



Handläggare: Gunnar Ohlsén  
Telefon: 08-508 22 024

Till  
Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsnämnd

## **Ny förskola i fd Kastanjens servicehus - Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelnämnden godkänner förslaget om ny förskola i fd Kastanjens servicehus.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av samt att teckna avtal med Micasa AB under förutsättning att Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm  
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Antalet barn i åldrarna 1-5 år i behov av förskoleplats inom Hägersten-Liljeholmen beräknas öka från 5213 barn år 2012 till 6032 barn år 2015 och till 6081 barn år 2017. Stadsdelsförvaltningen föreslår att en ny permanent förskola med tio till elva grupper hyrs in i fd Kastanjens servicehus. Förskolan kommer preliminärt vara klar för start under augusti 2013.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Information om ärendet gavs till de fackliga organisationerna den 24 januari 2012.

## Bakgrund

### Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområden

Det finns idag 62 kommunala och 14 privata förskolor inom Hägersten-Liljeholmen. Drygt 90 procent av barnen i åldrarna 1-5 år är inskrivna inom de kommunala och privata förskolorna. År 2012 beräknas 5213 barn i åldrarna 1-5 år ha behov av förskoleplats inom stadsdelen. År 2015 visar prognosen att upp till 6032 barn (1-5 år) kommer att ha behov av förskoleplats inom stadsdelen och upp till 6081 barn år 2017.

Förvaltningen utreder och projekterar för nya förskoleplatser för färdigställande under perioden år 2012-2017. Ett antal projekt är mycket osäkra - lämpligheten för dessa projekt måste utredas pedagogiskt, tekniskt och ekonomiskt, detaljplanarbeten pågår och tillfälliga och permanenta bygglov måste godkännas. Utöver svårigheterna att planera för nya förskolor, behöver stadsdelsförvaltningen löpande ersätta de förskoleplatser som idag finns inrymda i skollokaler och i paviljonger med tidsbegränsade tillfälliga bygglov.

Trots omfattande planering för och utredning av utbyggnad av nya förskoleplatser, måste stadsdelen fortsatt högprioritera utbyggnaden för att kunna hålla barnomsorgsgarantin under perioden år 2012-2017. Det beräknade underskottet av platser motsvarar år 2015 460 platser och år 2017 354 platser.

Barn boende i Midsommarkransen erbjuds idag förskoleplats i övriga delar av Hägersten-Liljeholmen för att barnomsorgsgarantin ska uppfyllas, då platser saknas i närområdet.

### Pågående och planerade projekt inom Midsommarkransen och Västberga

Inom områdena Midsommarkransen och Västberga planeras en nettoökning med drygt 430 nya förskoleplatser under perioden 2012-2017. Behovet av förskoleplatser i området är beräknat till 1081 år 2012 och till 1365 år 2017. I behovet är inte en omvandling till bostäder av Ericssons fd kontorslokaler vid E4:an inräknat. I den planerade nettoökningen av platser ingår följande:

1. Uppförande av en privat förskola på Borrvägen våren 2013
2. Förskolan i fd Kastanjens servicehus hösten 2013
3. En förskola på Kransbindarvägen i samband med bostadsbebyggelse våren 2014

4. En förskola i kvarteret Timotejen i bottenvåning på nytt bostadshus, 2014 eller senare
5. Avveckling av två paviljonger på Höstgatan våren 2015
6. Avveckling av en paviljong på Fastlagsvägen 2015
7. Ny förskola på Fastlagsvägen 2016
8. Ny förskola på Pilgrimsvägen 2016

De två senare projekten är osäkra. Både om de kan genomföras och till omfattningen. Det är två detaljplaneändringar förvaltningen kommer att begära och arbeta för i samband med områdesprogrammet för Aspudden-Midsommarkransen.



Karta med markerade förskoleprojekt inom Midsommarkransen och Västberga under perioden år 2012-2017.

