

Handläggare
Mari Bensenouci Söderquist
Telefon: 0850812087

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
28 maj 2020

Ny förskola kv Godsvagnen, Virkesvägen 19C

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av ny förskolelokal på Virkesvägen 19 C enligt detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden ger förvaltningschefen i uppdrag att, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen, teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtandet.
3. Stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen förhyrning.
4. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Förvaltningens planering av förskoleplatser i Hammarby sjöstad utgår från att de förskolorna som byggs i permanenta lokaler kommer att ersätta de förskolelokaler som nämnden hyr med tillfälliga bygglov.

Den nya förskolan är belägen i Hammarby Sjöstad med adress Virkesvägen 19 C. Byggherre och fastighetsägare är The Village Sthlm AB. Projektet har bedömts kunna genomföras som ett så kallat 3-partsförhållande. Det innebär för detta projekt att SISAB (skolfastigheter i Stockholm AB) föreslås gå in i projektet som förstahandshyresgäst, för att därefter hyra ut lokalen i andrahand till Södermalms stadsdelsnämnd.

Förskolans lokaler omfattar sex avdelningar, för totalt 110 barn, samt tillagningskök. Hela förskolelokalen är beläget i ett plan (markplan) om 1123 kvm. Utemiljön består av en inhägnad lekgård om cirka 600 kvm. Förskolan är klar för inflyttning 1 augusti 2020.

Förslag till hyresavtal löper med en första hyresperiod om 10 år för att därefter förlängas med 5 år i taget. Förhandling om längden på löptid efter den inledande 10-års perioden pågår.

Förskolan Godsvagnen kommer att ersätta den förskola som idag är inrymd i Sjöstadsskolan och till viss del även förskolan Sjötomten som har ett tillfälligt bygglov. Utbildningsförvaltningen har uttryckt mycket stort behov av förskolans lokalytor i skolans byggnad och kommer därför omgående tas över efter att förskolan flyttar in i förskolan Godsvagnen.

Nämndens årliga hyreskostnad för förhyrningen från SISAB beräknas uppgå till 2 734 000 kr/år, exklusive SISAB's drift- och underhållsschabloner om 320 kr/kvm/år de första fem åren. Sammantaget uppgår årshyran därmed till 3 100 000 kr per år. Det innebär en kvadratmeterhyra uppgående till cirka 2 750 kr/kvm/år. Totala hyreskostnaden per förskoleplats ligger under det kostnadstak om 30 000 kr/plats/år som gäller inom staden. Hyran för den nya förskolan ryms inom den ekonomiska ramen för nämndens förskolor.

Bakgrund

Ett inledande inriktningsärende benämnt Förskolans plats- och lokalplanering 2014-2016 med diarienummer 1342-2013-1.1 behandlades i stadsdelsnämnden 2013-12-12. Förvaltningens planering av förskoleplatser i Hammarby sjöstad utgår från att de förskolor som byggs i permanenta lokaler kommer att ersätta de förskolelokaler som nämnden hyr med tillfälliga bygglov.

Den nya förskolan inom kvarteret Godsvagnen är belägen i anslutning till övrig bostadsbyggnation i Hammarby Sjöstad med adress Virkesvägen 19 C. Aktuell förskolebyggnad är dock fastighetsjuridiskt separerad som en egen fastighet. Detaljplanen för kvarteret vann laga kraft 2016-02-24. Byggherre och fastighetsägare är The Village Sthlm AB som är ett företag inom Skanskakoncernen.

Projektet har bedömts genomföras som ett så kallat 3-partsförhållande. I augusti 2018 översände Södermalms stadsdelsförvaltning därför en skriftlig beställning till SISAB om att utreda möjligheten för SISAB att köpa eller förhyra fastigheten, för att därefter hyra ut lokalerna till Södermalms stadsdelsnämnd. Detta förfarande är även något som omnämns och poängteras i stadens senaste budget. Att en extern byggherre tar ansvar för bygginvesteringen för några kommande skol- eller förskoleprojekt, är även det ett sätt att hålla nere stadens investeringsbudget.

Hysesförhandlingar för detta projekt förs dels mellan SISAB och fastighetsägaren The Village Sthlm AB, dels mellan SISAB och Södermalms stadsdelsförvaltning.

Planerade ytor och antal barn

Förskolans lokaler omfattar sex avdelningar inklusive lokaler för en så kallad utegrupp, samt ett tillagningskök. Tillagningsköket är dimensionerat för att även laga mat till den intilliggande kommande förskolan inom kv Påsen. Antalet barn som planeras inrymmas inom förskolan uppgår till 110 barn. Hela förskolan är beläget i ett plan (markplan) och tillgängliga lokalytor uppgår till 1123 kvm BRA (bruksarea). Utemiljön består av en inhägnad och iordningsställd lekgård om cirka 600 kvm.

Tidplan

Förskolan är klar för inflyttning 1 augusti 2020.

