

Handläggare
Amir Mohajerpour
Telefon: 0850818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2021-06-23

Ny förskola vid Torögatan 37 i Tallkrogen

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med åtta avdelningar vid Torögatan 37 i Tallkrogen, 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.

Sammanfattning

Förskolan Regnbågen vid Torögatan 37 i Tallkrogen med totalt tre avdelningar är belägen i två huskroppar som uppfördes år 1959. Fastigheterna har stora renoveringsbehov och det är inte ekonomiskt försvarbart att renovera och behålla dem. Med anledning av ett fortsatt stort behov av förskoleplatser och pågående nybyggnation av bostäder fick förvaltningen den 23 maj 2019 i uppdrag av nämnden att planera för en ny förskola med åtta avdelningar.

Förvaltningen har i samråd med SISAB planerat för att fastigheterna rivs och att en ny förskola med åtta avdelningar uppförs på samma plats. Det möjliggör även att förskoleverksamheten Bullerbyn, som idag är inrymd i lokaler i Tallkrogens skola, kan flytta in i nya förskolelokaler. Det råder akut brist på skolplatser. Lokalerna i skolan kan då återtas av utbildningsförvaltningen och nyttjas till skoländamål.

Nämnden föreslås inrätta en ny friliggande förskola med åtta avdelningar vid Torögatan 37 enligt förvaltningens förslag.

Bakgrund

Förvaltningen har sedan många år tillbaka haft en stor efterfrågan på förskoleplatser. Skälet är bland annat att ett flertal byggprojekt för nya bostäder har pågått i stadsdelsområdet samtidigt som några

äldre förskolor med mycket stora underhållsbehov har avvecklats och rivits. För att lösa det akuta problemet med brist på platser och möta det ökade behovet har flera tillfälliga paviljongförskolor uppförts i stadsdelen Farsta. Förskoleverksamhet har även inrymts i flera av stadsdelens skolbyggnader.

I översiktsplanen för Stockholm lyfter kommunfullmäktige särskilt fram fyra områden som är viktiga att utveckla och Farsta är ett av dessa. I Farsta planeras och pågår byggnation av omkring 6 000-8 000 nya bostäder.

För att täcka både nuvarande och kommande behov av förskoleplatser med anledning av pågående nybyggnation samt att uttjänta förskolor bör rivras så behöver ytterligare nya permanenta förskolor planeras och uppföras.

Stadsdelsnämnden uppdrog åt förvaltningen i inriktningsbeslut den 23 maj 2019 att i samråd med SISAB planera för en ny friliggande förskola med åtta avdelningar vid Torögatan 37 i Tallkrogen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi i samråd med avdelningen för förskola. Samråd har skett med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, och med stadsledningskontoret. Samverkan med berörda fackliga organisationer ägde rum den 5 maj 2021.

Ärendet

Detta ärende avser uppförande av en friliggande förskola med åtta avdelningar vid Torögatan 37 i Tallkrogen.

Förskolan Regnbågen vid Torögatan 37 i Tallkrogen med totalt tre avdelningar är belägen i två huskroppar som uppfördes år 1959. SISAB har fått ett föreläggande från miljöförvaltningen då husen har stora brister. Utredningar visar att båda byggnaderna är i mycket dåligt skick och har stora renoveringsbehov. Förvaltningens och SISAB:s bedömning är att det inte är ekonomiskt försvarbart att upprusta dessa fastigheter till en standard som fordras enligt gällande regelverk och som innebär att de kan stå kvar under överskådlig framtid. Förvaltningen planerar i samråd SISAB, enligt nämndens inriktningsbeslut, att riva de uttjänta byggnaderna och att uppföra en ny permanent förskola med åtta avdelningar på samma plats.

Förskoleverksamheten Bullerbyn med fyra avdelningar, som är inrymd i Tallkrogens skola, kan därmed avvecklas och flytta in i

den nybyggda förskolan. Det innebär att lokalerna kan nyttjas till skolverksamhet igen. Utbildningsförvaltningen har i kontakt med förvaltningen under flera år framfört att behoven av undervisningsplatser är akut och därför behöver förskolan avvecklas snarast möjligt och flytta ut från lokalerna. Genom att en ny förskola uppförs vid Torögatan så kan lokaler i Tallkrogens skola frigöras och användas till utbildningsändamål.

