande avseende förskolan.
3. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa genomförande och teckna hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB avseende förskolan. Beslutet gäller under förutsättning av ekonomiutskottets hyresmedgivande enligt punkt 2 ovan.

Sammanfattning

I stadsdelen Farsta har det sedan minst 15 år tillbaka pågått en omfattande nybyggnation av bostäder. Tidigare byggdes inga nya permanenta förskolor för att möta ökningen av antalet barn. Istället löstes de akuta behoven av förskoleplatser med förskolepaviljonger. De senaste åren har förvaltningen försökt komma ikapp och flera nya permanenta förskolor har inrättats, men fortfarande är efterfrågan stor.

Med anledning av ett fortsatt stort behov av platser och pågående nybyggnation av bostäder fick förvaltningen i ett inriktningsärende år 2013 i uppdrag av nämnden att planera för en ny förskola i centrala Farsta. Nämnden föreslås nu fatta genomförandebeslut om att inrätta en ny friliggande förskola vid Hästhagens bollplan.

Bakgrund

Förvaltningen har sedan drygt 15 år tillbaka haft en stor efterfrågan på förskoleplatser. Orsaken var initialt att flera äldre förskolor med mycket stora underhållsbehov behövde avvecklas och rivras samtidigt som flera byggprojekt för nya bostäder pågick i stadsdelsområdet. För att lösa den akuta bristen på platser och det ökade behovet uppfördes flera paviljongförskolor i stadsdelen Farsta.

De senaste åren har förvaltningen inrättat nya permanenta förskolor och försökt komma ikapp, men fortfarande är efterfrågan stor.

I översiktsplan för Stockholm lyfter kommunfullmäktige särskilt fram fyra områden som är viktiga att utveckla. De kallas fokusområden och Farsta är ett av dessa. I Farsta planeras och pågår byggnation av omkring 6 000 till 8 000 nya bostäder. För att täcka både nuvarande och kommande behov av förskoleplatser med anledning av nybyggnation bör ytterligare nya permanenta förskolor planeras och uppföras.

Stadsdelsnämnden uppdrog åt förvaltningen genom inriktningsbeslut den 17 december 2013 att i samråd med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, planera för en ny friliggande förskola med åtta avdelningar på en del av Hästhagens bollplan i centrala Farsta. Planeringen har därefter fortsatt och är nu inne i den fas då det är dags för nämnden att behandla ett genomförandeärende.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi i samråd med avdelningen för förskola. Samverkan har skett med SISAB och med stadsledningskontoret. Samråd med berörda fackliga organisationer ägde rum den 21 januari 2020.

Ärendet

Den nya förskolan ska bland annat ersätta den befintliga förskoleverksamheten vid Samsö med fyra avdelningar, som för närvarande är inrymd i Kvickenstorpsskolan. Skolan har akut brist på undervisningsplatser och därför måste förskolan avvecklas snarast möjligt och flytta ut från lokalerna.

Den befintliga förskolan Sunnan har totalt fyra avdelningar. Två avdelningar är inrymda i en paviljongbyggnad som uppfördes 2007. Byggnaden är rivningsfärdig och bygglovets giltighet går ut inom kort och platserna måste snarast ersättas.

De två andra avdelningarna som tillhör förskolan Sunnan är inrymda i en permanent byggnad som hyrs av SISAB. Byggnaden är i mycket dåligt skick och kommer att behöva avvecklas på sikt. Även dessa platser behöver ersättas.

Farsta stadsdelsförvaltning
Ekonomi

Storforsplan 36, 11 tr.
Box 113
123 22 Farsta
Växel 08-50818000
Fax
farsta@stockholm.se
stockholm.se

Pågående och planerad byggnation av cirka 400 nya bostäder i anslutning till Sunneplan och Nykroppagatan, som beräknas vara färdigställda 2023-2024, väntas innebära en ökad efterfrågan på förskoleplatser.

Därutöver har förvaltningen i brist på platser behövt inrymma ytterligare förskoleverksamheter i olika skollokaler, bland annat tre avdelningar i Magelungens skola och fyra avdelningar i Tallkrogens skola. Utbildningsförvaltningen har framfört den akuta bristen på skolplatser och uttryckt starkt önskemål om att förvaltningen ska avveckla förskolelokalerna så snart som möjligt så att lokalerna kan användas till skoländamål.

