

A

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik
Tom Thorell
tfn 508 04 000

Tjänsteutlåtande
4 mars 2005

Sidan 1 av 5

B

C

D

E

Dnr - - 2005

Sammanträde 22 mars 2005

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Upprustning av barnstuga i kv. Fondbersån 1, Friherregatan 7 - genomförandebeslut

—

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag till upprustning av barnstuga i kv. Fondbersån till en investeringskostnad av 7,4 mnkr och en hyreskostnad av 0,94 mnkr/år.

Bilagor:

1. Arbetstagarnas yttrande
2. Områdeskarta
3. Programskiss, situationsplan
4. Ritning, planlösning
5. Hyreskalkyl

2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av upprustning av förskola i Kv. Fondbersån enligt beskrivet utförande.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa projektet, under förutsättning av ett godkännande i Kommunstyrelsens ekonomiutskott.
4. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om 1,4 mnkr.

Anders Meuller
Stadsdelsdirektör

Elisabeth Dérantz
Chef, BUS-avdelningen

Sven-Göran Södergren
Chef, Stadsdelsmiljö och teknik

Sammanfattning

Friherregatan 7 i Hässelby Gård, beläget i kvarteret Fondbersån 1, är en f.d. dagis-lokal som använts av IoF-Vuxenavdelningen de senaste åren. Nu har Vuxenavdelningen lämnat lokalen, varför förvaltningen avser att rusta upp och verksamhetsanpassa den till en "Förskola på 2000-talet". Målet är att tillgodose behovet av förskoleplatser i Hässelby Gård till befolkningstillväxten, som enligt USK:s prognoser beräknas uppgå till 802 förskolebarn år 2013, jämfört med 557 barn år 2005. Förskolan på Friherregatan 7 kommer att organisera 3 avdelningar för åldrarna 1-5 år, och är dimensionerad för ca 40 förskolebarn i en byggnad om ca 574 kvm. Anpassningskostnaden beräknas till 7,4 mnkr och hyreskostnaden blir totalt 0,94 mnkr/år avseende kallhyra samt drift och underhåll. Förvaltningen föreslår Stadsdelsnämnden att godkänna förvaltningens förslag till upprustning och verksamhetsanpassning av förskola i Kv. Fondbersån.

Snabbfakta om Fondbersån 1

Förskolans kapacitet:	40 barn
Förskoleavdelningar:	3 st.
Förskolans yta:	574 m ²
Yta/plats:	14,4 m ² /barn
Hyra för förskolan:	0,94 mnkr/år
Kostn. för ombyggnation:	7,4 mnkr/år
Hyreskostnad/förskolebarn:	23 500 kr/år/plats
Totalkostnad/m ² :	1 638 kr/m ² /år

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Barn-, ungdoms- och skolavdelningen tillsammans med Avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik. Ritningarna har granskats och godkänts av de fackliga organisationerna den 16 februari 2005, se bilaga 1.

Förskolan Fondbersån

Förskolan omfattar 3 avdelningar med plats för ca 40 förskolebarn i en byggnad om ca 574 kvm. Förskolan skall tillhöra förskoleområdet Hässelby Gård, och är belägen på Friherregatan 7 i kv. Fondbersån 1. En områdeskarta/situationsplan som ger en bild av hur närområdet och dess bebyggelse ser ut finns i bilaga 2. En mer detaljerad situationsplan över den nuvarande gården, samt en programskiss över hur lokalen föreslås se ut efter ombyggnad, finns i bilaga 3. Lokalanpassningen framgår av planlösningen, som finns i bilaga 4. Närmaste granne är två bostadshus på adresserna Friherregatan 1, 1 A och B i nord samt bilgaraget på adressen Friherregatan 5 i väst. Dessa utgör, tillsammans med förskolan, kvarteret Fondbersån 1. Mot syd gränsar fastigheten till en gångväg och tunnelbanan.

Förskolan är belägen i bostadsområdet kv. Fondbersån i närheten av Hässelby Gårds tunnelbanestation; grundtanken när området byggdes var att folk därmed

kunde lämna av sina barn på dagiset på vägen till tunnelbanan och jobbet inne i staden. Dock måste beaktas att många i dag tar bil till jobbet. Företrädesvis angöres förskolan via gångvägen från Friherregatan in på gården på kv. Fondbersån, eller via befintlig trappa och gångväg från Loviselundsvägen (se bilaga 2). Lämpligaste sättet att angöra förskolan med bil är att parkera längs Friherregatan. Möjlighet finns även att köra in på gården till parkeringsgaraget på Friherregatan 5 med bil. Gods- och varutransporter sker via varumottagningen på lokalens västra gavel på plan 1 (bilaga 4); där kan även ambulans- och färdtjänsttransporter angöra lokalen. Tillgängligheten kommer att tillgodoses genom installation av en hiss i lokalen.

Behovet av förskolan grundas på befolkningsprognosen, som enligt USK:s statistik beräknas uppgå till 802 förskolebarn år 2013, jämfört med 557 barn år 2005. Behovet av förskoleplatser kommer således att öka från nuvarande 274 platser till 400 platser, förutsatt att inskrivningsfrekvensen ligger på dagens nivå.