Av den senaste befolkningsprognosen från juni 2020 framgår det att barnunderlaget minskar i alla stadsdelsområden utom i Farsta och Hägersten-Älvsjö. När det gäller området Tallkrogen så visar dock den lokala befolkningsprognosen på en något vikande utveckling och minskat antal barn i förskoleåldern. Dock bedömer förvaltningen att det ändå finns ett behov av den tillkommande kapaciteten, i form av en ny förskola om åtta avdelningar, för stadsdelsområdet som helhet genom samnyttjande av kapacitet mellan de olika stadsdelsområdena i Farsta.

Behovet av förskoleplatser förväntas öka i stadsdelsområdet Farsta som helhet med anledning av planerad och pågående nybyggnation av cirka 6-000-8 000 bostäder. Enligt befolkningsprognosen från 2020 beräknas barn i förskoleåldern (1-5 år) öka med cirka 720 barn fram till 2029. Förvaltningens bedömning är att det finns behov av att inrätta fler nya förskoleplatser för att kunna tillmötesgå aktuell och kommande efterfrågan.

Förvaltningen har inga tomställda lokaler eller överkapacitet i dagsläget. Något sådant förväntas inte heller de närmaste åren, snarare tvärtom med anledning av planerad nybyggnation. 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.

Jämställdhetsanalys

Utbildningen i förskolan ska förmedla och förankra respekt för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande demokratiska värderingar som det svenska samhället vilar på. Som en del av de mänskliga rättigheterna och de grundläggande demokratiska värderingarna ingår jämställdhet. Alla som arbetar i förskolan ska därför arbeta aktivt för jämställdhet mellan kvinnor och män, flickor

och pojkar. Alla barn ska erbjudas en likvärdig miljö och material och alla barn ska få leka med allt.

Det är därför av största vikt att det i samband med planering av en ny förskola tas hänsyn till ett jämställdhets- och könsneutralt perspektiv. I samband med nybyggnation finns det möjlighet att inreda och planera för en verksamhet som ger förutsättningar för aktiviteter som erbjuder alla barn samma möjligheter till utveckling, lärande och lek utan att de begränsas på något sätt av sin könstillhörighet. Förvaltningen anser att barnens bästa bör beaktas när ny friyta skapas i anslutning till den nya byggnaden med hänvisning till Barnkonventionens artikel 31, att alla barn har rätt till lek, vila och fritid.

Förutsättningar och ekonomi

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

Hyresoffert

SISAB har presenterat en kostnadskalkyl och budgetoffert för projektet. Projektkostnaderna beräknas uppgå till 64 190 672 kronor.

Projektets nyckeltal

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

- Bruksarea: 1 435 kvadratmeter.
- Kostnad per kvadratmeter: 44 732 kronor (beräknad på hyresgästens del av total projektkostnad)
- Direktfinansiering: 1 500 000 kronor (utredningsskede 500 000 kronor samt rivningskostnader 1000 000 kronor)
- Antal förskoleplatser: 144 (teknisk kapacitet 171 personer, barn plus 27 personal)
- Årshyra per plats: 21 734 kronor (exklusive nyproduktionsrabatt för drift- och underhållskostnader)
- Årshyra år 1: 3 129 693 kronor (exklusive nyproduktionsrabatt för drift- och underhållskostnader)
- Friyta per barn: cirka 15,3 kvm. (Förskolan är omgiven av en park på två av sidorna och den är lättillgänglig från förskolan.)

Finansiering

Rivning av förskolan Regnbågen medför inte någon restvärdeskostnad för förvaltningen. Avveckling av förskoleverksamheten i Tallkrogens

skola medför inga tillkommande kostnader. Lokalerna återtas av utbildningsförvaltningen för att nyttjas till skoländamål. 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 december 2023.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med åtta avdelningar vid Torögatan 37 i Tallkrogen, enligt förvaltningens förslag.

Nämnden föreslås ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om hyresmedgivande avseende förskolan.

Nämnden föreslås ge förvaltningen i uppdrag att 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	2021-06-02
Marcus Grönqvist, Avdelningschef	2021-06-02