



Handläggare: Rune Ney
Telefon: 08-508 24 060

Till
Skärholmen stadsdelsnämnd

13

Komplettering av Tjänsteärende: Rivning och uppbyggnad av förskolan Torpgläntan 8 i Vårberg.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens komplettering.
2. Ärendet sändes till Kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
3. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
Stadsdelsdirektör

Rune Ney
Avdelningschef Samhällsservice

Sammanfattning

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade i stadsdelsnämnden den 25 oktober att de två förskolebyggnaderna på förskolan Torpgläntan 8, rivs och ersätts med en ny förskola. I den ekonomiska redovisningen för hyreskostnaderna så fanns inte den nya DoU-schablonen (Drift och Underhåll) med 452 kr.kvm/år. De första 5 åren reduceras beloppet med 200 kr.kvm/år. Därmed blir hyran 1 757 491 kr. + 214 200 kr. vilket blir summa år 1 med 1 971 691 kr/år istället för 1 757 491 kr/år. Till det kommer tomträtsavgäld på 46 000 kr/år.

Bakgrund

I samband med att förvaltningen gjorde en beställning av nytt kök på fastigheten Stallarholmen 17 (förskolan Torpgläntan), så genomfördes en miljöinventering, som alltid görs vid ombyggnader. I första hand genomfördes inventering i hus B, då resultat visade allvarliga brister så beslutade SISAB att även inventera hus A, som inte ingick i ursprunglig beställning.

Resultaten av de båda inventeringarna visar på att omfattande åtgärder i samband med köksombyggnad krävs för att bristerna inte skall leda till framtida inomhusmiljöproblem. Nedan listas en del av de brister som finns i byggnaderna:

Hus B

- Grundkonstruktion, kryppgrund. (Riskkonstruktion) Krypgrunden bör saneras då det finns synlig mikrobiell påväxt på blindbotten.
- Tak, ursprungligen ett platt tak som senare byggts om till sadeltak, låg lutning (Riskkonstruktion)
- Spår av läckage från regnvatten på underlagstak.
- Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag.
- Taket bör renoveras då det finns fuktgenomslag på flera ställen.
- Byggnadens klimatskal är dåligt isolerat och det är tvåglasfönster vilket leder till en hög energiförbrukning.

Hus A

- Grundkonstruktion, platta på mark, sandfyllning (Riskkonstruktion)
- I delar av byggnaden lutar marken emot fasaden.
- Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag.
- Personalen har även klagat på dålig lukt vilket bekräftas av inventeringen. Fuktmätning i betongplattan visar på värden långt över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt. Det kunde noteras att mikrobiell lukt i tre av de fem provhålen i golvet.
- Om golven ska åtgärdas kommer total renovering av förskolan krävas, då samtliga väggar står på spånskivegolvet.
- Takpanneläggningsen bör på sikt ses över och eventuellt läggas om.

Båda byggnaderna värms upp av direktverkande el samt har generellt äldre installationer, både på VS- och elsidan.

Dessa brister sammantaget gör att SISAB och förvaltningen ser att kostnaderna för att åtgärda detta, nu och i framtiden bör jämföras med att uppföra en helt ny byggnad för att ersätta de befintliga.

En ny byggnad innebär också att färdiglagad mat inte behöver transporteras utomhus. Hela logistiken kring transporter till och från förskolan kan avsevärt förbättras. En ny byggnad erbjuder även en lägre driftskostnad, lägre energiförbrukning, bättre inomhusmiljö, bättre ventilation samt lokaler anpassade för dagens pedagogik.



SISAB kommer med anledning av ovanstående att, i enlighet med det till kommunfullmäktige föreslagna nya hyresramavtalet, tillskriva kommunstyrelsen att få tillstånd att riva byggnaderna.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom avdelningen Samhällsservice i samråd med avdelningen Förskola och fritid.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner kompletteringen av tjänsteärendet med dnr. 2.6/565-2012 och att ärendet utförs enligt nya ramavtalet med SISAB som skall gälla från 2013.

Bilagor

1. Tjänsteärendet.



Handläggare: Rune Ney
Telefon: 08-508 24 060

14

Till
Skärholmen stadsdelsnämnd

Sophie Dahlberg
Telefon: 08-508 24 016

Genomförandeärende: Rivning och uppbyggnad av förskolan Torpgläntan 8 i Vårberg.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag.
2. Ärendet sändes till Kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
3. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
Stadsdelsdirektör

Rune Ney
Avdelningschef Samhällsservice

Sammanfattning

I samband med att förvaltningen gjorde en beställning av nytt kök på förskolan Torpgläntan, så genomfördes en miljöinventering. Då resultat visade allvarliga brister så beslutade SISAB att även inventera hus A, som inte ingick i ursprunglig beställning. Resultaten av de båda inventeringarna visar på att omfattande åtgärder i samband med köksombyggnad krävs för att bristerna inte skall leda till framtida inomhusmiljöproblem.

