

Handläggare
Stefan Larsson Lindmark
Telefon: 08-50808494

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2023-12-14

Genomförandeärende i kvarteret Primula

Genomförandeärende för etablering av en ny förskola i kvarteret Stadshagen 1:1/Stugan vid S:t Göransgatan 154

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att fullfölja inhyrningen av en ny förskola med fyra avdelningar på S:t Göransgatan 154 med en första årshyra på 2,6 mkr.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) om godkännande av inhyrningen av förskola.
3. Stadsdelsnämnden beslutar uppdra åt stadsdelsförvaltningen att teckna hyresavtal med Primula Byggnads AB gällande ny förskola på S:t Göransgatan 154 under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) godkänner det.

Sammanfattning

Förskolan motsvarar det behov av förskoleplatser som förväntas uppstå då det nya kvarteret byggs och när nya bostadskvarter med cirka 1900 nya bostäder etableras i Stadshagenområdet de kommande tio åren.

Den nya förskolan kommer att ha plats för 72 och ersätter de platser som avvecklades då den kommunala förskola som fanns i kvarteret stängdes år 2020. Förskolan beräknas vara klar för inflytt i december 2024.

Årshyran det första året beräknas bli cirka 2.6 Mkr och årskostnaden per förskoleplats cirka 36.500 kronor per barn.

Det är en hög hyresnivå men förvaltningen bedömer den ändå som rimlig utifrån det ökade kostnadsläget de senaste åren och i

jämförelse med hyresnivån på förskolelokaler i stadsdelen. [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

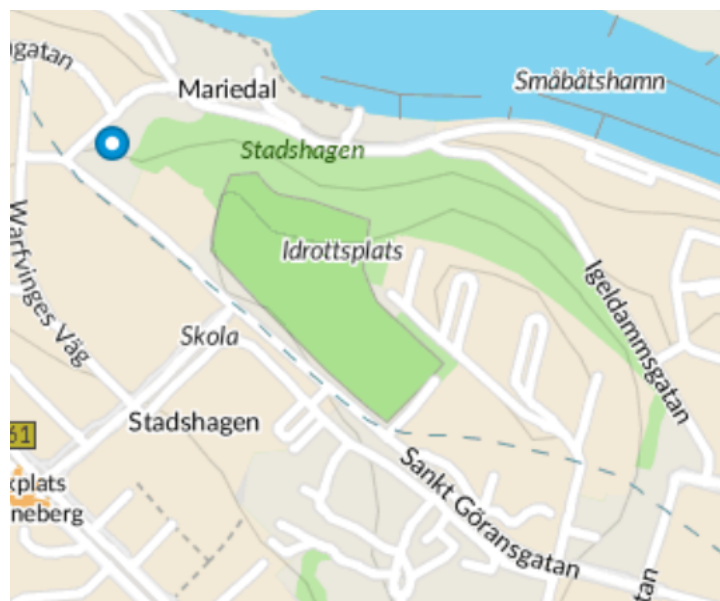
Bakgrund

2012 etablerade förskolan Hagen i en paviljongbyggnad med tillfälligt bygglov på Mariedalsvägen/S:t Göransgatan. Det tillfälliga bygglovet för förskolan upphörde och paviljongen togs bort under sommaren 2020.

I maj 2020 tog Kungsholmens stadsdelsnämnd beslut om ett inriktningsärende för en ny förskola i det nya kvarteret vid Mariedalsgatan/S:t Göransgatan.

Ärendet

I kvarteret Stugan vid Mariedalsgatan/S:t Göransgatan bygger Primula Byggnads AB ett nytt kvarter med cirka 160 lägenheter och en ny kommunal förskola med 4 avdelningar, se kartbild nedan.



Stadsdelsförvaltningen ser ett behov av nya förskoleplatser utifrån de bostäder som byggs i det nya kvarteret och för att täcka behovet av förskoleplatser då nya bostadskvarter kommer att byggas i Stadsdelenområdet .

Förvaltningen hade fram till 2020 en kommunal förskola med fyra avdelningar i kvarteret och den nya förskolan ersätter de förskoleplatser som tidigare fanns i kvarteret.

De kommande 10 åren är stadens plan att cirka 1900 bostäder ska byggas i Stadshagenområdet och den nya förskolan kommer att behövas för att täcka behovet av förskoleplatser utifrån nyproduktionen av bostäder.

Stadens senaste befolkningsprognos visar att antalet barn i förskoleåldern 1-5 år på Kungsholmen kommer att vara relativt konstant fram till år 2027 för att därefter öka med cirka 150 barn fram till år 2032.

Behovet av nya förskoleplatser kommer att vara stort i Stadshagenområdet de kommande tio åren på grund av bostadsbyggande. Stadens prognos för området Stadshagen visar på en ökning av antalet barn i åldern 1-5 år med drygt 100 barn fler fram till år 2027 och ytterligare 100 barn fler år 2032.

