



Handläggare: Stefan Kristensson
Telefon: 508 29 347

Till
Kommunstyrelsens ekonomiutskott
den 23 april 2008

Ombyggnad till förskola med leveranskök, kv Pilträdet 11

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Kungsholmens stadsdelsnämnds ansökan om att få anpassa och hyra Serafimergränd 1 för förskola, till en hyresgenererande utgift om 12,0 mnkr och en hyra om 1,7 mnkr år 1, godkänns.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör

Gunnar Björkman
Biträdande stadsdirektör

Ärendet

Kungsholmens stadsdelsnämnd har den 18 mars 2008 i ett genomförandeärende ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om inhyrningsmedgivande för en utökning av förskolan Serafen, kv. Pilträdet 11.

Nämnden redovisar ett akut och stort behov av ytterligare förskoleplatser. Nämnden avser att ta i anspråk en ledig lokal som ligger vid samma gård som den befintliga förskolan Serafen. Den lediga lokalen, belägen på Serafimergränd 1, ägs av fastighetsnämnden medan den befintliga förskolan, på Serafimergränd 5-7, ägs av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Gården är gemensam.

Köket på den nuvarande förskolan på Serafimiergränd 5-7 har brister i förhållande till gällande krav. Utöver fler förskoleplatser planerar nämnden därför att lösa mat-hållningen för den utökade förskoleenheten genom att inrätta ett nytt kök i den nya delen.

Den nya lokalen kan anpassas för ca 35 nya platser samt ett tillagningskök för 200 portioner. Enligt nämnden klarar ett flertal kök i angränsande förskolor inte standardkraven och stora kostnader väntas de närmaste åren för att åtgärda problemen. Genom det nya köket i detta projekt kan i stället mat levereras till andra förskolor vilket kan reducera det samlade upprustningsbehovet.

Nämnden anger utgiften för anpassningen av de nya lokalerna till totalt 12,0 mnkr, varav ca 5,0 mnkr avser köket. Hyra, inklusive tillägg för anpassningen, beräknas därefter till ca 1,7 mnkr per år 1. Färdigställande beräknas till september 2008.

Den befintliga SISAB-förskolan hyser ca 60 platser och har en årshyra om ca 0,9 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets finansavdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar nämndens uppfattning om behovet av fler förskoleplatser.

Kontoret har inhämtat kompletterande uppgifter om projektet. Av dessa framgår att den nya lokalen omfattar 498 kvm och den samlade hyreskostnaden för förskolan, efter utbyggnad med två avdelningar samt kök, uppgår till ca 2,6 mnkr per år.

Förskoleprojekt som innebär tillbyggnad av befintliga förskolor bör efter genomförda åtgärder bedömas samlat.

Ny utökad förskola – samlad redovisning

Kapacitet:	95-100 platser
Yta:	ca 1 227 kvm, motsvarar ca 12,3 kvm per plats
Årshyra:	2,6 mnkr, motsvarar ca 26,0 tkr per plats.

Hyresnivån och en platskostnad om ca 26,0 tkr per år är mycket hög men inte orimlig. Till viss del kan den höga kostnaden förklaras med extra kostnader i projektet för det nya köket som dimensioneras för att även kunna leverera mat till

angränsande förskolor. Nämnden uppmanas att i det fortsatta arbetet, och tillsammans med fastighetsnämnden, eftersträva sänkta kostnader i projektet. Då nämnden generellt arbetar med ett koncept som bygger på matleveranser bör man även pröva om inte denna förskola kan klara kosten via leverans från annat håll. Såvitt stadsledningskontoret erfar finns storkök inom samma kvarter, i Pilträdet servicehus, som levererar kost.

Ingen kostnadskalkyl för drift av verksamheten redovisas. Nämnden förutsätts klara verksamheten inom budget. Då förskolan efter anpassning får sex avdelningar ökar förutsättningarna för en rationell och kostnadseffektiv drift.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott, med vad som anförs i detta tjänsteutlåtande, godkänner Kungsholmens stadsdelsnämnds ansökan om att få anpassa och hyra Serafimergränd 1 för förskola till en hyresgenererande kostnad om 12,0 mnkr och en hyra om 1,7 mnkr år 1.

Bilaga

Kungsholmens stadsdelsnämnds beslut per den 18 mars 2008 med tjänsteutlåtande.