Förvaltningen föreslår liksom SISAB att de två förskolebyggnaderna på förskolan Torpgläntan 8, rivs och istället ersätts med en ny förskola. Totalt tillskapas en ny avdelning i samband med att den nya förskolan byggs. Ärendet sänds till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande. Förvaltningen söker stimulansbidrag för utbyggnad av förskolan om 0,8 mnkr för en tillkommande förskoleavdelning.



Ärendets beredning

Ärendet är berett inom avdelningen Samhällsservice i samråd med avdelningen Förskola och fritid.

Bakgrund

I samband med att förvaltningen gjorde en beställning av nytt kök på fastigheten Stallarholmen 17 (förskolan Torpgläntan), så genomfördes en miljöinventering, som alltid görs vid ombyggnader. I första hand genomfördes inventering i hus B, då resultat visade allvarliga brister så beslutade SISAB att även inventera hus A, som inte ingick i ursprunglig beställning.

Resultaten av de båda inventeringarna visar på att omfattande åtgärder i samband med köksombyggnad krävs för att bristerna inte skall leda till framtida inomhusmiljöproblem. Nedan listas en del av de brister som finns i byggnaderna:

Hus B

- Grundkonstruktion, krypgrund. (Riskkonstruktion) Krypgrunden bör saneras då det finns synlig mikrobiell påväxt på blindbotten.
- Tak, ursprungligen ett platt tak som senare byggts om till sadeltak, låg lutning (Riskkonstruktion)
- Spår av läckage från regnvatten på underlagstak.
- Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag.
- Taket bör renoveras då det finns fuktgenomslag på flera ställen.
- Byggnadens klimatsskal är dåligt isolerat och det är tvåglasfönster vilket leder till en hög energiförbrukning.

Hus A

- Grundkonstruktion, platta på mark, sandfyllning (Riskkonstruktion)
- I delar av byggnaden lutar marken emot fasaden.
- Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag.
- Personalen har även klagat på dålig lukt vilket bekräftas av inventeringen. Fuktmätning i betongplattan visar på värden långt över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt. Det kunde noteras att mikrobiell lukt i tre av de fem provhålen i golvet.
- Om golven ska åtgärdas kommer total renovering av förskolan krävas, då samtliga väggar står på spånskivegolvet.
- Takpannelägningen bör på sikt ses över och eventuellt läggas om.

Båda byggnaderna värms upp av direktverkande el samt har generellt äldre installationer, både på VS- och elsidan.



Dessa brister sammantaget gör att SISAB och förvaltningen ser att kostnaderna för att åtgärda detta, nu och i framtiden bör jämföras med att uppföra en helt ny byggnad för att ersätta de befintliga.

En ny byggnad innebär också att färdiglagad mat inte behöver transporteras utomhus. Hela logistiken kring transporter till och från förskolan kan avsevärt förbättras. En ny byggnad erbjuder även en lägre driftskostnad, lägre energiförbrukning, bättre inomhusmiljö, bättre ventilation samt lokaler anpassade för dagens pedagogik. SISAB kommer med anledning av ovanstående att, i enlighet med det till kommunfullmäktige föreslagna nya hyresramavtalet, tillskriva kommunstyrelsen att få tillstånd att riva byggnaderna.

Kösituation samt befolkningsprognos

Det är många barn i kö för att få förskoleplats i stadsdelen. Utredningar pågår om att bygga nya bostäder i stadsdelen bland annat på Vårbergsvägen i Skärholmen och på Vårbergstoppen. Dessa projekt skulle innebära ca 300 nya lägenheter.

Antalet barn i förskoleåldern, 1-5 år, 2011-2021

	2011*	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vårberg	726	746	730	728	711	692	675	664	654	648	643

*För 2011 gäller faktiska siffror, medan resterande år är prognostiserat antal barn enligt prognos 12 från USK.

Antalet barn mellan 1-5 år förväntas dock minska något från och med 2013. I Vårberg finns lägenhetsförskolor i mer tillfälliga förskolelokaler som kan sägas upp vid ett eventuellt minskat antal barn.

Ekonomi

Kostnaderna täcks i den ordinarie budgeten för avdelningen Förskola och fritid. Stadens stimulansbidrag för utbyggnad av förskolor är 0,8 mnkr per tillkommande förskolegrupp. Beslut fattas av Kommunstyrelsen efter hemställan från stadsdelsnämnden i tertialrapport. Utbetalning enligt Kommunstyrelsens beslut sker dock först i samband med öppnandet av nytillkommen hemvist, efter begäran från stadsdelsnämnden.

