

Handläggare
Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051**Till**
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2013-11-28

Ny förskola på Förmansvägen i kv. Golvläggaren, Årstadal

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en förskola med kapacitet för fyra avdelningar på Förmansvägen i kv. Golvläggaren, Årstadal.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att teckna avtal med Stockholms hem om att hyra förskolan, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Ingrid Widebäck
tf stadsdelsdirektörGunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen föreslår att en ny förskola med kapacitet för fyra avdelningar hyrs i en planerad ny bostadsfastighet på Förmansvägen, kv. Golvläggaren, i Årstadal av Stockholms hem. Förskolan kommer preliminärt vara klar för start under hösten 2015. Årshyran för den nya förskolan kommer att bli 1 979 000 kronor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regi samt avdelningen för samhällsplanering.

De fackliga organisationerna behandlar ärendet i samverkansgruppen 12 november och i förvaltningsgruppen 19 november 2013. Stadsdelsförvaltningen har stämt av projektet med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Drygt 90 procent av barnen i åldrarna 1-5 år är inskrivna inom de kommunala och privata förskolorna. Enligt befolkningsprognosen, som ligger till grund för stadsdelsförvaltningens planering för förskoleutbyggnad, beräknas antalet barn i åldrarna 1-5 år i behov av förskoleplats öka från 5378 barn år 2013, till 5894 barn år 2015 och till 6759 barn år 2018.

Förvaltningen utreder och projekterar för nya förskoleplatser för färdigställande under perioden år 2013-2018. Ett antal projekt är mycket osäkra - lämpligheten för dessa projekt måste utredas pedagogiskt, tekniskt och ekonomiskt, detaljplanearbeten pågår och tillfälliga och permanenta bygglov måste godkännas.

Utöver svårigheterna att planera för nya förskolor, behöver stadsdelsförvaltningen löpande ersätta de förskoleplatser som idag finns i paviljonger med tidsbegränsade tillfälliga bygglov.

Förvaltningens förslag och synpunkter

I enlighet med den nya detaljplanen för kvarteren Golvläggaren och Syllen i Årstadal, kommer Stockholmshem att bygga 393 nya lägenheter upplåtna med hyresrätt, 153 lägenheter i kvarteret Golvläggaren och 240 lägenheter i kvarteret Syllen. Fastigheterna ligger vid tvärbanans hållplats Årstadal på Förmansvägen.



Illustration:

Översikt över de planerade nya bostadsfastigheterna i kv. Golvläggaren och kv. Syllen, Årstadal

Källa: Stockholmshem

Stadsdelsförvaltningen planerar tillsammans med Stockholmshem för två förskolor på gatuplanet och våningen ovanför i de nya bostadsfastigheterna. En förskola med fyra avdelningar och ett samutnyttjat tillagningskök planeras i kvarteret Golvläggaren och en förskola med tre avdelningar planeras i kvarteret Syllen.

Preliminärt kommer bostäder och förskola att vara klara för inflyttning i kvarteret Golvläggaren under hösten 2015 och i kvarteret Syllen under hösten 2017.

Detta genomförandeärende gäller en förskola i kvarteret Golvläggaren. Ett separat ärende kommer att presenteras vid ett senare tillfälle angående den planerade nya förskolan i kvarteret Syllen.



Karta: Ny förskola i kv. Golvläggaren, Årstadal

Förskolan i kvarteret Golvläggaren kommer att byggas i två våningsplan med två utsläppsgårdar på bostadsfastighetens innergård. Det finns parkmark och allmänna lekplatser i förskolans geografiska närhet. Den allmänna lekplats som ligger närmast förskolan kommer att upprustas och färdigställas i samband med att förskolans lokal blir inflyttningsklar hösten 2015.

Förskolans pedagogiska ytor kommer att vara uppdelade på torg, hemvister, kapprum, groventréer och hygienutrymmen. Förskolan kommer att utrustas med en hiss och personalutrymmen. Planlösningar över förskolans byggnad i två våningsplan ligger som bilaga 1.

Förskolans tillagningskök är dimensionerat för beredning av måltider även till den planerade förskolan i kvarteret Syllen.



Illustration:

Bostadsfastighetens fasad mot Förmansvägen,
kv. Golvläggaren.

Källa: Stockholmshem

Ekonomi

Stimulansbidrag

Stadens stimulansbidrag för utbyggnad av förskolelokaler är 800 000 kronor per tillkommande förskoleavdelning enligt reglerna för år 2013 och förslag 2014. Kommunstyrelsen tar beslut om stimulansbidrag efter begäran från stadsdelsnämnden i tertialrapporter.

Stadsdelsförvaltningen kommer att fakturera stadsledningskontoret för stimulansbidrag om 3 200 000 kronor för den ökade kapaciteten med fyra nya förskoleavdelningar under år 2015, förutsett att stimulansbidraget då fortfarande är tillgängligt att söka.

