

**Handläggare**  
Gunnar Ohlsén  
Telefon: 08-508 22 024

**Till**  
Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsnämnd 2015-08-27

## **Ny förskola vid kvarteret Maja Myra, Hägersten**

Genomförandebeslut

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en förskola med kapacitet för åtta avdelningar vid kvarteret Maja Myra, Hägersten.
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 SISAB om att hyra förskolan under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm  
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

En ny friliggande permanent förskola vid kvarteret Maja Myra som ersättning för befintliga förskolor på Selmedalsvägen föreslås i detta ärende. Förskolan kommer att utformas för åtta avdelningar med tillagningskök och gård i anslutning till förskolans lokaler.

Årshyran för den nya förskolan kommer att bli 3.913.387 kronor, vilket motsvarar en årshyra per barn på 27.176 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 11 augusti och behandlas i förvaltningsgruppen den 18 augusti 2015.

## Bakgrund

På Selmedalsvägen i Axelsberg har stadsdelsnämnden tre förskolor. Förskolorna 88:an, Solgläntan och Skogsbacken med totalt 13 avdelningar. Inom stadsbyggnadskontoret pågår ett arbete med en ny detaljplan för bostäder som innebär att dessa förskolor måste ersättas med nya förskolor.

Som ett led i att ersätta dessa förskolor har SISAB erhållit en markanvisning vid kvarteret Maja Myra i Arken parken. En detaljplan har arbetats fram för den nya förskolan och den förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden under hösten 2015.



Karta: Befintliga förskolor och ny förskola vid Maja Myra

Fler nya förskoleavdelningar behövs för att ersätta de befintliga på Selmedalsvägen. Det kommer även behövas ytterligare förskolor för de bostäder som planeras. Förvaltningen arbetar tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret med att ta fram förslag på förskolor som ska täcka dessa behov.

## Förslag om en ny förskola

### Förskolans lokaler

Den nya förskolan blir en permanent friliggande byggnad i två våningar med åtta avdelningar som kommer att byggas och ägas av SISAB. Förskolans pedagogiska ytor kommer att vara uppdelade på hemvister, grupprum, kapprum, groventréer och hygienutrymmen. Byggnaden kommer att utrustas med ett tillagningskök, hiss och personalutrymmen. Planlösningar över förskolans byggnad i två våningsplan ligger som bilaga 1.



Illustration: Nya förskolan i perspektiv från Hägerstens Allé

Förskolan kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Energianvändningen är anpassad till att klara max 55 kwh/kvm och förskolan ansluts till fjärrvärme.

Till förskolan hör en gård på ca 3.100 kvm. Det ger en yta på 21,5 kvm per barn räknat på förskolans tekniska kapacitet om 144 barn. En situationsplan över förskolegården finns som bilaga 2. Då den nya förskolan inkräktar på Arken parken kommer en upprustning av parken att genomföras i samband med att förskolan byggs.

## **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 2017/2018, kommer stadsdelsförvaltningen att fakturera stadsledningskontoret för stimulansbidrag för förskolans åtta nya avdelningar med 800.000 kronor per ny avdelning, d.v.s. 6.400.000 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.

#### Hyra för förskolan

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

<b>Förskolan vid Maja Myra</b>	
Årshyra år 1	3 913 387 kr
Hysesrabatt/år år 1-5	-260 000 kr
Årshyra år 1 med avdragen hysesrabatt	3 653 387 kr
Lokalyta	1 300 kvm
Hyra/kvm år 1(utan rabatt)	3 010 kr/kvm
Antal avdelningar	åtta avdelningar
Teknisk kapacitet antal barn	144 barn
Årshyra/barn (utan rabatt)	27 176 kr/barn
Lokalyta/barn	9,0 kvm/barn
Förskolegårdens yta	Ca 3 100 kvm
Gårdsyta/barn	21,5 kvm

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.

Hyran är beräknad utifrån nuvarande ramavtal för pedagogiska lokaler med SISAB. I förskolans årshyra ingår ersättning för verksamhetens elförbrukning i enlighet med ramavtalet.

Förvaltningen har i planeringsarbetet tagit hänsyn till de nivåer för hyran som kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner. Förskolan kommer att få en något högre hyra i förhållande till de senaste friliggande förskolorna som förvaltningen byggt tillsammans med SISAB. Anledningen till det är bland annat att det i projektet ingår att flytta befintliga fjärrvärme- och teleledningar.

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 2017/2018 när förskolans lokal är klar, kommer detta att innebära ett bidrag om 476.812 kronor. Bidraget motsvarar 3.311 kronor/barn beräknat på den tekniska kapacitet med 18 barn per avdelning.

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

### **Tidplan**

De nya förskoleavdelningarna beräknas preliminärt att vara färdiga för start av verksamheten runt årsskiftet 2017/2018. Tidplanen är beroende av om detaljplanen efter antagande överklagas och hur lång tid den processen tar.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Bostadsbyggnation utmed Selmedalsvägen har varit aktuellt i mer än tio år. Arbetet med att ta fram en detaljplan som gör bostadsbyggande möjligt har återupptagits och intensifierats under 2014. För att byggandet av nya bostäder ska vara möjligt behöver de förskolor som ligger på platsen ersättas. Därtill behöver det tillkomma ytterligare förskolor för att täcka det behov som de nya bostäderna innebär.

Att en plats för en ersättningsförskola skulle vara vid Maja Myra har också varit aktuellt en längre tid. När nu arbetet med att ta fram en ny detaljplan för bostäder intensifierats har förvaltningen också valt att påskynda arbetet med att ta fram ett genomförandeförslag för en ny förskola vid Maja Myra. En av förskolorna på Selmedalsvägen har under senare tid behövt ersättas med tillfälliga

paviljonger vilket är ytterligare ett skäl till att den permanenta förskolan vid Maja Myra byggs inom en snar framtid.

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

Kommunstyrelsens ekonomiutskott kommer att ta ställning till genomförandeärendet den 23 september 2015.

### **Bilagor**

1. Planlösning över förskolans två våningsplan
2. Situationsplan över förskolans utemiljö