

Handläggare
Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-508 22 024**Till**
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2015-12-17

Ny förskola i Berghus 3, Liljeholmskajen

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en förskola med kapacitet för fyra avdelningar inom projektet Berghus 3, kv. Vinprovaren, i området Liljeholmskajen.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa förskolan och att teckna avtal med byggherren JM AB om att hyra förskolan under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Lars Arvidsson
stadsdelsdirektörGunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Bostadsbyggnationen inom området Liljeholmen-Årstadal är fortsatt omfattande. Stadsdelsförvaltningen föreslår att en ny förskola hyrs inom JM:s bostadsprojekt Berghus 3 i kvarteret Vinprovaren på Sjöviksvägen vid Liljeholmskajen i Årstadal. Den nya förskolan kommer att ha kapacitet för fyra avdelningar och kommer att ha en årshyra per barn på 25.417 kronor. Förskolan planeras vara klar för start av verksamheten under januari 2018.

Ärendets beredning

Ärendet om förskolan har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regi. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 1 december och i förvaltningsgruppen den 8 december.

Bakgrund

Stadsdelsförvaltningen har sedan 2005 arbetat med utbyggnad av förskolans kapacitet parallellt med en omfattande bostadsutbyggnad inom stadsdelen. Under perioden 2016-2019 finns planer för färdigställande av totalt 6705 nya bostäder inom Hägersten-Liljeholmen. 2780 av dessa nya bostäder är planerade att bli klara för inflyttning i området Liljeholmen-Årstadal. Förvaltningen beräknar att de nya bostäderna motsvarar ett ökat behov av barnomsorg med 680 nya förskoleplatser i Liljeholmen-Årstadal.

Totalt planeras för nio nya förskolor med sammanlagt 46 avdelningar inom Liljeholmen, Årstadal och Årstaberg att bli klara för verksamhetsstart under perioden 2016-2019.

Förslag om en ny förskola inom Berghus 3

JM AB kommer att bygga 36 lägenheter, upplåtna som bostadsrätter, i kv. Vinprovaren inom JM:s projekt Berghus 3. Fastigheten ligger längs Sjöviksvägen i delområdet Liljeholmskajen. Bostäderna planeras bli inflyttningsklara under hösten 2017.



Bild 1: Situationsplan över Årstadal och Berghus 3

Källa: JM AB

En förskola med fyra avdelningar är planerad inom de två nedre våningsplanen. Byggnaden kommer att uppföras som souterräng för

att anpassas till berget med parkmarken bakom bostadsbyggnaden. I bilaga 1 finns en situationsplan över Berghus 3.



Bild 2: Illustration över Berghus 3:s fasad mot Sjöviksvägen
Källa: JM AB

Förskolans totala lokalyta kommer att bli 753 kvadratmeter. Planlösningen presenteras i bilaga 2. Lokalerna kommer att vara fördelade med två avdelningar per våningsplan. Förskolans tillagningskök kommer att vara placerat på gatunivån. Källsortering kommer att ske via en fettavskiljare och en matavfallskvarn kopplad till en uppsamlingstank samt ett soprum för sortering av de olika fraktionerna. På det övre våningsplanet kommer utrymmen att finnas för personalrum, omklädningsrum, administration/dokumentation samt vila och samtal.



Bild 3: Illustration över takterassen med förskolans gård sett från berget

Källa: JM AB

Förskolans gård kommer att anläggas på byggnadens barnsäkra och anpassade takterrass med en yta om 227 kvadratmeter. En ritning över förskolans gård på takterrassen finns i bilaga 3. Utformningen av förskolans gård är inte helt fastställd än.

Förskolans barn med personal kommer att använda en direkthiss mellan förskolelokalerna och takterrassen. I direkt anslutning till takterrassen kommer en toalett med skötbord att vara reserverad för förskolan för att underlätta längre utomhusvistelse.



Bild 4: Illustration över gångbron från byggnaden till parkmarken och den planerade allmänna inhägnade lekplatsen.

Källa: JM AB

En bro kommer att byggas mellan Berghus 3 och det bakomliggande berget med parkmark för att underlätta för både boende och förskolans barn med personal att enkelt få tillgång till parkmarken. Därutöver kommer en trappa och en hiss öppen för allmänheten att byggas för att förenkla tillgänglighet mellan Sjöviksvägen och parkmarken uppe på berget.

