



Till  
Farsta stadsdelsnämnd

## **Upprättande av en ny förskola i Fagersjö, kv. Mätstickan 2** *Genomförandeärende*

### **Förslag till beslut**

1. Farsta stadsdelsnämnd ger stadsdelsdirektören i uppdrag att för nämndens räkning teckna hyresavtal gällande nybyggnad av en 4-avdelningsförskola vid Ejdervägen/Havsörnstorget, kv. Mätstickan 2 i Fagersjö med en årshyra uppgående till 330 000 kr samt tillkommande ombyggnadstillägg om cirka 1,6 mnkr år 1.
2. Farsta stadsdelsnämnd ansöker om godkännande av nybyggnaden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott och ansöker om stimulansbidrag för särproduktionskostnader om 0,8 mnkr i kommande tertialrapporter.

Gillis Hammar  
Stadsdelsdirektör

Inger Norman  
Avdelningschef

Lena Holmdahl  
Ekonomichef

### **Sammanfattning**

Svenska Bostäder påbörjade rivning av fastigheterna vid Fagersjö centrum under december 2005, för att i ett senare skede uppföra flerbostadshus i form av punkthus. Åtgärderna har inneburit att förskoleverksamheten om två avdelningar vid Havsörnstorget 25 har inrymts i en paviljongbyggnad, tillfälligt uppställd på Fagersjöskolans skolgård. Fastighetsägaren har erbjudit ersättningslokal i området, f d tvätteriet, som dock behöver byggas om. Byggstart är planerad till augusti 2007 med en ombyggnadstid om cirka sex månader och en förskoleverksamhet med fyra avdelningar och plats för 18 barn per avdelning beräknas starta under januari/februari månad 2008.

---

## Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen skola-förskola-fritid och kultur i samarbete med lokalenheten inom ekonomiavdelningen.

De fackliga organisationerna har beretts möjlighet att granska och lämna synpunkter på framtagna förslagsskisser och inkomna synpunkter har beaktats.

## Bakgrund

En ny detaljplan för kv. Mätstickan 2 och Mätkedjan är under utarbetande. Syftet med planen är att riva befintliga centrumbyggnader och panncentral för att senare uppföra tre nya flerbostadshus i Fagersjö. Detta har medfört att förvaltningens förskoleverksamhet om två avdelningar i lokaler vid Havsörnstorget 25 varit tvungna att flytta inför rivningen av centrumbyggnaderna, vilket ägde rum vid årsskiftet 2005/2006.

Förskoleverksamheten har därefter utökats med en avdelning p.g.a ökad efterfråga och bedrivs sedan januari 2006 i en paviljongbyggnad, tillfälligt uppställd på Fagersjöskolans skolgård.

Fastighetsägaren, Svenska Bostäder AB, har erbjudit förvaltningen ersättningslokaler i en f.d tvätteribyggnad vid Ejdervägen/Havsörnstorget. Lokalerna kräver dock omfattande anpassningar.

Fagersjö är en stadsdel som ligger i eget och delvis isolerat område i jämförelse med andra stadsdelsområden i Farsta. Det finns inga naturliga gångstråk till eller från området då Magelungsvägen utgör en barriär mot övriga områden. Stadsdelens geografiska läge innebär att någon samordning av skol- och förskoleverksamheten med andra områden inte är möjlig. En viktig förutsättning för att Fagersjö ska fungera som ett bostadsområde är bl.a. att det finns skola och förskola i området.

