



Handläggare: Gunnar Ohlsén  
Telefon: 508 22 024

Till  
Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsnämnd

## Genomförandebeslut gällande ny förskola i kvarteret Locknålen, Fruängen

### Förslag till beslut

1. Stadsdelnämnden godkänner förslaget om att uppföra en förskola med åtta grupper i kvarteret Locknålen, Kata Dahlströms gata 23-25 Hägersten.
2. Stadsdelsnämnden beslutar att verksamheten på förskolan Kata Dahlström upphör från och med hösten 2009
3. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet med en ny förskola i kvarteret Locknålen.
4. 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 en förskola med åtta grupper uppförs i kvarteret Locknålen i Fruängen, klar att ta emot barn januari 2011. Förskolan behövs för att klara barnomsorgsgarantin och möta stadsdelens växande behovet av förskoleplatser. Hyran per barn och år beräknas bli 25.083 kronor år 1.

## Bakgrund

Behovet av utbyggnad inom förskolan fortsätter, till stor del beroende på den omfattande förtätningen av bostäder inom stadsdelen. Prognosen för åren 2009-2011 visar på ett behov av att utöka förskolekapaciteten med 1366 nya platser under dessa år.

Förvaltningen har följt upp planeringsunderlaget för år 2008 med analyser av det faktiska barnantalet i förhållande till prognosen för samma år för att kvalitetssäkra att beslutsunderlagen är korrekta. Analysen visar att förvaltningens prognos ligger rätt.

Den planerade en kapacitetsökning för 2010 är 350 platser fördelade på 5 förskolor med 25 grupper, exklusive Locknålen.

Trots denna utbyggnad visar prognosen inte full behovstäckning. En viss osäkerhet råder dock, bl a om föräldrar precis som under 2008 fortsätter att skjuta upp sin efterfrågan av förskoleplats framåt i tiden, eller inte.

Prognos för utbyggnad av förskoleplatser i förhållande till stadsdelens beräknade 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	4100	3558	294	-248
2010	4960	4315	3852*	350	-103
2011	5181	4507	4146**	308	-53

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

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

Stadsdelsnämnden fattade 2008-05-14 beslut om ett inriktningsärende för en ny förskola i kvarteret Locknålen. Det inriktningsärendet byggde på att en ny byggnad skulle uppföras utmed Fruängsgatan. I inriktningsärendet redovisade förvaltningen höga kostnader för den nya förskolan trots att ytorna minimerats så mycket att det inte skulle gå att ha fullstora grupper. Problem fanns även med trafikangöringen från Fruängsgatan. I anslutning till den tomt som förskolan Locknålen skulle uppföras på ligger förskolan Kata Dahlström.

Förskolan Kata Dahlström byggd 1965, med två grupper och totalt 32 barn är belägen på Kata Dahlströms gata 23-35. 2007 gjorde Miljöförvaltningen en inspektion med focus på barns inomhusmiljö. I rapporten som skrevs efter inspektionen anmärktes det bland annat på förskolans bristfälliga



ventilationssystem. SISAB fick i uppdrag att utreda detta och vidta lämpliga åtgärder. Utredningen visade att bara de mest grundläggande åtgärderna skulle generera mycket stora kostnader. Utöver brister i ventilationssystemet fanns och finns det stora underhållsbehov, både vad gäller byggnad och utemiljö.

Utifrån bristerna i förskolan Kata Dahlström och problemen med att få till en bra förskola i det ursprungliga läget i kvarteret Locknålen utreddes möjligheten att riva befintliga Kata Dahlström och på samma tomt bygga en ny förskola. Det som då prövades var att där placera en liknande byggnad som den som nu uppförs i kvarteret Likriktare. Det konstaterades att tomten då behövde utökas vilket stadsbyggnadskontoret nu arbetar på att göra möjligt genom att ta fram en ny detaljplan. Det är detta förslag som nu föreslås genomföras.

### **Förvaltningens förslag**

Den befintliga förskolan Kata Dahlström föreslås rivas hösten 2009 för att ge plats åt den nya förskolan. Verksamheten på Kata Dahlström upphör i och med stängningen för sommaren 2009. Verksamheten flyttar till förskolan Hanna Rydh där två avdelningar har hållits tomma efter det att den nya paviljongen där har färdigställts för att möjliggöra denna överflyttning.

Förskolan Locknålen är projekterad utifrån de erfarenheter som gjordes under arbetet med förskolan Likriktaren. Locknålen blir en förskola med tre våningar i souterräng för 8 grupper och med en teknisk lokalkapacitet på 18 barn per grupp. Förslaget har en öppen planlösning med ett torg på varje våningsplan som kan användas till olika aktiviteter, ett gemensamt skötrum per plan samt ett hemvist för varje grupp. Ett komplett kök placeras i mellanvåningen.

