



FARSTA STADSDELSFÖRVALTNING

AVDELNINGEN FÖR FÖRSKOLA OCH FRITID
AVDELNINGEN FÖR STADSMILJÖ

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 2.6-38/2011
SID 1 (4)
2013-06-13

Handläggare: Iris Birath
Telefon: 08-508 18 153

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2013-06-13

Ny förskola i Tallkrogen

Omarbetat genomförandebeslut efter återremiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

1. Med ändring av sitt beslut den 25 oktober 2012 beslutar stadsdelsnämnden att inrätta en ny förskola med fyra avdelningar i kvarteret Juryn i Tallkrogen enligt förvaltningens förslag.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om hyresmedgivande avseende ovan nämnda förskola.
3. Omedelbar justering.

Steinunn Å Håkansson
stadsdelsdirektör

Birgitta Thulén
avdelningschef

Thomas Kultti
avdelningschef

Sammanfattning

Den 25 oktober 2012 beslutade nämnden att inrätta en ny förskola med tre avdelningar i kvarteret Juryn i Tallkrogen, och att ansöka om hyresmedgivande hos kommunstyrelsen. Ärendet återremitterades av kommunstyrelsen med hänvisning till att hyreskostnaden översteg 30 000 kronor per barn år ett, och till att areaeffektiviteten om cirka 11 kvadratmeter per plats borde kunna förbättras.

Genom en ny planlösning har förskolans yta utökats med ett loft och en del av personalfunktionen har flyttats dit. På detta sätt har en fjärde hemvist/avdelning tillkommit och förskolan har nu plats för 72 barn. Den totala ytan är 693 kvadratmeter, vilket motsvarar 9,6 kvadratmeter per plats och inkluderar utrymmen som enbart är avsedda för personal. Hyran för det omarbetade förslaget är 29 932 kronor per plats och år. Med denna utformning kan förskolan vara klar för inflyttning den 1 mars 2015.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsmiljö i samråd med avdelningen för förskola och fritid och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Samverkan med berörda fackliga organisationer ägde rum den 22 maj 2013.

Bakgrund

Förvaltningen har i perioder haft svårt att tillgodose behovet av förskoleplatser i området Tallkrogen/Svedmyra, vilket fått till följd att flera familjer istället har erbjudits plats i Gubbängens förskoleområde. Behovet av förskoleplatser bedöms öka ytterligare framöver, både med anledning av den planerade nybyggnationen vid Enskedevägen–Grycksbovägen och den pågående generationsväxlingen i Tallkrogen.

Den 17 februari 2011 beslutade nämnden därför att ge förvaltningen i uppdrag att hos SISAB beställa förslagshandlingar och offert med fast pris för en förskola med tre avdelningar som skulle kunna uppföras med fabriksbyggda moduler. Då hade SISAB fått markanvisning på en tomt i kvarteret Juryn på Torögatan, mitt emot Tallkrogens skola. För tomten finns redan en detaljplan som anger att ytan ska användas för förskoleverksamhet

Den 25 oktober 2012 beslutade nämnden att inrätta denna nya förskola och ansökte hos kommunstyrelsen om hyresmedgivande.

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet med hänvisning till hyreskostnaden som överstiger 30 000 kronor år ett och till att areaeffektiviteten om cirka 11 kvadratmeter per plats bör kunna förbättras. Kommunstyrelsen anför att det blir ”orimligt dyrt /.../ stadens förskoleutbyggnad kan inte ske till vilka kostnader som helst”.

I stadsledningskontorets beslutsunderlag till kommunstyrelsen nämns fler förslag som kan göra förskolan billigare, bland annat att en förskola i två plan kan hysa fler barn och att köksfunktionen kan utgå och i stället kan man samutnyttja köksfunktionen på Tallkrogens skola eller på förskolan Regnbågen, som båda ligger inom 100 meters avstånd från den planerade nya förskolan. Ytterligare ett förslag är att bygga ut förskolan Regnbågen, antingen genom tillbyggnad eller att nuvarande byggnader avvecklas och ersätts med nya ändamålsenliga lokaler.