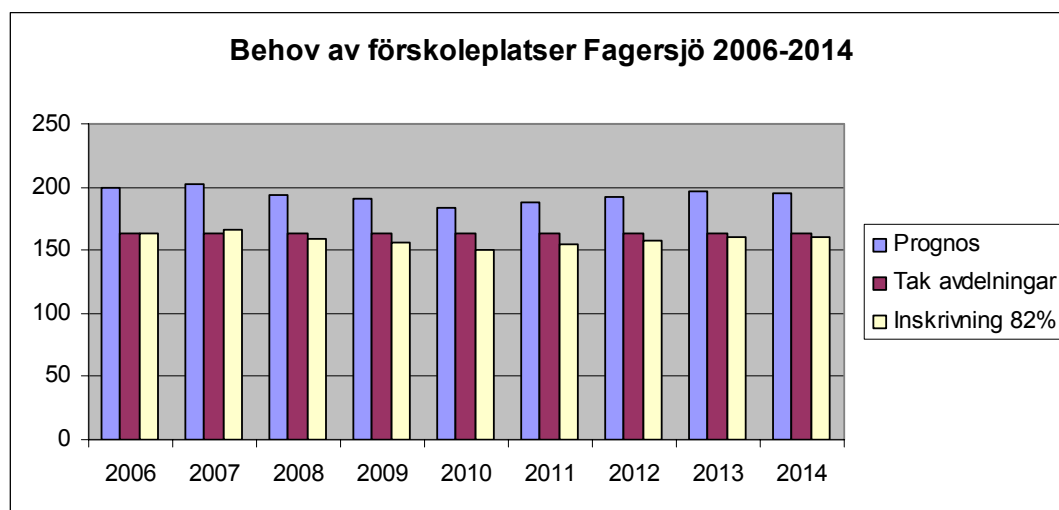
Det finns i dag ett behov av förskoleplatser i Fagersjö motsvarande fyra avdelningar, varav två avdelningar utgör ersättning för redan rivna lokaler. I väntan på nybyggnation har förskoleverksamheten flyttat in i tillfälligt förhyrda lokaler i form av en skolpaviljongbyggnad placerad på Fagersjöskolans skolgård.

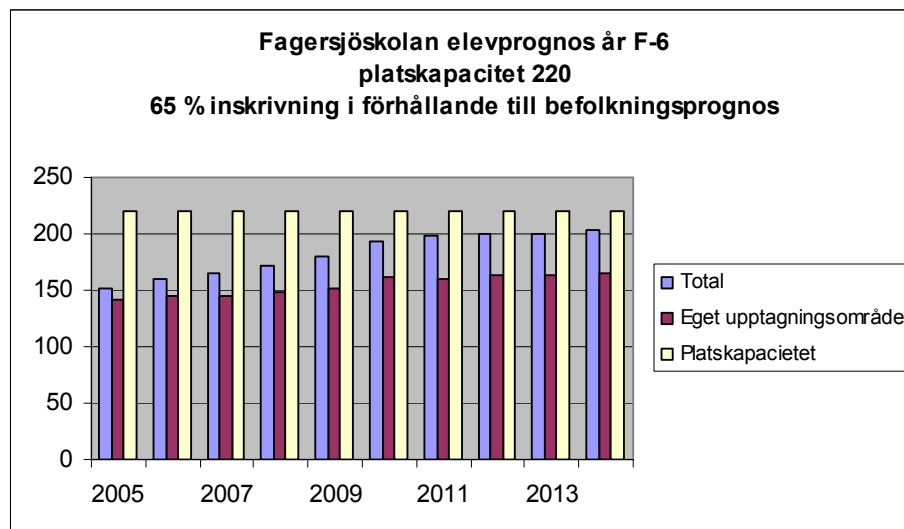
Då efterfrågan på förskoleplatser stadigt ökat i området och bedöms öka ytterligare med anledning av planerad nybyggnation av bostäder har förvaltningen under skissarbetets gång uttryckt önskemål om att utöka antalet planerade avdelningar på förskolan, från tre till fyra.

Ombyggnadsarbetet planeras att ske i fastighetsägarens regi, vilken har åtagit sig att genomföra detaljprojektering samt upprätta kostnadskalkyl för ombyggnaden. Förslaget omfattar totalt 1 100 kvm lokalyta. Markområde och anordning för lekplatser utanför

hyresvärdens fastighet ingår inte i fastighetsägarens åtagande. Den beräknade kostnaden för intilliggande markområde om 2 260 kvm, som förvaltning förhyr av staden genom markupplåtelse, uppgår till cirka 45 000 tkr per år och engångskostnaden för att iordningsställandet av förskolegården beräknas uppgå till cirka 0,5 mnkr.