Tisdagen den 18 mars 2008
Bolinderssalen, Hantverkargatan 2 L

Justerat den 25 mars 2008

STOCKHOLMS STAD	
Kommunstyrelsen	
KF/KS Kansli	
Ink.	2008 -03- 28
Dnr.	308-889/2008
Till:	FKH

Regina Kevius

Ingegerd Akselsson Le Douaron

§ 5

Ombyggnad till förskola med leveranskök, kv Pilträdet 11

BESLUT

1. Kungsholmens stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om inhyrningsmedgivande för en utökning av förskolan Serafen.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören, förutsatt ekonomiutskottets medgivande, att teckna avtal för lokalen på i ärendet angivna villkor.

ÄRENDET

Den lediga lokalen byggs om till förskola med leveranskök. Den nya förskolan kan därmed svara för mathållningen även för den befintliga förskolan Serafen.

ÄRENDETS BEREDNING

Stadsdelsförvaltningen redovisade ärendet i tjänsteutlåtande av den 27 februari 2008, dnr 302-118-08.

Utdragsbestyrkande.

Anne Andsten



KUNGSHOLMENS STADSDELSFÖRVALTNING
TEKNISKA ENHETEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SID 1 (4)
DNR 302-118-08
2008-02-27

5

Handläggare: Magnus Johansson
Telefon: 08-508 08 090

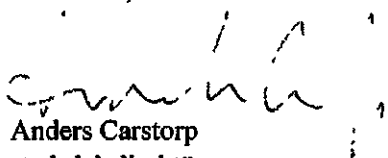
Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
Sammanträde 2008-03-18

Kv Pilträdet 11 Ombyggnad till förskola med leveranskök

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om inhyringsmedgivande för en utökning av förskolan Serafen.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören, förutsatt ekonomiutskottets medgivande, att teckna avtal för lokalen på i ärendet angivna villkor.


Anders Carstorp
stadsdelsdirektör


Birgitta Dahlin
avdelningschef

Sammanfattning

Kungsholmens stadsdelsnämnd har ett stort behov av förskoleplatser. Förvaltningen har i dagsläget cirka 600 barn i barnomsorgskön. Nämnden har också problem med mathållningen i förskolorna då många kök inte håller modern standard. Förvaltningens bedömning är att en upprustning av förskoleköken kommer att medföra stora kostnader de närmaste åren.

Stadens fastighetskontor har en ledig lokal om 660 kvm på fastigheten Pilträdet 11, Serafimergränd 1 och som ligger vid samma gård som den befintliga förskolan Serafen. Serafens kök saknar idag bland annat fettavskiljare och har en standard som kräver en omfattande och mycket kostsam upprustning för att bli godkänd. Stadsdelsförvaltningen föreslår därför att mathållningen för den utökade förskoleenheten löses gemensamt i de nya lokalerna på Serafimergränd 1.

Mot bakgrund av det stora behovet av förskoleplatser och en utökad enhets samlade behov av mathållning föreslår stadsdelsförvaltningen att stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att hyra lokalerna och låta anpassa dem för förskoleverksamhet inklusive ett tillredningskök.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden uppdrog vid sitt sammanträde 2007-08-23 åt förvaltningen att låta projektera och kostnadsberäkna en ny förskola för ca 35 barn med ett leveranskök för ca 200 portioner i Kvarteret Pilträdet 11. Fastighetsägaren, stadens fastighetskontor har nu utifrån dessa handlingar lämnat en hyresoffert till förvaltningen.

Kungsholmens stadsdelsnämnd har fortsatt akut behov av fler förskoleplatser. För närvarande finns det totalt 600 barn i kö till de kommunala förskolorna på Kungsholmen och Essingeöarna. 179 av dem önskar plats inom stadsdelen Kungsholm. Det finns för närvarande inga tendenser till att de faktorer som under de senaste åren resulterat i fler barn inom stadsdelsområdet skulle förändras. Även det långsiktiga behovet bedöms vara omfattande. Fler förskoleplatser är också en förutsättning för att målet att minska antalet barn i förskolegrupperna skall kunna uppnås. Förslag till nya intagningsriktlinjer med ökade möjligheter att söka förskoleplats i andra stadsdelar kan också medföra en ökad efterfrågan på förskoleplatser i innerstaden.

Nämnden har en besvärande situation avseende mathållningen i förskolorna då ett flertal av förskoleköken inte håller modern standard. Stadsdelsförvaltningens uppfattning är att den kommande köksupprustningen kommer att medföra stora kostnader de närmaste åren.

Stadens fastighetskontor har en ledig lokal om 660 kvm på fastigheten Pilträdet 11, Serafimergränd 1, som stadsdelsnämnden fått möjlighet att hyra. Lokalen ligger vid samma gård som förskolan Serafen som nämnden redan driver. Förvaltningen ser möjligheter till omfattande synergieffekter om de båda lokalerna kan användas i en organisatorisk enhet, t.ex. samnyttjande av gård, samlad mathantering och samnyttjande av olika personalresurser. Stadsdelsförvaltningen har därför låtit göra en översiktlig bedömning av möjligheten att använda lokalen i den samlade förskoleverksamheten. Fastighetskontoret har förklarat att de kan genomföra och finansiera ombyggnaden.

