



Handläggare: Lena Skott
Telefon: 08-508 20 032

OM- OCH TILLBYGGNATION AV G-HUSET I HAGSÄTRASKOLAN TILL FÖRSKOLA

Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Vantörs stadsdelsnämnd ger stadsdelsdirektören i uppdrag att för nämndens räkning beställa en om- och tillbyggnation av G-huset i Hagsätraskolan till förskola, fastigheten kv. Tjårdalen 2, till ett belopp uppgående till maximalt 23,6 mnkr, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.
2. Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag för särproduktionskostnader om 1,5 mnkr samt startbidrag om 0,7 mnkr.
3. Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om ett godkännande av en om- och tillbyggnation av G-huset i Hagsätraskolan, till ett belopp uppgående till maximalt 23,6 mnkr, enligt förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 4 januari 2006.

Monika Viklander
Stadsdelsdirektör

Göran Sjödin
Avdelningschef

SAMMANFATTNING

Förvaltningen föreslår i detta tjänsteutlåtande att nämnden beslutar om en om- och tillbyggnation av G-huset i Hagsätraskolan till förskola. Projektet planeras vara färdigt till årsskiftet 2006/2007. Till de ombyggda lokalerna flyttar förskolan Kvarnen som för närvarande är evakuerad till paviljong intill Hagsätraskolan. Förskolan kommer att innefatta ca 80 förskoleplatser varav ca 30 är nytillkommande platser. Projektet är nödvändigt för att nämnden ska klara målet att minska barngruppernas storlek under mandatperioden samt klara barnomsorgsgarantin.

ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande är utarbetat inom strategi- och planeringsavdelningen och verksamheten för barn och ungdom.

Samverkan har skett i enhetens lokala planeringsgrupp och i styrgrupp på förvaltningsnivå. Ärendet har också behandlats i skyddskommitté och förvaltningsgrupp enligt 11 och 19 §§ MBL den 19 januari 2006.

BAKGRUND

Förskolan Kvarnen vid Kvarntorpsgränd 13 i Hagsätra (kv. Snesen 1) evakuerades till en paviljong hösten 2002 pga. vattenskada. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade våren 2003 om att riva den befintliga förskolan med anledning av byggnadens dåliga skick. Efterföljande utredningar om nybyggnation av förskolan Kvarntorpsgränd 13 samt alternativa placeringar har behandlats av nämnden vid ett flertal tillfällen. Stadsdelsnämnden ansökte i ett genomförandeärende 2005-03-01 om godkännande av en nybyggnation av en 5-avdelningsförskola vid Kvarntorpsgränd 13. Den beräknade tidplanen innebar att uppförandet av förskolan skulle påbörjas oktober 2005 och avslutas hösten 2006.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott återremitterade 2005-04-20 nämndens ansökan om godkännande samt ansökan om stimulansbidrag, för ytterligare prövning av projektets utformning och kostnader. I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande framgick att en alternativ placering av förskolan skulle kunna bidra till en mer yteffektiv utformning och därmed en lägre kostnad.

Förvaltningen reviderade kostnadsramen för nybyggnationen av förskolan och återkom till nämnden med ett nytt genomförandeärende 2005-05-19. Nämnden återremitterade ärendet till förvaltningen med uppdrag att redovisa vissa kompletterande uppgifter.

Efter att ekonomiutskottet återremitterade nämndens genomförandeärende fortsatte diskussionerna mellan förvaltningen, SLK och SISAB. Diskussionerna gällde dels kostnadsramen för förskolan Kvarntorpsgränd 13, dels alternativ placering av förskolan.

Stadsdelsnämnden fattade slutligen 2005-08-25 inriktningsbeslut för en ombyggnation av G-huset i Hagsätraskolan till förskola (dnr 402-312/2005, se bilaga 1).¹ Detta skedde efter ytterligare beräkningar som visade på att G-huset är en mer kostnadseffektiv lösning. Dessutom bedömde förvaltningen att inriktningen var i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag om ett kreativt och flexibelt nyttjande av lokaler för pedagogisk verksamhet.

¹ Om- och tillbyggnationen av G-huset till förskola benämns vidare projekt G-huset.