I exploateringskontorets ”Årstadal – Program för parker, torg och naturmark 2015-04-01” presenteras en idéskiss om en planerad ny lekplats i parkområdet i anslutning till bron från förskolans takterrass. Lekplatsen kommer att planeras i detalj under 2016 i ett samarbete mellan exploateringskontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Utöver de nya lekytorna, med en inhägnad lekplats, kommer tillgängligheten att förbättras till och inom parkmarken med nya parkvägar. De nya lekytorna och de nya parkvägarna planeras bli klara under 2018. De nya lekytorna inom parkmarken kommer att användas av förskolan i Berghus 3, kv. Vinprovaren.

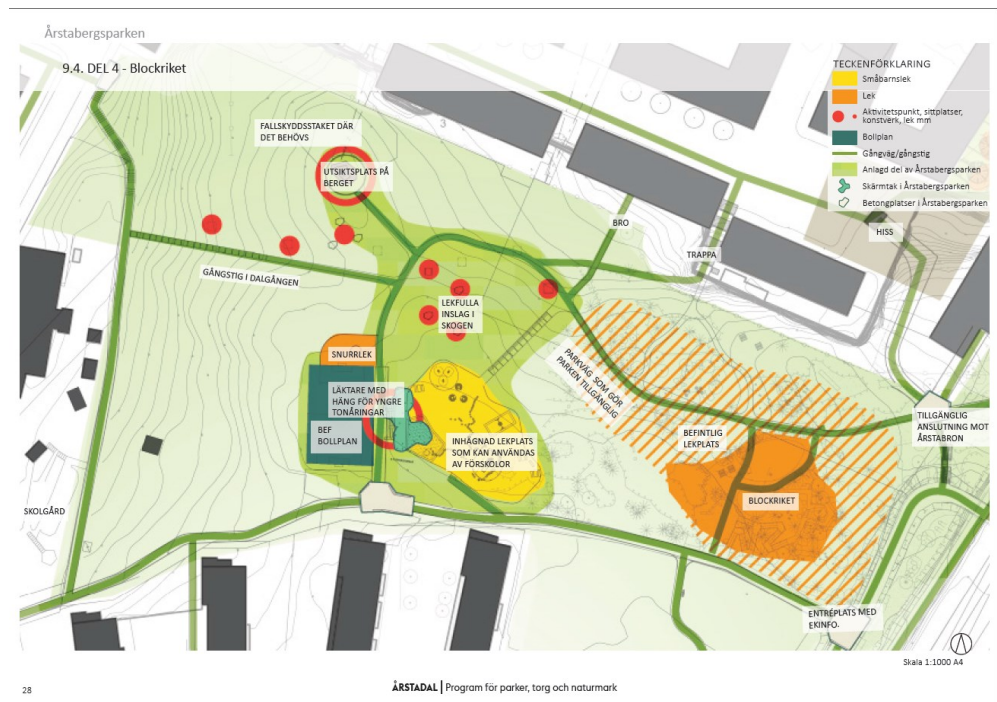


Bild 5: Idéskiss över den nya lekplatsen inom parkmarken
Källa: Årstadal – Program för parker, torg och naturmark 2015-04-01
Exploateringskontoret/Nyréns Arkitektkontor

Ekonomi

Finansiering av sårproduktionskostnader

Fr.o.m. den 1 januari 2016 ersätter kommunfullmäktige stadsdelsförvaltningarna genom att betala ut ett ökat bidrag för förskolor med hög hyra istället för utbetalning av stimulansbidrag för förskoleutbyggnad.

Ur finansborgarrådets förslag till budget för 2016:

”Utbyggnadstakten av förskolor är fortsatt hög. För att utjämna effekten av höga hyror i vissa områden samt i samband med nyproduktion så justeras bidraget för 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.

Stimulansbidraget för utbyggnad av nya förskolor upphör samtidigt.”

Sårproduktionskostnaderna, d.v.s. kostnader för anpassning av lokalerna och takterrassen inom Berghus 3 för förskoleverksamhet, är beräknade till 1.521.050 kronor för anpassning av förskolans gård på takterrassen, 3.238.442 kronor för förskolans inredning och

utrustning inom byggprojektet och 975.000 kronor för projektering, totalt 5.734.492 kronor. Dessa kostnader kommer att betalas av stadsdelsförvaltningen mot faktura i samband med avtalsstarten. Medel kommer att avsättas för de byggnadsrelaterade kostnaderna för projektering och lokalanpassning inom stadsdelsförvaltningens utökade bidrag för förskolor med hög hyra.