Utöver att tomtens beskaffenhet ger möjlighet till en entré per plan, är den också en spännande utemiljö för barnen. Med olika nivåer, stora ytor, rikligt med träd och buskar, går det att skapa mindre gårdar inom tomten. Storleken på tomten ger också möjlighet till olika fysiska aktiviteter.

Under förutsättning att arbetet kan starta i augusti 2009, beräknas förskolan vara klar för inflyttning i januari 2011.

## Förskolans placering



## Ekonomi

Stadsdelsnämndens faktiska hyra kommer att baseras på den faktiska produktionskostnaden. SISAB har för denna förskola inte lämnat en fastprisoffert vilket de normalt skall enligt stadens avtal med SISAB. Utan lämnat en projektredovisning med en kalkyl för de hyresgenererande produktionskostnaderna enligt nedan.

### Underlag för hyressättning

Total kostnad för nybyggnad	41 365 702 kronor
<u>Kontantfinansiering med stimulansbidrag</u>	<u>-5.000 000 kronor</u>
<b>Summa hyresgrundande kostnader</b>	<b>36 365 702 kronor</b>

**Årshyra för den nybyggda förskolan 3 210 672 kronor**

Med nuvarande marknadsläge har förvaltningen förhoppningar om att den faktiska kostnaden och därmed den faktiska hyran ska bli lägre än projektredovisnings kalkyl.

### Stimulansbidrag

Stimulansbidragen för utbyggnad av förskolelokaler fördubblades i stadens budget för år 2009, från 0,4 mnkr till 0,8 mnkr per tillkommande förskolegrupp. Beslut om stimulansbidrag fattas av Kommunstyrelsen efter hemställan från stadsdelsnämnden i tertialrapport. Utbetalning enligt Kommunstyrelsens beslut



sker i samband med öppnandet av nyttillkommen avdelning, efter begäran från stadsdelsnämnden.

Totalt kommer stadsdelsförvaltningen att fakturera stadsdelningskontoret för stimulansbidrag om 6,4 mnkr för de åtta nya förskolegrupperna.

Stimulansbidrag kommer att användas till:

- att kontantfinansiera 5,0 mnkr till SISAB gällande bl. a. förprojektering, SISABs administrativa kostnader, projektering och installation av förskolans kök samt viss inredning och köksutrustning
- att installera fiber för förskolans IT- och telebehov – uppskattad kostnad 0,3 mnkr
- brandskyddsåtgärder som utrymningsskyltar och brandsläckare samt diverse hantverkshjälp i samband med inflyttning i och flytt till de nya lokalerna – uppskattad kostnad 0,9 mnkr
- stadsdelsförvaltningens interna projektledning – uppskattad lönekostnad 0,2mnkr.

#### Förskolans startinvestering

De kostnader som förskolan får för inköp av möbler och inventarier inför starten av de åtta nya avdelningarna, kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget.

#### Framtida hyreskostnad förskolan Locknålen:

<b>Förskolan Likriktaren</b>	
Årshyra (kr)	3.210.672
Lokalyta (kvm)	1.216
Hyra/kvm (kr)	2.640
Antal avdelningar	åtta
Teknisk kapacitet 18 barn/grupp	144 barn
Snitt kapacitet 16 barn/grupp	128 barn
Årshyra/barn (kr)	22.296 kr/barn/år
18 resp 16 barn/grupp	25.083 kr/barn/år
Total lokalyta/barn (kvm)	8,4 kvm/barn
18 resp 16 barn/grupp	9,5 kvm/barn

Hyresuppgifterna i sammanställningen har inte reducerats med hyresersättning för höga förskolehyror. Under år 2009 ersätter Kommunstyrelsen stadsdelsförvaltningarnas hyror för förskolor över 1.777 kronor per kvadratmeter,



med 50 procent av mellanskillnaden. Med utgångspunkt från 2009 års ersättningsregler, skulle det för Locknålen innebära en sänkning av hyreskostnaden med 524 704 kronor.

### **Riskanalys**

Om ärendet inte godkänns av stadsdelsnämnden, kommer stadsdelsförvaltningen inte ha tillräcklig kapacitet för att upprätthålla barnomsorgsgarantin under 2011.

Om den nya detaljplanen inte antas, om SISAB inte får bygglov eller att bygglovsprocessen drar ut på tiden, kan tidsplanen bli förskjuten.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Information har lämnats till de fackliga organisationerna den 26 maj 2009.

### **Bilagor**

1. Planritning över förskolan Locknålen
2. Planritning över förskolan Lucknålens tomt