Enligt befolkningsprognosen för Vantör från USK (Utrednings- och statistikkontoret) ökar antalet barn i åldern 1-5 år den närmaste åren. Den planerade ombyggnationen, som tillför stadsdelsnämnden ca 30 förskoleplatser, är nödvändig för att nämnden ska klara målet att minska barngruppernas storlek under mandatperioden samt klara barnomsorgsgarantin.

FÖRSKOLEUTBYGGNAD

Förvaltningen följer och analyserar kontinuerligt statistik och andra faktorer som ligger till grund för bedömningen av efterfrågan på förskoleplatser. Det är dock svårt att göra några exakta prognoser då många faktorer är osäkra, t.ex. snabba förändringar i in- och utflyttningsmönstren och utbyggnadsplaner hos de enskilda anordnarna. Utbyggnaden av förskolor är ett led i arbetet med att tillgodose behovet av platser, dels på grund av barnomsorgsgarantin, dels enligt målet att minska barngruppernas storlek.

Föreliggande beslut om projekt G-huset är baserat på det långsiktiga planeringsunderlag rörande förskoleutbyggnad som presenterades för stadsdelsnämnden våren 2003 (dnr 402-233/2003). Projekt G-huset innebär, förutom ca 30 nya förskoleplatser, en permanent lösning för förskolan Kvarnen som i nuläget har sin verksamhet i paviljong med tillfälligt bygglov. Utifrån ovan nämnda planeringsunderlag har tillbyggnad genomförts vid två förskolor belägna på Önskehemsgatan 13 och Rågsveds skolgränd 5. Förvaltningen har också öppnat en tidigare nedlagd förskola på Spårfinnargränd 12 i Rågsved. Sammantaget har fem förskoleavdelningar (ca 75 platser) tillskapats under perioden 2003-2005.

En relativt kraftig befolkningstillväxt förväntas i åldern 1-5 år de närmaste åren vilket pekar på en fortsatt hög efterfrågan på förskoleplatser. Denna efterfrågan har dock infallit tidigare än väntat. Därutöver erfar förvaltningen att de privata anordnare som tidigare aviserat långt framskridna planer på att starta verksamhet i Vantör har valt att inte fullfölja planerna.

Planeringsförutsättningarna har därmed förändrats markant på kort sikt och förvaltningen bedömer att den sedan tidigare planerade utbyggnaden av förskoleverksamheten är otillräcklig. För att klara förskoleplanens mål för barngruppernas storlek under mandatperioden, och för att tillgodose barnomsorgsgarantin i synnerhet, krävs en skyndsam utbyggnad av förskoleverksamheten. Förvaltningens nuvarande bedömning är ett behov av 75-100 nya förskoleplatser fram till augusti 2006.

Mot bakgrund av ovanstående fattade stadsdelsnämnden 2005-11-30 beslut om en skyndsam förskoleutbyggnad vilket innebär paviljongslösning vid fastigheten kv. Snesen 1/Kvarntorpsgränd 13 samt en omdisponering och verksamhetsmässig anpassning av lokaler inom de pedagogiska verksamheterna (dnr 402-444/2005 resp. 402-443/2005). Utbyggnaden tillför stadsdelsnämnden ca 75 förskoleplatser. Därutöver bedömer förvaltningen att det under våren 2006 frigörs ca 40 disponibla förskoleplatser.

Med anledning av den stigande efterfrågan på förskoleplatser följer förvaltningen utvecklingen noggrant för att möta eventuellt nya behov av förskoleplatser inför hösten 2006.

PROJEKT OM- OCH TILLBYGGNAD AV G-HUSET

Verksamheten

Förskolan Kvarnen är, sedan fastigheten vid Kvarntorpsgränd 13 vattenskadades 2002, placerad i paviljong intill Hagsätraskolan i avvaktan på en permanent lösning. Förskolan består idag av tre avdelningar och är dimensionerad för ca 50 barn. Förskolan ingår i resultatenheten Käpphästen tillsammans med två andra förskolor.

Då projekt G-huset slutförs till årsskiftet 2006/2007 flyttar förskolan Kvarnen in i de nya lokalerna. I samband med överflyttningen till G-huset utökas enheten med två avdelningar. Stadsdelsnämnden tillförs således ca 30 förskoleplatser.