## Förvaltningens förslag

Micasa har erbjudit förvaltningen att hyra bottenvåningen i fd Kastanjens servicehus hus 2 och 3 till förskola. Lokalen kommer att omfatta 1.948 kvm och rymma 10-11 förskoleavdelningar.

Förskolan kommer lokalmässigt organiseras i tre enheter. En enhet med entré från den tidigare huvudentrén för servicehuset (se bilaga 1:2), en enhet med entré från innergården (se bilaga 1:2) samt en enhet med entré från Vattenledningsvägen (se bilaga 1:3). I anslutning till den senare enheten finns personalutrymmen. Den tidigare samlingsalen finns kvar som en resurs för hela förskolan och är på ritningen benämnd teatern.

Förskolan kommer att få sin gård dels på en del av innergården dels utmed hus 2 och 3 mot Tellusborgsvägen (se bilaga 2). Gården har en yta på 1.450 kvm.

Enligt den hyresoffert som Micasa presenterat för förvaltningen är inflyttningen satt till den 1 augusti 2013. Hyresavtalet är på 20 år och hyran räknas upp med index, KPI, på 80% av bashyran vi varje årsskifte.

## Ekonomi

### Stimulansbidrag

Stadsdelsförvaltningen är berättigad till 0,8 mnkr per tillkommande grupp/avdelning i stimulansbidrag för särproduktionskostnader enligt gällande regler. Stadsdelsförvaltningen kommer, om stimulansbidragen finns kvar 2013, att fakturera stadsdelningskontoret för stimulansbidrag om totalt 8,8 mnkr för de elva nya avdelningarna inom förskolan i fd Kastanjens servicehus.

Det äventuella stimulansbidraget kommer att användas för att kontantfinansiera särproduktionskostnader på 6,0 mnkr mot faktura från Micasa i samband med inflyttning. Därutöver kommer stimulansbidraget att användas för uppkoppling av fiber, installation av larm, brandskyddsåtgärder, hantverkshjälp i samband med inflyttning samt förvaltningens interna projektledning.

Förskolans kostnader för möbler och material i samband med uppstarten av de elva nya avdelningarna kommer att bokföras som en investering enligt stadens gällande regler för ekonomisk förvaltning och därmed belasta förvaltningens investeringsbudget.

### Hyreskostnad

I tabellen nedan redovisas uppgifter om hyra, yta och kapacitet för förskolan. Förvaltningen redovisar hyreskostnaderna både med och utan en kontantfinansiering.

| <b>Förskolan Kastanjen</b>   | <b>med<br/>kontantfinansiering</b> | <b>utan<br/>kontantfinansiering</b> |
|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Årshyra (kr)                 | 3.993.400                          | 4.383.000                           |
| Lokalyta (kvm)               | 1.948                              | 1.948                               |
| Hyra/kvm (kr)                | 2.050                              | 2.250                               |
| Antal grupper                | 11                                 | 11                                  |
| Teknisk kapacitet antal barn | 198                                | 198                                 |
| Årshyra/barn (kr)            | 20.169                             | 22.136                              |
| Lokalyta/barn (kvm)          | 9,8                                | 9,8                                 |

Förvaltningen kommer ha en fortsatt diskussion med Micasa om hyresavtalets konstruktion. Förvaltningen har framfört önskemål om ett mer framtungt hyresavtal. Med nuvarande konstruktion, en ren hyra som varje år räknas upp med index, kommer år 20 hyresnivån vara 3.100 kr per kvm vid en årlig inflation på 2%. Samtidigt kommer lokalerna vara slitna. En lägre bashyra och ett hyrestillägg på 10 år skulle ge en hyra år 20 som är mer anpassad till lokalernas skick.

Förvaltningen har i planeringsarbetet tagit hänsyn till de nivåer för hyran som Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner. En avstämning har gjorts med stadsledningskontoret angående den nya förskolan i fd Kastanjens servicehus.

### **Bilaga**

1. Ritningar gällande den nya förskolan i fd Kastanjens servicehus
2. Ritning över förskolans gård