

**Handläggare**  
Anders Gredenberg  
Telefon: 08 508 230 51**Till**  
Hägersten- Liljeholmens  
stadsdelsnämnd 2017-03-23

## Ny förskola i kvarteret Timotejen 17 i Västberga

Genomförandebeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner stadsdelsförvaltningens förslag om inhyrning av lokaler för ny förskola med kapacitet för fyra barngrupper i kvarteret Timotejen 17, Radiusbacken 13, i Västberga/Telefonplan.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget för den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret gällande den nya förskolan, under förutsättning att kommunstyrelsen ekonomiutskott godkänner förslaget.

Anders Carstorp  
stadsdelsdirektörLinda Palo  
avdelningschef

### Sammanfattning

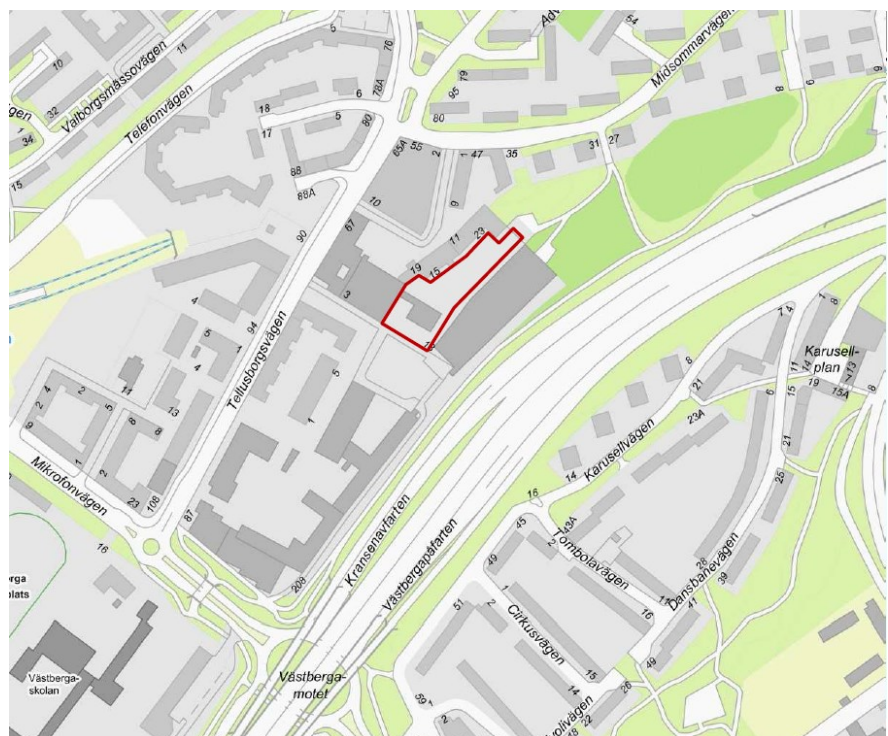
Under perioden 2018 till 2021 så kommer det att byggas nästan 3000 lägenheter kring Telefonplan i Västberga. Antalet barn i förskoleålder väntas på grund av detta öka från 400 barn år 2018 till omkring 1000 barn år 2021.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden hyr en ny permanent förskola med plats för fyra barngrupper av fastighetsnämnden i kvarteret Timotejen 17 i Västberga/Telefonplan. Tidplanen för förskolan är i dagsläget oklar eftersom detaljplanen är överklagad.

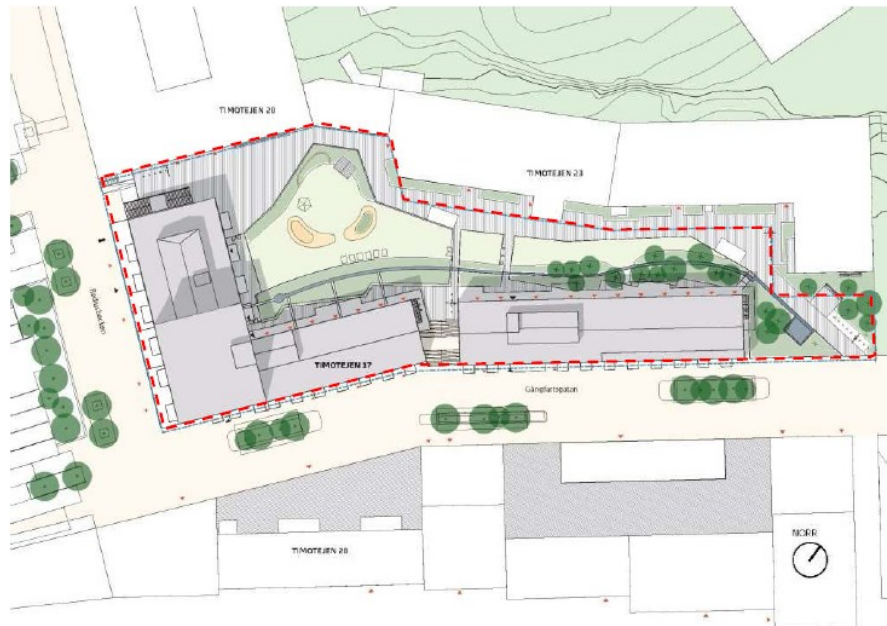
## Bakgrund

Under perioden 2018 till 2021 så kommer det att byggas nästan 3000 lägenheter i Västberga. Antalet barn i förskoleålder väntas på grund av detta öka från 400 barn år 2018 till omkring 1000 barn år 2021.

