

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 0850823051

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
2019-10-24

Ny Förskola på fastigheten Värnskatten 7

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förslaget om en ny förskola med kapacitet för 4 barngrupper på fastigheten Värnskatten 7 i Hägerstensåsen.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande den nya förskolan.
3. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med byggaktören Hefab Fastighets AB, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget.

Sammanfattning

Förvaltningen vill teckna hyresavtal med Hefab Fastighets AB för en ny förskola på fastigheten Värnskatten 7. Stadsdelsområdet har behov av förskoleplatserna för att klara platsgarantin och kommande omställningsbehov. Förvaltningen föreslår därför att nämnden godkänner införhyrning av en förskolelokal med kapacitet för 4 barngrupper. Förskolegården på fastigheten på Värnskatten 7 bedöms som generös och ger en god utemiljö åt 4 barngrupper, 16 kvm per barn. Förskolan kan stå klar för inflyttning till sommaren 2021. Årshyran för den nya förskolan beräknas bli 1 980 223 kronor vilket motsvarar en årshyra per barn om 27 503 kr kronor. Stadsdelsförvaltningen anser att Hefabs Fastighets AB förslag till hyresavtal är rimligt och korrekt utifrån rådande förutsättningar på marknaden

Bakgrund

Intill Hägerstensåsens tunnelbanestation producerar Hefab Fastighets AB 120 st. lägenheter om 1 - 5 rum och kök. Inflyttning till första etappen planeras till hösten 2020. Under året påbörjade även Familjebostäder markarbeten för ytterligare 99 hyresrätter i området. Alla lägenheter ska förmedlas av Bostadsförmedlingen Stockholm.

Enligt Swecos befolkningsprognos 2019 växer antalet barn i förskoleålder i Hägerstensåsen med 10,4 % kommande 3-årsperiod, vilket genererar en ökning av antalet förskolebarn om 47 st. Stadsdelsförvaltningens analys visar även på ett visst omställningsbehov av kapaciteten för att bättre möta behovet av förskoleplatser. Som ett resultat av det har förvaltningen förhandlat fram ett omställningsbidrag om 2 066 969 kronor från Hefab Fastighets AB.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Ärendet behandlas i förvaltningsgruppen 15 oktober 2019.

Ärendet

Den nya förskolelokalen uppförs i ett flerfamiljshus på fastigheten Värnskatten 7. Förskolelokalen är planerad för en kapacitet om 4 barngrupper. Flerfamiljshuset uppförs som miljöbyggnad silver och materialen är kontrollerade mot byggvarubedömningen.



Fasad mot gångstråk och grönområden.

Förskoleverksamheten beräknar påbörja verksamhet i lokalen inför höstterminen 2021. Förskoleavdelningen har tillsammans med samhällsplaneringsavdelningen projekterat fram en yteffektiv lokal med planerade utegrupper. Förvaltningen erhåller i och med införhyrningen av lokalen stadsdelsområdets största förskolegård för en förskola i ett flerfamiljshus. Förskolegården omfattar 1 165 kvm, vilket ger en yta om 16,2 kvm per barn.



Fasad mot valutavägen i väderstreck norrut.

Ekonomi

Årshyran för förskolelokalen är 1 980 223 kr, i hyran ingår va, värme, varmvatten, ventilation, avfallsrum, snöröjning och fastighetsskatt. Stadsdelsförvaltningen avser ingå i ett 20 årigt hyresavtal med en möjlighet att gå ur avtalet efter halva hyrestiden. Förvaltningen har förhandlat fram ett omställningsbidrag om 2 066 969 kronor för att möjliggöra ett förtida utträde ur förskolelokaler som inte uppfyller dagens standard och verksamhetskrav i ett område med ett prognostiserat kapacitetsöverskott. Om förvaltningen väljer att gå ur avtalet efter 10 år förlorar förvaltningen omställningsrabatten.

Beräknat energimål	Miljöbyggnad silver
Lokal area	714 kvm
Kostnad per kvm lokal area	2 773 kr
Förskolegård area	1 165 kvm
Förskolegård area / barn	16,2 kvm
Kapacitet, förskolebarn	72 st.
Antal barngrupper	4 st.
Årshyra / barn	27 503
Lokalyta / barn	9,9 kvm

Bidrag för hög hyra

I budgeten från 2019 ersätter kommunfullmäktige stadsdelsförvaltningarna genom att betala ut ett bidrag för förskolor med hög hyra. Bidraget för den nya förskolan skulle uppgå till 495 516 kronor per år utifrån nuvarande regler. Bidraget motsvarar 6 882 kronor per barn och år eller 694 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 investeringsplan avseende inventarier. Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttning.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att Hefab Fastighets ABs avtalsförslag gällande förskolelokalen med tillhörande gård är rimligt enligt rådande förutsättningar på marknaden. Förvaltningen föreslår att införhyrningen genomförs och att förvaltningen ges uppdraget att teckna ett införhyningsavtal med plats för 4 avdelningar på fastigheten.

Stadsdelsområdet är i behov av förskoleplatserna för att klara av platsgarantin och stadsdelsområdet omställningsbehov. Förskolelokalen med tillhörande gård bedöms tillräcklig för att ge en god miljö åt 4 barngrupper. Införhyrningen av förskolelokalen skapar förutsättningar för att växla utbudet från lokaler med stort underhållsbehov och anpassningsbehov till en förskolelokal som är modern och verksamhetsanpassad efter dagens standard med en bra förskolegård.

Förvaltningen strävar efter en jämställd förskolemiljö med lika möjligheter för flickor och pojkar. Personalen ska arbeta på förskolan med jämställda villkor och arbetsuppgifter. Utbyggnaden av förskolorna i stadsdelsområdet är en del i arbetet med att kunna erbjuda bostadsnära förskolor och bidra till jämlika livschanser för kvinnor och män.

Gunilla Davidsson
Tf.Stadsdelsdirektör

Anna William Olsson
Avdelningschef

Bilagor

1. Planritning
2. Planritning 2
3. Planritning 3
4. Planritning 4
5. Ritning gård

**Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsförvaltning**
Avdelningen för samhällsplanering

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, tf stadsdelsdirektör	2019-10-08
Anna William Olsson, tf avdelningschef	2019-10-08