

Handläggare
Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-508 22 024

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2015-09-24

Ny förskola i kvarteret Spinnakern, Gröndal

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en förskola med kapacitet för fyra avdelningar i kvarteret Spinnakern, Gröndal.
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 ByggVesta 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 i kvarteret Spinnakern i Gröndal kommer preliminärt bli klar för start i februari 2018. Förskolan kommer att utformas för fyra avdelningar med tillagningskök och utsläppsgård i anslutning till förskolans lokaler.

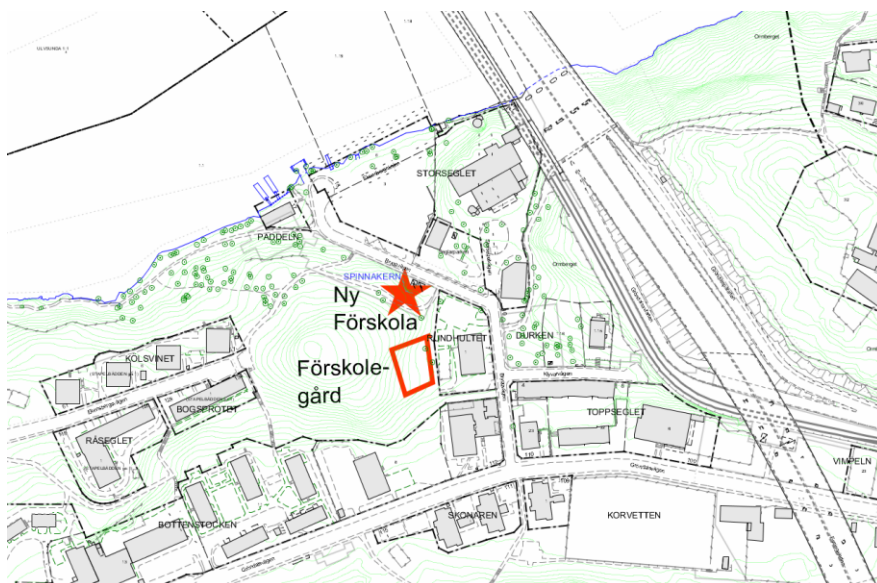
Årshyran för den nya förskolan kommer att bli 1.562.500 kronor, vilket motsvarar en årshyra per barn på 21.701 kronor år 1.

Ärendets beredning

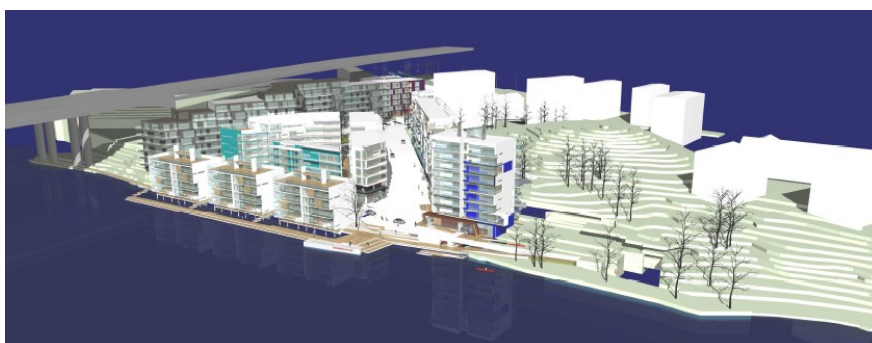
Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regi. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 8 september och behandlas i förvaltningsgruppen den 15 september 2015.

Bakgrund

I det tidigare mindre industriområdet vid Bryggvägen i Gröndal finns en laga kraftvunnen detaljplan för att bygga ca 320 bostäder. Flera byggherrar är involverade i projektet. I kvarteret Spinnakern på Bryggvägens södra sida kommer ByggVesta att uppföra ett bostadshus med förskola i bottenvåningen.



Den nya förskolan och bostäderna kommer preliminärt att bli inflyttningsklara efter årsskiftet 2018.



Förslag om en ny förskola

Förskolans lokaler

Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med ByggVesta planerat en förskolelokal i en av bostadsbyggnaderna inom projektet.

Förskolans planlösning återfinns i bilaga 1.

Förskolans lokal kommer att vara i en våning. Leverans- och personalentré kommer att vara från Bryggvägen medan entré för barn och föräldrar kommer att bli från en utsläppsgård på baksidan av huset. Förskolan kommer förutom utsläppsgården att få en gård i parkmarken bakom förskolan. Förskolan kommer att kunna gå till gården utan att behöva ta sig ut på gatan. Förskolan kommer att ha kapacitet för fyra avdelningar. 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 förskolan.

Förskolan kommer att utrustas med ett komplett tillagningskök. Fettavskiljaren kommer att kombineras med en kvarn med uppsamlingsstank för att underlätta återvinning av förskolans matavfall.

Ekonomi

Stimulansbidrag för utbyggnad av barnomsorg

Stimulansbidrag för utbyggnad av barnomsorg med 800.000 kronor per nystartad förskoleavdelning är reglerat i budget för 2015. Under förutsättning att stimulansbidraget finns kvar 2018, kommer stadsdelsförvaltningen att fakturera stadsledningskontoret för stimulansbidrag för förskolans fyra nya avdelningar med 800.000 kronor per ny avdelning, d.v.s. 3.200.000 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 1,3 mnkr kronor mot faktura från ByggVesta 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 15 år kommer att tecknas mellan ByggVesta 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.

I hyresavtalet finns en klausul som gör det möjligt att från hyresgästens sida säga upp hyreskontraktet efter tio år. En sådan förtida uppsägning medför en kostnad för hyresgästen på ett års hyra. I hyresavtalet finns också en hyresrabatt år 1 motsvarande 100 kronor per kvadratmeter eller 62.500 kronor.

Särproduktionskostnader är kostnader för de anpassningar som krävs specifikt för en förskola i förhållande till fastighetens övriga bostadsytor. 1,4 mnkr av särproduktionskostnaderna kommer att betalas med stimulansbidrag mot faktura från ByggVesta i samband med inflyttning i lokalen.

Ny förskola på Sturehillsvägen	
Grundhyra inkl. värme	1.562.500 kr
Total lokalyta (kvm)	625 kvm
Total årshyra per kvadratmeter	2.500 kr
Antal avdelningar	fyra avdelningar
Teknisk kapacitet (18 barn per avdelning)	72 platser
Total årshyra/barn	21.701 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 2018 när förskolans lokal är klar, kommer detta att innebära ett bidrag om 188.125 kronor. Bidraget motsvarar 2.613 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 februari 2018. ByggVesta kommer att lämna besked om vilket datum lokalerna kommer att vara klara för inflyttning senast den 1 augusti 2017.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Det är viktigt att staden fortsätter att öka kapaciteten inom barnomsorgen för att möta den expansiva bostadutbyggnaden inom stadsdelen. Förslaget om den nya förskolan har stämmts av med stadsledningskontoret. Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ny förskola i kvarteret Spinnakern.

Bilagor

1. Planlösning över förskolans våningsplan.