Lokalbeskrivning

G-huset består av en huvudkropp i tre våningar plus källare. Det nedre våningsplanet är ett suterrängplan. Mot gården ligger, i halvplans förskjutning, ett entréplan med kulvert under. Den planerade ombyggnationen innefattar en total ombyggnad av plan 1, 2 och 3 samt entréplanet mot gården. Tillbyggnaden omfattar nya hissar och ett centralt placerat trapphus samt utökad entrédel. Ett nytt förråd för ute-leksaker byggs på gården.

SISAB har tagit fram en konventionell planlösning med ändamålsenliga och funktionella ytor för ca 80 förskoleplatser (bilaga 4). Innehållsmässigt kan planlösningen jämföras med den tidigare planeringen för en nybyggnation av förskolan Kvarntorpsgränd 13. G-husets yta beräknas efter ombyggnationen vara 1 350 kvm (16,9 kvm/plats).

Enligt förvaltningens planering kommer de fem avdelningarna att vara lokaliserade med tre avdelningar på plan 2, samt två avdelningar och personalutrymmen på plan 3. Avdelningarna har konventionell planlösning med bl.a. mat- och allrum, tvättrum samt entré/kapprum.

Plan 1 består av s.k. rörelserum, samlingsrum/matsal, soprum och kök. Fläkttrum och utrymmen för bl.a. städ och tvätt finns också på plan 1.

Gårdens utformning - trafikangöring

Förskolegårdens yta är ca 2 100 kvm, vilket innebär en större yta jämfört med förskolegården i den tidigare planeringen om en nybyggnation av förskolan Kvarntorpsgränd 13. En mindre del av ytan kommer att tas i anspråk för utformningen av en vändplats. Gården utformas i ett samarbete mellan SISAB och förskolan och kommer att innefatta träd, buskar, gräsytor, utrustning för klätter- och gunglek etc.

En mindre väg för transporter till/från förskolan anläggs från in- och utfarten till skolan (se bilaga 6). Detta sker i utkanten av området i direkt anslutning till det angränsande parkområdet. Vägen kommer att omgärdas av staket på båda sidor med en passage för gående. Passagen ska utformas så att den kan vara öppen antingen för gående eller biltrafik. Förskolegården kommer att vara helt avgränsad från trafikytor. En handikapparkering kommer att anläggas intill förskolan. Föräldrar och andra besökare hänvisas i övrigt till skolans ordinarie parkeringsplatser.

Totalrenovering

G-huset har stått tomt utan verksamhet under en längre tid. Lokalerna är nedgångna och uppfyller inte längre arbetsmiljökrav för t.ex. ventilation. I samband med om- och tillbyggnationen genomgår fastigheten en totalrenovering.

Tidplan

Kommunstyrelsens ekonomiutskott väntas fatta beslut i ärendet i mars 2006, under förutsättning att nämnden fattar genomförandebeslut i januari 2006. Detta är en mindre justering av den preliminära tidplan som presenterades i inriktningsärendet. Projektavslut är, liksom i inriktningsärendet, beräknat till årsskiftet 2006/2007.

Kostnadskalkyl

Investeringskostnaden för projekt G-huset beräknas uppgå till 23,6 mnkr, se kostnadskalkyl nedan, och generar 1 350 kvm. Detta kan jämföras med 28,2 mnkr och 1 154 kvm enligt den tidigare planerade nybyggnationen av förskolan Kvarntorpsgränd 13.

Samtliga kostnader för projektet slås ut på årshyran för den nya förskolan vilket innebär en ökning av hyreskostnaden. År 1 innebär det en ökning av hyran med 2,6 mnkr. Hyran, som är baserad på gällande ramavtal för skollokaler, är beräknad med rak amortering vilket innebär att räntekostnaden (och därmed hyreskostnaden) successivt minskar vartefter amorteringarna betalas.

Kostnadskalkyl (bedömning för år 1):

G-huset, Hagsåtraskolan	Kostnadsram
Total investeringskostnad	23,6 mnkr
Hyreskostnad år 1	2,6 mnkr
Hyreskostnad per plats, år 1	32 290 kr
Yta	1 350 kvm
Antal förskoleplatser	ca 80 st.
Antal kvm per barn/plats	ca 16,9 kvm

I tabellen nedan redovisas SISAB:s beräkning av hyran, enligt offert (bilaga 7). Driftskostnadsschablonen är 423 kr/kvm och räntesats enligt ramavtalet för år 2005 är 4,46 %.