Ekonomi

Förslag till hyresavtal löper med en första hyresperiod om 10 år för att därefter förlängas med 5 år i taget. Förhandling om övriga villkor och längden på löptid efter den inledande 10-års perioden pågår.

I det senast presenterade avtalsförslaget från The Village Sthlm AB ligger hyresnivån på cirka 2 430 kronor per kvm beräknat på BRA. Efter SISAB:s kostnadspåslag om 320 kr per kvm för underhåll och drift landar nämndens sammantagna inhyrningshyra på 2 750 kr per kvm. Förhandling för att få ner hyran gentemot The Village Sthlm AB ytterligare pågår.

Nämndens årliga hyreskostnad för förhyrningen från SISAB beräknas därmed uppgå till cirka 3 100 000 kr per år, vilket motsvarar 2 760 kr per kvm. Totalkostnaden per förskoleplats landar därmed på cirka 28 100 kr per plats och år. I det fall inhyrningshyran gentemot The Village Sthlm AB förhandlas ner ytterligare sjunker nämndens hyra med motsvarande belopp.

SISAB's drift- och underhållsschabloner om 320 kr/kvm/år har beräknats utifrån samverkansavtalets förutsättningar och kan delas upp på DoU-Drift 221kr/kvm och DoU-Lågenergi 99kr/kvm. DoU Drift har anpassats efter de inhyrningsförutsättningar som föreligger vid just denna inhyrning då den är lägre än samverkansavtalets grundschablon. Den lägre DoU Drift gäller under de första 5 åren då ett mindre underhållsbehov har uppskattats. Efter 5 år uppgår DoU-Drift till 417kr/kvm resterande hyrestid för att möjliggöra det

utökade fastighetsägare ansvaret samt sedvanligt underhåll av lokalerna.

Därutöver har SISAB velat få direktkompensation om cirka 250 000 kr från stadsdelsnämnden. Kostnaden avser åtgärder för att digitala program ska vara kompatibla med SISAB's befintliga programvaror avseende förvaltning, drift & underhåll. Kostnaden har ännu inte specificerats och slutligen fastställts mellan parterna för hyresavtalet. (SISAB respektive stadsdelsnämnden).

Finansiering

Hyran för den nya förskolan ryms inom den ekonomiska ramen för nämndens förskolor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom ekonomiavdelningen, i samarbete med förskoleavdelningen.

Synpunkter och förslag

Förvaltningens planering av förskoleplatser i Hammarby sjöstad utgår från att de förskolor som byggs i permanenta lokaler kommer att ersätta de förskolelokaler som nämnden hyr med tillfälliga bygglov. De förskolor som ingår i förvaltningens planering och som ersätter förskolor med tillfälliga bygglov är förskolorna Vågdalen, Godsvagnen och Påsen. Utbildningsförvaltningen har sedan en tid tillbaka uttryckt ett tydligt behov av att ta över de lokaler som Sjöstadens förskola har, då det råder brist på skollokaler i Hammarby sjöstad. Redan från och med hösten 2019 har skolan tagit över delar av förskolans lokaler och anpassat dem för skolans behov.

Förskolan Godsvagnen kommer att ersätta den förskola som idag är inrymd i Sjöstadsskolan och till viss del även förskolan Sjötomten som har ett tillfälligt bygglov. Det gällande tillfälliga bygglovet för paviljongen Sjötomten upphör år 2021. Detta hyresavtal med SISAB bör därför sägas upp senast juni 2020 för att upphöra ett år senare.

Förvaltningen planerar att 40 barn från Sjöstadsskolans förskola, 45 garantibarn från kön och 15 barn från förskolan Sjötomten erbjuds plats på förskolan Godsvagnen. Därmed har vi fyllt de 110 platserna på förskolan Godsvagnen. Förskolan Sjötomten kommer då ha cirka 90 inskrivna barn fram till sommaren 2021. Hösten 2021 kommer förvaltningen erbjuda de barn som går på förskolan Sjötomten plats på den nya förskolan Påsen som har 85 platser och planeras vara

klar sommaren 2021. Att förlänga det tillfälliga bygglovet på förskolan Sjötomten är inget alternativ då antalet förskoleplatser i området skulle bli för många.

Utfallet av antalet barn under ett kalenderår visar att det är cirka 350 fler barn inskrivna under våren i jämförelse med hösten i hela stadsdelsnämndsområdet fördelat på stadsdelsnämnden 47 förskolor. Förvaltningen behöver därför i sin planering ta med att platsbehovet varierar under året. Inom hela stadsdelsnämndsområdet finns totalt cirka 6300 förskolebarn varav cirka 47 procent av barnen är inskrivna i kommunal förskola och 53 procent i fristående förskola. Prognosen visar att antalet förskolebarn i åldrarna 1-5 år successivt kommer att minska de kommande tio åren, med en knapp ökning i mitten av perioden vilket kommer att påverka behovet av antalet förskoleplatser. Förvaltningen anpassar därför lokalbeståndet efter behovet och det ser olika ut inom stadsdelsnämndsområdet. Hammarbysjöstad är fortsatt det område som växer och där behovet och efterfrågan av platser i kommunal verksamhet är stor. Enligt prognosen kommer det i stadsdelen Hammarby sjöstad de närmsta åren ske en liten ökning av antalet förskolebarn för att sen minska något. Genom att minska antalet platser vid flytten till de permanenta förskolorna och att utbildningsförvaltningen tar över Sjöstadsskolans förskolas lokaler minskar antalet platser med 80 stycken vilket är en del av anpassningen i området. År 2020 till år 2021 planerar förvaltningen att minska antalet platser i stadsdelsnämndsområdet med sammanlagt 137 platser.

