

Handläggare:
Iris Birath
Telefon:
08 508 18 153

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2013-12-17

Ny förskola på Enskedevägen i Svedmyra

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med sex avdelningar på Enskedevägen i Svedmyra, söder om kvarteret Fastarne, enligt förvaltningens förslag.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om hyresmedgivande avseende ovan nämnda förskola.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Birgitta Thulén
avdelningschef

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Förskolan Solgården på Enskedevägen 182 i Svedmyra kommer att rivas för att lämna plats åt bostadsbyggande. Totalt kommer 270 lägenheter att byggas inom området. Ett förslag till en ny permanent förskola med sex avdelningar söder om kvarteret Fastarne har tagits fram av SISAB. Förvaltningen föreslår att en ny förskola inrättas enligt detta förslag.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi och avdelningen för förskola och fritid i samverkan med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Samråd med berörda fackliga organisationer ägde rum den 12 november i år.

Bakgrund

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

Förskolan Solgården på Enskedevägen 182 i Svedmyra kommer att rivas för att lämna plats åt 150 lägenheter i flerfamiljshus som fastighetsbolaget JM ska bygga utmed Enskedevägens västra sida. Familjebostäder ska bygga cirka 120 lägenheter norr om rondellen.

Förskolans tomt ingick i den mark som exploateringsnämnden anvisade för bostadsbyggande. Som kompensation anvisades SISAB ett markområde på andra sidan Enskedevägen, söder om kvarteret Fastarne, för en ny förskola. Förvaltningen undersökte på stadsdelsnämndens uppdrag om det var möjligt att placera den nya förskolan på annan plats. Den 7 februari i år beslutade nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att hos SISAB beställa förslagshandlingar för en förskola med sex avdelningar söder om kvarteret Fastarne i Svedmyra.

Den 14 oktober beslutade kommunfullmäktige att anta en detaljplan för områden vid Grycksbovägen och Enskedevägen i stadsdelarna Svedmyra och Stureby (dp 2009-16992-54). Planen har överklagats.

Ärendet

Ett förslag till en ny permanent förskola i två plan med totalt sex avdelningar för 108 barn har tagits fram av SISAB i samarbete med förvaltningen. Byggnaden är 1 058 kvadratmeter och rymmer utöver barnavdelningarna ett tillagningskök, personalutrymmen och tekniska utrymmen. Soppförvaring sker i separat sophus.

Varustransporter, sophämtning och handikapparkering har tillfart från Enskedevägen. Gångvägen mellan Enskedevägen och Grödingegatan kommer att rustas upp. Längs denna gångväg kommer det att finnas grindar till gården. De föräldrar som använder bil vid lämning och hämtning av barn kan parkera på Herrhagsvägen.

Tomten som gränsar till naturmark iordningställs till lekgård. Barnvagnsparkering och förråd placeras nära tomtgränsen för att frigöra så stor yta som möjligt för lekgården.

Hysesofferten

Produktionskostnaderna uppgår till 40,7 miljoner kronor inklusive markarbeten. Dessa kostnader tas ut som hyra. Till detta kommer ett schablonbelopp för drift och underhåll på 314 kronor per kvadratmeter och för energi på 169 kronor per kvadratmeter. Årshyran uppgår då till 3 234 203 kronor vilket innebär 29 946 kronor per plats under det första året.

Förslagshandlingar och den ekonomiska kalkylen har tagits fram av SISAB. Hysesofferten ser ut på följande sätt:

Total byggkostnad inklusive markarbete	40 653 300 kr
Teknisk kapacitet – max antal personer	138, barn och vuxna
Area	1 058 m ² , motsvarar 9,8 m ² /plats och inkluderar utrymmen som enbart är avsedda för personal
Årshyra inklusive driftskostnad, år 1	3 234 203 kronor, motsvarar 29 946 kronor per plats och år

Finansiering

Nämnden kan ansöka om stimulansbidrag om 800 000 kronor från kommunstyrelsen för varje ny avdelning. Stimulansbidraget ska användas för kontantfinansiering av del av produktionskostnaden, inredning och i detta fall flyttkostnader. För de tre avdelningar som ersätts med den nya förskolan kommer en summa motsvarande stimulansbidraget istället att ersättas av exploateringskontoret enligt en överenskommelse förvaltningen har träffat. Även eventuella restkostnader för befintlig byggnad

samt kostnader för rivning kommer att belasta exploateringsområdet.

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 synpunkter och förslag

I den offererade hyran har hänsyn inte tagits till att drift- och underhållsschablonen för en nybyggd förskola rabatteras med 200 kronor per kvadratmeter i fem år. Den verkliga hyran kommer att vara 216 000 kronor lägre, det vill säga 3 018 203 miljoner kronor vilket innebär 27 946 kronor per barn. Men i beslutet om den tidigare aktuella förskolan Juryn beslutade kommunstyrelsens ekonomiutskott bland annat att hyran, utan avdrag för rabatt, inte får överstiga motsvarande 30 000 kronor per plats det första året (ärendet Ny förskola i Tallkrogen, dnr 321-1063/2013).

För att sänka byggkostnaden och hyran har förvaltningen i sitt förslag tagit bort en planerad entré för personal och för leveranser som inte är till köket. Även den konstnärliga utsmyckningen – som enligt kommunfullmäktiges beslut ska ingå i alla byggprojekt med en procent av entreprenadkostnaderna – har tagits bort.

Den nya förskolan kommer att ersätta förskolan Solgården med tre avdelningar. Övriga tre avdelningar, det vill säga 54 platser, blir ett nytillskott för att tillgodose behovet av förskoleplatser till de nyproducerade bostäderna. Enligt kommunfullmäktiges beslut om 25 nya förskoleplatser för 100 nya bostäder skulle det behöva byggas cirka 68 nya förskoleplatser. Men i förskoleområdet Tallkrogen/Svedmyra tillkommer dessutom en ny förskola med fyra avdelningar i kvarteret Juryn mitt emot Tallkrogens skola. Behovet kan således tillgodoses genom båda dessa nya förskolor.

Enligt en skriftlig överenskommelse med exploateringskontoret kan förskoleverksamheten vara kvar i förskolan Solgården tills den nya förskolan är klar. Nu har dock exploateringskontoret tillsammans med fastighetsbolaget JM föreslagit att JM ska få ta i anspråk en stor del av den iordningsställda förskolegården för att förbereda sitt byggprojekt genom att spränga eller spräcka berget som förskolan och förskolegården ligger på. Som kompensation

skulle gården utvidgas till ett skogsområde. Ett konkret förslag har dock inte presenterats än, och förvaltningen har bedömt att detta skulle försämra kvaliteten på verksamheten vid förskolan Solgården.

Förvaltningen har inte för avsikt att förhindra eller försena JM:s byggprojekt. Istället anser vi att planeringen av den nya förskolan ska fortsätta trots att detaljplanen har överklagats. Syftet med detta är att en bygglovsansökan ska kunna lämnas in när planen har vunnit laga kraft.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med sex avdelningar på Enskedevägen i Svedmyra, söder om kvarteret Fastarne, enligt förvaltningens förslag. Nämnden föreslås även ansöka hos kommunstyrelsen om hyresmedgivande, det vill säga tillstånd att hyra förskolan.

Bilagor

1. Karta
2. Ritning fasader
3. Ritning genomskärning
4. Planritning
5. Situationsplan