

Hägersten den 15 maj 2012

Till  
Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsnämnd 2012-05-24

Synpunkter och kommentarer till förvaltningens ärende ”Ny förskola i Mälarhöjden – genomförandebeslut med dnr.....

### **Bakgrund**

Jag skickade ett medborgarförslag daterat den 25/1 2012 till stadsdelsförvaltningen angående de lokaler som finns i villan på Hägerstenvägen 301 i Mälarhöjden. I min skrivelse föreslog jag att de verksamheter som i januari 2012 hade evakuerats till Hägerstenvägen 301 från Selmedalsvägen 88, skulle få bli kvar på Hägerstenvägen 301 permanent. Verksamheterna deltidsförskola samt öppen förskola har tidigare bedrivit sina verksamheter på Hägerstenvägen 301 under cirka 40 års tid, endast undantaget de senaste ett och ett halvt åren då de bedrivit sin verksamhet på Selmedalsvägen 88. Orsaken till att verksamheterna flyttats till Selmedalsvägen 88 berodde på att det enligt stadsdelsförvaltningen skulle kosta för mycket att tillgänglighetsanpassa lokalerna på Hägerstenvägen 301. Stadsdelsförvaltningen har dock inte, på förfrågan vid två tillfällen från mig, kunnat presentera vare sig någon beräkning eller någon saklig grund för sitt ställningstagande angående tillgänglighetsanpassnings kostnad för Hägerstenvägen 301.

Lokalerna på Hägerstenvägen 301 har varit och är mycket uppskattade av oss som nyttjar dessa för våra barn. Eftersom vi gärna vill vara kvar i de lokalerna skrev jag ett medborgarförslag till förvaltningen angående detta samt att jag särskilt ville kunna ta del av deras underlag för beräkningen av vad det skulle kosta att tillgänglighetsanpassa lokalerna på Hägerstenvägen 301. Denna fråga också föranledd av att jag bedömer det som att det finns relativt billiga tillgänglighetsanpassningsmöjligheter.

Förvaltningens svar på min skrivelse har mynnat ut i förvaltningens ovan rubricerade ärende till SDN som de rubricerar som ”Ny förskola i Mälarhöjden – genomförandebeslut”. I denna skrivelse svarar dock inte förvaltningen på det medborgarförslag som jag skrivit, förutom att de i en kort mening åter och i allmänt svepande ordalag anger att det skulle bli för dyrt att tillgänglighetsanpassa lokalerna på Hägerstenvägen 301. I stället redogör förvaltningen i sin skrivelse det allmänna behovet av barnomsorgsplatser 2012-2015 för att därefter lansera och redogöra ett förslag på en helt annan lokal för barnomsorg, en lokal på Mälarhöjdsvägen 23 i Mälarhöjden (gamla El Ettans lokaler). Där föreslår förvaltningen att det skulle nyetableras två förskoleavdelningar samt att deltidsförskola och öppen förskola skulle flytta dit, således motsvarande tre avdelningar (deltidsförskola och öppen förskola delar lokal). Från början, i januari var förvaltningens plan att deltidsförskola och öppen förskola skulle flytta tillbaka till Selmedalsvägen 88. Här dyker nu alltså plötsligt upp ett helt nytt lokalalternativ!

Stadsdelsförvaltningens hastigt påkomna förslag att hyra lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 och samtidigt därmed lämna lokalerna på Hägerstenvägen 301 är fullständigt obegriplig ur flera

aspekter. I förvaltningens förslag skulle man då lämna lokalen på Hägerstensvägen 301 med tillsvidare kontrakt för att kliva in i ett tillfälligt hyreskontrakt på endast 3 år på Mälarhöjdsvägen 23. Det är ekonomiskt oförsvarbart då det dels är väsentligt högre hyra för lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 jämfört med hyran för lokalerna på Hägerstensvägen 301, samt dessutom krävs en lokalanpassning av lokalerna på Mälarhöjdsvägen 23 vilket stadsdelsförvaltningen beräknar till 1.6 miljoner. Utöver det tillkommer en kostnad för inventarier, möbler o köksutrustning mm för lokalerna på Mälarhöjdsvägen 23. Enbart kostnadsskillnaderna mellan dessa två lokaler är så stor att det är ekonomiskt oförsvarbart enligt min mening, att säga upp lokalen på Hägerstensvägen 301 med tillsvidare kontrakt för att istället hyra lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 på ett tidsbegränsat 3-års kontrakt, till en så väsentligt högre kostnad (se nedanstående kostnadsjämförelse mellan dessa båda lokaler) Jag kan överhuvudtaget inte förstå hur stadsdelsförvaltningen resonerar!?