Enligt gällande regler fattas beslut om större investeringar i två steg, först tas ett inriktningsbeslut genom vilket nämnden tar ställning till om ett förslag är tillräckligt intressant för att lägga utredningspengar på. Nämnden behandlade inriktningsärendet vid sitt sammanträde 2007-08-23 och beslöt att uppdra åt förvaltningen att gå vidare med projektet. Nu, när huvuddelen av kostnader och övriga förutsättningar är kända, kan nämnden ta ställning till om den önskar genomföra projektet. Eftersom de slutliga kalkylerna visar att investeringen i de ombyggda lokalerna blir högre än 10 mnkr och hyreskostnaden blir högre än 1 mnkr per år skall nämnden inhämta kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande innan åtgärderna genomförs.

Förvaltningens bedömning är att det är ekonomiskt förmånligt att bygga ett nytt kök för den samlade enheten på bottenvåningen i den nya lokalen. Ytterligare en fördel är att köket får en kapacitet som möjliggör leveranser till andra förskolor i närområdet, varigenom upprustningsbehovet av andra kök i närliggande förskolor minskar då dessa kan användas som serveringskök, på vilka det ställs betydligt lägre krav.

Lokalen kan, efter ombyggnad rymma ca 35 barnomsorgsplatser och ett tillredningskök för 200 portioner.

Noteras bör att de ytor som planerats för köket har bedömts vara mycket svårutnyttjade för annat ändamål.

Ekonomi

Stadens fastighetskontor som förvaltar byggnaden har beräknat kostnaden för projektet till 12 mnkr varav 5 mnkr för köksdelen. I de 5 mnkr ingår drygt 1 mnkr för storköksutrustning. Förskolan beräknas starta sin verksamhet i september 2008.

Den offererade årshyran för ombyggnaden till förskolan, är ca 0,9 mnkr vilket motsvarar ca 1 350 kr per kvm och år. Härtill kommer grundhyran för lokalen med ca 0,8 mnkr. Årshyran för den lokal nämnden redan hyr på Serafimergränd 5-7 är ca 0,9 mnkr.

Den nya förskoleenheten kommer att sammantaget få 95-100 platser på en yta om ca 1 200 kvm. Årskostnaden blir ungefär runt 2,85 mnkr första året. Hyreskostnaden per barn blir således strax under 30 000 kronor redan det första året. För närvarande utgår stimulansbidrag för inrättande av nya förskolor med 0,4 mnkr per avdelning. Stimulansbidraget utbetalas när förskoleavdelningen tas i bruk. Under förutsättning av att reglerna inte ändras innan projektet kunnat slutföras kommer nämnden att erhålla 0,8 mnkr i stimulansbidrag. Kan stimulansbidraget eller del av det användas för att finansiera del av ombyggnadskostnaderna så kan hyran sänkas ytterligare.

Noteras bör också att ombyggnadskostnaderna betalas med rak avskrivning vilket gör att hyreskostnaderna sjunker snabbt de första åren samtidigt som förvaltningens kostnader för exempelvis elektricitet och sophämtning, ökar om projektet genomförs.

Stadsdelsförvaltningens bedömning och förslag till beslut

Stadsdelsnämnden har förutom ett omedelbart behov av nya förskoleplatser för att täcka det akuta behovet ett långsiktigt behov av bra permanenta platser.

Stadsdelsförvaltningen gör bedömningen att den aktuella utvidgningen av förskolan är nödvändig för att minska det omedelbara platsbehovet, och den brist på barnomsorgsplatser som väntas i det längre perspektivet. Fler förskoleplatser är också en förutsättning för att målet att minska antalet barn i förskolegrupperna skall kunna uppnås. Förslag till nya intagningsriktlinjer med ökade möjligheter att söka förskoleplats i andra stadsdelar kan också medföra en ökad efterfrågan på förskoleplatser i innerstaden.

Förvaltningen bedömer vidare att det nya köket kan komplettera de befintliga köken i stadshusregionens förskolor på ett sådant sätt att kommande köksupprustningarna blir både enklare och billigare.



Förvaltningen anser avslutningsvis att de sammanvägda hyresvillkoren är rimliga och föreslår stadsdelsnämnden att uppdra åt stadsdelsdirektören att efter inhämtande av ekonomiutskottets medgivande teckna avtal för lokalerna och beställa anpassning av lokalerna.
