

**Handläggare**  
Kent Zander  
Telefon: 08-50812087

**Till**  
Södermalms stadsdelsnämnd  
2023-12-14

## Ny förskola i fastigheten Mangon 1

Inriktnings- genomförandebeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av förskolan Mangon med adress Hennings Gata 16, i fastigheten Mangon 1 med en årshyra på 3,6 mkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslaget gällande förhyrningen av förskolan Mangon med adress Hennings Gata 16 och en årshyra på 3,6 mkr.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal om 10 år med hyresvärden Svenska Bostäder AB, org.nr. 556043-6429, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner införhyrningen.

### Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen planerar att förhyra en förskola med kapacitet för 108 barn, vilket motsvarar sex avdelningar, i kvarteret Mangon som ligger i stadsdelen södra Sofia. Förvaltningen noterar en strategisk möjlighet att växla bort mindre lämpliga lokaler med anpassningsbehov och hög hyra till en nyrenoverad lokal i ett expansivt område där det råder tillväxt på förskolebarn.

Hyresvärdens förslag till hyresavtal innebär en årshyra om 3 600 000 kronor exklusive moms. Det ger en årshyra per barn om 33 333 kronor exklusive moms samt en årshyra om 3 571 kronor exklusive moms per kvadratmeter. Avtalet sträcker sig över en tioårsperiod från och med 2024-08-01 till 2034-07-31.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal med hyresvärden under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förhyrningen.

## Bakgrund

Staden tillsammans med byggaktörerna bygger sju nya bostadskvarter med totalt cirka 1 240 lägenheter. Fördelningen blir cirka 665 hyreslägenheter och 575 bostadsrättslägenheter. Området får två nya förskolor med totalt cirka tio avdelningar som planeras drivas i kommunal regi. Detta ärende gäller förskolan i kvarteret Mangon som planeras öppna för verksamhet i augusti 2024.

Bostadsområdet planeras bli en levande och varierad stadsdel med lokaler och butiker för att ge boende bra service. I kvarteret Mangon bygger Svenska Bostäder 169 hyreslägenheter. Inflyttningen startade i augusti 2023 och pågår fram till och under 2024. Tunnelbanans planerade förlängning med uppgångar i närområdet kommer att bidra till skapa en levande stadsdel med dynamik. Inflyttning i de första bostadskvarteren pågår.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan ekonomiavdelningen och förskoleavdelningen. Ärendet har behandlats av stadsledningskontoret och samråd har genomförts 22 november. Ärendet har även behandlats i förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 4 december 2023 samt i rådet för funktionshinderfrågor den 5 december 2023.

## Ärendet

Stadsdelsförvaltningen planerar att förhyra en förskola med kapacitet för 108 barn, vilket motsvarar sex avdelningar, i kvarteret Mangon. Det är Svenska bostäder som är byggherre. Förvaltningen har förhandlat fram ett tioårigt hyresavtal med Svenska Bostäder.



*Perspektivbild på kvarteret från Barnängsgatan.*



Områdeskarta över kvarter där förskolor planeras. Röd pil visar förskolan Mangons placering i kvarteret.

### Verksamhet

Förskolan kommer att kunna ta emot sammanlagt 108 barn, vilket motsvarar sex avdelningar och ligger i ett nybyggt kvarter i Södra Sofia. Förvaltningen erhåller förfrågningar om förskoleplats på förskolan Mangon från vårdnadshavare. Förskolan förväntas att utnyttja full lokalkapacitet om 108 barn. Lokalen ligger i ett flerfamiljshus med en tillhörande förskolegård om cirka 775 kvadratmeter invid Tvätt-Malins park med grönområden.



Visionsbild över Tvätt-Malins park. Källa Landskapslaget.

Det ger en friyta om drygt sju kvadratmeter per barn på förskolegården. Förskolan är strategiskt belägen vid den planerade utbyggnaden av den nya tunnelbanan på Södermalm. Lokalens totala area uppgår till 1 008 kvadratmeter. I den ytan ingår barnyta, mottagningskök, personalytor samt övriga ytor. Effektiv area där barn vistas uppgår till cirka 767 kvadratmeter. Förskolan uppförs med ett mottagningskök för att ta emot tillagad mat från en annan förskola.

