

Handläggare
Yvonne Ekman
Telefon: 08-508 120 18

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
2014-09-25

Ombyggnad av förskolan Sälen, Katarina Västra Kyrkogata

Genomförandeärende

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa ombyggnad enligt av skolfastighetsbolaget SISAB framtagna underhållsplan och till en kostnad år 1 uppgående till 130 tkr.

Christina Rapp Lundahl
Stadsdelsdirektör

Agneta Forsberg
T f avdelningschef

Niklas Björkman
Avdelningschef

Sammanfattning

Förskolan Sälen bedriver verksamhet i fastigheten Sture mindre 8 belägen vid Katarina Västra Kyrkogatan. Byggnaden är därför i stort behov av upprustning och underhåll. Fastigheten uppfyller inte dagens krav på tillgänglighet, energianvändning, miljö och hälsa.

För att säkerställa en fortsatt användning av fastigheten som förskola behövs därför en genomgripande upprustning. Fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har i samråd med stadsdelsförvaltningen tagit fram en underhållsplan och en kostnadsoffert har presenterats för förvaltningen innebärande en tillkommande hyreskostnad år 1 om 130 tkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning.

Ombyggnad av förskolan

Planerade åtgärder

Förskolan Sälen är inrymd i en fastighet som inte genomgått någon större ombyggnad eller upprustning sedan huset byggdes för drygt 30 år sedan och byggnaden är i stort behov av upprustning och underhåll.

Dagens krav på energianvändning, hälsa och miljö samt tillgänglighet är inte tillgodosedda. För att säkerställa en fortsatt användning av fastigheten som förskola behövs därför en genomgripande upprustning av fastigheten. De tekniska installationerna behöver byggas om. Fastigheten behöver även förses med nytt uppvärmningssystem och komplettering av ventilationsanläggningen. Det befintliga tillagningsköket kräver en uppdatering för att hamna i nivå med dagens gällande krav och bestämmelser. Kravet på tillgänglighet behöver förbättras och bland annat en ny handikaptoalett behöver anordnas på entréplanet. Hiss finns sedan tidigare mellan de båda våningsplanen.

Gården kring förskolan har tidigare upprustats med lekutrustning, förråd, barnvagnsuppställning med mera och kommer att återställas efter planerade underhållsåtgärder.

Förskolan inrymmer i dagsläget två avdelningar om cirka 37 barn. Den totala verksamhetsytan uppgår till 488 kvm och bedöms vara yt- och verksamhetseffektiv. Efter ombyggnad kommer förskolan byggnadstekniskt ha kapacitet och vid behov kunna inrymma totalt mellan 45 och 50 förskoleplatser och en yta per barn om cirka 10,0 kvm.

Fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har i samråd med stadsdelsförvaltningen sett över underhållsbehovet och nödvändiga åtgärder samt även verksamhetens behov av viss lokalmässig uppdatering och anpassning. Utifrån utredning och framtagna underlag har SISAB tagit fram en underhållsplan och en kostnadsoffert presenterats för stadsdelsförvaltningen.

Kostnader

Av den totala underhålls- och ombyggnadskostnaden om cirka 11,2 mnkr uppgår SISABs kostnader till knappt 9,9 mnkr. Den del av kostnaden som är hyresgenerande för stadsdelsförvaltningen beräknas till cirka 1,4 mnkr. För stadsdelsförvaltningen innebär det en tillkommande hyreskostnad under år 1, tidigast från juni 2015, motsvarande 133 000 kronor. Denna kostnad kommer sedan minska årligen genom löpande amorteringar, med minskande lån och räntekostnader.

Tidplan

Utredning	mars 2014
Projektering	april
Förslagshandling	juni 2014
Evakuering	juli 2014
Produktion	start juli 2014
Prel. återflytt	juni 2015

Förskoleverksamheten har under sommaren evakuerats till lokaler vid Rosenlundsgatan 44 som Micasa Fastigheter AB hyr ut till stadsdelsförvaltningen. Dessa lokaler har förvaltningen kunnat nyttjat löpande under ett flertal år när behov uppstått av ersättningslokaler på grund av ombyggnadsåtgärder i förskolelokaler. Lokalerna är därför till viss del redan anpassade och fungerar väl som tillfällig evakuering av förskoleverksamhet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förskolan Sälen vid Katarina Västra kyrkogatan utgör en av stadsdelsnämndens fåtal friliggande förskolor med egen gård i stadsmiljö och är en viktig resurs för förskoleverksamheten. De föreslagna underhållsåtgärderna är nödvändiga och invändig ombyggnad kommer att säkerställa ett långsiktigt nyttjande av förskolan. Stadsdelsförvaltningen anser att den hyresgenerande kostnaden och tillkommande beräknad årshyreskostnad är acceptabel.

Stadsdelsnämnden föreslås ge förvaltningen i uppdrag att hos SISAB beställa ombyggnad av fastigheten Sturen mindre 8 på de villkor som framgår i detta ärende.