Av den senaste befolkningsprognosen i juni 2020 framgår det att barnunderlaget minskar i alla stadsdelsområden, utom i Farsta och Hägersten-Älvsjö. Det förväntas öka behovet ytterligare av att inrätta nya förskoleplatser för att kunna tillmötesgå aktuell och kommande efterfrågan.

Förvaltningen har inga tomställda förskolelokaler eller överkapacitet i dagsläget. Något sådant är heller inte förväntat de närmaste åren, snarare tvärtom med anledning av planerad nybyggnation i stadsdelsområdet. Dessutom saknas det en buffert för att snabbt kunna evakuera verksamheter när oförutsedda händelser uppstår, exempelvis vid brand, vattenskada eller dylikt.

Med hänsyn till ovanstående vill förvaltningen betona att behovet och nödvändigheten av att uppföra en ny permanent förskola om åtta avdelningar är mycket stort.

Förutsättningar och ekonomi

SISAB har tagit fram en förslagshandling och kostnadsunderlag för en friliggande förskola med 8 avdelningar med kapacitet för cirka 144 barn.

Hysesoffert

SISAB har presenterat en kostnadskalkyl och budgetoffert för projektet. Projektkostnaderna beräknas uppgå till cirka 71,5 miljoner kronor.

Projektets nyckeltal

SISAB har bland annat redovisat följande nyckeltal som belyser centrala delar av projektet:

- Bruksarea: 1 424 kvadratmeter.
- Bruksarea per barn: cirka 9,9 kvadratmeter.
- Kostnad per kvadratmeter: 50 219 kronor (beräknad på total projektkostnad)
- Direktfinansiering: 401 502 kronor

- Antal förskoleplatser: 172 (teknisk kapacitet 144 barn plus 28 personal)
- Årskostnad per plats: 25 325 kronor (exklusive nyproduktionsrabatt för drift- och underhållskostnader)
- Årshyra år 1: 3 646 863 kronor (exklusive nyproduktionsrabatt för drift- och underhållskostnader)
- Friyta per barn: cirka 20 kvm.

Faktorer som påverkar kostnaderna i projektet

Under planprocessen ställde stadsbyggnadskontoret höga gestaltungskrav på förskolebyggnaden. Det ansågs särskilt viktigt att bevara siktlinjer på samtliga sidor och att förskolan ska tillföra en god gestaltning av nya Sunneplans torgmiljö.

Det har inneburit att projektkostnaderna har ökat mycket, då förvaltningens och SISAB's önskemål om att bygga en konceptförskola inte varit möjligt att tillgodose.

När det gäller val av uppvärmningsform och om det ska ske via bergvärme istället för fjärrvärme finns både miljömässiga och ekonomiska motiv. På lång sikt bedöms kostnaderna för bergvärme vara lägre än fjärrvärme, dock kan kostnaden initialt vara högre.

För att nå betyget Miljöbyggnad nivå silver krävs bergvärme istället för fjärrvärme och därför har SISAB valt bergvärme i detta projekt.

Finansiering

Planerad flytt av förskoleverksamheten vid Samsö medför inte någon restvärdeskostnad för förvaltningen. Lokalerna återtas av utbildningsförvaltningen som ska bygga om skolan.

Projektet som helhet medför inga dubbla hyror.

Den nya förskolans hyra ryms inom den ekonomiska ramen för nämndens förskolor.

Projektets tidplan

Under förutsättning av nämndens beslut enligt detta tjänsteutlåtande beräknas förskolan preliminärt vara klar för inflyttning under sommaren 2023.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med åtta avdelningar vid Sunneplan 31 B i centrala Farsta, kvarteret Tenö 1, enligt förvaltningens förslag.

Vidare föreslår förvaltningen att nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om hyresmedgivande avseende förskolan.

Slutligen föreslås nämnden uppdra åt förvaltningen att, under förutsättning av ekonomiutskottets hyresmedgivande, beställa genomförande och teckna hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB avseende förskolan.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör

Marcus Grönqvist
Avdelningschef

Bilagor

1. Planritning
2. Situationsplan

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2021-02-12
Marcus Grönqvist, Avdelningschef	2021-02-11