### Behov

Förvaltningen noterar en strategisk möjlighet att växla bort mindre lämpliga lokaler med anpassningsbehov och hög hyra till en nyrenoverad lokal i ett expansivt område där det råder tillväxt på förskolebarn. Införhyrningen möjliggör även att nämndens andel införhyrning i egna bolag ökar eftersom det skapar förutsättningar att avveckla externa oeffektiva mindre införhyrningar.

Enligt nämndens lokalförsörjningsplan (2023) planeras 336 platser att avvecklas i kommunal regi till följd av en minskad befolkning i förskoleålder. Årets befolkningsprognos från Staden, som presenterades efter nämndens lokalförsörjningsplan, visade på att antalet förskolebarn blir ännu färre på kort sikt fram till 2026 än den befolkningsprognos som lokalförsörjningsplanen utgick ifrån. Årets befolkningsprognos redovisar dock ett högre antal barn i förskoleålder från 2027 – 2031 än fjolårets prognos.

Befolkningstendensen är fortfarande en minskning av antalet barn i förskoleålder. Från år 2023 till år 2032 minskar befolkningen i förskoleålder med drygt 700 barn på Södermalms stadsdelsområde. En förhyrning av förskolan Mangons lokal ingår i nämndens långsiktiga lokalförsörjningsplan.

### Ekonomi och villkor (exklusive moms)

Förvaltningen kan redovisa följande statistik av en införhyrning av förskolan Mangon. Avtalad årshyra inklusive drift uppgår till 3 600 000 kronor. Det motsvarar en hyresnivå på 3 571 kronor per kvadratmeter och 33 333 kronor per barn och år. Avtalet sträcker sig över en tioårsperiod från och med 2024-08-01 till 2034-07-31. Se nedan tabell för övrig lokalfakta.

Lokal area (BRA)	1008 kvm
Kostnad per kvm lokal area (BRA)	3 571 kr
Förskolegård, area	775 kvm
Förskolegård, friyta per barn	7,2 kvm
Kapacitet, förskolebarn	108 st
Antal barngrupper	6 st
Årshyra / barn	33 333 kr
Lokalyta / barn	9,3 kvm

*Tabell ekonomiska nyckeltal*

Tio förskolelokaler i stadsdelsnämnden beräknas ha en årshyra över 3 500 kronor per kvadratmeter 2024. Nästan hälften av alla förskolelokaler beräknas ha en årshyra som överstiger 3 000 kronor per kvadratmeter. Genomsnittlig årshyra beräknas uppgå till 2 859 kronor per kvadratmeter.

Årshyran per barn beräknas bli 33 333 kr för förskolan Mangon. Den genomsnittliga årshyran för förvaltningens alla förskolelokaler blir cirka 31 800 kronor per barn år 2024. Årshyran per barn beräknas överstiga 30 000 kr för 21 förskolor under 2024.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna ett nytt tioårigt hyresavtal med hyresvärden, Svenska Bostäder AB under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner införhyrningen. Förvaltningen bedömer att hyresvärdens förslag till hyresavtal och hyresvillkor följer nämndens ekonomiska ramar.

Vidare bedömer förvaltningen att stadsdelsområdet och stadsdelen är i behov de förskoleplatser införhyrningen av förskolan Mangon genererar. Införhyrningen ingår i förvaltningens långsiktiga lokalförsörjningsplan och balanserar planerad förskolekapacitet med behovet av platser i stadsdelsområdet.

### Jämställdhetsanalys

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

### Barnkonsekvensanalys

I området kommer barnfamiljer att flytta in och ett behov finns av förskoleplats. Barnens rätt till en förskola i deras närhet uppfylls på så vis när förskolan tas i bruk.

### **Expedieras till**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Alexandra Wynn  
Stadsdelsdirektör  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

Lena Kullberg-Boman  
Avdelningschef  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Alexandra Wynn, Stadsdelsdirektör	2023-11-24
Lena Kullberg-Boman, Avdelningschef	2023-11-24