



Handläggare: Björn Larsson
Telefon: 08-50804052

Dnr 312-169-2007

Sammanträde 17 april 2007

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Utbyggnad av förskola på Ormängsgatan 71 i Hässelby gård

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget att bygga till förskolan på Ormängsgatan 71 med en avdelning, till en kostnad om ca 9,4 mnkr innebärande ett hyrestillägg på ca 0,75 mnkr per år.
2. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget att verksamhetsanpassa lokalen på Olle Engkvists väg 12, till en kostnad om ca 5,6 mnkr innebärande ett hyrestillägg på ca 0,41 mnkr per år.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna avtal med Wallenstam AB om genomförande av åtgärderna, förutsatt kommunstyrelsens godkännande.
4. Stadsdelsnämnden skickar detta tjänsteutlåtande till utbildningsnämnden för kännedom.

Elisabeth Barö-Dérantz
tf stadsdelsdirektör

Inger Rindsjö
tf avdelningschef

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Sammanfattning

I ärendet föreslås förskolan på Ormängsgatan 71 byggas ut med en avdelning. I samband med byggnationen skapas en evakueringsförskola på Olle Engkvists väg 12 i Hässelby gård, vilken sedan kan utgöra en ny, permanent förskola. Den enskilt drivna förskolan Mästerkatten har accepterat evakueringslokalen, och förhandlingar pågår om i vilken lokal Mästerkatten kommer att bedriva verksamhet efter evakueringstidens slut.

Bilagor: 1. Områdeskarta. 2. Planlösning – Ormängsgatan 71. 3. Planlösning – Olle

Engkvists väg 12 (5 sid). 4. Kalkyl, Ormängsgatan 71. 5. Kalkyl, Olle Engkvists väg 12. 6. PM från utbildningsförvaltningen, dat. 070228 (4 sid).

Fakta – Ny förskola på Ormängsgatan 71

Antal barn	Ca 55 st
Totalkostnad	9,4 mnkr
Lokalyta	704 kvm
Hyreskostnad	0,52 mnkr/år
Hyrestillägg	<u>0,75 mnkr/år</u>
Total hyra	1,27 mnkr/år
Hyreskostnad per barn	23 100 kr/år
Hyreskostnad per kvm	1 800 kr/kvm

Fakta – Ny förskola på Olle Engkvists väg 12

Antal barn	Ca 45 st
Totalkostnad	5,6 mnkr
Lokalyta	473 kvm*
Hyreskostnad inkl. tillägg	0,67 mnkr/år
Hyreskostnad per barn	14 600 kr/år
Hyreskostnad per kvm	1 389 kr/kvm
	*inkl. gård

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samarbete med avdelningen för barn, ungdom och skola. Stadsdelsnämnden fattade inriktningsbeslut i den del av ärendet som avser Ormängsgatan 71 den 29 november 2005. Lokalerna på Olle Engkvists väg 12 okulärbesiktades av de fackliga organisationerna den 6 februari 2007. Ritningarna över båda lokalerna har granskats av de fackliga organisationerna den 7 mars 2007. Utbildningsförvaltningen och den enskilt drivna förskolan Mästerkatten har besiktat och godtagit den föreslagna evakueringslokalen för tillfälligt bruk.

Bakgrund

Förskolan på Ormängsgatan 71 (kv. Ormängen 4) består av en avdelning om ca 20 barn. Verksamheten samarbetar med den enskilt drivna förskolan Mästerkatten, som har ca 20 barn i en avdelning i samma byggnad.

Usk:s befolkningsstatistik för Hässelby Gård visar att antalet 1-5-åringar kommer att öka från dagens ca 566 st. till ca 660 st vid utgången av år 2010. Ungefär 86 % av alla 1-5-åringar är inskrivna i någon form av barnomsorg. Av dessa går ca 50 % av barnen i kommunal förskola. I dagsläget råder det stor brist på förskoleplatser i Hässelby Gård, varför det är mycket angeläget att bygga ut de befintliga förskolorna samt bygga nya förskolor. Därmed ges bättre förutsättningar att hålla platsgarantin.

