

Handläggare
Johan Eriksson
Telefon: 08-50806169

Till
Bromma stadsdelsnämnd
2024-11-21

Omlokalisering av förskolan Svartviksslingan 89 i Minneberg

Inhyrningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Bromma stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att hyra in ny förskolelokal på Svartviksslingan 53, i Minneberg, Bromma, från Brf Tangen från och med den första januari 2025 till en årshyra år ett om cirka 1 330 000 kronor.
2. Bromma stadsdelsnämnd söker hos kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att hyra in ny förskolelokal på Svartviksslingan 53, i Minneberg, Bromma, från Brf Tangen från och med den första januari 2025 till en årshyra år ett om cirka 1 330 000 kronor.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bromma stadsdelsnämnd har blivit uppsagd från Svartviksslingan 89, en av de två förskolelokaler nämnden hyr i stadsdelsområdet Minneberg. Uppsägningen för avflytt träder i kraft årsskiftet 2024-12-31. Hyresvärd för den uppsagda lokalen är bostadsrättsföreningen Tangen. De har erbjudit stadsdelsnämnden en annan lokal på närliggande adress inom samma bostadsrättsförening. Denna lokal avser bostadsrättsföreningen att rusta upp inför ibruktagande som föreslås ske den 1 januari 2025. Stadsdelsnämnden bedömer att genom inhyrning av den erbjudna lokalen fortsatt kan säkerställa behovet av förskoleplatser i området.

Bakgrund

Bromma stadsdelsnämnd har fram till 2022 haft tre förskolor i stadsdelsområdet Minneberg. Två förskolor belägna i Brf Tangen och en förskola belägen i Brf Svartvik. De tre förskolorna hade sammanlagt en kapacitet om 162 barn. Mot bakgrund av det minskande barnantalet i området fattades beslut i stadsdelsnämnden år 2022 att stänga en förskola, Svartviksslingan 53, en av de två förskolorna belägna i Brf Tangen.

Barnen från denna förskola erbjöds plats på närliggande förskolor på Svartviksslingan 47 och Svartviksslingan 89. Orsaken till att stadsdelsnämnden valde att säga upp förskolan på Svartviksslingan 53 var att de andra lokalerna bedömdes vara i bättre skick.

I oktober 2024 har nämndens två förskolor i Minneberg en sammanlagd kapacitet om 108 barn. Båda förskolorna bedöms att i januari 2025 ha en beläggningsgrad på 100 procent.

Ärendet

Stadsdelsnämndens förskolelokal med adress Svartviksslingan 89 har sagts upp för avflyttning till 2024-12-31 av fastighetsägaren bostadsrättsföreningen Tangen. Bostadsrättsföreningen har erbjudit Bromma stadsdelsnämnd att istället hyra in förskolelokalen på Svartviksslingan 53, samma lokal som nämnden sade upp och lämnade 2022. Årshyran för Svartviksslingan 53 kommer under föreslagen hyrestid vara på ungefär nivå som motsvarar den uppsagda lokalen på Svartviksslingan 89.

Orsaken till uppsägningen av lokalen med adress Svartviksslingan 89 har bostadsrättsföreningen angett vara att de har för avsikt att omvandla dessa lokaler till bostäder. Vid bostadsrättsföreningens extrastämma den 4 september 2024 har föreningen beslutat att erbjuda stadsdelsnämnden att hyra in förskolelokalen på Svartviksslingan 53. Bostadsrättsföreningen har på sin extra stämma också beslutat att lokalen ska renoveras och moderniseras, för att uppfylla gällande myndighetskrav, så som nytt ventilationssystem. Förutom nya ytskikt kommer det dessutom tillskapas separata entréer till alla tre avdelningar från förskolegården.

Behovsanalys

Stadsdelsnämnden ser ett fortsatt behov av två förskolor i Minneberg. Enligt befolkningsprognosen kommer barnantalet fortsätta minska i området men stadsdelsnämnden ser att de kommunala förskolorna är populära hos familjer i området och har goda förutsättningar att bibehålla eller förbättra marknadsläget i förhållande till andra aktörer.

Stadsdelsnämnden bedömer vidare att bostadsrättsföreningens beslut att bygga bostäder i de lokaler vilka nämnden är uppsagda ifrån är något som minskar möjligheterna för andra aktörers etablering i området.

Stadsdelsnämndens två förskolor har i dagsläget en kapacitet om 108 barn. Båda förskolorna bedöms att i januari 2025 ha en beläggningsgrad på 100 procent. Majoriteten av barnen på båda förskolorna bor också i Minneberg.

Kapaciteten i förskolelokalen på Svartviksslingan 89 är densamma som den på Svartviksslingan 53 vilket gör att kapaciteten alltså är densamma efter bytet av lokal.

Enligt stadens befolkningsprognos kommer antalet barn i Minneberg minska och detta gäller även närliggande basområden sett över hela prognostiden. Förvaltningen gör bedömningen att de kommunala förskolorna i området har hög konkurrenskraft och kommer därför kunna hålla en fortsatt hög beläggning. Förvaltningen fortsätter också med aktiv förvaltning av förskolelokaler och prövar kapacitet mot efterfrågan löpande.