**Nedan redovisar jag en sammanställning och jämförelse av kostnader mellan dessa två olika lokalalternativ. I kalkylen bryter jag ner kostnaderna på avdelningsnivå för att få jämförbara siffror för de båda lokalalternativen.**

**Mälarhöjdsvägen 23**  
**2 dagisavd + 1 avd delt. o ÖF**

Årshyra totalt 950.000 kr  
Hyra/avd: 316.666kr  
Lokalanpassning: 1.6 milj/3å/3=178.000 kr  
Inventarier (min uppskattn. 200.000/3= 66.000 kr

**Hägerstensvägen 301**  
**1 dagisavd + 1 avd delt. o ÖF**

Årshyra: 214.095 kr  
Hyra/avd: 107.047  
Tillgängligh.anpassn.: ? kr  
Inventarier: 0 kr (finns redan)

---

**Totalt kr/år och avd. = 560.000 kr**

---

**Totalt kr/år och avd. = 107.000 kr**  
**(+ kostn för tillgängligh.anpassn.)**

Lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 är enligt ovan 453.000 kr dyrare per år och avdelning! För två avdelningar skulle det alltså bli  $453.000 \times 2 - 107.000 \times 2 = 692.000$  kr. Denna summa multiplicerat med de tre kontraktsåren skulle således bli  $692.000 \times 3 = 2.076.000$  kr. Skulle man i kalkylen anta en period av 10 år, allt annat lika i kalkylen, skulle det bli 6.920.000 kr. Det blir snabbt stora summor! Dessa skattepengar skulle man kunna använda betydligt bättre än att stoppa i en privat fastighetsutvecklarens fickor! Det är enligt min åsikt oansvarigt att handskas med skattepengar så vårdslöst. Som framgår ovan är det oerhört viktigt att man gör grundliga ekonomiska kalkyler som underlag för politikernas beslut, och inte serverar politikerna hafsigt ihopslängda och ogenomtänkta underlag!

Alla investeringskostnader som läggs ner på lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 måste avskrivas efter kontraktstidens 3 år varefter verksamheterna i fastigheten måste flytta någon annanstans, då den fastighetsutvecklare som nu presumeras köpa fastigheten av El Ettan (köpeförhandlingar pågår) har för avsikt att ändra detaljplanen för att omvandla fastigheten till, troligtvis, bostadsrätter.

Däremot kan de investeringar som man skulle lägga ner på Hägerstensvägen 301 skrivas av på investeringens tekniska livslängd vilket för fastighetsanknuten investering innebär en avskrivning på uppskattningsvis 25-30 år, vilket är ett betydligt bättre ekonomiskt alternativ.

## Sammanfattning

- Det är fullständigt vansinnigt att lämna ett tillsvidare hyreskontrakt (Hägerstensvägen 301) för att byta till en lokal med endast ett tre-års kontrakt (Mälarhöjdsvägen 23).
- Kostnaderna för såväl hyra som lokalanpassning är väsentligt mycket högre i lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 jämfört med lokalen på Hägerstensvägen 301
- Lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 har ett betydligt sämre läge i området ur tillgänglighetssynpunkt jämfört med Hägerstensvägen 301
- Lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 är inte på något sätt mer ändamålsenlig jämfört med Hägerstensvägen 301.
- Det är verksamhetsmässigt mycket dåligt att återigen behöva flytta efter tre år vilket skulle vara fallet i lokalen på Mälarhöjdsvägen 23.

## Mitt förslag

- Behålla lokalen på Hägerstensvägen 301 och låta verksamheterna deltidsförskola och öppen förskola få etablera sig permanent där, ev. också en dagisavd. ifall behov finns
- I samband med det teckna nytt hyresavtal med SISAB för denna lokal
- Ta in offert och låta kostnadsbedöma en tillgänglighetsanpassning av lokalen på Hägerstensvägen 301 enligt rådande lagstiftning. (Noteras kan att lagskrivningen i denna del anger att tillgänglighetsanpassning ska göras ifall det är ekonomiskt rimligt utifrån lokalens specifika förutsättningar!)

## Övrigt

Allmänt kan sägas om lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 att kostnadsnivån där enligt förvaltningens kostnadsberäkningar (förhandlad lokalhyra, lokalanpassning samt inventariestkostnad) ligger ungefär i nivå med kostnaden för nybyggnation av paviljong-barack för barnomsorg. För det fall att det föreligger ett ytterligare och akut behov av barnomsorgslokaler till hösten skulle förvaltningen kanske kunna överväga att, utöver lokalen på Hägerstensvägen 301, även gå in i en tillfällig tre-års kontrakts lösning och hyra lokalen på Mälarhöjdsvägen 23 för öppnandet av tre nya dagisavdelningar. Det är emellertid en förhållandevis dyr lösning såsom redovisats ovan och det är tveksamt ur verksamhetssynpunkt. Utöver det tillkommer en ytterligare aspekt. Omkringliggande grannar skulle nog sannolikt överklaga det tillfälliga bygglov som krävs för att driva barnomsorgsverksamhet på Mälarhöjdsvägen 23. Det föreligger en teoretisk risk att verksamheten inte ens kan bedrivas under de tre åren som förespeglats av hyresvärden.

**Jämförelse kostnader lokal på Mälarhöjdsvägen 23 respektive byggnation av barack-paviljon. Kostnadsberäkning för tre dagisavdelningar med totalt 54 barn i båda alternativen**

**Mälarhöjdsvägen 23**

Hyra per år: 950.000 kr

Lokalanpassning 1.6 milj/3 år= 533.000 kr/år

Inventarier 200.000 kr/3 = 66.000/år

---

**Totalt 1.549.000 kr/år**

**Barack-paviljon**

25.000 kr/barn/år x 54= 1.350.000 kr

ev. markhyra ? kr

---

**Totalt 1.350.000 kr**

Med vänliga hälsningar