

Till Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Om- och tillbyggnad av förskolan Knutbygränd 6, Rinkeby

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om återuppbyggnad av förskolan Knutbygränd 6, Rinkeby.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projektet.
3. Omedelbar justering

Olle Johnselius
stadsdelsdirektörGunilla Davidsson
verksamhetsområdeschef

Sammanfattning

Den 28 juli 2012 brann förskolan Knutbygränd, kvarteret Kvarnpigan 1. Drygt hälften av förskolans lokalyta om 834 m² brann ner till grunden. Den nedbrunna ytan utgjordes i huvudsak av tre förskoleavdelningar. Kvarvarande del av förskolan (411 m²) innehåller kök, personalytor, samt två förskoleavdelningar.

Planeringen av ny tillbyggnad av förskolan har pågått under 2013. SISAB har engagerat en arkitektfirma som färdigställt och upprättat en ritning. Berörda fackliga organisationer har deltagit i arbetet som ligger till grund utformningen av lokalerna. Den 5 augusti 2013 ersattes temporärt de nedbrunna avdelningarna med en paviljong på närliggande tomt. Kvarvarande två avdelningar på förskolan Knutbygränd 6 kommer att behöva evakueras under byggperioden för att väsentligt korta byggtiden men även för barn och vuxnas säkerhet.

Bilagor:

1. Exteriör ritning på ny tillbyggnad av förskolan
2. Interiör ritning på ny tillbyggnad av förskolan med faktaruta.

Ärendet

Bakgrund

Den 28 juli 2012 förstördes delar av förskolan Knutbygränd 6 (kvarteret Kvarnpigan 1) vid en brand. Drygt hälften av förskolans lokalyta om 834 m² brann ner till grunden. Den nedbrunna ytan utgjordes i huvudsak av tre förskoleavdelningar. I den del (411 m²) av förskolan som klarade sig närmast oskadd från branden finns två avdelningar, kök och personalutrymmen. Den 5 augusti 2013 ersattes temporärt de nedbrunna avdelningarna med en paviljong på en närliggande tomt. Förskolans barn som varit evakuerade till andra förskolor sedan branden kunde då flytta tillbaka till närheten av sin förskola. Planeringen av ny tillbyggnad av förskolan har pågått under 2013. SISAB har engagerat en arkitektfirma som upprättat en ritning. Berörda fackliga organisationer har deltagit i arbetet som ligger till grund för utformningen av lokalerna.

Behov och tidplan

Behovet av förskoleplatser beräknas inte förändras i Rinkeby under de närmaste åren. De 54 platser som tillbyggnaden av förskolan Knutbygränd 6 medför behövs för att tillgodose efterfrågan på platser. Tillbyggnaden innebär att förskolan får samma kapacitet som före branden. Enligt den offert förvaltningen fått från SISAB beräknas förskolan kunna tas i bruk hösten 2015.

Temporär paviljong

För att ombyggnationen ska kunna genomföras så säkert, effektivt och snabbt som möjligt kommer de två avdelningarna i den del av förskolan som inte skadades vid branden att evakueras under byggperioden till en ny temporär paviljong. Kostnaden för denna paviljong beräknas till cirka 1,1 mkr. Användandet av paviljongen kommer att väsentligt korta byggtiden, men är även viktig för barns och vuxnas säkerhet under byggnationen. Förvaltningen har övervägt andra möjliga lösningar för evakueringen men vid en samlad bedömning har förvaltningen kommit fram till att det enda väl fungerande alternativet för verksamhetens inskrivna familjer, barn är en paviljong på plats.

Bidrag

Förvaltningen avser att föreslå nämnden att söka bidrag i tertiärrapport 1 år 2015 enligt anvisningar medel för lokaländamål. Bidraget som föreslås att söka för tre avdelningar förskola är 2,4 mkr. Delar av bidraget planeras att användas för att finansiera uppsättning av paviljongen för evakuering av två avdelningar under byggperioden. Etableringskostnaden för paviljongen är 750 tkr och hyreskostnaden är 415 tkr för perioden maj 2014 till och med juli 2015.

Hyresoffert och nyckeltal från SISAB för tillbyggnaden

Hyresfördelning

Amorteringstid	Investering	Kronor / år			
33 år	16 504 033				970 487
20 år	1 283 647				100 766
10 år	550 134				70 693
5 år	0				0
<i>Summa, kr</i>	<i>18 337 814</i>	(Räntesats på inv. 2,85%)	<i>Delsumma</i>	<i>1 141 946</i>	
Ny-/Tillbyggd yta (BRA)		437	F.n.		
DoU - drift för ny-/tillbyggd area (BRA)				314	137 218
DoU - energi för ny-/tillbyggd area (BRA)				169	73 853
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area (BRA)				-200	-87 400
<i>Summa DOU</i>			<i>Delsumma</i>	<i>283</i>	<i>123 671</i>
Tomträtt/Annan kostnad för mark					0
Övriga rabatter och tillägg					0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)					1 265 617

Nyckeltal

Kommentar			
Indikator visandes fördelning	88	12	% av entreprenadkostnad
Hyresgäst/SISAB (i hela %)			
Beräknat specifikt energimål	55		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	844		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	24785		Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	106		90 barn+ personal
Årshyra kr/barn inkl. befintlig hyra	24211		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Hyreskostnad

Hyreskostnaden för förskolan före branden var 1 017 680:-/år. Hyran för förskolan efter tillbyggnad av de nedbrunna avdelningarna blir 2 178 990:-/år. Främsta anledningen till kostnadsökningen är kraven på energieffektiva byggnader som staden tagit fram under senare år samt att SISAB på förskolans tillbyggnad genom val av bland annat material i fasad vill minimera risken för framtida bränder. SISAB investerar utöver redovisade kostnader 2 580 950:- i uppgradering av ventilation och värmesystem samt fönsterbyten och renovering av gavelfasad i befintlig byggnad.