

Handläggare
Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2014-12-18

Ny förskola på Sturehillsvägen i Årstadal

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en förskola med kapacitet för sex avdelningar på Sturehillsvägen i Årstadal.
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 byggherren JM AB om att hyra förskolan under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

En ny förskola inrymd i en bostadsfastighet på Sturehillsvägen i Årstadal kommer preliminärt bli klar för start runt årsskiftet 2016/2017. Förskolan kommer att utformas för sex avdelningar med tillagningskök och gård i anslutning till förskolans lokaler.

Årshyran för den nya förskolan kommer att bli 2.721.900 kronor, vilket motsvarar en årshyra per barn på 25.203 kronor år 1.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regi. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 2 december och behandlas i förvaltningsgruppen den 9 december 2014.

Bakgrund

JM AB kommer att bygga 82 bostadsrättslägenheter på Sturehillsvägen, inom projektet Sjövikshöjden etapp 6 i kvarteret Årstadalsskolan 8 i Årstadal.



Illustration 1: Situationsplan över projektet Sjövikshöjden etapp 6 i Årstadal (Källa: JM)

De nya bostäderna kommer preliminärt att bli inflyttningsklara under kvartal 4 2016 och kvartal 1 2017.



Illustration 2: Nya bostäder inom projekt Sjövikshöjden etapp 6 i Årstadal med en förskola i en av byggnaderna (Källa: JM)

Förslag om en ny förskola

Förskolans lokaler

Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med JM planerat en förskolelokal i en av bostadsbyggnaderna inom projektet. Förskolans planlösning återfinns i bilaga 1.

Förskolans lokal kommer att vara förlagd på två sammanhållna våningsplan med entréer på gatuplanet. Förskolan kommer att ha kapacitet för sex avdelningar. Lokalerna kommer att utformas för att underlätta för verksamhetens avdelningar ska kunna samarbeta i par med samutnyttjade kapprum, ett gemensamt torg och hygienutrymmen. Varje avdelning kommer att ha tillgång till utrymme för hemvist och ett mindre lugnt rum.

Stor vikt har lagts på att skapa förutsättningar för goda ljudförhållanden för verksamheten utan att ge avkall på möjligheten för personalen att ha uppsikt över barnen med glaspartier och sammanhållna lokaler.

Personalutrymmen med dokumentationsrum för personalen, personalrum med pentry, samtalsrum, omklädningsrum, hygienutrymmen samt kontor för förskolans chef och administratör kommer att finnas på förskolans övre våningsplan.

Förskolan kommer att utrustas med ett komplett tillagningskök med inlastning direkt från Sturehillsvägen. Fettavskiljaren kommer att kombineras med en kvarn med uppsamlingstank för att underlätta återvinning av förskolans matavfall. Förskolans soprum kommer att finnas i anslutning till kök.

Förskolans utemiljö

Förskolans totala gårdsyta kommer att omfatta 493 kvadratmeter (kvm). Förskolegården kommer att anläggas i två steg. Den del av förskolegården som kommer att vara belägen i direkt anslutning till förskolans två entréer till barnens kapprum, kommer att ha en yta på 200 kvm. Förskolegården om 200 kvm kommer att vara färdigbyggd och klar för användning i samband med att förskolans lokaler kommer att vara inflyttningsklara.

JM kommer att anlägga ytterligare en del av förskolans gård så snart företaget har byggt klart hela bostadsprojektet Sjövikshöjden etapp 6. JM kommer då att flytta bort sin byggetablering med personalutrymmen och administration. När förskolans andra del av gården blir färdigställd, kommer gårdsytan att utökas med 293 kvm.

Den första delen av förskolans gård kommer att anpassas för de yngre barn i åldrarna 1-3 år och den tillkommande gården kommer att anpassas för barn upp till 5-6 års ålder. Utformning av den mindre första gården är klar. Arbete pågår att fastställa utformningen av den tillkommande gården. En budgeterad anläggningskostnad för den tillkommande gården finns med i det ekonomiska beslutsunderlaget för projektet.

En situationsplan över den första delen av förskolegården finns som bilaga 2 och ett diskussionsunderlag för den tillkommande större gården finns som bilaga 3.

Ekonomi

Stimulansbidrag för utbyggnad av barnomsorg

Stimulansbidrag för utbyggnad av barnomsorg med 800.000 kronor per nystartad förskoleavdelning är reglerat i budget för 2014 och i budget för 2015. Under förutsättning att stimulansbidraget finns kvar 2016/2017, kommer stadsdelsförvaltningen att fakturera stadsledningskontoret för stimulansbidrag för förskolans sex nya avdelningar med 800.000 kronor per ny avdelning, d.v.s. 4.800.000 kronor, i samband med att förskolan färdigställs.