Den kommunala förskoleverksamheten på Ormängsgatan 71 måste därför expandera med ytterligare en avdelning, så att den omfattar totalt tre avdelningar om ca 55 barn. I och med tillskapandet av en evakueringslokal i samband med tillbyggnadsarbetena, genereras dessutom ytterligare ca 45 nya permanenta förskoleplatser i tre avdelningar efter evakueringstidens utgång. Den totala netto-effekten av projektet blir alltså i storleksordningen fyra nya avdelningar om ca 60 barn i kommunal förskoleverksamhet.

Då förskolan är belägen i ett område av stort kulturhistoriskt värde, har planerandet av tillbyggnaden skett med särskilt beaktande av varsamhetskraven i plan- och bygglagen, och i samråd med sakkunniga på Stadsmuseet. Bygglov har beviljats för alla åtgärder redovisade i detta ärende.

Projektbeskrivning med redovisning av föreslagna åtgärder

Offert om genomförande till fast pris

Fastighetsägaren Wallenstam har presenterat en offert, där man erbjuder sig att genomföra tillbyggnaden på Ormängsgatan 71 för en kostnad om ca 9,4 mnkr. Wallenstam erbjuder sig även att verksamhetsanpassa en evakueringslokal på Olle Engkvists väg 12, i dag en samlings-/kyrksal, till en kostnad om ca 5,6 mnkr. Besökslokalernas utformning hänvisas till bilagorna 2 och 3.

Förväntade hyres- och driftskostnader samt för flytt, evakueringar och provisorier under byggtiden m.m.

För Ormängsgatan 71 blir projektkostnaden ca 9,4 mnkr vilken amorteras på 20 år, och genererar en tilläggshyra om 0,75 mnkr per år. I dagsläget är hyran ca 0,51 mnkr per år. Den totala förväntade hyreskostnaden blir då ca 1,27 mnkr per år. Se bilaga 4 för detaljer.

Evakueringslokalen anpassas för en kostnad om ca 5,4 mnkr, vilket genererar en tillkommande hyra om ca 0,41 mnkr per år, givet en 20-årig amorteringsplan. Den totala förväntade hyreskostnaden blir då ca 0,67 mnkr per år. Se bilaga 5 för detaljer.

Efter evakueringstiden finns möjlighet att inrätta en kommunal förskola i evakueringslokalen, vilket då ger ett ytterligare tillskott om ca 45 förskoleplatser i Hässelby gård.

Övriga lokalförändringar

Projektet innebär att en tidigare samlingslokal omvandlas till förskola.

Tidplan

Innan byggnation kan påbörjas på Ormängsgatan 71 måste evakueringslokalen iordningställas. Målsättningen är att förskolan inklusive Mästerkatten kan evakueras till kyrksalen under augusti 2007. Byggtiden för Ormängsgatan 71 uppskattas till ca 7 månader enligt Wallenstam. Därmed kan förskolan återinvigas med en nyttillkommande avdelning under våren 2008.

Bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer utöver offerten

Utbildningsförvaltningen, som är tillståndsgivare och tillsynsutövar för enskilt drivna förskoleverksamheter, har framfört synpunkter på stadsdelsförvaltningens ambition att genom tillbyggnad öka antalet förskoleplatser på Ormängsgatan 71.

I ett pm daterat den 28 februari 2007 sammanfattar utbildningsförvaltningen och Mästerkatten sina synpunkter (se bilaga 6). Deras inställning är att ersättnings-/evakueringslokalen är olämplig för förskoleverksamhet, samt att hyran i den ombyggda förskolan på Ormängsgatan 71 blir för hög, varför man upplever det som att stadsdelsnämnden tränger ut en väl fungerande enskilt driven barnomsorgsverksamhet.

Man menar därför från utbildningsförvaltningens sida att det i detta genomförandebeslut måste ingå ett åtagande att inom ett år från projektets start garantera Mästerkatten en acceptabel ersättningslokal i närområdet eller, om det visar sig omöjligt att finna en sådan, att Mästerkatten till godtagbara hyresvillkor jämfört med förhållandena på orten erbjuds återflytta till de renoverade lokalerna på Ormängsgatan 71.