Stadsdelsförvaltningen har i föreliggande redovisning av hyran inte räknat av effekten av stimulansbidraget. Stimulansbidrag kan sökas för den nya förskoleavdelningen. Hyresvärd för både de gamla förskolelokalerna och den nya förskolan är SISAB.



SISAB avser att tillskriva kommunstyrelsen att få tillstånd att riva byggnaderna, men för att göra ärendet mer överskådligt visas beräkningar för ombyggnad respektive nybyggnad.

Det hyresmässiga restvärdet på befintliga byggnader är cirka 1,5 mkr (ingår ej i nedanstående belopp), vilket om hyresramavtalet går igenom i kommunfullmäktige övergår till SISAB att betala. Förutom detta kommer i så fall rivningskostnaden också att landa på SISAB, cirka 0,9 miljoner kronor. Drift- och underhållskostnader eller tomträtt är ej medräknat i hyresberäkningarna. Baskapitalhyra beräknat enligt förslag till nytt hyresramavtal.

Kostnader

Befintlig Torpglänta (876 kvm. Ombyggnad av kök samt åtgärdande av riskkonstruktioner

Ombyggnad av bef kök	9 500 000 kr
Åtgärdande av rikskonstruktioner i Hus A och B (Sisabs kostnad)	7 000 000 kr
	16 500 000 kr

Ny Torpglänta

Nybyggnation 850 kvm, 5 avdelningar 27 200 000 kr

Hyror

Befintlig Torpglänta (ombyggnad av kök samt åtgärdande av riskkonstruktioner)
(kapitalhyra år 2013; 350 400 kr)

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor/år
33 år	8 264 000	250 455	247 950	498 405
20 år	902 500	45 125	27 075	72 200
10 år	332 500	33 250	9 975	43 225
5 år				
Total investering	9 500 000			613 830
Baskapitalhyra 2013				350 400
Totalsumma hyra år 1				964 230



Ny Torpglänta (nybyggnad 850 kvm 5 avdelningar)

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor/år
33 år	23 664 000	717 091	709 920	1 427 011
20 år	2 584 000	129 200	77 520	206 720
10 år	952 000	95 200	28 560	123 760
5 år				
Total investering	27 200 000			
Summa hyra år 1				1 757 491

Kostnadsbeskrivning av gamla och nya förskolelokalerna

Den nya byggnaden föreslås bli 850 kvm stor och bestå av 5 avdelningar. Totala ytan för de båda befintliga förskolebyggnaderna är 876 kvm och består av 4 avdelningar. Efter ombyggnationen skulle hyran bli 964 230 kr/år, vilket ger 1 112 kronor per kvm/år. Beräknat per barn blir det 15 305 kronor per barn och år. Den nya förskolan skulle få en hyra på 1 757 491 kronor per år, vilket innebär en kostnad på 2 068 kronor per kvm/år. Beräknat per barn blir det 19 528 kronor per barn och år.

Kostnadsbeskrivning gamla och nya förskolelokalerna

Förskola	Bygg- år	Avdel- ningar	Antal barn	Yta	Yta per barn	Årshyra	Årshyra kr/kvm.	Kostnad per barn/år
Torp- gläntan, Ombyggd	1967	4	63	867	13,8	964 230	1 112	15 305
Torp- gläntan Ny	2012	5	90	850	9,5	1 757 491	2 068	19 528

Tidplan

Inflyttning i den nya förskolelokalen kan ske tidigast vid årsskiftet 2013/2014. När inflyttning kan ske beror bland annat på bygglovsförfarandet. Förskolan evakueras under byggtiden till Vårbergs sjukhem.



Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår liksom SISAB att de två förskolebyggnaderna på förskolan Torpgläntan 8, rivs och ersätts med en ny förskola. Totalt tillskapas en ny avdelning i samband med att den nya förskolan byggs.

Ärendet sänds till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande. Förvaltningen söker stimulansbidrag för utbyggnad av förskolan om 0,8 mnkr per för en tillkommande förskoleavdelning.

Bilagor

1. SISAB:s jämförelser mellan åtgärder i befintliga hus och ett nybyggt hus, förskolan Torpgläntan 8, kv Stallarholmen 17



Skolfastigheter i Stockholm AB

Dnr: 00482-2011

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Rune Ney
Box 503
127 26 Skärholmen

Vår referens: Marie Fryxell

Stockholm 2012-10-02

Er referens: Rune Ney

Jämförelser mellan åtgärder i befintliga hus och ett nybyggt hus, förskolan Torpgläntan 8, kv Stallarholmen 17

Analys av status på befintliga byggnader och fördelar med nybygge

I samband med er beställning av nytt kök på fastigheten Stallarholmen 17, så genomfördes en miljöinventering, som alltid görs vid ombyggnader.