Tidigare var det tänkt att Tellus Tower skulle byggas på fastigheten Timotejen 17. Nu planeras istället för två huskroppar med en höjd på mellan 6 och 12 våningar. Förutom en ny förskola planeras huskropparna rymma 175 bostadsrättslägenheter.



*Orienteringskarta. Husets placering är markerat med rött.*



*Situationsplan (Arkitema architects)*

Fastighetskontoret har på uppdrag av stadsdelsförvaltningen förhandlat med byggherren SSM om köp av bostadrätter för uthyrning till stadsdelsförvaltningens förskoleverksamhet.



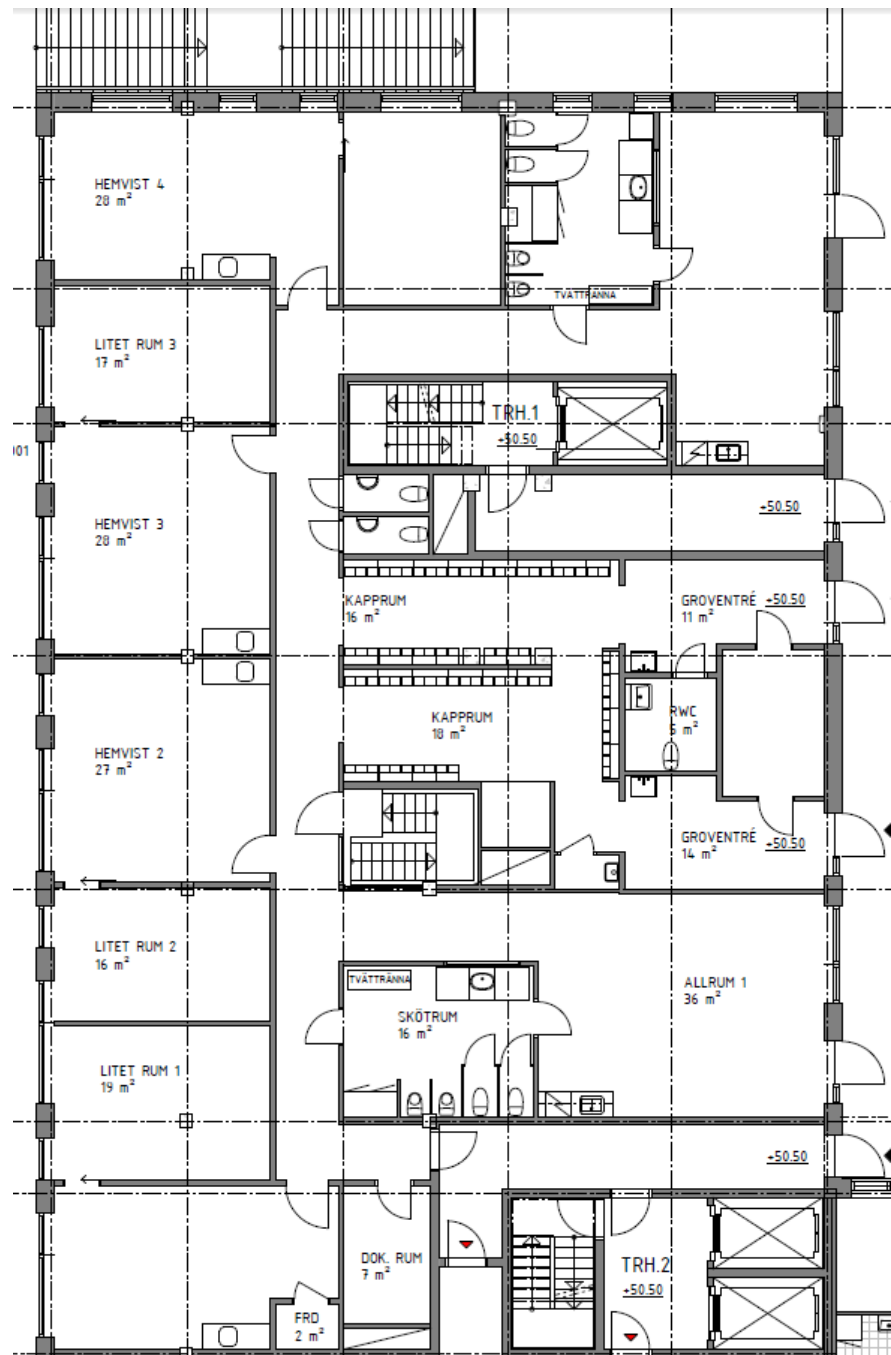
*Fasad mot Radiusbacken*

## Ärendet

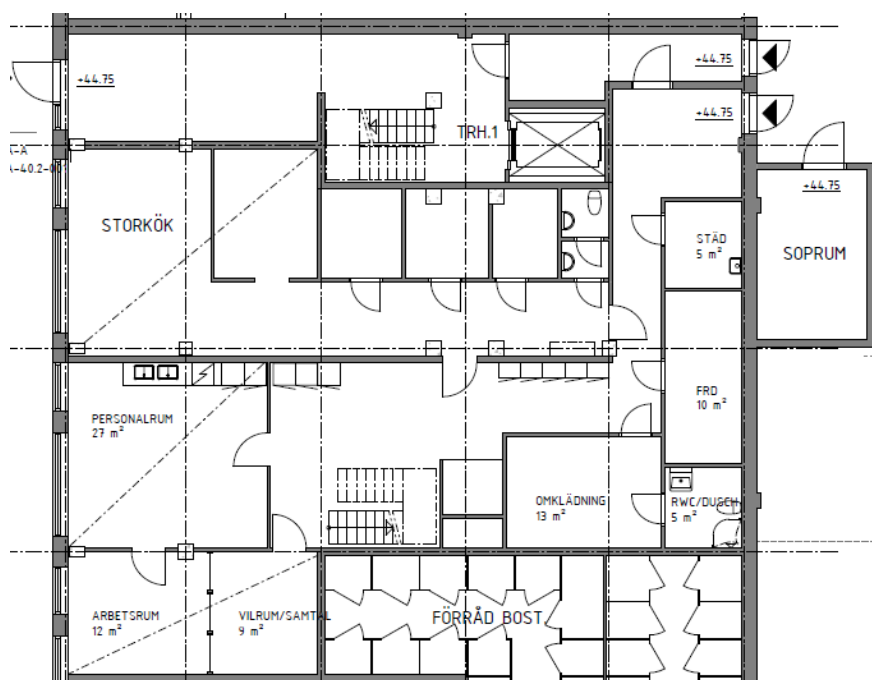
Den planerade förskolan på 740 kvm har plats för fyra barngrupper. Personalentré, storkök och administrativa ytor är förlagda till samma plan som Radiusbacken. Förskolans verksamhetslokaler ska däremot ligga i nivå med förskolegården som ligger två våningsplan över Radiusbacken. På detta våningsplan kommer även barnens entréer att ligga. Förskolegården blir 650kvm stor och tanken är att de boende ska kunna använda förskolegården på kvällar och helger.



*Illustration av den kombinerade förskolegården*



Planlösning för verksamhetsytorna som ligger två våningsplan över RADIUSBACKEN, men i nivå med innergården.



Planlösning för förskolans administrativa ytor samt för storköket. Detta våningsplan ligger i nivå med Radiusbacken.

## Ekonomi

### Hyra

Ett hyresavtal för förskolans lokaler och utemiljö, med en initial avtalsperiod på drygt tre år, tecknas mellan fastighetsnämnden och stadsdelsnämnden genom dess förvaltningar.

Hyran för lokalen är beräknad utifrån fastighetskontorets beräkningsmodell, där den internt debiterade årshyran består av kapitalkostnad på investeringen, årsavgiften till bostadsrättsföreningen och ersättning till fastighetskontoret för administration och inre underhåll.

| Ny förskola på Radiusbacken 13                                     |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Preliminär total årshyra första året (inkl kostnad för anpassning) | 1.580.000 kronor |
