

Handläggare
Maria Sundwall
Telefon: 0850818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2022-09-22

Återkallande av inriktningsbeslut om ombyggnad av fastigheten Vilohemmet 1 i Farsta strand till en förskola med minst fyra avdelningar

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden återkallar sitt inriktningsbeslut den 31 januari 2019 om ombyggnad av fastigheten Vilohemmet 1 i Farsta strand till en förskola med minst fyra avdelningar.

Sammanfattning

Som ett led i stadsdelsnämndens strävan att tillgodose den stora efterfrågan på förskoleplatser fick förvaltningen genom nämndens inriktningsbeslut den 31 januari 2019 i uppdrag att planera för en ombyggnad av fastigheten Vilohemmet 1 i Farsta strand till en förskola med minst fyra avdelningar.

Den kulturhistoriskt värdefulla fastighetens speciella förutsättningar beräknades en bit in i projektet innebära en årshyra om cirka 38 000 kr per barn, vilket överskrider kommunfullmäktiges riktvärde per barn. Förvaltningen föreslår därför att stadsdelsnämnden återkallar sitt inriktningsbeslut den 31 januari 2019 om ombyggnad av fastigheten.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden har sedan drygt femton år tillbaka haft en stor efterfrågan på förskoleplatser. Orsaken är bland annat att ett flertal äldre förskolor med mycket stora underhållsbehov har behövt avvecklas och rivats samtidigt som flera byggprojekt för nya bostäder har pågått och alltjämt pågår i stadsdelsområdet. De akuta bristerna på platser löstes initialt genom paviljongförskolor och förskoleavdelningar i skollokaler.

Flera av de tillfälliga byggloven för paviljongerna har gått ut och nämnden har tvingats avveckla verksamheterna i dessa, vilket inneburit att behovet av platser ökat ytterligare.

De senaste åren har nämnden öppnat flera nya permanenta förskolor för att komma ikapp, men fortfarande är efterfrågan stor. I Farsta planeras och pågår byggnation av 6 000 – 8 000 nya bostäder, varav cirka 500 i Farsta strand. För att täcka både nuvarande och kommande behov med anledning av nybyggnation bör ytterligare nya permanenta förskolor planeras och uppföras.

I ett inriktningsbeslut den 31 januari 2019¹ fick förvaltningen i uppdrag av nämnden att i samråd med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, utreda möjligheterna för en ombyggnad av fastigheten Vilohemmet 1 – en tidigare privatbostad vid Gräsmarksgränd 1 i Farsta strand benämnd Villa Solhem – till en förskola med minst fyra avdelningar.

Ärendet

Under utredningens gång har ett antal utmaningar som påverkar ekonomin aktualiserats. Ursprungligen var målet att skapa en förskola med fyra avdelningar för 72 barn och en mindre administrativ lokal. Under projektprocessen fick SISAB i uppgift av förvaltningen att utreda möjligheterna att omvandla den planerade administrativa lokalen till en femte avdelning. Bakgrunden var att projektet behövde hamna på en investeringskostnad inom de ekonomiska ramar som kommunfullmäktige har fastlagt. Detta lyckades dock inte.

Villa Solhem är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull och omfattas därmed av plan- och bygglagens förvanskningförbud och bevarande- och varsamhetskrav. För att göra fastigheten till en väl fungerande förskola har byggnaden som helhet setts över av arkitekt tillsammans med sakkunniga avseende bland annat antikvariska aspekter, tillgänglighet och akustik. Planlösningen i huset har av tekniska skäl och bevarandeskäl måst bibehållas i största möjliga mån, vilket varit en utmaning för projektörerna.

Förvaltningen vill betona att behovet av att bygga om fastigheten till en förskola visserligen är mycket stort, med tanke på efterfrågan på förskoleplatser. Fastighetens förutsättningar innebär dock att investeringskostnaden kommer att resultera i en årshyra om cirka 38 000 kronor per barn, vilket överskrider stadens riktvärde per barn om maximalt 30 000 kronor per barn. Av fullmäktiges investeringsstrategi framgår också vikten av väl avvägda investeringar och att hålla nere investeringsutgifterna.

Förvaltningen bedömer av den anledningen att en ombyggnation av Villa Solhem inte är försvarbar.

¹ [Sammanträde 2019-01-31 \(insynsverige.se\)](#), se § 4.

Förvaltningen har nu annullerat den beställda utredningen hos SISAB.

Kostnader förenade med projektet

Kostnaderna för planering, utredning och förslaghandlingsskedet belastar förvaltningen 2022, kostnaderna uppgår till 5 837 019 kronor och faktureras som engångskostnad när projektet annulleras. Förvaltningen kommer att gå igenom fakturan tillsammans med SISAB för att se om den innehåller delar som inte bör faktureras nämnden. Vi återkommer till nämnden med en redovisning om kostnaden för projektet reduceras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi i samråd med avdelningen för förskola. Samverkan har skett med SISAB och stadsledningskontoret.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden återkallar sitt inriktningsbeslut den 31 januari 2019 om ombyggnad av fastigheten Vilohemmet 1 i Farsta strand till en förskola med minst fyra avdelningar.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2022-09-05