Ekonomi

I diskussioner med fastighetsägaren rörande kostnader för renoveringarna av lokalen på Svartviksslingan 53 har nämnden eftersträvat att årshyran, där kostnaderna för dessa renoveringar ingår som en del, ska vara på samma nivå som för den befintliga lokalen på Svartviksslingan 89. Utifrån detta önskemål har fastighetsägaren föreslagit ett hyresavtal med en hyrestid på fem (5) år, samt därefter förlängning tre (3) år i taget. Årshyra på nivå samt uppsägningstid om 9 månader, motsvarande Svartviksslingan 89.

Hyresavtalet föreslås gälla från 2025-01-01.

Fakta om ekonomi och lokal		
	Svartviksslingan 89	Svartviksslingan 53
Basfakta		
Tidplan för ibrukttagande		2025-01-01
Förskolans organisation	3 avdelningar	3 avdelningar
Total kapacitet förskoleplatser	54 barn	54 barn
Ekonomi och lokaler, nyckeltal		
Direktfinansiering i projektet: lås, larm och IT		200 tkr
Kostnader i samband med flytt		50 tkr
Kvm per elev	11,2 kvm	11,8 kvm
Lokalarea	607 kvm	635 kvm
Hyra		
Nuvarande årshyra	1 248 316 kr	
Ny årshyra (inkluderar fastighetsägarens renoverings-/anpassningskostnad för 53:an)		1 331 692 kr
Årshyra per förskoleplats	23 116 kr	24 660 kr

Risker

Tidplan för genomförande och inflyttning

Tidplanen med renovering av och inflyttning till Svartviksslingan 53 vid årsskiftet 2024-12-31 har satts av fastighetsägaren BRF Tangen. Detta eftersom fastighetsägaren planerar att därefter bygga om nuvarande förskolelokal på Svartviksslingan 89 till lägenheten och att detta ska vara klart till sommaren 2025.

Förvaltningen har planerat för att flytta över förskoleverksamheten under jullovet så att verksamheten kan öppnas i den nya lokalen till terminsstart. Om fastighetsägarens renoveringar inte skulle bli klara i tid har förvaltningen och fastighetsägaren en god dialog om planering och överflyttning. Fastighetsägaren Brf Tangen har ett gemensamt intresse med nämnden och samsyn i att omlokaliseringen sker på ett fungerande sätt för förskoleverksamheten, då flertalet av de inskrivna barnen bor i föreningen.

Förskolegården

Förskolegården på Svartviksslingan 53 är i ytstorlek likvärdig med gården på Svartviksslingan 89. Gården på Svartviksslingan 53 har dock ett eftersatt underhåll. Underhållsansvar ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägaren kommer under november 2024 låta genomföra en besiktning av förskolegården, och ska säkerställa att gården uppfyller alla myndighetskrav inför ibrukttagande av lokalen.

Eftersom besiktningen ännu inte genomförts är omfattningen av de åtgärder som kan behöva genomföras inte fastställda.

Fastighetsägaren kommer därför dessutom att bekosta utbyte av befintlig lekutrustning som uppnått sin tekniska livslängd, till likvärdig utrustning, under hyresperiodens första två år.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelning förskola och avdelningen för ekonomi, lokal och stadsmiljö inom Bromma stadsdelsförvaltning. Samråd samt dialog med fackliga företrädare/huvudskyddsombud har skett under våren 2024, och kommer fortsätta under processens gång. Samråd med SLK har genomförts.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen har utifrån rådande omständigheter kommit fram till att en extern inhyrning av denna lokal är den mest lämpliga lösningen. Genom inhyrning av lokalen på Svartviksslingan 53 säkerställer stadsdelsnämnden att det i stadsdelsområdet finns förskoleplatser nog för de barn mellan 1-5 år som bedöms bo i området.

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

En flytt av förskolan kommer ha påverkan för de barn som går på förskolan och en sådan förändring kan upplevas som omfattande för ett barn i förskoleåldern. Förskolans ledning och personal har erfarenheter från tidigare omlokalisering och dessa kunskaper kan tas tillvara i genomförandet av en ny flytt. Förskolan kommer att vara extra uppmärksamma för att se till varje enskilt barn och dess upplevelser i denna förändring.

Konsekvenser för kvinnor och män

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att Bromma stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att hyra in ny förskolelokal på Svartviksslingan 53, i Minneberg, Bromma, från Brf Tangen från och med den första januari 2025 till en årshyra år ett om cirka 1 330 000 kronor. Samt att Bromma stadsdelsnämnd begär hos kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av detta ärende.

Klicka och skriv namn

Klicka och skriv titel

Klicka och skriv förvaltning

Klicka och skriv namn

Klicka och skriv titel

Klicka och skriv förvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör	2024-11-06
Susanne Karlsdotter, Ansvarig	2024-11-06