Förvaltningens synpunkter och förslag till beslut

Genom de föreslagna åtgärderna kommer ca 60 nya förskoleplatser att skapas i Hässelby gård – en tillkommande avdelning på Ormängsgatan 71, och tre nya avdelningar på Olle Engkvists väg 12. Totalt behövs dock ca 120 nya platser bara i området Loviselund-Hässelby gård-Maltesholm. Förvaltningen arbetar därför parallellt med ett antal andra pågående förskoleprojekt, bl.a. den permanenta förskolan på Mirabellbacken samt en tillfällig paviljong vid Aprikosgatan/Maltesholmsvägen. Det är viktigt att dessa projekt fullföljs om Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd skall kunna upprätthålla platsgarantin på sikt.

Wallenstams projektavdelning har presenterat en bra lösning som dessutom är prismässigt gynnsam för förvaltningen. En hyresnivå på ca 1 400 kr respektive ca 1 800 kr per kvm kan tyckas vara hög, men det rör sig då om nyrenoverade lokaler. Genomsnittshyran för förskolelokaler i Hässelby-Vällingby ligger i dagsläget på ca 878 kr/kvm, men många av förskolorna har enligt förvaltningens bedömning ett stort renoveringsbehov.

Mästerkattens och utbildningsförvaltningens inställning

Förvaltningen har haft löpande kontakter med hyresvärden, Mästerkatten och utbildningsförvaltningen med anledning av projektet. Utbildningsförvaltningen och Mästerkatten accepterar evakueringslokalen för tillfälligt bruk, men vill att förvaltningen garanterar att en ny lokal kan presenteras för Mästerkatten när evakueringstiden är över.

Vid förhandlingar med Mästerkatten och utbildningsförvaltningen har det framkommit att Mästerkatten kan tänka sig att stadigvarande nyttja lokalen på Olle Engkvists väg 12, under förutsättning att Utbildningsförvaltningens tillståndsenhet godkänner lokalerna, alternativt återflytta till Ormängsgatan 71 efter färdigställandet. Kostnadsökningen innebär sannolikt att man får genomföra förändringar antingen i personalstyrkan eller i avdelningsstorlekarna. En lämplig åtgärd torde vara att anpassa lokalytan så att man hyr högst 12 kvm per barn, så att man kan få extra bidrag för den höga hyran. Sammantaget är det rimligt att Mästerkatten får tid att främst se över de ekonomiska konsekvenserna, men också få tid att behandla frågan i sin egen organisation.

Det tredje alternativet för Mästerkatten är att flytta in i en ny lokal, vilket förvaltningen är villig att erbjuda genom att själv gå ur någon annan kommunalt driven förskola i området. Dock är detta i dagsläget förenat med vissa osäkerhetsfaktorer. Först och främst är detta inte förankrat med berörd förskolas personal- eller föräldragrupp, vilket är en process som de berörda bör få tid på sig att behandla. Dessutom blir den nya hyresvärden SISAB, och förvaltningen har ingen kännedom om hur SISAB ställer sig till ett sådant förslag, eller hur en eventuell hyresbild kommer att se ut för Mästerkatten. Det är också oklart huruvida SISAB i sådant fall avser att genomföra renoveringsåtgärder – som i sig påverkar hyran – i samband med ett sådant hyresgästbyte. Förvaltningen kan med hänsyn till det ovan anförda i nuläget inte ge något slutgiltigt förslag på alternativ lokal. Mästerkattens framtid behandlas dock som en viktig fråga, och någon fara för att man måste upphöra med verksamheten finns inte. Förvaltningens ambition är att innan sommaren ha ett acceptabelt förslag att presentera för Mästerkatten.

För att projektet skall kunna påbörjas föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden godkänner förslaget att bygga till förskolan på Ormängsgatan 71 med en avdelning, till en kostnad om ca 9,4 mnkr innebärande ett hyrestillägg på ca 0,75 mnkr per år och en total hyra om ca 1,27 mnkr per år. Förvaltningen föreslår vidare att stadsdelsnämnden godkänner förslaget att verksamhetsanpassa lokalen på Olle Engkvists väg 12, till en kostnad om ca 5,6 mnkr innebärande ett hyrestillägg på ca 0,41 mnkr per år och en total hyra om ca 0,67 mnkr per år.

Stadsdelsnämnden föreslås vidare ge förvaltningen i uppdrag att teckna avtal med Wallenstam AB om genomförande av åtgärderna.

- - - - -