



Handläggare: Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-508 22 024
SDN: 2008-04-23

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Inriktningsbeslut för ny förskola i kv. Locknålen, Fruängen

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsförslaget om att uppföra en permanent förskola i kv Locknålen, Fruängen.
2. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att av SISAB beställa framtagandet av förslagshandling/underlag för ett genomförandebeslut.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef
Samhällsplanering

Sammanfattning

I detta ärende föreslår förvaltning en inriktning för en ny permanent friliggande förskola i kv Locknålen, Fruängen. I Fruängen kommer behovet av förskoleplatser att öka med ca 200 platser i och med den utbyggnad av bostäder som sker i Gyllene Ratten området.

Förskolan föreslås få sex grupper/avdelningar. I arbetet med förskolans utformning har ambitionen varit hitta sätt att hålla nere de mycket höga hyreskostnaderna.

Bakgrund

Inom Fruängen kommer under de närmaste fyra åren behovet av förskoleplatser att öka. Det huvudsakliga skälet till detta är den utbyggnad av bostäder som kommer att ske inom det sk Gyllene Ratten området. Utbyggnaden omfattar ca 1.200 bostäder och ger enligt förvaltningens prognoser ett utökat behov av ca 200 förskoleplatser.

Inom det egentliga Gyllene Ratten området finns en förskola inplanerad i kvarteret Tältlägret. Det blir en friliggande permanent förskola med sex avdelningar. Detta kommer dock inte att räcka till för det ökade behovet. Stadsdelsförvaltningen har därför tagit initiativ till en detaljplaneändring som innebär att en permanent friliggande förskola kan byggas i parken Solfjädern mellan Kata Dahlströms gata och Fruängsgatan (se bilaga 1).

Detaljplaneändringen innebär också att den befintliga förskolan på Kata Dahlströms gata 23-25 ska rivras, när behovet av förskoleplatser så medger, och 14 etagelägenheter i tre våningar byggs på den platsen. Den befintliga parken föreslås rustas upp och utökas med en äventyrslek i samband med byggnationen. Förslaget till detaljplaneändring har varit ute på samråd, SDN 2007-10-16, och kommer att ställas ut under hösten 2008. Planen kan vinna laga kraft våren 2009.

Byggherre för den nya förskolan är SISAB. Förvaltningen och SISAB har genomfört en utredning kring utformningen av förskolans interiör och exteriör. Förskolan måste uppföras i tre våningar pga den begränsade tomten och en angöringsväg måste byggas för att klara trafiksituationen. Detta tillsammans med det system för hyressättning som staden och SISAB tillämpar, hyran är som högst år 1, har gjort det svårt att komma fram till en rimlig hyra för förskolan. Ett antal omarbetningar har gjorts av utformningen och två kalyler har tagits fram. Ambitionen har varit att hitta en utformning som understödjer möjligheterna att hålla nere de höga hyreskostnaderna.

Förvaltningen har i arbetet tagit hänsyn till de nivåer för hyran som Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner. Kring det förslag som presenteras i detta ärende har samrått med stadsledningskontoret.

Förvaltningens förslag

Det förslag på ny förskola i kv Locknålen som förvaltningen har tagit fram redovisas i bilaga 2 och 3. Förslaget bygger på en utformning där det inte finns regelrätta avdelningar. Varje grupp (avdelning) har i stället ett eget hemvist på ca 20 kvm därtill finns det ett antal större "torg" för olika aktiviteter.

I detta förslag utgörs ett av dessa torg matsal där alla barnen kommer att äta och som ligger på plan 1. På plan 1 finns också kök och personalutrymmen. På plan 2 och 3 finns det en större balkong. Syftet med balkongerna är framför allt att barnen ska kunna ha sin vila utomhus.

I detta förslag blir ytan per barn något för liten för att klara sex fullstora avdelningar, dvs 14 eller 18 barn. I nedanstående beräkningar har antagits att man är två färre barn per grupp/avdelning. I det fortsatta arbetet får prövas om det är den bästa lösningen eller om förskolan ska ha en färre grupp/avdelning. En förutsättning för detta arbete är dock att hyran per barn inte får bli högre än att den godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Ekonomi

Stimulansbidrag

Stadsdelsförvaltningen är berättigad till 0,4 mnkr per tillkommande avdelning i stimulansbidrag för startkostnader och särproduktionskostnader enligt gällande regler. Stadsdelsförvaltningen kommer att fakturera stadsdelningskontoret för stimulansbidrag om totalt 2,4 mnkr för de sex nya avdelningarna.

Stimulansbidragen kommer att användas för startkostnader för möbler, inventarier och material till de sex nya avdelningarna om 0,6 mnkr.

Stimulansbidragen för särproduktionskostnader om 1,8 mnkr kommer att användas för att kontantfinansiera del av investeringen och därmed sänka hyran.

Hyreskostnad

I tabellen nedan redovisas uppgifter om hyra, yta och kapacitet för förskolan. I den hyra som redovisas nedan har hänsyn tagits till att hyran kan reduceras med 6,5 % genom den kontantinsats som görs.

Förskolan Kv Locknålen	
Årshyra (kr)	2 402 950
Lokalyta (kvm)	655
Hyra/kvm (kr)	3 668
Antal grupper	Sex
Kapacitet barn	84
Årshyra/barn (kr)	28 606
Lokalyta/barn (kvm)	7,8

Enligt de regler som gäller för 2008 så får stadsdelsnämnden även ett bidrag för höga hyror inom förskolan. För hyror över 1.709 kr/kvm utgår ett bidrag på 50% av den delen av hyran som är över 1.709 kr/kvm. Detta bidrag skulle sänka hyran barn och år till 20.966 kronor. Att bidraget blir så stort beror på den extremt höga kvadratmeterhyran. Om bidraget finns kvar när förskolan står klar kommer den hyra per kvadratmeter som är gränsen för bidraget att vara höjd.

Fortsatt arbete

SISAB har meddelat att kostnaden för att ta fram en förslagshandling/underlag för genomförandebeslut är ca 725.000 kronor. Om stadsdelsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att beställa detta arbete beräknar förvaltningen att kunna återkomma till nämnden med ett underlag för genomförandebeslut i slutet av 2008. Förskolan beräknas kunna stå klar i augusti 2010.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Information har lämnats till de fackliga organisationerna den 29 april 2008 och förhandling enligt 11 § MBL sker den 6 maj 2008.

Bilagor

1. Karta över Fruängen
2. Situationsritning över förskolan
3. Ritning för den föreslagna förskolan i Kv Locknålen