

Handläggare
Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2014-01-30

Ny förskola i kv. Rosteriet, Liljeholmen

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en förskola med kapacitet för åtta avdelningar i kv. Rosteriet 7 i Liljeholmen.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa förskolan och att teckna avtal med fastighetskontoret om att hyra förskolan samt att beställa markentreprenaden för förskolegården, belägen delvis på parkmark, 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 5650 barn år 2014 till 6370 barn år 2016 och till 6780 barn år 2018.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att en ny permanent förskola med åtta grupper hyrs i kv. Rosteriet 7 i Liljeholmen av fastighetskontoret. Förskolan kommer preliminärt vara klar för start under september 2015.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regi och avdelningen för samhällsplanering. Förvaltningen har behandlat ärendet i samverkansgrupp den 14 januari och förvaltningsgrupp inklusive arbetsmiljökommitté den 21 januari. Stadsdelsförvaltningen har stämt av projektet med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Drygt 90 procent av barnen i åldrarna 1-5 år är inskrivna inom de kommunala och privata förskolorna. Enligt befolkningsprognosen, som ligger till grund för stadsdelsförvaltningens planering för förskoleutbyggnad, beräknas antalet barn i åldrarna 1-5 år i behov av förskoleplats öka från 5650 barn år 2014, till 6370 barn år 2016 och till 6780 barn år 2018.

Förvaltningen utreder och projekterar för nya förskoleplatser för färdigställande under perioden år 2013-2018. Ett antal projekt är mycket osäkra - lämpligheten för dessa projekt måste utredas pedagogiskt, tekniskt och ekonomiskt, detaljplanearbeten pågår samt tillfälliga och permanenta bygglov måste godkännas. Utöver svårigheterna att planera för nya förskolor, behöver stadsdelsförvaltningen löpande ersätta de förskoleplatser som idag finns i paviljonger med tidsbegränsade tillfälliga bygglov.

Förvaltningens förslag och synpunkter

SSM Bygg & Fastighets AB kommer att bygga 225 nya bostäder i kvarteret Rosteriet 7 i Liljeholmen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. En förskola med åtta avdelningar kommer att byggas i bottenvåningen i bostadsbyggnaden.

Fastighetsnämnden kommer att köpa andelar i bostadsrättsföreningen för förskolans lokal istället för att stadsdelsförvaltningen ska hyra förskolelokalen av den blivande bostadsrättsföreningen. Ett internhyresavtal kommer att tecknas mellan fastighetsnämnden och stadsdelsnämnden för lokalen.



Karta: Nya förskolan i kv. Rosteriet 7

Förskolans pedagogiska ytor kommer att vara uppdelade som torg, ateljéer, mindre rum, hemvister, kapprum, groventréer och hygienutrymmen. Förskolan kommer att ha ett tillagningskök och personalutrymmen. En planlösning över förskolans lokal ligger som bilaga 1.



Illustration: Nya bostäder med förskola i bottenvåningen sett från Trekantsparken.

Källa: SSM Bygg & Fastighets AB

Förskolans gård på totalt 847 kvm ligger med 754 kvm på parkmark i Trekantsparken och med 93 kvm på bostadsrättsföreningens kvartersmark. När parkmark hägnas in för att användas som förskolegård, krävs polistillstånd och att ett markupplåtelseavtal tecknas med trafikkontoret. Trafikkontoret debiterar stadsdelsförvaltningen 50 kronor per kvm och år för gårdens yta på parkmark. Gårdens yta på bostadsrättsföreningens mark ingår i stadsdelsförvaltningens hyra till fastighetskontoret. En situationsplan över förskolans gård ligger som bilaga 2.

Gården kommer att vara tillgänglig för allmänheten under kvällar och helger.

Ekonomi

Stimulansbidrag

Stadens stimulansbidrag för utbyggnad av förskolelokaler är 800 000 kronor per tillkommande förskoleavdelning enligt reglerna för år 2014. Kommunstyrelsen tar beslut om stimulansbidrag efter begäran från stadsdelsnämnden i tertialrapporter.

Stadsdelsförvaltningen kommer att fakturera stadsledningskontoret för stimulansbidrag om 6 400 000 kronor för den utökade kapaciteten med åtta nya förskoleavdelningar under år 2015, förutsett att stimulansbidraget då fortfarande är tillgängligt att söka.

Stimulansbidraget kommer att användas för att finansiera anläggning av förskolans gård. Förskolans gård beräknas kosta

upp till 4 000 000 kronor. Därutöver kommer stimulansbidraget att användas för fastighetskontorets projektavgift om 100 000 kronor, hantverkshjälp i samband med inflyttning samt för förvaltningens interna projektledning.

Hyreskostnad

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

Förskolan i kv. Rosteriet 7	
Årshyra 2013 års hyresnivå	2 864 400 kr
Markupplåtelseavgift för del av förskolans gård på parkmark	37 700 kr
Total årshyra	2 902 100 kr
Lokalyta	1 187 kvm
Total årshyra/kvm	2445 kr/kvm
Antal avdelningar	åtta avdelningar
Teknisk kapacitet antal barn	144 barn
Total årshyra/barn	20 153 kr/barn
Lokalyta/barn	8,2 kvm/barn
Förskolegårdens yta delvis på kvartermark och delvis på parkmark	847 kvm
Total gårdsyta/barn	5,9 kvm

Hyran för lokalen är beräknad utifrån fastighetskontorets beräkningsmodell, där den internt debiterade årshyran består av kapitalkostnad på investeringen, årsavgiften till bostadsrättsföreningen och ersättning till fastighetskontoret för administration och inre underhåll.

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. Enligt stadens budget för 2014 får stadsdelsnämnden ett bidrag för höga hyror inom förskolan. För hyror över 2200 kronor/kvm utgår ett bidrag på 50 procent av den delen av hyran som överstiger 2200 kronor/kvm. Det är i dagsläget oklart om bidraget för höga förskolehyror finns kvar 2015.

Förskolans framtida tekniska och pedagogiska driftkostnader kommer att rymmas inom stadens barnomsorgspong.

Uppstartskostnader

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

Förgävesprojektering

SSM Bygg & Fastighets AB har hittills lagt ner 1 500 000 kronor för att projektera för förskolans lokal och utemiljö. Dessa kostnader måste stadsdelsförvaltningen ersätta SSM Bygg & Fastighets AB för om staden inte tar beslut om att fastighetsnämnden ska köpa bostadsrättsandelar eller att stadsdelsnämnden eller kommunstyrelsens ekonomiutskott inte godkänner stadsdelsförvaltningens förslag om en ny förskola.

Kommunal eller privat regi

Privata anordnare bjuds in till informationsträffar med stadsdelsförvaltning gällande den planerade förskoleutbyggnaden. Stadsdelsförvaltningen behöver den aktuella förskolan för att evakueringar av kommunalt drivna förskolor.

Förslag till beslut tidplan

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ny förskola i kvarteret Rosteriet 7 i Liljeholmen.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott kommer att ta ställning till genomförandeärendet den 19 februari 2014. De nya förskoleavdelningarna beräknas preliminärt att vara färdiga för start av verksamheten under september 2015.

Bilagor

1. Planlösning över förskolans lokaler
2. Situationsplan över förskolans gård