Svenska Bostäder har presenterat en kostnadskalkyl och ett hyreskontraktsförslag för förvaltningen. Hyresavtalets hyrestid löper under 10 år med en grundhyra om 330 000 kr per år. Den totala lokalytan uppgår till 1 100 kvm. Lokalyta per barn beräknas till cirka 15 kvm, vilket kan tyckas vara lite i överkant i jämförelse med de nyckeltal som tillämpas. Eftersom förskolan inrättas i en befintlig byggnad som byggs om och behovet av förskoleplatser endast motsvarar fyra avdelningar i dagsläget har det inte varit möjligt att uppnå maximal yteffektivitet. Förvaltningen bedömer dock att efterfrågan på förskoleplatser kommer att öka de närmsta åren i samband med nybyggnation av tre punkthus i området och vid ett förväntat behov av förskoleplatser kommer det finnas möjligheter att med enkla medel utöka förskoleverksamhet till fem avdelningar och höja förskolans yt- och kostnadseffektivitet inom en nära framtid. Förskolans inplanerade flexibilitet medger även att lokalerna kan nyttjas till skol- fritidsverksamhet när förskolebarnen i Fagersjö ska beredas plats i skolan på sikt.





Lokalanpassning av den f.d. tvätteribyggnaden till förskoleverksamhet har kostnadsbedömts till cirka 16,8 mnkr och kommer att finansieras genom ett s.k. ombyggnadstillägg på hyran. Ombyggnadskostnaderna är beräknade som ett lån med rak amortering och ränta om 5,0 % samt en avskrivningstid på 20 år.

ÅR	HYRA	TILLÄGG	NY ÅRSHYRA
1	330 000	1 664 250	1 991 250
2	330 000	1 622 250	1 952 250
3	330 000	1 580 250	1 910 250
4	330 000	1 538 250	1 868 250
5	330 000	1 496 250	1 826 250 osv.

Årshyran beräknas minska med 42 000 kr per år.

Finansieringen av den nya förskolan kommer att ske genom befintlig förskolebudget då förvaltningen i övrigt har mycket låga lokalkostnader för befintliga förskolelokaler.

Kommunstyrelsen har beslutat om nya regler för stimulansbidrag till utbyggnad av förskolelokaler från den 1 juni 2006. Enligt övergångsregler kan stadsdelsnämnderna liksom tidigare i tertialrapporten begära fördelning av stimulansbidrag som har beviljats av kommunstyrelsens ekonomiutskott enligt de tidigare reglerna. Stimulansbidrag avseende projektering och beställarstöd om totalt 0,6 mnkr söktes i anslutning till inriktningsbeslutet 2005-12-15 (dnr 303-62753/2005) och stadsdelsnämnden kommer att begära budgetjustering i samband med kommande tertialrapporter.

De nya reglerna innebär att stimulansbidrag för utbyggnad av förskolor inte längre ska sökas i särskilda ärenden till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Ekonomiutskottet ska dock även fortsättningsvis besluta om förhyrningar eller ny-, om- och tillbyggnader om så fordras på grund av hyrestider och/eller kostnader.

### *Stimulansbidragets utformning*

- Beslut om stimulansbidrag fattas av KS efter hemställan från nämnden i tertiärrapport.
- Utbetalning enligt KS beslut sker i samband med öppnandet av nyttillkommen avdelning, efter begäran från stadsdelsnämnden.

De stimulansbidrag som nämnden kan ansöka om, d v s 0,8 mnkr för inrättande av två nyttillkomna avdelningar, i en ny förskola om totalt fyra avdelningar, beräknas tillsammans med tidigare sökta bidrag, kunna finansiera etablering och inrättande den nya av förskolan, men ger inte möjligheter för nämnden att sänka nettohyreskostnaden.

När erforderliga beslut gällande byggnation och förhyrning av förskolelokal har erhållits från stadsdelsnämnden och kommunfullmäktiges ekonomiutskott planerar fastighetsägaren Svenska Bostäder att påbörja projekterings- och upphandlingsprocessen, vilken beräknas pågå under våren 2007. Byggstart är planerad till augusti 2007 med en beräknad ombyggnadstid om cirka sex månader. Förskoleverksamheten med fyra avdelningar med plats för 18 barn per avdelning planeras kunna starta under januari/februari månad 2008.

### **Stadsdelsförvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen föreslår att nämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna hyresavtal med Svenska Bostäder AB samt av Svenska Bostäder beställa ombyggnation av den f.d. tvätterilokalen i Fagersjö centrum till en förskolelokal.

### **Bilagor**

1. Förslagsskiss planlösning ny förskola
2. Kostnadskalkyl