



Handläggare: Helén Örtegren  
Telefon: 08-508 23 051  
SDN: 2010-01-28

Till  
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

## **Genomförandebeslut om ny förskola Sjövikshöjden etapp 3 i Årstadal**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om att bygga en förskola för fem barngrupper inom Sjövikshöjden etapp 3 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 fem barngrupper inom Sjövikshöjden etapp 3 i Årstadal planeras att vara klar för start preliminärt under september 2012. Årshyreskostnaden per barn kommer att bli 16 982 kronor om en kontantfinansiering görs med 2 800 000 kronor. Utan kontantfinansiering kommer årshyran inklusive hyrestillägg att bli 21 185 kronor per barn.



## Bakgrund

Årstadal är ett expansivt bostadsområde. I takt med att de nya bostäderna blir inflyttningsklara, ökar efterfrågan av barnomsorg.

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.

<u>År</u>	<u>Uppskattat antal inskrivna barn inom förskoleverksamhet</u>
2010	783 barn
2011	841 barn
2012	872 barn
2013	924 barn
2014	1097 barn

Förvaltningen planerar för utbyggnad av antalet förskoleplatser inom Årstadal och Liljeholmen med drygt 460 platser under år 2010-2014. Förskolan Årstadals lokaler, med 128 förskoleplatser, kommer successivt att återgå till Årstadalsskolan under år 2010 och år 2011 i takt med att antalet skolbarn inom området ökar. Stadsdelsförvaltningen arbetar kontinuerligt med att följa upp nybyggnation av bostäder för att kunna tillhandahålla barnomsorg.

## Förvaltningens förslag

JM AB kommer att bygga bostäder inom kvarteret Årstadalsskolan 4, projekt Sjövikshöjden etapp 3 i Årstadal. En ny permanent förskola för fem barngrupper är planerad inom bostadsprojektet. JM har sålt hela etapp 3 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 inom Sjövikshöjden etapp 3 i Årstadal.

Den nya förskolan kommer att placeras på entréplanet inom ett bostadshus med en inhägnad gård i direkt anslutning till förskolelokalen. Ritningar över förskolan återfinns som bilaga 1 och en ritning över förskolans gård ligger med som bilaga 2.

Förskolan kommer att bestå av en huvudlokal för fyra förskolegrupper med hemvister och tre torg, hygienutrymmen, personalutrymmen och ett tillagningskök samt ett intilliggande annex för ytterligare en förskolegrupp.

## **Ekonomi och tidplan**

### Stimulansbidrag

Stadens stimulansbidrag för utbyggnad av förskolelokaler är 800 000 kronor per tillkommande förskolegrupp enligt gällande regler för år 2010. Beslut om stimulansbidrag fattas av Kommunstyrelsen efter hemställan från stadsdelsnämnden i tertiärrapport. Utbetalning enligt Kommunstyrelsens beslut sker i samband med öppnandet av nytillkommen avdelning (benämns som grupp i detta ärende), efter begäran via faktura från stadsdelsnämnden.

Om stimulansbidrag för förskoleutbyggnad kommer att finnas kvar enligt nuvarande upplägg och beloppsnivå, kommer stadsdelsförvaltningen att fakturera stadsdelningskontoret för stimulansbidrag om 4 000 000 kronor för den utökade kapaciteten med fem nya förskolegrupper.

Stadsdelsförvaltningen avser att betala 2 800 000 kronor kontant mot faktura till JM AB som en betalning för de särproduktionskostnader som byggherren har för anpassningen av

förskolans lokaler och utemiljö. JM AB reserverar sig i lokalavtalet med bilagor för prisändringar och tillkommande beställningar. Verklig särproduktionskostnad kommer att regleras i samband med avslutat arbete. Särproduktionskostnaderna omfattar merkostnader som fastighetsägaren har för att anpassa lokalen från en tom kommersiell lokal till en lokal för förskoleverksamhet, såsom installation av larm, nät för tele och data, väggfast inredning, innerdörrar med ljudklass etc.

Återstående stimulansbidrag kommer att användas till stadsdelens egen projektadministration, att koppla in fiber för förskolans it- och telebehov, utrymningsskyltar samt till diverse hantverkshjälp i samband med inflyttning i de nya lokalerna.