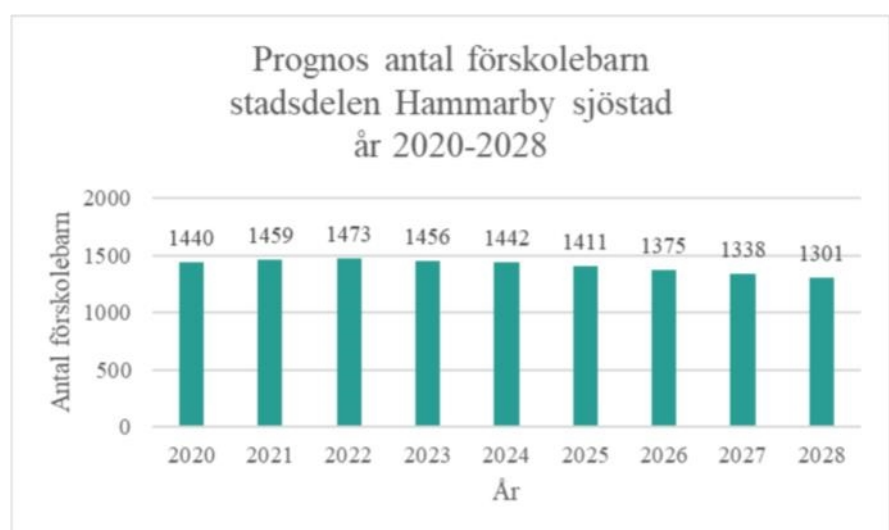
I dagsläget har förvaltningen inget överskott av antalet platser i de kommunala förskolorna. Det som i förvaltningens planering av förskoleplatser anges som en överkapacitet är den flexibilitet som krävs i förvaltningens förskolelokaler för att möta det varierade behovet av platser under året.

De 47 förskolorna i stadsdelsnämndsområdet beräknas ha cirka 4-9 färre inskrivna barn under hösten än under våren då maxkapaciteten i lokalerna nyttjas.

Avveckling	Antal platser	Ersätts med	Antal platser
Förskolan Storseglet (tillfälligt bygglov)	178	Förskolan Vågdaalen	87
Sjöstadsskolans förskola	80	Förskolan Godsvagnen	110
Förskolan Sjötomten (tillfälligt bygglov)	104	Förskolan Påsen	85
Summa	362	Summa	282

Antalet platser är lika med max antal inskrivna barn på förskolorna.

Sjöstadsskolans förskola drivs av utbildningsförvaltningen och Södermalms stadsdelsförvaltning ersätter utbildningsförvaltningen för verksamheten. Medarbetarna i förskolan har sin anställning inom utbildningsförvaltningen. Sjöstadsskolans förskola är den förskola i Hammarby sjöstad som är efterfrågad av vårdnadshavarna att få ha sina barn i. Förvaltningen gör bedömningen att förskolan Godsvagnen som ligger nära Sjöstadens förskola kan ersätta de platser som finns i Sjöstadsskolans lokaler och alla barn kan då tillsammans med personal flytta tillsammans. Vid en flytt till förskolan Godsvagnen kommer medarbetarna på förskolan att erbjudas anställning på Södermalms stadsdelsförvaltning.



Södermalms stadsdelsförvaltning
 Ekonomiavdelningen

Medborgarplatsen 25
 Box 4270
 102 66 Stockholm
 Växel 08-508 12 000
 soder@stockholm.se
 stockholm.se

Källa: Swecos befolkningsprognos år 2019 och förvaltningens beräkning att 98 procent av det totala antalet barn i ålder 1-5 år är inskrivna i förskolan.

Förvaltningen bedömer att de nya förskolelokalerna blir en yteffektiv förskola som innebär ett bra tillskott av nya förskoleplatser i området. Hyreskostnaden per plats ligger under det kostnadstak som gäller inom staden, det vill säga en årshyra som kostnadmässigt inte överstiger 30 000 kr/plats/år.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av ny förskolelokal på Virkesvägen 19C och ger förvaltningschefen i uppdrag att, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen, teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtandet. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen förhyrning.

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör

Snorre Berglund
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2020-05-14
Snorre Berglund, Avdelningschef	2020-05-14