| Total lokalyta (kvm)                                               | 740 kvm          |
| Preliminär total årshyra per kvadratmeter första året              | 2.130 kronor     |
| Antal barngrupper                                                  | fyra             |
| Teknisk kapacitet (18 barn per avdelning)                          | 72 platser       |
| Preliminär total årshyra/barn                                      | 21.900 kronor    |
| Totala lokalytan/barn                                              | 10,3 kvm         |

Förskolans lokaler är dimensionerade utifrån en teknisk kapacitet om 18 barn per avdelning med hänsyn till bland annat ventilationssystem, antal hygienutrymmen, tillagningskapacitet i köket samt planering av kapprum.

### **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.

Bidraget för den nya förskolan skulle uppgå till 247 000 kronor per år utifrån ovanstående regler. Bidraget motsvarar 3 430 kronor/inskrivet barn per år eller 334 kronor per kvadratmeter och år.

### **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 inventarier. Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttningen i lokalerna.

### **Tidplan**

Detaljplanen är överklagad och därför är tidplanen osäker, men uppskattningsvis kommer förskolans lokaler och gård att bli klara år 2020.

### **Ärendets beredning**

Ärendet om förskolan har beretts inom stadsdelsförvaltningens avdelning för samhällsplanering och förskoleavdelningen. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 7 mars och i förvaltningsgruppen den 14 mars.

**Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen anser att hyresnivån blir rimlig.

Den föreslagna platsen ligger inte i direkt anslutning till någon tunnelbanestation, men däremot ligger den bra till för flera av de nya bostadsprojekten i området.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ny förskola på fastigheten Timotejen 17.