I första hand genomfördes inventering i hus B, då resultat visade allvarliga brister så beslutade vi att även inventera hus A (Hus A ingick ej i ursprunglig beställning).

Resultaten av de båda inventeringarna visar på att omfattande åtgärder i samband med köksombyggnad krävs för att bristerna inte skall leda till framtida inomhusmiljöproblem.

Hus B

- Grundkonstruktion, kryppgrund impregnerat virke förekommer i (Riskkonstruktion)
- Tak, ursprungligen ett platt tak som senare byggts om till sadeltak, låg lutning (riskkonstruktion)
- Spår av läckage från regnvatten
- Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag
- Tvåglasfönster
- Äldre lysrörsarmaturer

Hus A

Grundkonstruktion, platta på mark sandfyllning (Riskkonstruktion) Tidigare problem i en mindre del av byggnaden åtgärdade med ventilerat golv

I delar av byggnaden lutar marken emot fasaden.

Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag

Personalen har även klagat på dålig lukt vilket bekräftas av inventeringen.

Båda byggnaderna värms upp av direktverkande el samt har generellt äldre installationer, både på VS- och el-sidan.

Dessa brister sammantaget gör att vi ser att kostnaderna för att åtgärda detta, nu och i framtiden bör jämföras med att uppföra EN helt ny byggnad för att ersätta de befintliga.

En ny byggnad innebär att färdiglagad mat inte behöver transporteras utomhus. Hela logistiken kring transporter till och från förskolan kan avsevärt förbättras. En ny byggnad erbjuder även en lägre driftskostnad, lägre energiförbrukning, bättre inomhusmiljö, bättre ventilation samt lokaler anpassade för dagens pedagogik. SISAB kommer med anledning av ovanstående att, i enlighet med det till kommunfullmäktige föreslagna nya hyresramavtalet, tillskriva kommunstyrelsen för att få tillstånd att riva byggnaderna.

Ekonomiska jämförelser

Då SISAB avser att hantera ärendet enligt ovan är det egentligen bara ett alternativ som är intressant att redovisa, men för att göra ärendet mer överskådligt visas beräkningar för ombyggnad respektive nybyggnad. Observera att alla kostnader är bedömningar utifrån dagens kostnadsläge, utan indexuppräknning.

Det hyresmässiga restvärdet på befintliga byggnader är ca 1,5 mkr (ingår ej i nedanstående belopp), vilket om hyresramavtalet går igenom i kommunfullmäktige övergår till SISAB att betala. Förutom detta kommer i så fall rivningskostnaden också att landa på SISAB, ca 0,9 miljoner kronor.

Drift- och underhållskostnader eller tomträtt är EJ medräknat i hyresberäkningarna, och beräkningarna bygger på årets räntesats. Baskapitalhyra beräknat enligt förslag till nytt hyresramavtal (utan indexuppräknning).

Kostnader

Befintlig Torpglänta (876 m ² . Ombyggnad av kök samt åtgärdande av riskkonstruktioner)	
Ombyggnad av bef kök	9 500 000 kr
Åtgärdande av riskkonstruktioner i Hus A och B (SISAB:s kostnad)	7 000 000 kr
	<hr/>
	16 500 000 kr
Ny Torpglänta	
Nybyggnad 850 m ² , 5 avdelningar	27 200 000 kr

Hyror

Befintlig Torpglänta (Ombyggnad av kök samt åtgärdande av riskkonstruktioner) (kapitalhyra år 2013; 350 400 kr)

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	8 265 000	250 455	247 950	498 405
20 år	902 500	45 125	27 075	72 200
10 år	332 500	33 250	9 975	43 225
5 år				
Total investering	9 500 000		Summa	613 830
Baskapitalhyra 2013				350 400
Totalsumma hyra år 1				964 230

Vidare blir kapitalhyran med oförändrad räntesats och index:

Summa hyra år 11 828 635 kr/år

Summa hyra år 21 696 682 kr/år

Ny Torpglänta (Nybyggnad 850 m² 5 avdelningar)

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	23 664 000	717 091	709 920	1 427 011
20 år	2 584 000	129 200	77 520	206 720
10 år	952 000	95 200	28 560	123 760
5 år				
Total investering	27 200 000			
Summa hyra år 1				1 757 491

Vidare blir kapitalhyran med oförändrad räntesats och index:

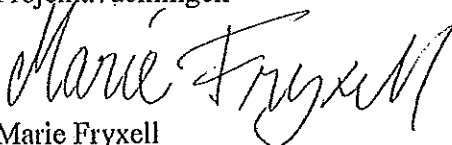
Summa hyra år 11 1 369 261 kr/år

Summa hyra år 21 991 460 kr/år

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Projektavdelningen



Marie Fryxell