



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

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Genomförandebeslut angående en förskola inom kv. Sjövikshöjden etapp 2, Årstadal

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om att bygga en förskola för fyra barngrupper inom kv. Sjövikshöjden etapp 2 i Årstadal.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet med den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av JM AB och att teckna hyresavtal med JM AB, under förutsättning att Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef
Samhällsplanering

Sammanfattning

En ny permanent förskola för fyra barngrupper inom kv. Sjövikshöjden etapp 2 i Årstadal planeras preliminärt att vara klar för start runt årsskifte 2010-2011. Årshyreskostnaden per barn kommer att bli 21 528 kronor.

Bakgrund

Årstadal är ett expansivt bostadsområde. I takt med att de nya bostäderna blir inflyttningsklara, beräknas efterfrågan av barnomsorg öka. Inflyttningsstakten har bromsats något med anledning av den rådande lågkonjunkturen.

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
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 räknar schablonmässigt med att drygt 87 % av barn boende i området kommer att vara i behov av en plats inom barnomsorgen. Antalet inskrivna barn inom förskolan i delområdet Liljeholmen med Årstadal beräknas öka från 527 barn år 2008 till 655 barn år 2009, 729 barn år 2010, 816 barn år 2011 och till 911 barn år 2012.

Förvaltningen planerar för utbyggnad av antalet förskoleplatser inom Årstadal med drygt 322 platser under år 2009-2012. Förskolan Årstadals lokaler kommer successivt att återgå till Årstadalsskolan under år 2010 och år 2011. Stadsdelsförvaltningen arbetar för att utöka antalet förskoleplatser ytterligare för att möta efterfrågan.

Förvaltningens förslag

JM AB kommer att bygga bostäder inom kvarteret Sjövikshöjden etapp 2 i Årstadal. En ny permanent förskola för fyra barngrupper är planerad inom bostadsprojektet. JM har sålt hela etapp 2 till Stockholmshem för upplåtelse av bostäderna som hyresrätter. I köpeavtalet regleras att ett marknadshyresavtal för förskolans lokaler ska tecknas mellan stadsdelsförvaltningen och JM. Lokalavtalet ska överföras till Stockholmshem efter färdigställt byggprojekt.



Markeringen visar placeringen av den nya förskolan i kvarteret Sjövikshöjden etapp 2 i Årstadal.

Den nya förskolan kommer att placeras i de nedre våningarna inom ett bostadshus med en inhägnad gård i direkt anslutning till förskolelokalen. Ritningar över förskolan återfinns som bilaga 1.

En handikappentré och en leveransentré kommer att ligga i gatuplan. De fyra barngruppernas hemvister och tre torg, hygienutrymmen, personalutrymmen samt tillagningsköket är planerade i ett souterrängplan i direkt anslutning till förskolans gård. Ett fjärde torg är inritat ytterligare en våning ner med tillgång till en mindre inhägnad uteplats.

Ekonomi och tidsplan

Stimulansbidrag

Stimulansbidragen för utbyggnad av förskolelokaler fördubblades från 400 000 kronor till 800 000 kronor 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 nytillkommen avdelning, efter begäran från stadsdelsnämnden.

Totalt kommer stadsdelsförvaltningen att fakturera stadsdelningskontoret för stimulansbidrag om 3 200 000 kronor för den utökade kapaciteten med fyra nya förskolegrupper.

Stadsdelsförvaltningen kommer att betala 2 800 000 kronor kontant till JM som en delbetalning för de särproduktionskostnader som byggherren har för anpassningen av förskolans lokaler och utemiljö. Ett återstående belopp om drygt 246 000 kronor av särproduktionskostnaderna kommer att finansieras som ett hyrestillägg under avtalstiden. Särproduktionskostnaderna redovisas i bilaga 2.

Återstående stimulansbidrag kommer att användas till att koppla in fiber för förskolans IT-och telebehov till en uppskattad kostnad om 200 000 kronor samt till diverse hantverkshjälp i samband med inflyttning i de nya lokalerna, där kostnaderna uppskattas till 200 000 kronor.

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.

Hyreskostnad

I tabellen nedan redovisas uppgifter om hyra, yta och kapacitet för förskolan.

Förskolan inom kv. Sjövikshöjden etapp 2	
Årshyra (kr)	1 550 000
Lokalyta (kvm)	680
Hyra/kvm (kr)	2279
Antal grupper	fyra
Teknisk kapacitet 18 barn/grupp	72
Genomsnittlig kapacitet 16 barn/grupp	64
Årshyra/barn (kr)	21 528 kr/barn
18 resp 16 barn/grupp	24 219 kr/barn
Lokalyta/barn (kvm)	9,4 kvm/barn
18 resp 16 barn/grupp	10,6 kvm/barn

Ett avtalsförslag är utarbetat mellan JM AB och stadsdelsförvaltningen med en avtalsperiod på 10 år. Hyran kommer att räknas upp i förhållande till konsumentprisindex med 88 procent av bashyran.

Enligt de regler som gäller för år 2009 får stadsdelsnämnden ett bidrag för höga hyror inom förskolan. För hyror över 1.777 kr/kvm utgår ett bidrag på 50% av den delen av hyran som är över 1.777 kr/kvm. Detta bidrag skulle sänka årshyran med 170 680 kronor. Om bidraget finns kvar när förskolan står klar, kommer hyrestaket för bidraget att ha uppräknats mot konsumentprisindex.

Tidsplan

Kommunstyrelsens ekonomiutskott kommer att ta ställning till genomförandeärendet den 18 mars 2009. Förskolan beräknas preliminärt att vara färdig för start av verksamheten runt årsskiftet 2010-2011. Stadsdelsförvaltningen kommer senast i juni 2010 att få ett besked från JM om när lokalerna kommer att vara färdiga för inflyttning.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola.
Förhandling enligt 11 § MBL sker den 3 februari 2009.

Bilagor

1. Situationsplan och ritningar över förskolan i kvarteret Sjövikshöjden etapp 2
2. JM:s särproduktionskostnader för förskolan