Om stadens anvisningar för investeringar gäller 2015, kan investeringen i storköksutrustningen i förskolans tillagningskök med kapacitet för sju avdelningar samt inventarier och utrustning i förskolans lokaler, komma att betalas kontant mot faktura i samband med inflyttning. Utrustningen kommer då att finansieras via stadsdelsnämndens investeringsbudget med avskrivningar och internränta under fem år.

Om stimulansbidraget finns kvar att söka 2015, kommer stadsdelsförvaltningen att kontantfinansiera den del av särproduktionskostnaderna som inte får räknas som en investering mot faktura från Stockholms hem i samband med inflyttningen och sänka årshyran. Därutöver kommer stimulansbidraget att användas för hantverkshjälp i samband med inflyttning samt för förvaltningens interna projektledning.

Särproduktionskostnaden för förskolan omfattar:

Storkök	1 647 000 kronor
Hiss och lyftbord	427 000 kronor
<u>Övrig inredning och utrustning</u>	<u>739 000 kronor</u>
Total särproduktionskostnad	2 813 000 kronor

Om särproduktionskostnaden i sin helhet finansieras som ett hyrestillägg med rak amortering under tjugo år beräknat med en internränta på 2,85 procent, kommer kostnaden per år att bli 219 317 kronor.

Hyreskostnad

Ett hyresavtal kommer att tecknas på tio år med tre års förlängning. Om stadsdelsnämnden väljer att lämna förskolans lokal tidigare än efter tjugo år, måste stadsdelsnämnden betala tillbaka återstående särproduktionskostnad till Stockholmshem.

Stockholmshems hyresberäkning återfinns som bilaga 2. I tabellen nedan redovisas uppgifter om hyra, yta och kapacitet för förskolan.

Förskola i kv. Golvläggaren	
Årshyra inklusive påslag för ventilation och våtutrymmen samt bränsle och fastighetsskatt	1 760 000 kr
Hyrestillägg/år för särproduktionskostnader	219 317 kr
Årshyra med tillägg för särproduktion	1 979 317 kr
Lokalyta	655 kvm
Årshyra exklusive särproduktionstillägg/kvm	2 687 kr/kvm
Årshyra inklusive särproduktionstillägg/kvm	3 022 kr/kvm
Antal avdelningar	fyra avdelningar
Teknisk kapacitet antal barn	72 barn
Årshyra exklusive särproduktionstillägg/barn	24 444 kr/barn
Årshyra inklusive särproduktionstillägg/barn	27 486 kr/barn
Lokalyta/barn	9,1 kvm/barn
Två utsläppsgårdars yta	250 kvm
Utsläppsgårdsyta/barn	3,5 kvm

Hyran är beräknad utifrån stadens gemensamma principer för hyressättning av förskolelokaler hos Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. I förskolans årshyra ingår påslag för ventilation och våtutrymmen samt bränsle och fastighetsskatt. Hyran kommer att räknas upp med 80 procent av konsumentprisindex i enlighet med de gemensamma principerna.

Förvaltningen har i planeringsarbetet tagit hänsyn till de hyresnivåer som kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner. En avstämning har gjorts med stadsledningskontoret angående den nya förskolan.

Enligt stadens budget för 2013 får stadsdelsnämnden ett bidrag för höga hyror inom förskolan. För hyror över 2200 kronor/kvm utgår ett bidrag på 50 procent av den delen av hyran som överstiger takvärdet 2200 kronor/kvm. Bidraget finns enligt förslag till budget kvar under 2014 och takvärdet kommer att räknas upp med index. Det är i dagsläget oklart om bidraget för höga förskolehyror finns kvar 2015.

Förskolans framtida tekniska och pedagogiska driftkostnader kommer att rymmas inom stadens barnomsorgspeng.

Uppstartskostnader

Förskolans kostnader för möbler och material i samband med uppstarten av de fyra nya avdelningarna kommer att bokföras som en investering enligt stadens gällande regler för ekonomisk förvaltning och därmed belasta förvaltningens investeringsbudget.

Kommunal eller privat regi

Stadsdelsförvaltningen får löpande förfrågningar från privata barnomsorgsansordnare om lokaler för att starta förskoleverksamhet inom stadsdelen. De privata anordnarna bjuds in till informationsträffar med stadsdelsförvaltning gällande den planerade förskoleutbyggnaden.

Förslag till beslut och tidplan

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ny förskola i kvarteret Golvläggaren.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott kommer att ta ställning till genomförandeärendet den 15 januari 2014. De nya förskoleavdelningarna beräknas preliminärt att vara färdiga för start av verksamheten under hösten 2015.

Bilagor

1. Planlösning över förskolans lokaler
2. Stockholmsshems hyresberäkning daterad 2013-10-05