Om stimulansbidraget inte finns kvar alternativt om ersättningen per nyöppnad förskolegrupp blir reducerad, kan hela eller delar av anpassningskostnaderna betalas som ett hyrestillägg under avtalsperioden.

#### Förskolans startinvestering

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

#### Hyreskostnad och driftekonomi

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

<b>Förskolan inom Sjövikshöjden etapp 3</b>	
Årshyra (kr) – grundhyra – om kontantfinansiering görs utgör detta årshyran	1 520 300
Hyrestillägg/år (kr) om inte kontantfinansiering görs	386 373
Årshyra (kr) inkl. hyrestillägg	1 906 673
Lokalyta (kvm)	668
Gårdsyta (kvm)	393
Hyra/kvm (kr) grundhyra	2276
Hyra/kvm (kr) grundhyra plus hyrestillägg	2854
Antal grupper	fem
Teknisk kapacitet 18 barn/grupp	90 barn
Genomsnittlig kapacitet 16 barn/grupp	80 barn



Årshyra/barn (kr) grundhyra 18 resp 16 barn/grupp	16 892 kr/barn 19 004 kr/barn
Årshyra/barn (kr) grundhyra plus hyrestillägg 18 resp 16 barn/grupp	21 185 kr/barn 23 833 kr/barn
Lokalyta/barn (kvm) 18 resp 16 barn/grupp	7,5 kvm/barn 8,4 kvm/barn
Inhägnad gårdsyta för förskolan	393 kvm
Gårdsyta/barn (kvm) 18 resp 16 barn/grupp	4,4 kvm/barn 4,9 kvm/barn

Ett avtalsförslag är utarbetat mellan JM AB och stadsdelsförvaltningen med en avtalsperiod på 20 år. Hyran kommer att räknas upp i förhållande till konsumentprisindex med 88 procent av bashyran.

Den högre nivån på årshyran, 1 906 673 kronor, består av 1 520 300 kronor i grundhyra samt ett hyrestillägg för verksamhetsanpassningen om 386 373 kronor.

Enligt stadens budget för år 2010 får stadsdelsnämnden ett bidrag för höga hyror inom förskolan. För hyror över 1850 kronor/kvm utgår ett bidrag på 50 procent av den delen av hyran som är över 1850 kronor/kvm. Detta bidrag skulle sänka årshyran med 142 250 kronor om kontantfinansiering av kostnaderna för verksamhetsanpassning görs med stimulansbidrag. Årshyran skulle sänkas med 335 436 kronor om verksamhetsanpassningen finansieras som ett hyrestillägg. Det är oklart om bidraget kommer att finnas kvar när förskolan står klar.

Förskolans framtida driftkostnader kommer att rymmas inom stadens fastställda barnomsorgsavgift

#### Kommunal eller privat regi

Stadsdelsförvaltningen får löpande förfrågningar från privata barnomsorgsordnare om lokaler för att starta förskoleverksamhet inom stadsdelen. Förvaltningen har förmedlat kontaktinformation till Stockholms hem till privata intressenter gällande aktuellt förskoleprojekt för ett eventuellt övertagande av lokalavtalet.

#### Tidplan

Kommunstyrelsens ekonomiutskott kommer att ta ställning till genomförandeärendet den 24 februari 2010. Förskolan beräknas preliminärt vara färdig för start av verksamheten under september 2012. JM AB kommer att lämna besked till stadsdelsförvaltningen senast den 30 mars 2012 om det faktiska datumet för inflyttning.



## **Ärendets beredning**

Förskolerektor för förskolorna i Årstadal, representanter från Lärarförbundet och Kommunal samt representant från avdelningen för samhällsplanering har arbetat och kommer att fortsätta att arbeta tillsammans med JM AB med planering och utformning av förskolans lokaler och utemiljö.

Stadsdelsförvaltningen har stämt av projektet med stadsledningskontoret.

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Förhandling enligt 11 § MBL sker den 19 januari 2010.

## **Bilagor**

1. Ritning över förskolan inom Sjövikshöjden etapp 3
2. Ritning över förskolans gård inom Sjövikshöjden etapp 3