

Handläggare
Anders Gredenberg
Telefon: 0850823051

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
2018-03-15

Ny förskola i kvarteret Telefonstolpen, Telefonplan i Västberga

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner stadsdelsförvaltningens förslag om inhyrning av lokaler för ny förskola med kapacitet för sex barngrupper inom fastigheten Telefonstolpen 1, i Västberga/Telefonplan.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget för den nya förskolan.
3. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret gällande den nya förskolan, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget.

Sammanfattning

Under de närmaste fem till tio åren kommer det att byggas nästan 3 000 lägenheter kring Telefonplan i Västberga. Antalet barn i förskoleålder väntas öka från 400 barn år 2018 till omkring 1000 barn. För att möta befolkningsökningen föreslår stadsdelsförvaltningen att stadsdelsnämnden hyr en lokal för en permanent förskola med plats för sex barngrupper i ett flerbostadshus som ska byggas på fastigheten Telefonstolpen 1 i Västberga.

Förskolan hyrs av fastighetskontoret, som i sin tur förvärvar en del i bostadsrättsföreningen. Förskolan får en relativt stor gård för att ligga i ett flerbostadshus, med ca 14 kvm/barn. Årshyran för den nya förskolan kommer preliminärt att bli 2 510 000 kronor, vilket motsvarar en årshyra per barn på 23 300 kronor år ett. Preliminär inflytt i förskolan är tredje kvartalet år 2021. Att även i framtiden kunna erbjuda alla barn i förskoleålder en förskoleplats bidrar till att uppfylla samtliga av stadens jämställdhetspolitiska mål.

Ärendets beredning

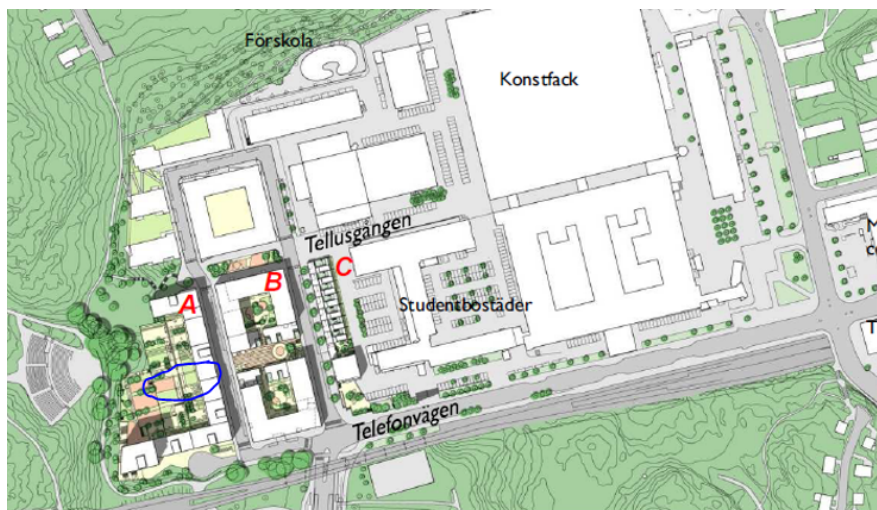
Ärendet har beretts av avdelningen för samhällsplanering och förskoleavdelningen. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 27 februari 2018.

Ärendet

Under de närmaste fem till tio åren kommer det att byggas nästan 3000 lägenheter i Västberga. Antalet barn i förskoleålder väntas på grund av detta öka från 400 barn år 2018 till omkring 1000 barn.

Stadsdelsförvaltningen ska i första hand hyra lokaler av staden eller stadens egna fastighetsbolag. Fastighetskontoret har på uppdrag av stadsdelsförvaltningen förhandlat med byggaktören HSB om köp av bostadsrätter, i kvarteret telefonstolpen, för uthyrning till stadsdelsnämndens förskoleverksamhet.

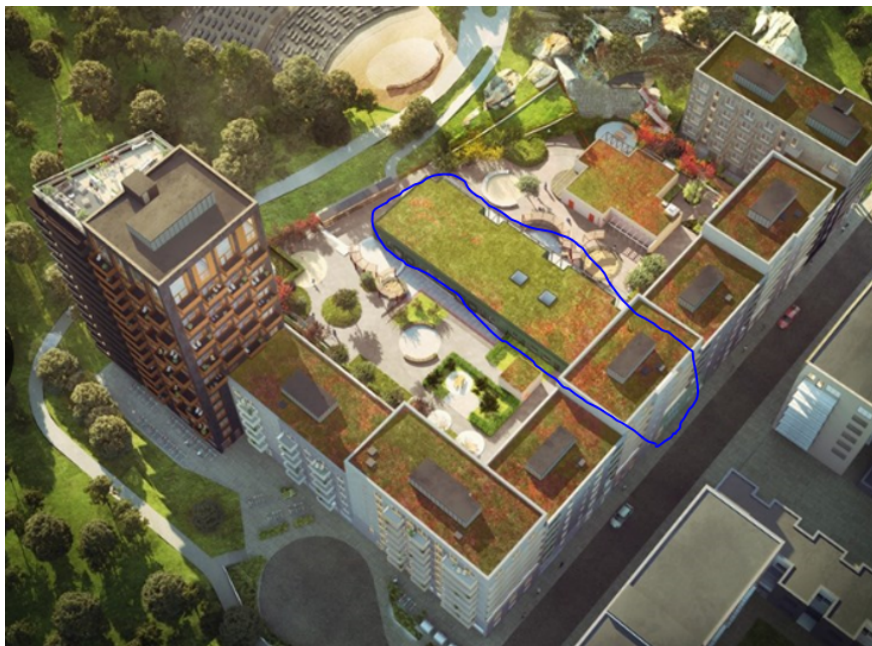
Kvarteret Telefonstolpen ligger rakt nedanför amfiteatern i parkstråket mellan Hägerstensåsen och Telefonplan. Det är en del i ett bostadsutvecklingsprojekt där byggaktören HSB bygger totalt 388 lägenheter i tre kvarter.