Beräkning av hyra år 1

Amortering	Investering	Amorterings-kostnad	Räntekostnad	Kr/år
33 år	18 099 000 kr	548 455 kr	807 215 kr	1 355 670 kr
20 år	2 780 000 kr	139 000 kr	124 000 kr	263 000 kr
10 år	2 721 000 kr	272 100 kr	121 350 kr	393 450 kr
Drift och underhåll för nybyggd area 1 350 kvm				571 050 kr
Summa hyra				2 583 170 kr

Finansiering

Kostnaderna täcks dels av medel enligt förskoleschablonen för de barn som idag är inskrivna i förskolan Kvarnen, dels av medel för de ytterligare ca 30 barn som kommer att skrivas in vid enheten. Ökningen av hyreskostnaden täcks inom budgetramen.

Stadsledningskontorets anvisningar för stimulansbidrag ger utrymme för nämnden att i detta ärende ansöka om stimulansbidrag omfattande 1,5 mnkr för sårproduktionskostnader samt 0,7 mnkr för startkostnader.

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Förvaltningen genomförde under våren en fördjupad analys av alternativa lösningar till det ursprungliga förslaget om en återuppbyggnad av förskolan Kvarntorpsgränd 13. Parallellt fördes en tät dialog mellan förvaltningen, SISAB och stadsledningskontoret. Därigenom kunde förvaltningen 2005-08-25 presentera ett inriktningsärende där G-huset bedömdes vara ett godtagbart projekt, både ur ett ekonomiskt och funktionellt perspektiv.

Föreliggande genomförandeärende redovisar konkret att projekt G-huset är en kostnadseffektiv lösning. Investeringskostnaden uppgår till 23,6 mnkr vilket är väsentligt lägre jämfört med Kvarntorpsgränd 13 (28,2 mnkr). Ombyggnationen är i linje med stadens ambition om ett flexibelt och kreativt nyttjande av lokaler för pedagogisk verksamhet.

Genom projekt G-huset skapas en permanent lösning för den förskoleverksamhet som är evakuerad till paviljong invid Hagsåtraskolan. Därutöver tillförs stadsdelsnämnden ca 30 förskoleplatser genom ombyggnationen. Projektet är nödvändigt för att nämnden ska uppnå målet att minska barngruppernas storlek samt tillgodose barnomsorgsgarantin.

Viss del av grönområdet kring skolgården tas i anspråk för en säker angöring för transporter till förskolan. Nämnden anförde i samband med inriktningsbeslutet att det i

den fortsatta planeringen bör kompenseras för detta inom skolområdet tillsammans med en upprustning av skolgården. Förskolegården kommer att upprustas och utformas med bl.a. gräsytor, träd och plantering av buskar som väl kompenserar för den del av grönområdet kring gården som tas i anspråk för angöring av transporter. Förvaltningen bedömer inte att det, såsom anfördes i inriktningsbeslutet, är möjligt att inom projektets budget finansiera någon upprustning av skolgårdsytor i övrigt. Det kan också nämnas i sammanhanget att Hagsätraskolans skolgård genomgick en renovering år 1999.

Förvaltningen föreslår att Vantörs stadsdelsnämnd ansöker om godkännande av projekt G-huset hos kommunstyrelsens ekonomiutskott, ger stadsdelsdirektören i uppdrag att beställa en om- och tillbyggnation av G-huset i Hagsätraskolan till förskola samt ansöka om aktuella stimulansbidrag hos ekonomiutskottet.

BILAGOR

1. Inriktningsbeslut SDN 2005-08-25, ombyggnation av G-huset, Hagsätraskolan, till förskola (dnr 402-312/2005), samt protokollsutdrag § 163/2005.
2. Protokoll från styrgruppsmöte 2005-12-09.
3. Protokoll från samverkan och information enligt MBL 2006-01-19. Dukas.
4. Planritning.
5. Situationsplan.
6. Angöring till förskola.
7. Offert; om- och tillbyggnad av Hagsätraskolan, hus G, till fem avdelningar förskola, 2005-12-19.