Förskolan kommer att utrustas med inventarier och möbler utöver den inredning som ingår i byggprojektet. Samtliga inventarier kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget för inventarier. Avskrivningar och stadens internränta kommer att räknas av under fem år från inflyttningen i förskolans lokaler.

Hyra för förskolans lokal

Ett avtal med en initial avtalsperiod om tio år kommer att tecknas mellan den blivande fastighetsägaren bostadsrättsföreningen, genom byggherren JM, och Stockholms stad. 100 % av hyran kommer att räknas upp mot konsumentprisindex under avtalsperioden från avtalsår sex. Uppvärmning av lokalen ingår i grundhyran. Lokalens andel av fastighetsskatten tillkommer. Fastighetsskatten är inte fastställd än. JM och stadsdelsförvaltningen har kommit överens om att hyresrabatt kommer att reducera lokalhyran under år ett med 141.000 kronor och under år två med 72.000 kronor.

Ny förskola i Berghus 3	
Grundhyra inkl. värme (hyresrabatt år 1 och år 2 är inte avdragen)	1.830.000 kronor
Total lokalyta (kvm)	753 kvm
Total årshyra per kvadratmeter	2.430 kronor
Antal avdelningar	fyra avdelningar
Teknisk kapacitet (18 barn per avdelning)	72 platser
Total årshyra/barn	25.417 kronor
Totala lokalytan/barn	10,5 kvm

Stadsdelsförvaltningen utformar nya förskolelokaler utifrån en teknisk kapacitet om 18 barn per avdelning med hänsyn till dimensionering av bl.a. ventilationssystemet, antal hygienutrymmen, tillagningskapacitet i köket samt planering av kapprum. I samband med start av nya förskoleavdelningar brukar åldern på barnen i barnomsorgskön vara låg. Därmed blir det faktiska antalet barn per avdelning vid start av nya avdelningar lägre än den tekniska kapaciteten.

Bidraget för förskolan i Berghus 3 skulle uppgå till 420.480 kronor utifrån reglerna för förskolor med hög hyra för 2016. Bidraget motsvarar 5.840 kronor/inskrivet barn eller 558 kronor per kvadratmeter. Bidraget är beräknat på den tekniska kapaciteten med 18 barn per avdelning.

Tidplan

Ärendet är avstämt med stadsledningskontoret och det kommer att behandlas av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 27 januari 2016, förutsatt att stadsdelsnämnden godkänner förslaget.

Förskolans lokaler och gård på takterrassen kommer preliminärt att vara klara för start av verksamheten under januari 2018. JM kommer att lämna besked om ett exakt datum för färdigställandet till stadsdelsförvaltningen senast under februari 2017.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Det är viktigt att försöka matcha behovet av förskoleplatser i det område där familjerna bor för att undvika onödiga byten av förskolor om resvägarna blir för långa. Det är väsentligt att ta tillvara de möjligheter som kan skapas för att utöka antalet förskoleplatser parallellt med den omfattande bostadsutbyggnaden. Stadsdelsförvaltningen ser ett långsiktigt behov av en utbyggnad av förskolekapaciteten i området och i stadsdelen som helhet.

Förvaltningen bedömer förslaget om en förskola i Berghus 3 som en blivande väl fungerande lokal för barnomsorg och att en god arbetsmiljö kommer att skapas för personalen. En förskolegård anlagd på en takterrass är en ny företeelse i Sverige med kommande nya förskolor i exempelvis Göteborg och Malmö. Goda erfarenheter finns för förskolegårdar på tak från bl.a. Köpenhamn. Självklart kommer barnsäkerheten att sättas i fokus vid planering, byggnation och underhåll av förskolans gård på takterrassen och bron över till lekplatsen i parkmarken på berget. Det är av stor vikt för förskolan att ha god tillgänglighet till pedagogisk verksamhet utomhus.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ny förskola i Berghus 3, kv. Vinprovaren på Sjöviksvägen i Årstadal.

Bilagor

1. Situationsplan (en sida)
2. Ritningar över förskolans lokaler (två sidor)
3. Ritning över förskolans gård på takterrassen (en sida)