Förskolans placering inringat med blått

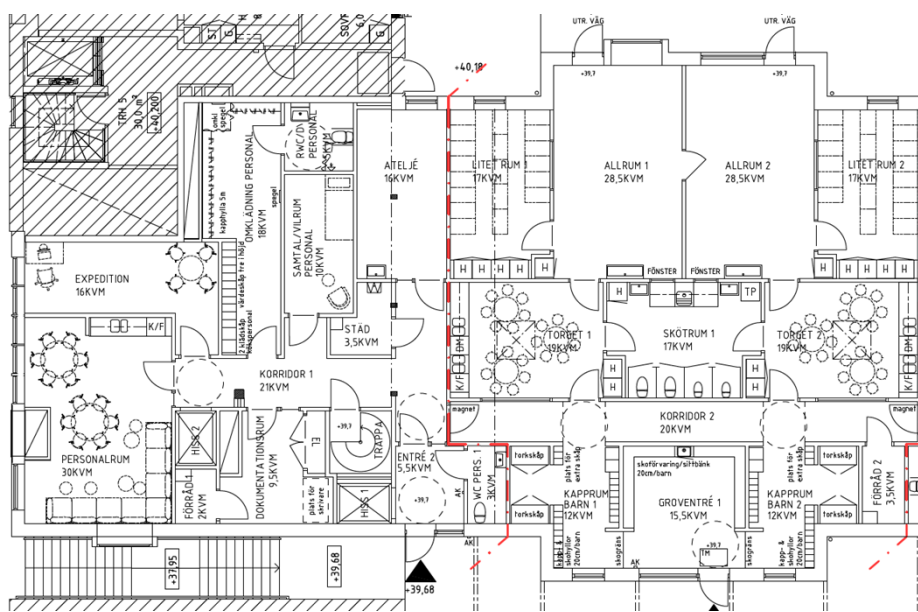
Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Telefon 0850823051
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se



Förskolans placering är inringat med blått

Byggnadens invändiga yta på 991 kvadratmeter är fördelade på två plan. Tillagningsköket ligger på bottenvåningen i nivå med gatan. Förskolans verksamhetsyta, för de sex barngrupperna, ligger en trappa ovanför gatan, dels i bostadshuset och dels i en egen byggnad som sträcker sig ut på den upphöjda gården. Förskolegården är 1520 kvm stor, vilket ger 14 kvm per barn. Det ligger väl över stadsdelsförvaltningens riktlinjer om 10 kvm/barn förskolegård i flerfamiljshus.



Del av planritningen, som visar personalytorna till vänster och till höger syns hur två barngrupper delar på utrymmen för groventré och skötrum

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Telefon 0850823051
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se



Illustration över förskolans gård, markerad med orangeprickad linje.

Hyra

Ett hyresavtal för förskolans lokaler och utemiljö, med en initial avtalsperiod om fem år, tecknas mellan fastighetsnämnden och stadsdelsnämnden genom dess förvaltningar.

Hyran för lokalen beräknas utifrån fastighetskontorets beräkningsmodell, där den internt debiterade årshyran består av dels kapitalkostnad på investeringen (för närvarande 3,25%), vidare årsavgiften till bostadsrättsföreningen och slutligen ersättning till fastighetskontoret för administration och inre underhåll om 190 kronor per kvadratmeter och år.

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

Ny förskola på Telefonstolpen 1	
Preliminär total årshyra första året (inkl kostnad för anpassning)	2 510 000 kronor
Total lokalyta (kvm)	991 kvm
Preliminär total årshyra per kvm första året	2 540 kronor
Antal barngrupper	6 st
Antal barn (beräknat utifrån 18 barn/ avd)	108 platser
Preliminär total årshyra/barn	23 300 kronor
Total lokalyta/barn	9,18 kvm

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Telefon 0850823051
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se

Bidrag för hög hyra

Kommunfullmäktige ersätter stadsdelsförvaltningarna med bidrag för förskolor med hög hyra. 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 Stockholmsbarn. Den lägre kostnaden i intervallet om 1 700 kr/kvm och år justeras från 2018 med den årliga förändringen av konsumentprisindex med oktober 2016 som basmånad. Bidraget för den nya förskolan skulle uppgå till 627 000 kronor per år utifrån nuvarande regler. Bidraget motsvarar 5 810 kronor/inskrivet barn per år eller 633 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 inflyttning.

Tidplan

Preliminär inflytt är satt till kvartal 3 år 2021.

Förvaltningens synpunkter och bedömning

Stadsdelsförvaltningen anser att hyresnivån blir rimlig. Förskolan har både invändigt och utvändigt mycket bra lösningar gällande lokalutformning och gård. Gårdens storlek ger 14 kvm/barn, vilket är över stadsdelsförvaltningens krav på förskola i bottenvåningen av flerfamiljshus. Placeringen nära naturen ger bra pedagogiska möjligheter.

Stadsdelsförvaltningen bedömer vidare att lokalens utformning och geografiska läge fungerar bra för både kvinnor och män och att inga särskilda åtgärder, utifrån ett jämställdhetsperspektiv, behöver vidtas. Att även i framtiden kunna erbjuda alla barn i förskoleålder en förskoleplats bidrar till att uppfylla stadens jämställdhetspolitiska mål.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lars Wennberg (Huvudansvarig)	2018-02-27
Linda Palo (Ansvarig)	2018-02-26