



Handläggare: Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051
SDN: 2009-02-12

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Genomförandebeslut angående om- och tillbyggnad av förskolan på Lotterivägen 17, Hägerstensåsen

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om att utöka förskolan på Lotterivägen 17, kv. Skattsedeln 7, inom Hägerstensåsen med fyra grupper genom en anpassning av den befintliga förskolebyggnaden i kombination med en tillbyggnad.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet med utökning av antalet barngrupper inom förskolan på Lotterivägen.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av SISAB och att teckna hyresavtal med SISAB, under förutsättning att Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef
Samhällsplanering

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen föreslår att förskolan på Lotterivägen 17 ska utökas med fyra förskolegrupper inför augusti 2011 för att kunna hålla barnomsorgsgarantin. Årshyran per barn efter utökning med fyra grupper och upprustning av den befintliga förskolebyggnaden blir 25 987 kronor.

Bakgrund

Behovet av förskoleplatser ökar i samband med att nya bostäder färdigställs i Hägersten och Liljeholmen.

Prognos för utbyggnad av förskoleplatser i förhållande till stadsdelens behov

År	Prognos antal barn 1-5 år i stadsdelen	Prognos behov av förskoleplatser	Befintliga förskoleplatser 1 januari	Planerad utbyggnad	Nettobebehov av förskoleplatser (underskott -/överskott +)
2009	4712	4099	3550	378	-171
2010	4960	4315	3872*	413	-30
2011	5181	4507	4229**	294	16

* Del av förskolan Årstadals lokaler återgår till skolan -56 platser

** Del av förskolan Årstadals lokaler återgår till skolan -56 platser

Stadsdelsförvaltningen har utökat antalet barnomsorgsplatser inom Hägerstensåsen med fyra grupper inom förskolan Mellanberget på Personnevägen 91 år 2006/2007 samt två nya grupper inom förskolan Skogsåsen inom Hägerstensåsens skola (hus A plan 1) år 2007.

En dialog förs mellan stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen angående förskolan Skogsåsens övre våningsplan (hus A plan 2) inom Hägerstensåsens skola. Lokalerna hyrs i andra hand av utbildningsförvaltningen och används idag till femårsgrupper med 56 platser. Prognosen för Hägerstensåsens skola visar på ett ökat elevantal och skolan kommer inom en snar framtid att behöva lokalerna för skolverksamhet.

Barn boende inom Hägerstensåsen hänvisas idag till andra delområden som Fruängen, Västertorp och Axelsberg, då kapaciteten inom det egna området inte räcker till. Kapaciteten behöver byggas ut med ytterligare förskoleplatser.

Förvaltningens förslag

Anpassning och utökning av förskolan Gläntan på Lotterivägen 17

Förskolan på Lotterivägen 17 inom Hägerstensåsen har ett centralt och attraktivt geografisk läge inom Hägerstensåsen med närhet till grönområden och till kollektivtrafik. Stadsdelsförvaltningen föreslår att förskolan byggs om och utökas med plats för fyra nya grupper. Miljöbelastningen blir mindre genom att utöka en befintlig förskola istället för att bygga ytterligare en fristående förskola, då samordning av transporter för leveranser och sophantering kan ske.

Den mark som behövs för utökningen av förskolan utgör en del av Hägerstensåsens skolas fastighet. En paviljong, som tidigare användes av S:t Örjans skolverksamhet, rivs inför bygget av förskolans utbyggnad. Projektet använder därmed stadens mark ansvarsfullt utan att ta parkmark i anspråk.

Den befintliga förskolan är i behov av komplettering av tillgängligheten och trafiksäkerheten. En trottoar saknas längs barnens väg till förskolan, handikapp-tillgängligheten brister och leveranser till förskolan korsar barnens område. Förskolans utemiljö är i behov av en upprustning. Dessa brister åtgärdas i samband med om- och tillbyggnaden av förskolan.

De befintliga förskolelokalerna är i behov av underhåll och upprustning med bl.a. byte av golv och komplettering med nytt akustiktak. Byggnadens ventilation kommer att uppgraderas till dagens standard i samband med ombyggnaden. Förskolans kök måste anpassas för att uppnå gällande myndighetskrav för arbetsmiljö och livsmedelshantering.

I samband med ombyggnaden anpassas förskolans planlösning för att underlätta samarbetet mellan grupperna. Förskolans lokaler kommer att anpassas för sex grupper med teknisk kapacitet för upp till 18 barn per grupp.