Idag är det kö till de kommunala förskolorna kring Hornsberg och det finns inte ledig kapacitet som skulle kunna täcka behovet av förskoleplatser när nya kvarter byggs vid Stadshagen.

Förskolan beräknas vara klar för inflytt i december 2024.

Förskolan kommer att ha plats för 72 barn fördelat på fyra grupper och förses med tillagningskök. Huvudentrén kommer att vara från förskolegården.

Förskolegården kommer att vara indelad i två delar. En som tillhör förskolan och kan nyttjas under hela förskolans öppettider. Därutöver finns det en del som delas med de boende i kvarteret som förskolan får använda kl. 9-15.

Förskolegården är planerad utifrån att det ska finnas en trygg och avgränsad zon för de yngre barnen och en annan del för cyklar, bollspel och rörelselekar för de äldre barnen.

Hyreskostnad

Förskolans lokaler är 684 kvadratmeter och den årliga hyran är 2 450 000 kronor med tillägg för fastighetsskatt på cirka 180 000 kronor per år, vilket innebär en total hyreskostnad på 2 630 000 kronor.

Kostnaden per kvadratmeter och år blir 3 845 kronor och årskostnaden per barn 36 500 kronor.

Hyreskontrakt tecknas för en period på 14 år fram till 2038.

Förskolans hyresbelopp räknas upp med konsumentprisindex varje år. Under de första tre åren får förvaltningen 320 000 kronor i hyresrabatt och de efterföljande tre åren 160 000 kronor i rabatt per år.

Den totala årshyran med hyresrabatten blir cirka 2 310 000 kronor det första året. Det innebär en hyreskostnad på cirka 32 000 kronor per förskoleplats beräknat på 72 barn.

Idag har 9 av 25 kommunala förskolorna årshyror på en nivå från 3 000 kronor till 3 800 kronor per kvadratmeter. Den senast inhyrda kommunala förskolan Essingenhöjden på Stora Essingen, som öppnade 2022, har en årshyra på cirka 3 700 kronor per barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom förskoleavdelningen och lokalfunktionen inom ekonomiavdelningen. Stadsdelsförvaltningen här även slutfört samrådet med stadsledningskontoret i ärendet.

Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen 2023-12-07. Rådet för funktionshinderfrågor och pensionärsrådet har beretts möjligheter att lämna synpunkter i ärendet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har en långsiktig lokalplanering där nya förskolor planeras i de kvarter som byggs i stadsdelen. I Stadshagenområdet planeras det för cirka 1900 nya bostäder under de kommande tio åren. Kvarteret Stadshagen 1:1/Stugan är det första i exploateringen av nya bostäder inom området.

Den nya förskolan täcker det långsiktiga behovet av förskoleplatser i Stadshagen och blir därigenom en viktig bas när ytterligare kvarter byggs. Förskolan ger också förvaltningen möjlighet att omvärdera eller skjuta fram planerade förskolor i kommande kvarter.

Hyreskostnaden för den nya förskolan är hög och innebär att förvaltningen behöver se över hur lokalen ska användas på ett effektivt sätt.

Den höga hyresnivån ska ställas i relation till de prisökningar som skett de senaste åren när inflationen och byggkostnaderna ökat kraftigt. Förvaltningen bedömer utifrån dessa faktorer och i jämförelse med hyresnivån för andra kommunala förskolor i stadsdelen att årshyran för den nya förskolan är rimlig.

Förvaltningens bedömning är att hyrorna för förskolelokaler kommer att öka vart efter nya kvarter byggs i Stadshagen. Detta motiverar inhyrningen av förskolelokaler på S:t Göransgatan 154 och att hyreskontraktet skrivs på 14 år.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att fullfölja etableringen av en ny kommunal förskola med 72 platser i kvarteret.

Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) om godkännande av inhyrningen av förskola.

När utskottet godkänt projektet ges stadsdelsförvaltningen i uppdrag att teckna hyreskontrakt för den nya förskolelokalen.

Jämställdhetsanalys

Inrättandet av en ny förskola ger pojkar och flickor samma tillgång till förskoleplats. Vårdnadshavarna ges möjlighet att arbeta eller studera oavsett kön.

Barnkonsekvensanalys

Planeringen av en ny förskola innebär att barnens rätt till utbildning i förskola och att deras möjligheter till goda livsvillkor tillgodoses utifrån barnkonventionen.

Ann-Christine Hansson
Ann-Christine Hansson
Stadsdelsdirektör
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Lena Forsberg
Lena Forsberg
Avdelningschef
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Hansson	2023-12-05
Lena Forsberg	2023-12-05