



Handläggare: Mari Ekman
Fastighetsförvaltningen
AO Barnstugor
Tel: 508 269 41
mari.ekman@gfk.stockholm.se

2004-04-27

Dnr 04-770-1527

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Upprustning av barnstuga på fastigheten Tingfast 38, i stadsdelen
Hässelby-Vällingby. Inriktnings- och genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner att fastighetsförvaltningen på uppdrag av Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning genomför upprustning av barnstuga på fastigheten Tingfast 38 för en total investeringsutgift om ca 6,6 mnkr. Upprustningen utförs under förutsättning att avtal om framtida förhyrning tecknas.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Barbro Johansson

SAMMANFATTNING

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd har ett stort behov av nya förskoleplatser. En 3-avdelnings barnstuga på fastigheten Tingfast 38 har stått tom sedan 1998 pga att den ligger intill en kraftledningsgata som avger höga microteslavärden. Nu undersöks möjligheten att göra förändringar i kraftledningsgatan så att microteslavärdena kan minskas. Samtidigt har en vattenskada upptäckts i huset, vilket innebär att hela huset måste saneras. Gården behöver rustas upp med en del markarbeten samt komplettering med ny lekutrustning. Stadsdelsnämnden önskar förhyra lokalen fr o m höstterminen, såvida Microteslavärdena går att få ner.

S

Gatu- och fastighetsnämnden föreslås fatta ett inriktnings- och genomförandebeslut samtidigt pga den akuta situation som har uppstått. Kostnaden beräknas uppgå till ca 6,6 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Barnstugan på fastigheten Tingfast 38 på adressen Ryttnästarvägen 91 ligger intill en kraftledningsgata. Pga höga microteslavärden från kraftledningen har lokalen stått tom sedan fastighetsförvaltningen övertog den från Stockholms hem 1998. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd har ett stort behov av nya förskoleplatser till höstterminen 2004. Stadsdelsnämnden beslutade i ett ärende 2003-12-16 att uppdra åt stadsdelsförvaltningen att undersöka möjligheterna att under 2004 starta förskoleverksamhet i lokalen på Ryttnästarvägen 91. På uppdrag av fastighetsförvaltningen utreder nu Svenska Kraftnät möjligheten att göra förändringar i kraftledningsgatan så att de höga microteslavärdena kan sänkas och besked väntas inom kort. Inriktningen är att barnstugan i så fall skulle kunna användas för 3 avdelningar.

Samtidigt har en vattenskada upptäckts i huset, pga en avloppsledning som gått isär. Detta innebär att hela huset behöver saneras. Då vattenskadan upptäcktes sent har det uppstått en akut situation för att hinna göra en upprustning till höstterminens start. Alternativet för stadsdelsnämnden är att sätta upp paviljonger för förskolebarnen, vilket ger en högre kostnad och problem med bygglovs- och markfrågan. Pga den akuta situationen behövs ett genomförandebeslut samtidigt med inriktningsbeslut.

I upprustningen av fastigheten omfattas även utvändiga åtgärder och upprustning av gården. Lekutrustning skall monteras samt staket bytas och en del markarbeten kommer att utföras.

Samråd

Projekteringen genomförs i samråd med företrädare för Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning.

Konsekvenser

-ekonomiska

Den totala investeringsutgiften beräknas uppgå till ca 6,6 mnkr, vilket föreslås belasta investeringsbudgeten för 2004. Utgiften inkluderar kostnaden för att ändra kraftledningen. Avskrivningstiden föreslås bli 15 år. Hyran beräknas som en självkostnad i enlighet med stadens principer för förhyrning av barnstugor, vilket skulle innebära en årshyra om knappt ca 1 mnkr. Från det avgår sannolikt stimulansbidrag - dvs beställarstöd, stöd till förprojektering och projektering samt till särproduktionskostnader - som stadsdelen sökt resp. kommer att söka hos stadsledningskontoret. Om stimulansbidrag erhålls från stadsdelsnämnden för exempelvis särproduktionskostnader, sjunker hyran eftersom kapitalkostnaden kommer att minska till följd av lägre nettoinvesteringsutgifter.

En förutsättning för projektets genomförande är att avtal om framtida förhyrning tecknas med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning.

-måluppfyllelse

Att skapa en god miljö för barn och personal, med beaktande av ekonomiska förutsättningar. Därutöver tillkommer ytterligare 3 avdelningar för barnomsorg inom stadsdelen.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon ny grönyta tas inte i anspråk, då ingen ny- eller tillbyggnad sker utan en befintlig byggnad som åtgärdas. Barnstugans tomt kommer även i framtiden att utgöra en attraktiv yta på kvällar och helger för medborgarna i intilliggande bostadsområde.

-tillgänglighet

Tillgängligheten kommer att tillgodoses genom beaktande av krav enligt Boverkets Byggregler och kontorets Utemiljöprogram.

-riskanalys

Fastighetsförvaltningen bedömer att ovanstående åtgärder är ekonomiskt rimliga. Att riva och bygga en ny förskola skulle bli mer kostsamt för staden. Den föreslagna åtgärden i byggnaden är en sanering och risk finns att kostnaderna för denna blir högre än kalkylerat. Med den stora erfarenhet som kontoret har av liknande saneringar ses dock risken som mycket liten.

Stadsdelsnämnden har behov av lokalen för en lång tid framöver. Dessutom finns privata intressenter som önskar hyra fastigheten för förskoleändamål. Någon risk för tomställning bedöms inte finnas.

Utredningen från Svenska Kraftnät är ännu inte klar. En förutsättning för att upprustningen skall utföras är att Svenska Kraftnät kan ta fram en utredning som visar på att microteslavärdena går att få ner under gränsvärdet med marginal.

Kontorets förslag

Gatu- och fastighetsnämnden föreslås fatta både ett inriktnings- och ett genomförandebeslut att fastighetsförvaltningen genomför upprustning av barnstugan på Tingfast 38 enligt uppdrag av Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

SLUT