Tidsplan

Kommunstyrelsens ekonomiutskott kommer att ta ställning till genomförandeärendet den 18 mars 2009. Projektering och upphandling av om- och tillbyggnaden påbörjas så snart SISAB har fått en beställning från stadsdelsförvaltningen.

Det är möjligt driva förskolans verksamhet parallellt med byggnationen av tillbyggnaden. Stadsdelsförvaltningen kommer tillsammans med ledningen för Hägerstensåsens förskoleområde att undersöka möjligheten till att flytta verksamheten till andra lokaler under byggtiden. Vinsten för förskoleverksamheten skulle bli en lugnare arbetsmiljö. Om den befintliga förskolebyggnaden tomställs under byggnationen, kan detta leda till fördelar som en förkortad byggtid och sannolikt något lägre byggkostnader. SISAB kan i dagsläget inte precisera effekten av att tomställa förskolans lokaler i tid eller i kostnadsbesparingar.

Om stadsdelsförvaltningen och förskolan i samarbete med SISAB beslutar att förskolan inte ska flytta till andra lokaler under byggtiden, kommer byggnationen att delas upp i två faser. Fas ett omfattar tillbyggnaden av två nya hemvister med gemensamt utrymme, aktivitetsrum, hygienutrymmen och ett nytt tillagningskök. Fas ett beräknas vara klar till hösten 2010. Efter färdigställandet av fas ett kan förskolans verksamhet flytta över till de nya lokalerna och därmed tomställa den äldre delen av förskolan.

Fas två omfattar en upprustning och verksamhetsanpassning av den ursprungliga förskolan. Fyra hemvister, gemensamma utrymmen, hygienutrymmen och personalutrymmen kommer att inrymmas i lokalerna inom fas två.

Förslaget omfattar en utökning och en anpassning av förskolans gård. Gården kommer att utökas med den mark som ligger mellan förskolans nuvarande gård och förskolan Skogsåsens gård. Genomförandet av anpassningen och utökningen av gården kommer att

planeras med hänsyn till förskolans verksamhet med tydliga avspärningar mellan byggområdet och barnens utemiljö.

Fas två kommer att avslutas senast inför höstterminen år 2011. Fyra nya förskolegrupper kan startas upp efter färdigställandet.

Ekonomi

Stimulansbidrag

Stimulansbidragen för utbyggnad av förskolelokaler fördubblades från 400 000 kr till 800 000 kr per tillkommande förskolegrupp i stadens budget för år 2009. Hemställan om stimulansbidrag görs i samband med tertialrapport. Beslut om stimulansbidrag fattas av Kommunstyrelsen efter hemställan från stadsdelsnämnden i tertialrapport. Utbetalning enligt Kommunstyrelsens beslut sker i samband med öppnandet av nystartad förskolegrupp, efter begäran från stadsdelsnämnden.

Totalt kommer stadsdelsförvaltningen att fakturera stadsdelningskontoret för stimulansbidrag om 3 200 000 kr för den utökade kapaciteten med fyra nya förskolegrupper. Stadsdelsförvaltningen har redan betalat 357 000 kr för utredningen av om- och tillbyggnaden av förskolan på Lotterivägen.

Återstående stimulansbidrag kommer att användas till

- att kontantfinansiera 2 000 000 kr mot faktura från SISAB gällande 885 000 kr på SISAB:s administration, 700 000 kr på projektering förslagshandlingar och 415 000 kr del av projektering bygghandlingar.
- att koppla in fiber för förskolans IT-och telebehov – uppskattad kostnad 200 000 kr
- flyttkostnader i samband med internflytt alternativt flytt till annan lokal – uppskattad kostnad 200 000 kr
- brandskyddsåtgärder som utrymningsskyltar och brandsläckare samt diverse hantverkshjälp i samband med inflyttning i de nya lokalerna – uppskattad kostnad 300 000 kr
- stadsdelsförvaltningens interna projektledning – uppskattad lönekostnad drygt 150 000 kr.

Förskolans startinvestering

De kostnader som förskolans har för inköp av möbler och inventarier inför uppstarten av de fyra nya barngrupperna, kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget.

Framtida hyreskostnad efter anpassning och utökning av förskolan på Lotterivägen

SISAB har lämnat en offert för ombyggnaden av den befintliga förskolan, utbyggnaden samt anpassningen av utemiljön. Offerten återfinns i bilaga 2. I samband med projektet kommer SISAB att lägga ner 1 660 000 kronor för underhållsåtgärder utöver stadsdelsförvaltningens hyresfinansierade anpassningar och utbyggnad.