Projektets verksamhetsanpassning

Verksamhetsanpassningen innebär en moderniserad planlösning (bilaga 4). Lokalerna förses med ett modernt kök, med goda disk- och serveringutrymmen i direkt anslutning till varandra på plan 2. En varuhiss kommer att installeras, för att tillgodosätta arbetsmiljökraven för transport av matleveranser m.m. mellan våningarna.

De övergripande principerna för lokalutformningen är följande. Alla utrymmen har lika värde; det behövs en målarateljé; det ska finnas en smidig övergång mellan inne och ute, väder och natur ska kunna upplevas även inifrån; djupet och rymden i rummen ska kunna upplevas, samtidigt som miljön ska vara överblickbar. Ett flertal väggar kommer att demonteras, i syfte att skapa de öppna inomhusytor som behövs. Upp till fyra nuvarande rum kan tjäna som matrum. Ett förråd, ett barnvagnsförråd, ett städrum, en tvättstuga, omklädningsrum, personalrum, verkstad och målarateljé planeras på plan 1. Den föreslagna planlösningen kan granskas detalj i bilaga 4.

Ombyggnaden av lokalerna kräver inget bygglov. Däremot kommer ett förråd att byggas, vilket kräver bygglov. Barn-, ungdoms- och skolavdelningen har tillsammans med Gatu- och fastighetskontoret arbetat fram bygglovshandlingar.

Förskolans gård kommer att förbättras och kan även användas under kvällar och helger. Bland annat kommer utemiljön att ges en god belysning, en eldstad och en liten odlingsyta kommer att anläggas, och gården kommer att kompletteras med bl.a. en rutschbana, ett par sandlådor och ett lekhus (jfr. bilaga 3). Gården kommer i sin helhet att få mer vegetation och mindre betongytor.

Projektets finansiering

Svenska Bostäder har presenterat ett avtalsförslag (bilaga 5) till det befintliga hyresavtalet, där ombyggnadskostnaderna avbetalas på 20 år. Enligt kalkylen uppgår ombyggnadskostnaderna till 7,4 mnkr exkl. moms. Av detta amorteras 1,4 mnkr i samband med byggnationen, varpå resterande belopp amorteras som ett hyrestilllägg om 300 000 kr/år (s.k. rak amortering). Den totala föreslagna hyreskostnaden för förskolelokalen blir 585 600 kr det första året, 571 320 kr det andra året och 557 040 kr det tredje året; kostnaden kommer att minska successivt – p.g.a. att

räntebetalningarna minskar vartefter skulden betalas av – fram till år 20, då hela kostnaden är avbetalad och endast grundhyran återstår.

Stimulansbidrag

Stadsdelsförvaltningen hemställde den 31 augusti 2004 hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag på totalt 2,0 mnkr för ny förskola om tre avdelningar. I tertialrapport II den 6 september 2004 äskades medel om 0,1 mnkr för beställarstöd och 0,5 mnkr för förprojektering/projektering. I kommande tertialrapport avser förvaltningen att äska återstoden av stimulansbidragen om sammanlagt 1,4 mnkr fördelade enligt följande. Bidrag för särproduktionskostnader 0,9 mnkr (0,3 mnkr per nytillkommande förskoleavdelning); 0,2 mnkr per ny förskola; samt 0,3 mnkr för startkostnader (0,1 mnkr per ny förskoleavdelning). Stadsdelen kommer efter beslut i Kommunstyrelsens ekonomiutskott att hemställa om resterande stimulansmedel i kommande kvartalsrapport.

Förvaltningens överväganden och förslag till beslut

Förvaltningen noterar att etableringen av en förskola på Kv. Fondbersån 1 innebär ett ianspråktagande av en fastighet som skulle kunna användas för annat ändamål. Emellertid är lokalen redan från början avsedd att nyttjas som dagis/förskola. Med hänsyn till den förväntade efterfrågan på förskoleplatser i stadsdelen anser förvaltningen att det föreslagna användandet av lokalen är lämpligt. Bygglov för verksamheten finns redan. Förvaltningen föreslår Stadsdelsnämnden att godkänna förvaltningens förslag till ombyggnad av förskola i Kv. Fondbersån 1, till en investeringskostnad av 7,4 mnkr och en uppskattad total hyreskostnad av 0,94 mnkr/år, omfattande kallhyra samt drift och underhåll.

Med ledning av beskrivningen i tjänsteutlåtandet gällande ombyggnationen och upprustningen av förskolan på Friherregatan 7, föreslås Stadsdelsnämnden göra hemställan hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av upprustning av förskola i Kv. Fondbersån 1. För att komma vidare i byggprocessen och låta fastighetsägaren utföra en upphandling av projektet föreslås nämnden ge förvaltningen uppdrag att beställa projektet, under förutsättning av ett godkännande i Kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsledningskontorets anvisningar ger utrymme för stadsdelen att ansöka om ett stimulansbidrag. Förvaltningen föreslår därför att nämnden hemställer om resterande stimulansmedel om 1,4 mnkr samt ger förvaltningen i uppdrag att beställa projektet efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott.
