



Handläggare: Iris Birath  
Telefon: 08-508 18 153

Till  
Farsta stadsdelsnämnd  
2008-11-20

## Inrättande av ny förskola i kvarteret Tebrödet mm i Sköndal

Genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar om inrättande av ny förskola med fem avdelningar i kvarteret Tebrödet mm i Sköndal enligt förvaltningens förslag.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om hyresmedgivande avseende ovan nämnda förskola.
3. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund  
stadsdelsdirektör

Inger Norman  
avdelningschef

Mikael Knutsson  
avdelningschef

### Sammanfattning

Efterfrågan på förskoleplatser är mycket stor i Sköndal. I avvaktan på en permanent förskola har stadsdelsnämnden därför beslutat inrätta en tillfällig förskolepaviljong med två avdelningar i anslutning till Sandåkraskolan. Paviljongen är på plats och barnen har skrivits in. Paviljongen kommer att användas av skolan när den inte längre behövs som förskola.

Ett nytt bostadsområde planeras alldeles intill skolan, bakom Stiftelsen Stora Sköndal och gränsande mot Sandåkravägen. Detaljplanen för första etappen antogs i mars 2008 och innehåller 205 nya bostäder samt en friliggande förskola. Förslagshandlingar och ekonomisk kalkyl för en förskola med fem avdelningar har tagits fram av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Verksamheten vid förskolan beräknas kunna starta inför hösten 2010.

## Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av lokalenheten inom ekonomiavdelningen i samråd med avdelningen för förskola, fritid och kultur. Samråd har under arbetets gång skett med stadsledningskontoret och SISAB. Samverkan med berörda fackliga organisationer ägde rum 2008-04-10.

## Bakgrund

Planarbetet för nya bostäder vid Stora Sköndal har pågått sedan 2003. Marken ägs av Stiftelsen Stora Sköndal och av staden. Ett planförslag innehållande drygt 500 bostäder togs fram 2006 för samråd och remiss. Planförslaget har därefter omarbetats med hänsyn till inkomna synpunkter. Stadsbyggnadsnämnden antog 2008-02-07 en detaljplan för kvarteret Tebrödet m m. Planen innehåller 150 nya markbostäder i villor, radhus och kedjehus, 55 lägenheter i flerbostadshus samt en friliggande förskola. Området sträcker sig söder om Tyresövägen, väster om Sköndals Väg, norr om Stiftelsen Stora Sköndals nuvarande bebyggelse och öster om Sandåkraskolan. SISAB har anvisats mark för förskolan på ett område med viss höjdskillnad utmed Pepparkaksgränd. Byggherrar för bostadsbebyggelsen är SMÅA, NCC och Stockholmshem. Marken öster om Sköndals Väg kommer att ingå i en andra etapp.

Behovet av förskoleplatser är fortfarande mycket stort i området Sköndal även utan nybebyggelsen. I avvaktan på en permanent förskola beslutade stadsdelsnämnden därför att inrätta en tillfällig förskolepaviljong med två avdelningar i anslutning till Sandåkraskolan. Syftet med åtgärden var att kunna bereda plats åt familjer boende i området och som står i barnomsorgskön.

Förvaltningen bedömer att den tillfälliga förskolepaviljongen så småningom kan avvecklas. Sandåkraskolan och utbildningsförvaltningen är intresserade av att kunna använda paviljongen till skolverksamhet när den inte längre behövs som förskola.

## Förvaltningens förslag

### *Förutsättningar*

Farsta stadsdelsnämnd beslutade 2005-12-15 att uppdra åt förvaltningen att hos SISAB beställa utredningsskede/förslagshandlingar samt en preliminär kostnadsbedömning gällande en permanent förskola om fyra avdelningar vid Stora Sköndal. Ett förslag har tagits fram av SISAB i samarbete med förvaltningen. På grund av nivåskillnader på den anvisade tomten måste del av förskolan byggas i suterräng. På övre planet ligger förskolans tillagningskök, vissa förråd och alla barnutrymmena. I suterrängplanet ligger personalutrymmena, centralförrådet och

fläktrummet. Mellan de två våningsplanen finns hiss och trappor. Förskolans yta är 965 kvm bostadsarea (BRA).

En förskola i två plan innebär högre byggkostnader än om förskolan kan byggas i ett plan. Stadsledningskontoret framhåller i samrådsförfarandet att det är viktigt att sänka byggkostnaderna. Åtgärder för bullerdämpning har lagts in i projektet men i övrigt har förvaltningen försökt att få ned kostnaderna på alla sätt som varit möjliga, framförallt genom att inrymma fem avdelningar i förskolan istället för fyra.

Byggkostnaderna uppgår till 32,3 mnkr vilket ger en hyreskostnad på knappt 3 mnkr första året. Med fyra avdelningar skulle det innebära en hyra på 41 489 kronor per barn första året. Med fem avdelningar minskas hyran till 33 189 kronor per barn första året. Av detta är ca 5 000 kr barn/år det belopp som förvaltningen betalar till SISAB för drift, dvs värme, och visst underhåll enligt det ramavtal som kommunfullmäktige har beslutat. För 2008 uppgår schablonen för drift- och underhållskostnader till 438 kr/kvm. Har enheten elvärme minskas schablonen med 74 kr/kvm.

Hyran sjunker successivt och är efter 10 år 23 522 kronor barn/år och efter 20 år 18 011 kronor barn/år.

För att sänka byggkostnaderna ytterligare har bl a följande åtgärder vidtagits:

- kallgrund med isolermatta istället för varmgrund
- plastmatta istället för kakel i våtutrymmena
- klinker i entréer och kök byts till plastmattor
- fasad med Steni-skiva istället för tegel
- centraldammsugare utgår
- hiss utan hissmaskinrum
- enklare förråd
- enklare ventilationsaggregat och viss minskning av fläktutrymmet
- mindre ytor generellt.

Med dessa förändringar kommer byggkostnaden att minska med ytterligare 1 mnkr och hyran med 789 kronor per barn. Årshyran blir då 32 400 kronor barn under det första året.

Förvaltningen kan kontantfinansiera en del av produktionskostnaderna. Årshyran beräknas då att uppgå till ca 30 000 kronor per barn under det första året.



### *Finansiering*

Förslagshandlingar och ekonomisk kalkyl har tagits fram av SISAB. Produktionskostnaden tas ut som hyra. Om del av produktionskostnaden kan kontantfinansieras kan den årliga hyran sänkas. Förvaltningen kan ansöka om stimulansbidrag från kommunstyrelsen för varje nyttillkommande avdelning. Stimulansbidraget höjs från 400 000 kronor till 800 000 kronor per avdelning för o m årsskiftet. Genom det ökade stimulansbidraget kan nämnden kontant betala ca 2,5 mnkr. Resten kan användas för inredning av den nya förskolan. Det finns många äldre förskolor med låg hyra i Farsta vilket innebär att den nya förskolans hyra ryms inom den ekonomiska ramen för förvaltningens förskolor.

### *Förvaltningens förslag*

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar om inrättande av en ny förskola med fem avdelningar i kvarteret Tebrödet m m i Sköndal enligt förvaltningens förslag. Nämnden föreslås även hemställa hos kommunstyrelsen om hyresmedgivande avseende förskolan.

### **Bilagor**

1. Kartor
2. Fasadritningar