Denna utredning om en förskola med tre avdelningar i kvarteret Juryn kostade drygt en miljon kronor. Eftersom utredningen inte ledde till genomförande har kostnaden betalats kontant i enlighet med ramavtalet mellan SISAB och Stockholms stad.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har undersökt möjligheten att förändra förskolan enligt de olika alternativ som kommunstyrelsen tar upp för att ge lägre produktionskostnader och därmed lägre hyra.

Förskola i två plan

Den anvisade tomten i kvarteret Juryn är endast 1 786 kvadratmeter. En del av tomten utgörs av en slänt med naturmark gränsande till ett mindre skogsområde. För tomten finns en gällande detaljplan med en byggrätt för en förskola med två avdelningar. Ambitionen har varit att planera den nya förskolan inom gällande byggrätt, det vill säga med samma ytmått och samma höjd som anges i detaljplanen, men att inrymma fler än två avdelningar. Att det finns en detaljplan innebär att planeringstiden har kunnat förkortas med cirka två år och förskolan kan vara klar för inflyttning i mars 2015. Om detaljplanen behöver ändras eller förskolan byggs någon annanstans kommer den tidigast att kunna vara färdig 2017.

Samutnyttja köksfunktionen

Enligt uppgift lagas maten på Gubbängens skola och transporteras därifrån till Tallkrogens skola. Det är alltså inte möjligt att samutnyttja köksfunktionen på Tallkrogens skola som ligger på andra sidan gatan från den nya förskolan.

Förskolan Regnbågen ligger lite längre bort och har tillagningskök. Några av stadsdelsområdets permanenta förskolor består av flera olika hus på samma tomt. Med det rådande vinterklimatet kan transport av maten vara mycket problematisk, även mellan byggnader på samma förskoletomt.

Alternativet skulle då vara att den nya förskolan istället förses med enbart mottagningskök och att färdiglagad mat upphandlas och levereras dagligen. I verksamhetsplanen för 2013 (sidan 24) beslutade nämnden dock att de nya förskolorna ska byggas med tillagningskök. Förslaget att samutnyttja köksfunktionen på Tallkrogens skola eller på förskolan Regnbågen avvisas.

Effektivare lokalutnyttjande

Det är viktigt att förändringar som medför en effektivare användning av ytorna kan göras inom befintligt bygglov. Förvaltningen har tillsammans med SISAB tagit fram en ny planlösning som innebär att förskolans yta utökats med ett loft och en del av personalfunktionen har flyttats dit. På detta sätt har en fjärde hemvist/avdelning tillkommit och förskolan har enligt det nya förslaget plats för 72 barn. Den totala ytan har ökat och är nu 693 kvadratmeter.

Hysesofferten

Nya förslagshandlingar och en ny ekonomisk kalkyl har tagits fram av SISAB. Produktionskostnader tas ut som hyra. Hysesofferten för en ny förskola med fyra avdelningar i kvarteret Juryn i Tallkrogen ser ut på följande sätt:

Totala byggkostnader inklusive markarbete	27 100 000 kr (inklusive utredningskostnader på 880 000 kronor)
Teknisk kapacitet: Max antal personer	85
Area:	693 m ² , motsvarar 9,6 m ² /plats och inkluderar utrymmen som enbart är avsedda för personal
Årshyra inklusive driftskostnader, år 1:	2 155 108 kronor, motsvarar 29 932 kronor per plats och år. (exklusive direktfinansiering)

Finansiering

Under förutsättning att nämnden fattar beslut om den nya förskolan kommer förvaltningen senare att föreslå att nämnden ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 800 000 kronor för varje nyttillkommande avdelning, totalt 3,2 miljoner kronor. För att minska hyresnivån kan stimulansbidraget användas för kontantfinansiering av del av produktionskostnaden. Dessutom ska det täcka 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

Förskolan kommer att innebära ett välbehövligt platstillskott i förskoleområdet Tallkrogen/Svedmyra. Cirka 400 nya bostäder kommer att byggas inom området under de närmaste åren. I omedelbar närhet till förskolan finns en stor park och en parklek som kan kompensera för förskolans begränsade gårdsyta.

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar inrätta en förskola med fyra avdelningar i kvarteret Juryn i Tallkrogen och ansöker hos kommunstyrelsen om hyresmedgivande. Detta innebär en ändring av nämndens beslut den 25 oktober 2012.

Bilagor

1. Karta
2. Ritningar