



Handläggare: Monica Fredriksson
Telefon: 08-508 09 032

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Ny förskola i fastigheten Brunnsmästaren 1 - genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Inhyrning av ny förskola i fastigheten Brunnsmästaren 1 godkänns, i enlighet med tjänsteutlåtandet.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
3. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen, teckna hyresavtal för ny förskola i fastigheten Brunnsmästaren 1, Sabbatsberg.
4. Överenskommelse om flytt av kylaggregat och kylmediekylare tillhörande Vasaparkens isbana godkänns.

Christina Rapp Lundahl
stadsdelsdirektör

Stefan Larsson Lindmark
avdelningschef

Anders Lindgren
avdelningschef

Sammanfattning

För att tillgodose behovet av förskoleplatser i Sabbatsbergsområdet samt skapa nya ändamålsenliga verksamhetslokaler föreslår förvaltningen att en ny förskola inhyrs i fastigheten Brunnsmästaren 1. Förskolan beräknas inrymma ca 65 barn. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Vasaparken, vilket gör det möjligt att på ett enkelt sätt nyttja parken för utevistelse.

I parken norr om byggnaden intill fastigheten är en kylanläggning placerad som kyler Vasaparkens isbana. Bullernivån från kylanläggningen vintertid är i dagsläget för hög för bostadsanvändning och förskoleverksamhet. Förvaltningen och fastighetsägaren har därför träffat en överenskommelse om en flytt av kylanläggningen.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom personal- och kansliavdelningen i samarbete med förskole- och fritidsavdelningen och parkmiljögruppen.

Bakgrund

Sabbatsbergsområdet omges av Odengatan/Vasaparken, Dalagatan, Sabbatsbergs sjukhus och gamla sjukhemsområdet samt Torsgatan. Fram t.o.m. 2010 pågår arbete med att förtäta området med ca 450 nya lägenheter, varav de flesta lägenheter i dagsläget är färdigställda.

För att tillgodose behovet av förskoleplatser i området samt skapa nya ändamålsenliga verksamhetslokaler fattade stadsdelsnämnden i september 2005 inriktningsbeslut om en ny förskola i fastigheten Brunnsmästaren 1.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en ny detaljplan för fastigheten, för att möjliggöra byggnation av bostäder och förskola. Fastigheten kommer att inrymma ca 40 lägenheter och en förskola i bottenvåningen med utegård mot Vasaparken. Stadsdelsnämnden ställde sig i sitt remissvar (juni 2009) positiva till ändringen av detaljplanen och möjligheten att skapa ca 65 nya förskoleplatser. Detaljplanen vann laga kraft den 23 oktober 2009.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förskolan beräknas inrymma ca 65 barn. Lokalerna utformas för att stödja ett modernt pedagogiskt arbetssätt. Inom verksamheten delas barnen i mindre grupper med vissa gemensamma utrymmen såsom matsal/torg och entréer. Fastigheten har ett mycket bra läge i direkt anslutning till Vasaparken, vilket gör det möjligt att på ett enkelt sätt nyttja parken för utevistelse. Till förskolan skapas dessutom en mindre förskolegård.

I parken norr om byggnaden intill fastigheten är en kylanläggning placerad. Bullernivån från kylanläggningen vintertid är i dagsläget för hög för bostadsanvändning och förskoleverksamhet i fastigheten Brunnsmästaren 1 (Se bilaga 1). Kylanläggningen består av ett kylaggregat, som kyler isen till Vasaparkens isbana, samt kylmediekylare (fläktar), som ska ta hand om överskottsvärmen från kylaggregatet. I detaljplanen för fastigheten anges att kylaggregatet ska placeras under mark intill byggnaden, under den planerade ytan för förskolegården. Fläktarna ska enligt detaljplanen placeras på fastighetens tak.

Risikanalyt

Företaget Atkins Sverige AB genomförde, på uppdrag av Oscar Properties, i början av 2008 en riskanalys av isbanans kylaggregat (se bilaga 3). De konstaterar i sin riskanalys att sannolikheten för en olycka med ammoniakläckage är låg och att riskerna med anläggningen är godtagbara både som individ- och samhällsrisk. I riskanalysen föreslås att förskolegården orienteras bort från anläggningen.

Stadsdelsförvaltningen har under våren 2010 anlitat ETM kylteknik AB för en kompletterande riskanalys (se bilaga 4). ETM Kylteknik gör samma riskbedömning som Atkins, därför kommer förskolegården att placeras på långsidan, mot Vasaparken, medan kylaggregaten placeras vid kortsidan av fastigheten bort från förskolegården. Detta kan kräva ett tillfälligt bygglov och på sikt en ändring i detaljplanen.

