

Handläggare
Malin Wadeborn
Telefon: 08-50809270

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2016-12-15

Genomförandeförslag nybyggnation av förskolan Resedan inom Vasa Real

Förvaltningens förslag till beslut

1. Norrmalms stadsdelsnämnd godkänner förslaget om en ny förskola med kapacitet för 162 barn i anslutning till grundskolan Vasa Real.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med byggherren Skolfastigheter i Stockholm AB gällande den nya förskolan, under förutsättning att kommunstyrelsen ekonomiutskott godkänner förslaget.

Johanna Engman
Stadsdelsdirektör

Johanna Hult
Avdelningschef

Sammanfattning

Inom Norrmalms stadsdelsområde finns förskolan Resedan, som ligger i anslutning till Vasa Real. Hyresvärd är Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. SISAB har genomfört en förprojektering och tagit fram förslag på utbyggnad av skola och ny förskola på befintlig plats. En ny förskola inom grundskolan Vasa Real kommer preliminärt att bli klar för inflyttning i januari 2020. Förskolan kommer att utformas med serveringskök och ha plats för 162 barn. Årshyran för den nya förskolan beräknas bli 3 150 000 kronor, vilket motsvarar en årshyra per barn på 19 444 kronor år ett. Stadsdelsnämnden föreslår kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna förslaget gällande ny förskola.

Bakgrund

Inom Norrmalms stadsdelsområde finns förskolan Resedan, som organisatoriskt tillhör Vasaparkens förskolor. Resedan ligger i anslutning till Vasa Real och har för närvarande plats för 75 barn. Hyresvärd är Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.

Utbildningsnämnden har ett behov av skolplatser i området och önskar skapa en utbyggnation av befintlig skola. SISAB har genomfört en förprojektering och tagit fram förslag på utbyggnad av skola och ny förskola på befintlig plats.

Prognos för antal barn i förskolålder inom stadsdelsnämndsområdet visar för närvarande på ett vikande barnantal men förväntas stiga från 2018 och framåt.

Ärendet

SISAB har tagit fram förslag på utformning av ny förskola och skola i samråd med Norrmalms stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen. Inflyttning i de nya lokalerna, som kommer att ha plats för 162 förskolebarn, planeras kunna ske i januari 2020.

I förslaget kommer befintlig förskola att rivas och ersättas av en ny byggnad som integreras i skolbyggnaden. Trapphus, kök och personalutrymmen kommer att samnyttjas. Förskolans lokaler är planerade utifrån en teknisk kapacitet om 162 barn med hänsyn till dimensionering av bland annat ventilationssystemet, antal hygienutrymmen samt planering av kapprum. Förskolans mat kommer att tillagas i skolans kök. Barnen kommer att äta i förskolans lokaler som har ett serveringskök. Förskolan kommer att ha en egen gård för lek och daglig utevistelse. På gården kommer det att finnas plats för barnvagnar och förvaring av material för utelek.

Rivning av befintlig förskola beräknas starta under sommaren 2017. Verksamheten kommer under rivning och återuppbyggnad av förskolan att evakueras till andra lokaler inom stadsdelsområdet. Förvaltningen har gjort en barnkonsekvensanalys för att säkerställa barns perspektiv vid förändringar som påverkar dem. Befintlig personal kommer att vara kvar i verksamheten och förskolechef säkerställer att alla barn får sina behov tillgodosedda i de tillfälliga lokalerna. Barnen kommer efter återuppbyggnad av förskolan Resedans erbjudas lokaler som i högre utsträckning stödjer en god pedagogisk miljö.

Ekonomi

Förslaget har en total kostnad på 48,9 miljoner kronor. Offerten är en budgetoffert vilket innebär att bedömd hyra kommer att justeras efter verkligt utfall.

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

Ny förskola inom Vasa Real	
Årshyra första året inkl. rabatt	3 150 000 kr
Total lokalyta (kvm)	1 405 (kvm)
Total årshyra per kvadratmeter	2 242 kr
Teknisk kapacitet (antal barn)	162
Total årshyra/barn	19 444 kr
Totala lokalytan/barn	8,7 (kvm)

Hyrans är beräknad utifrån nuvarande ramavtal för pedagogiska lokaler med SISAB. I förskolans årshyra ingår ersättning för verksamhetens elförbrukning i enlighet med ramavtalet. Beräkningen är baserad på stadens internränta om två procent för år 2016 samt en avskrivningstid om 50 år.

Med anledning av förprojektering har SISAB fakturerat förvaltningen 900 000 kronor. Restvärdet för det befintliga hyreskontraktet när förskolan rivs bekostas av Utbildningsnämnden.

Bidrag för hög hyra

Från och med den 1 januari 2016 ersätter kommunfullmäktige stadsdelsförvaltningarna genom att betala ut ett ökat bidrag för förskolor med hög hyra istället för som tidigare genom utbetalning av stimulansbidrag för förskoleutbyggnad.

Bidrag utgår med 80 procent av den del av hyreskostnaden som ligger i intervallet 1 700–2 500 kr/kvm och år och med 40 procent av hyreskostnaden över 2 500 kr/kvm och år. Bidrag utgår för högst 10 kvm per inskrivet barn.

Bidraget för den nya förskolan skulle uppgå till 609 000 kronor per år utifrån ovanstående regler. Bidraget motsvarar 3 761 kronor/inskrivet barn per år eller 434 kronor per kvadratmeter och år.

Inventarier

Stadsdelsförvaltningen kommer att utrusta förskolan med inventarier, utöver den fasta inredning som ingår i byggprojektet. Dessa inventarier kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget för inventarier.

Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttningen i lokalerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förskole- och fritidsavdelningen i samråd med ekonomiavdelningen och administrativa avdelningen. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 24 november 2016.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser att SISAB:s offererade projektkostnad är rimlig. Förvaltningen ser det som positivt att ersätta befintlig förskola med en större då det ger såväl ekonomiska, organisatoriska som pedagogiska fördelar. Förvaltningen anser att det utifrån befintligt lokalbestånd och aktuella hyresnivåer inom stadsdelsområdet är strategiskt och långsiktigt klokt att utöka kapacitet där stadens bolag är hyresvärd. Förvaltningen bedömer att det inte att det finns risk för överkapacitet då prognoser visar att barnantalet åter förväntas stiga från 2018 och framåt.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ny förskola i anslutning till Vasa Real.

Bilagor

1. Budgetoffert, Skolfastigheter i Stockholm AB
2. Underlag för hyresoffert, Skolfastigheter i Stockholm AB
3. Bilaga till offert – ritning mm., Skolfastigheter i Stockholm AB