Underlag för hyressättning

Summa hyresgenererande projektkostnad	32 379 000 kronor
Kontantfinansierad utredning	- 357 000 kronor
Kontantfinansiering mot faktura efter färdigställande	-2 000 000 kronor
Summa hyresgrundande kostnader	30 022 000 kronor
Hyrestillägg för den om- och tillbyggda förskolan	2 552 796 kronor

I ramavtalet mellan stadsdelsförvaltningen och SISAB regleras att SISAB ska lämna en fastprisoffert. Marknadsläget inom byggsektorn är påverkat av den rådande lågkonjunkturen. SISAB gör bedömningen att den maxprisoffert i bilaga 2 som ligger till grund för detta ärende sannolikt är för högt kalkylerad. Ett avsteg från ramavtalets klausul om fastprisoffert kommer att göras för projektet med reglering av underlaget för hyressättning efter slutfört projekt. Den faktiska byggkostnaden kommer med stor sannolikhet att generera en lägre hyra än den nivå som anges i beslutunderlaget för utbyggnaden, vilket är positivt för stadsdelsförvaltningens ekonomi.

I tabellen nedan redovisas uppgifter om både den befintliga förskolebyggnaden med två grupper och om- och tillbyggnaden med utökning med fyra grupper inklusive anpassning av kök, personalutrymmen och utemiljö. De uppskattade hyreskostnaderna relaterade till utbyggnaden och anpassningen är reducerade genom att 2 000 000 kr av projektkostnaderna kommer att kontantfinansieras med stimulansbidrag.

Förskolan på Lotterivägen 17	Befintlig förskola	Hyresfinansierad utökning och anpassning	Summa för den utökade förskola
Årshyra (kr)	253 784	2 552 796	2 806 580
Lokalyta (kvm)	422	508	930
Hyra/kvm (kr)	601	Inte relevant då hyrestillägget avser ny- och ombyggnad	3018
Antal barngrupper	två	fyra	sex
Teknisk kapacitet 18 barn/grupp	36 barn	72 barn	108 barn
Genomsnittlig kapacitet 16 barn/grupp	32 barn	64 barn	96 barn
Årshyra/barn (kr) 18 resp. 16 barn/grupp	7050 kr/barn/år 7931 kr/barn/år	Inte relevant då hyrestillägget avser ny- och ombyggnad	25 987 kr/barn/år 29 235 kr/barn/år
Total lokalyta/barn (kvm) 18 resp. 16 barn/grupp	11,7 kvm/barn 13,2 kvm/barn		8,6 kvm/barn 9,7 kvm/barn

Den befintliga förskolan har en låg hyra och därmed får den utökade förskolan som helhet en rimlig lokalkostnad per barn om 25 987 kronor/år för upprustade ursprungliga lokaler och för utbyggnaden.

Hyresuppgifterna i sammanställningen har inte reducerats med hyresersättning för höga förskolehyror. Under år 2009 ersätter Kommunstyrelsen stadsförvaltningarnas förskolehyror över hyrestaket på 1777 kronor per kvadratmeter med 50 procent över hyrestaket. 2009 års ersättningsregler skulle ge en helårseffekt med en sänkning av hyreskostnaden med 577 065 kronor. Om bidraget finns kvar när förskolan står klar, kommer hyrestaket för bidraget att ha uppräknats mot konsumentprisindex.

Riskanalys

Om ärendet inte godkänns av stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott, kommer stadsdelsförvaltningen inte ha tillräcklig kapacitet för att upprätthålla barnomsorgsgarantin under hösten 2011. De befintliga förskolelokalerna är maximalt lokaleffektiviserade och anpassade för att skapa nya platser. Den enda möjligheten att utöka antalet förskoleplatser är att bygga nya förskolor.

Om SISAB får problem med förseningar i upphandlingen av om- och tillbyggnaden av förskolan, kan tidsplanen bli förskjuten. Förskolan är införstådd med att alternativa lösningar, utformade med hänsyn till säkerhet för barn och personal, kan komma att behövas om bygg- och markarbeten måste utföras parallellt med pågående förskoleverksamhet.

Ärendets beredning

Avdelningen för samhällplanering har handlagt ärendet i samarbete med avdelningen för förskola. Representanter för fackliga organisationerna Kommunal och Lärarförbundet har deltagit i ärendeberedningen. Information har lämnats till förskolans personal och berörda familjer på förskolan på Lotterivägen.

Bilagor

1. Situationsplan och ritningar över den om- och tillbyggda förskolan
2. Offert från SISAB