

Handläggare
Amir Mohajerpour
Telefon: 0850818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2019-11-19

Ny förskola vid Ekebergabacken i Farsta, kvarteret Perstorp 2

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med sex avdelningar vid Ekebergabacken 40 i Farsta, kvarteret Perstorp 2, 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

I augusti 2014 beslutade stadsdelsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att beställa förslagshandlingar och hyresoffert för en ny permanent förskola med sex till åtta avdelningar vid Ekebergabacken i Farsta. SISAB har nu utarbetat ett förslag och lämnat en hyresoffert.

Nämnden föreslås inrätta förskolan, ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om hyresmedgivande och ge förvaltningen i uppdrag att beställa genomförande och teckna hyresavtal med SISAB.

Bakgrund

Den 28 augusti 2014 beslutade stadsdelsnämnden i ett inriktningsärende att ge förvaltningen i uppdrag att av SISAB beställa förslagshandlingar och hyresoffert för en friliggande, permanent konceptförskola med sex till åtta avdelningar vid Ekebergabacken 40 i Farsta, i kvarteret Perstorp 2.

Bakgrunden till beslutet var ett ökat behov av förskoleplatser på grund av planerad nybyggnation i området vid Drevvikens strand där tidigare Farsta sjukhem var beläget. Dessutom ansågs kostnaden för att åtgärda den permanenta förskolan vid Ekebergabacken, som var i mycket dåligt skick, inte vara ekonomiskt försvarbar.

Nybyggnationen i området omfattar cirka 720 lägenheter, varav cirka 200 utgörs av studentbostäder.

Kommunfullmäktige har beslutat att det ska skapas 25 nya förskoleplatser per 100 nya lägenheter som kommer till stånd. I samband med uppförandet av nya bostadshus förväntas ett tillkommande behov av cirka 130 förskoleplatser. Vid beräkningen av behovet har förvaltningen utgått från 520 tillkommande lägenheter. Studentbostäder har exkluderats.

Den befintliga förskolan vid Ekebergabacken 40 med totalt fyra avdelningar – tre avdelningar i en byggnad och en avdelning i paviljong – rivs respektive avvecklas med anledning av pågående bostadsbyggande. Verksamheten har flyttats till en förskolepaviljong med tillfälligt bygglov. Så snart en ny permanent förskola har färdigställts så ska verksamheten flytta in och paviljongen kommer att avvecklas.

Det totala behovet av förskoleplatser i området beräknas uppgå till cirka elva avdelningar med anledning av nybyggnation av bostäder samt rivning och avveckling av den befintliga förskolan vid Ekebergabacken 40.

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat en ny detaljplan för området. Planen är antagen av stadsbyggnadsnämnden och vann laga kraft den 18 december 2017.

För att tillgodose behovet av förskoleplatser planerar förvaltningen även, i samråd med det kommunala bostadsbolaget Familjebostäder, att inrymma en förskola med fyra avdelningar i bottenplanet på ett av bostadshusen som kommer att byggas i samma område i ett senare skede. Förvaltningen redovisar detta för nämnden i ett separat ärende.

Förvaltningen bedömer att det totala behovet av förskoleplatser i området kommer att tillgodoses under förutsättning att nämnden dels godkänner att en ny friliggande förskola med sex avdelningar inrättas, dels att en förskola med fyra avdelningar inryms i nybyggnationen enligt förvaltningens förslag.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi i samråd med avdelningen för förskola. Samverkan har skett med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, och med stadsledningskontoret. Samråd med berörda fackliga organisationer äger rum den 8 november.

Ärendet

Förutsättningar och ekonomi

SISAB har presenterat en kostnadskalkyl och budgetoffert för en förskola med sex avdelningar som rymmer 108 barn samt utrymmen för personal och administration. Tillhörande gård har en lektyta om 3 622 kvadratmeter, motsvarande cirka 33 kvadratmeter per barn.

Kostnaderna för byggnation beräknas uppgå till cirka 48,4 miljoner kronor, Dessa kostnader kommer att tas ut som hyra beräknat till cirka 2,7 miljoner kronor år 1, inklusive en rabatt som ges under de första fem åren vid nyproduktion för drift- och underhållskostnader motsvarande 207 kronor per kvadratmeter.

Förvaltningens bedömning är att hyresnivån, enligt SISAB:s hyresoffert, ligger på en acceptabel nivå utifrån de ramar som kommunfullmäktige har fastställt, att den totala årshyreskostnaden utan nyproduktionsrabatt inte ska överstiga 30 000 kronor per barn.

Projektets nyckeltal

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

- Bruksarea: 1 159 kvadratmeter (inklusive komplementbyggnader)
- Bruksarea per barn: cirka 11 kvadratmeter
- Kostnad per kvadratmeter: 41 724 kronor (beräknad på total projektkostnad)
- Direktfinansiering: 411 295 kronor plus kostnaden för rivning
- Antal förskoleplatser: 108 (teknisk kapacitet 120 barn plus 25 personal)
- Årskostnad per plats: 26 798 kronor (exklusive nyproduktionsrabatt för drift- och underhållskostnader)
- Årshyra år 1: 2 894 164 kronor (exklusive nyproduktionsrabatt för drift- och underhållskostnader)

Finansiering

Den nya förskolans hyra ryms inom den ekonomiska ramen för nämndens förskolor. Kommunfullmäktigens mål är 18 respektive 14 barn per avdelning beroende på barnets ålder. Den faktiska hyran per barn blir därmed 3 349 kronor högre än SISAB:s beräkning som utgår från en kapacitet om 18 barn per avdelning.

Projektets tidsplan

Under förutsättning av nämndens beslut enligt detta tjänsteutlåtande beräknas förskolan preliminärt vara klar för inflyttning under hösten år 2022.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden inrättar en ny förskola med sex avdelningar vid Ekebergabacken 40 i Farsta, kvarteret Perstorp 2. Nämnden föreslås ansöka om hyresmedgivande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott och uppdra åt förvaltningen att beställa genomförande och teckna hyresavtal med SISAB.

Kerstin Sandström
Stadsdelsdirektör

Marcus Grönqvist
Avdelningschef

Bilagor

1. Plankarta
2. Situationsplan
3. Planritning 1 och 2

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Sandström, Stadsdelsdirektör	2019-11-04
Marcus Grönqvist, Ansvarig	2019-11-04