Stimulansbidraget kommer att användas för att betala av projektets kostnader för utredningar, projektering, förvaltningens interna projektledning och hantverkshjälp i samband med starta av förskolans verksamhet.

Investeringsbudget för inventarier och maskiner

Stadsdelsnämnderna har idag en investeringsbudget för inköp av inventarier. Förvaltningen använder investeringsbudgeten för att finansiera alla inköp av inventarier och material för verksamheten i samband med start av en ny förskola. Kapitalkostnader, som avskrivningar och räntor, belastar därefter avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regis budget under avskrivningstiden på fem år.

Stadsdelsförvaltningen kommer att betala 2.502.778 kronor mot faktura från JM i samband med inflyttning för inventarier och maskiner. Investeringen kommer att finansieras via förvaltningens investeringsbudget.

Hyra för förskolans lokal

Ett avtal med en initial avtalsperiod om tio år kommer att tecknas mellan den blivande fastighetsägaren bostadsrättsföreningen, genom byggherren JM, och Stockholms stad. 80 % av hyran kommer att räknas upp mot konsumentprisindex under avtalsperioden.

Uppvärmning av lokalen ingår i grundhyran. Lokalens andel av fastighetsskatten tillkommer. Fastighetsskatten är inte fastställd än.

Särproduktionskostnader är kostnader för de anpassningar som krävs specifikt för en förskola i förhållande till fastighetens övriga bostadsytor. 4.431.217 kronor av särproduktionskostnaderna kommer att betalas med stimulansbidrag mot faktura från JM i samband med inflyttning i lokalen.

1.800.000 kronor av särproduktionskostnaderna kommer att betalas via ett hyrestillägg under avtalstiden om tio år. Hyrestillägget finansieras med rak amortering och en ränta på 5,6 procent. Tillägget blir 280.800 kronor.

Ny förskola på Sturehillsvägen	
Grundhyra inkl. värme	2.441.100 kr
Hyrestillägg 10 år (år 1)	280.800 kr
Total årshyra inkl. hyrestillägg	2.721.900 kr
Total lokalyta (kvm)	975 kvm
Total årshyra per kvadratmeter	2.792 kr
Antal avdelningar	sex avdelningar
Teknisk kapacitet (18 barn per avdelning)	108 platser
Total årshyra/barn	25.203 kr

Stadsdelsförvaltningen utformar nya förskolelokaler utifrån en teknisk kapacitet om 18 barn per avdelning med hänsyn till dimensionering av bl.a. ventilationssystemet, antal hygienutrymmen, tillagningskapacitet i köket samt planering av kapprum. I samband med start av nya förskoleavdelningar brukar åldern på barnen i barnomsorgskön vara låg. Därmed blir det faktiska antalet barn per avdelning vid start av nya avdelningar lägre än den tekniska kapaciteten.

I budget för 2015 regleras att ersättning motsvarande 60 procent av förskolehyror som kostar mer än 2.199 kronor per kvadratmeter betalas ut som ett bidrag mot faktura till stadsledningskontoret årligen. Om bidraget för höga hyror finns kvar 2016/2017 när förskolans lokal är klar, kommer detta att innebära ett bidrag om

346.725 kronor. Bidraget motsvarar 3.210 kronor/barn beräknat på den tekniska kapacitet med 18 barn per avdelning.

Tidplan

De nya förskoleavdelningarna beräknas preliminärt att vara färdiga för start av verksamheten runt årsskiftet 2016/2017. JM kommer att lämna besked om vilket datum lokalerna kommer att vara klara för inflyttning senast den 30 september 2016.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Det är viktigt att staden fortsätter att öka kapaciteten inom barnomsorgen för att möta den expansiva bostadutbyggnaden inom stadsdelen. De nya bostäderna inom Årstadal och Årstaberget är populära bland barnfamiljer och behovet är stort att öka antalet förskoleplatser.

Stadsdelsförvaltningen ser gärna att staden prövar en finansieringsmodell, där stadsdelsnämnden får använda en investeringsbudget för investering i annans fastighet som ett alternativt till att finansiera anpassningar via hyrestillägg till fastighetsägaren. Avskrivningstiden för investering i annans fastighet skulle givetvis behöva anpassas till avtalets längd och bokföringsmässig och byggnadstekniskt motiverad livslängd på investeringen.

Förslaget om den nya förskolan har stämts av med stadsledningskontoret. Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ny förskola på Sturehillsvägen.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott kommer att ta ställning till genomförandeärendet den 28 januari 2015.

Bilagor

1. Planlösning över förskolans två våningsplan (två sidor).
2. Situationsplan över förskolans utemiljö 200 kvm (en sida).
3. Diskussionsunderlag inför fastställande av utformningen av förskolans utemiljö för de större barnen 293 kvm (en sida).