Nuläge och fortsatt hantering

Fastighetsägaren, Eastmanvägen ekonomisk förening (EEF), har vid projekteringen av fastigheten kommit fram till att fläktarna inte går att placera på taket p.g.a. att bullernivån bedöms bli för hög för intilliggande fastigheter. De har därför föreslagit andra lösningar där dessa fläktar ersätts med t.ex. bergvärme eller en uppkoppling mot Fortums fjärrvärmenät. Dessa lösningar innebär emellertid stora investeringskostnader och en längre projekteringstid. En överenskommelse har därför nåtts mellan stadsdelsförvaltningen och EEF om en temporär och därefter permanent flytt av kylanläggningen. (Se bilaga 2). Överenskommelsen gäller under förutsättning att stadsdelsnämnden godkänner överenskommelsen senast den 23 juni 2010.

Ettapp 1 – flytt av kylaggregat och temporär flytt av kylmediekylare (fläktar)

Kylaggregaten ska omplaceras från sin nuvarande plats i två plåtcontainrar med ventilationsrör ovan mark i Vasaparken, till ett underjordiskt utrymme beläget inom Brunnsmästaren 1. EEF utför och bekostar denna flytt, samt en temporär flyttning av fläktarna till en plats inom Vasaparken, så att de är i funktion till vintersäsongen 2010/2011.

EEF projekterar och utför under 2010 det underjordiska utrymme som krävs för kylaggregaten samt för eventuella värmepumpar som kan krävas för att överföra värme till fjärrvärmenätet. Kylaggregaten ska orienteras bort från förskolegården och en säker lösning för säkerhetsventilernas utblåsledningar ska göras.

Etapp 2 – permanent placering av fläktar

EEF ansvarar för att i samarbete med stadsdelsnämnden ta fram förslag till hur fläktarna ska fungera efter säsongen 2010/2011. Hela kylanläggningen ska vara i drift till vintersäsongen 2011/2012.

Ett nytt system för att hantera överskottsvärmen från anläggning för att ersätta fläktarna ska utredas. Det ska vara helt klarlagt att den åtgärd som anges i detaljplanen, dvs. att fläktarna ska placeras på byggnadens tak, inte är acceptabel ur bullersynpunkt. Förvaltningen anser inte att detta är helt utrett i nuläget.

Om det efter en djupare utredning visar sig att fläktarna inte kan placeras på taket är andra tekniska lösningar möjliga. T.ex. skulle överskottsvärmen kunna tillföras Fortums fjärrvärmesystem. Denna lösning är bra ur miljösynpunkt och löser även bullerproblematiken men kräver dragnings av nya fjärrvärmeledningar i Vasaparken, vilket innebär en stor investeringskostnad. Ett avtal måste också tecknas med Forum Värme, möjligheterna till detta är i dagsläget osäkra.

Ett nytt avtal gällande ansvarsfördelning och finansiering upprättas då parterna är överens om den slutgiltiga lösningen.

Ekonomiska konsekvenser - förskolan

Hyreskostnad

Årshyra: 1 600 000 kr.

Yta: 656 kvm

Antal platser: 65

Årshyra per kvm: 2 439 kr

Årshyra per plats: 24 615 kr

Ekonomiska konsekvenser - kylanläggningen

Eastmanvägen ekonomiska förening (EEF) äger fastigheten Brunnsmästaren 1. Föreningen ägs till 100 % av Pompejus AB, som i sin tur är ett dotterbolag till Oscar Properties AB.

Etapp 1

EEF projekterar och utför under 2010 på egen bekostnad den underjordiska byggnad som krävs för kylaggregaten samt för eventuella övriga anordningar, som t.ex. värmepumpar, som kan komma att krävas för anläggningen.



EEF bekostar och utför flytten av kylaggregaten till den underjordiska byggnaden. EEF bekostar och utför även en temporär flyttning av kylmediekylarna (fläktarna) till en plats inom Vasaparken. I detta ingår nödvändiga el-, VA- och ventilationsdragningar för anläggningen med anslutningar till respektive system. Placeringen av fläktarna ska godkännas av Norrmalms stadsdelsförvaltning. Anläggningen ska vara i drift senast den 15 oktober 2010. Om försening uppstår och den inte beror på staden har staden rätt till vite om 1 000 000 kr.

Ettapp 2

EEF ansvarar för att i samarbete med stadsdelsnämnden ta fram förslag till hur anläggningen ska fungera efter säsongen 2010/2011. Den lösning som väljs för genomförande ska ur teknisk och ekonomisk synpunkt accepteras av båda parter.

Den permanenta anläggningen ska vara i drift senast den 15 oktober 2011. Om försening uppstår och den inte beror på staden har staden rätt till vite om 1 000 000 kr.

EEF äger och ansvarar för underhåll av den underjordiska byggnaden och upplåter den med hyresrätt till stadsdelsnämnden. Stadsdelsnämnden äger och sköter drift och underhåll av kylaggregaten med tillhörande ledningsdragningar och anslutningar.

Bilagor

1. PM om buller från kylaggregat, från WSP
2. Överenskommelse mellan stadsdelsförvaltningen och EEF
3. Riskanalys från Atkins Sverige AB
4. Riskanalys från ETM kylteknik AB