

Handläggare
Anders Gredenberg
Telefon: 08-508 230 51

Till
Hägersten Liljeholmens
stadsdelsnämnd
2017-02-02

Ny förskola i kvarteret Kilaberg 1 i Midsommarkransen

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner stadsdelsförvaltningens förslag om inhyrning av lokaler för ny förskola med kapacitet för sex barngrupper i kvarteret Kilaberg 1, Tellusborgsvägen/Kilabergsvägen i Midsommarkransen.
2. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att teckna internhyresavtal för förskolans lokaler och gård med utbildningsnämnden, under förutsättning att utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner utbildningsförvaltningens förslag att hyra lokaler till förskola och skola i kvarteret Kilaberg 1.

Anders Carstorp
stadsdelsdirektör

Linda Palo
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen är i behov av fler förskoleplatser i Midsommarkransen och vidare är utbildningsförvaltningen i behov av fler skolplatser. Balders fastighet Kilaberg 1 kan anpassas för både skola och förskola med tillträde januari 2018.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att en ny förskola hyrs in i andra hand av utbildningsförvaltningen. Den nya förskolan kommer att ha kapacitet för sex barngrupper och grundhyran blir 1,46Mkr/år.

Bakgrund

Stadsdelsförvaltningen ser ett behov av utökning av antalet förskoleplatser i Midsommarkransen med hänsyn till dels fortsatt bostadsbebyggelse och vidare med anledning av planerade evakueringar av ett antal befintliga förskolor med tidsbegränsade bygglov. Utbildningsförvaltningen är i sin tur i behov av att utöka antalet skolplatser inom Hägersten-Liljeholmen.

Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med utbildningsförvaltningen förhandlat med fastighetsägaren Fastighets AB Balder om att anpassa den befintliga kontorsfastigheten på fastigheten Kilaberg 1 i Midsommarkransen till skola och förskola.

Förslag om en ny förskola på Tellusborgsvägen/Kilabergsvägen

Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning för skola och förskola söks av fastighetsägaren. Tidsbegränsat bygglov kan sökas totalt för upp till 15 år.



Bild: Den nya förskolan på fastigheten Kilaberg 1 markerad på karta.

Förskolan kommer att rymma sex barngrupper och omfatta en lokalyta på 983 kvadratmeter. Planlösningen presenteras i bilaga 3. Förskolans pedagogiska lokaler kommer att vara placerade på entréplanet i fastigheten. Förskolans tillagningskök samt

personalutrymmen så som personalrum, omklädningsrum, administration, dokumentation, vila och samtal, kommer att vara placerade på samma våningsplan som de pedagogiska lokalerna.

Källsortering kommer att ske i ett soprum med kärl för de olika fraktionerna och köket kommer att ha en fettavskiljare och en matavfallskvarn kopplad till en uppsamlingstank.

Förskolans gård, på 920 kvadratmeter, kommer att anläggas på fastighetens innergård i direkt anslutning till förskolans lokal. En ritning över förskolans gård finns i bilaga 3.

Ekonomi

Hyra

Ett hyresavtal för både skolans och förskolans lokaler och utemiljö, med en initial avtalsperiod om tio år, tecknas mellan fastighetsägaren Fastighets AB Balder och Stockholms stad, genom utbildningsnämnden. Utbildningsnämnden hyr sedan ut förskolans lokaler och utemiljö i andra hand till Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Denna andrahandsuthyrning kommer följa stadens rutiner och principer om självkostnad och villkoren i förstahandshyresavtalet kommer att återfinnas i andrahandshyresavtalet. 90 procent av hyran (exkl kostnad för anpassning) kommer att räknas upp mot konsumentprisindex under avtalsperioden.

Ny förskola på Tellusborgsvägen/Kilabergsvägen	
Grundhyra per år	1 456 000 kronor
Värmetillägg	79 000 kronor
Kyltillägg	79 000 kronor
Vattentillägg	12 000 kronor
Fastighetsskatt	56 000 kronor
Total lokalyta (kvadratmeter)	983 kvadratmeter
Grundhyra per kvadratmeter och år	1 480 kronor
Antal avdelningar	sex avdelningar
Teknisk kapacitet (18 barn per avdelning)	108 platser
Totala lokalytan/barn	9,1 kvm

Förskolans lokaler är dimensionerade utifrån en teknisk kapacitet om 18 barn per avdelning med hänsyn till bland annat ventilationssystemet, antal hygienutrymmen, tillagningskapacitet i köket samt planering av kapprum. För gården tillkommer ett hyrestillägg på 300 kronor per kvadratmeter.

Bidrag för hög hyra

Från och med den 1 januari 2016 ersätter kommunfullmäktige stadsdelsförvaltningarna genom att betala ut ett ökat bidrag för förskolor med hög hyra istället för som tidigare genom utbetalning av stimulansbidrag för förskoleutbyggnad.

Bidrag utgår med 80 procent av den del av hyreskostnaden som ligger i intervallet 1 700–2 500 kr/kvm och år och med 40 procent av hyreskostnaden över 2 500 kr/kvm och år. Bidrag utgår för högst 10 kvm per inskrivet stockholmsbarn.

Särproduktionskostnader

Särproduktionskostnaderna, det vill säga kostnader för anpassning av förskolans lokaler och gård, är beräknade till 10 600 000 kronor plus 1 200 000 kronor för tillagningskök.

Särproduktionskostnaderna kan finansieras genom ett hyrestillägg eller genom stadsdelsförvaltningens investeringsbudget. Valet av finansieringsmodell påverkar den slutliga hyresnivån.

Inventarier

Stadsdelsförvaltningen kommer att utrusta förskolan med inventarier, utöver den fasta inredning som ingår i byggprojektet. Dessa inventarier kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget för maskiner och inventarier. Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttningen i lokalerna.

Tidplan

Förskolans lokaler och gård kommer preliminärt att vara klara för start av verksamheten under januari 2018.

Ärendets beredning

Ärendet om förskolan har beretts inom stadsdelsförvaltningens avdelning för samhällsplanering och förskoleavdelningen tillsammans med serviceförvaltningens verksamhetsområde lokalplanering. Ärendet har behandlats i samverkansgruppen den 17 januari och i förvaltningsgruppen den 24 januari 2017.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att förslaget innehåller förutsättningar för en väl fungerande lokal för barnomsorg och för en bra arbetsmiljö. Vidare finns det goda möjligheter till samverkan med utbildningsförvaltningen och skolan.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en ny förskola.

Bilagor

Bilagorna finns att läsa på <https://insynsverige.se/stockholm-hagerstenliljeholmen> under Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, sammanträde 2 februari 2017.

Bilaga 1 - Hyresavtal (**SEKRETESS**)

Bilaga 2 – Särskilda bestämmelser (**SEKRETESS**)

Bilaga 3 - Ritning

Bilaga 4 - Ansvarsfördelning