



Handläggare: Gunnar Ohlsén  
Telefon: 508 22 024

Till  
Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsnämnd

## Ombyggnation av förskolan Hattis i Mälarhöjden

### Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag till ombyggnation av förskolan Hattis i Mälarhöjden
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av SISAB och att teckna hyresavtal med SISAB, under förutsättning att Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm  
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén  
Avdelningschef Samhällsplanering

### Sammanfattning

I detta ärende föreslår förvaltningen att det på förskolan Hattis i Mälarhöjden görs en ombyggnation av köket, byte av värmesystemet samt en omstrukturering som medger ytterligare en barngrupp. Samtidigt genomför SISAB ett byte av ventilationsaggregat och lägger in ventilerade golv.

Ombyggnationen genererar ett hyrestillägg år 1 på 418 Tkr. Efter ombyggnationen får förskolan en hyra på 997 Tkr. vilket är 1.034 kr/kvm. Hyran per barn och år ökar från 5.160 till 10.494 kronor i och med ombyggnationen. Bytet av värmesystem ger en nettobesparing på 23.000 kronor år 1 och en minskad elförbrukning på 100.000 kWh.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Information har lämnats till de fackliga organisationerna den 31 mars 2009 och förhandling enligt 11 § MBL sker den 7 april 2009.

### **Bakgrund**

Förskolan Hattis, Hattmakarbacken 11, i Mälarhöjden (bilaga 1) är en väl fungerande verksamhet med vissa brister i lokalerna. Framför allt gäller det köket som inte lever upp till dagens krav. Köket saknar en entré för varuleveranser och utrymme för uppackning. Ventilationen i köket är otillräcklig.

Förskolan är uppvärmd med direktverkande el genom sk takvärme, en vanlig uppvärmningsform på de äldre förskolorna men samtidigt mycket dyr. Ventilationen i huset behöver också ses över. Förskolan har dock väl tilltagna ytor, 964 kvm, med ett snitt på 11,9 kvm per barn. Förutsättningar finns för att utöka med ytterligare en avdelning.

Förskolan fick 2008 en vattenskada som i huvudsak bedöms vara orsakad av stopp i utanförliggande dagvattenledningar. Byggnaden är ett souterränghus i två våningar byggt mot ett berg. SISAB vidtog akuta åtgärder för att säkerställa inomhusmiljön i december 2008. SISAB kommer att gå vidare med utvändiga dränerings- och isoleringsåtgärder samt har för avsikt att i hela bottenvåningen lägga in ett mekaniskt ventilerat golv. Luftprover har tagits på förskolan i februari 2009 vilka var godkända.

Som sedvanligt är har SISAB tillfrågat förvaltningen om några verksamhetsanpassningar ska göras i samband med att det sker ett byte av golvet på bottenvåningen. Förvaltningen framförde då behovet av att bygga om och uppgradera köket samt att tillskapa ytterligare en avdelning på bottenvåningen. Byte av ventilationsaggregat och byte av uppvärmningssystem till bergvärme har även tagits med i den förprojektering och kalkyl som gjorts.

### **Förvaltningens förslag**

Förvaltningen har fått en offert till fast pris av SISAB för de projekterade åtgärderna. Den kostnad för ombyggnationen som enligt offerten ska belasta stadsdelsnämnden är på 5,2 mnkr. SISABs kostnad i projektet blir 3,7 mnkr och avser det ventilerade golvet, delar av kostnaden för nya ventilationsaggregat och nytt värmesystem samt markåtgärderna. Förvaltningens kostnad betalas med ett hyrestillägg som år 1 uppgår till 418 Tkr. Förskolan har idag en hyra på 579 Tkr per år. Den nya årshyran skulle då bli 997 Tkr vilket är 1.034 kr/kvm.

Före ombyggnationen har förskolan en hyra per barn och år på 5.160 kronor och efter ombyggnationen blir denna kostnad 10.494 kronor. Förvaltningens genomsnittliga hyra per barn och år är ca 16.000 kronor. Utbytet av värmesystemet innebär för stadsdelen en kostnad på 77.000 kronor år 1 genom den kapitalkostnad som ska betalas på investeringen (ingår i ovanstående hyresuppgifter). Den besparing som den minskade elförbrukningen innebär, 100.000 kWh, beräknas motsvara ca 100.000 kronor (1.100 kronor per barn) vilket medför att ett plus uppstår redan år 1 med 23.000 kr. Förtjänsten på utbytet av värmesystem ökar med åren i enlighet med hur stadsdelens hyra beräknas.

SISAB har gjort en tidplan för åtgärderna. Tidplanen har anpassats för att verksamheten ska kunna vara i full drift under hela ombyggnadsperioden. Ombyggnationen beräknas starta i april 2010 med att en avdelning iordningsställs och det nya köket byggs. Det nya köket ska kunna tas i drift augusti 2010. Helt klar kommer ombyggnationen vara våren 2011.

## **Bilagor**

1. Karta som visar förskolans läge