

Handläggare
Yvonne Ekman
Telefon: 08-508 120 18

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
2014-09-25

Utveckling av förskolan Kastanjen och tillhörande utegård, kv. Hållkarlen 2

Inriktningsärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att via skolfastighetsbolagen SISAB ansöka om markanvisning och detaljplaneändring samt beställa nödvändiga handlingar för uppförande av en ny förskola om sex till åtta avdelningar som ersättning för befintlig.
2. Omedelbar justering

Christina Rapp Lundahl
Stadsdelsdirektör

Agneta Forsberg
T f avdelningschef

Niklas Björkman
Avdelningschef

Sammanfattning

Förskolan Kastanjen är inrymd i en fristående fastighet som är belägen vid Fatburgatan 36. Byggnaden har inte genomgått någon större ombyggnad eller upprustning sedan huset uppfördes i slutet på 1970-talet och fastigheten uppfyller inte dagens krav på energianvändning, hälsa och miljö.

För att säkerställa en fortsatt användning av fastigheten som förskola behövs därför en genomgripande upprustning och ombyggnad av fastigheten. Genomförd förstudie och utredningar om behov av åtgärder och av verksamhetsanpassning visar att kostnaderna för en ombyggnad vida överstiger nivån för vad som kan anses vara ekonomiskt försvarbart. Förvaltning bedömer därför det vara motiverat att pröva en annan väg och istället ansöka om planändring, planera för rivning och att bygga nytt.

Södermalms stadsdelsförvaltning

Medborgarplatsen 25
Box 4270
102 66 Stockholm
Telefon 08-508 120 18
Växel 08-508 120 00
Fax 08-508 120 66
yvonne.ekman@stockholm.se
www.stockholm.se/sodermalm

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Samråd har skett vid förskoleavdelningens samverkansgrupp 2014-08-26.

Ärendet

Förskolan Kastanjen vid Fatbursgatan 36 är inrymd i en fristående fastighet som inte har genomgått någon större ombyggnad eller upprustning sedan huset uppfördes i slutet på 1970-talet. Byggnaden uppfyller inte dagens krav på energianvändning, hälsa och miljö. De tekniska installationerna behöver byggas om. Befintligt tillagningskök behöver uppdateras och byggas om för att uppfylla dagens gällande krav och bestämmelser. Fastigheten behöver även förses med nytt uppvärmningssystem och ny ventilationsanläggning. Befintlig planlösning är otidsenlig och behöver bli mer flexibel för att kunna möta de behov verksamheten har idag, men även framtidens behov. För att säkerställa en fortsatt användning av fastigheten som förskola behövs därför en genomgripande upprustning och ombyggnad av fastigheten.

Även markområdet och lekgården som omgärdar förskolan och behöver genomgå omfattande underhålls- och saneringsåtgärder. Tidigare nedgrävda fyllnadsmassor på platsen från omkringliggande byggprojekt i närområdet har kommit upp i dagen på gården och alltmer blivit en säkerhetsrisk för barnen. Vissa delar av utegården har verksamheten nödgats stänga av då det inte längre är lämpligt som lek område.

Under våren 2012 beställde stadsdelsförvaltningen en förstudie av skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) gällande ombyggnad av förskolan Kastanjen på Fatbursgatan 36 Södermalm. Förstudien syftade till att ta fram ett översiktligt beslutsunderlag för att gå vidare i processen att långsiktigt säkerställa ett användande av fastigheten som förskola.

Efter drygt ett år, under oktober 2013, beslutade förvaltningen att gå vidare i processen och beställa förslagshandlingar av SISAB. Till

grund för förslagshandlingen låg den genomförda förstudien daterad 2012-06-07.

Under senhösten och våren 2014 har SISAB vidare undersökt och utrett underhållsbehoven och i samråd med förvaltningen fört samtal kring verksamhetens önskemål av modernisering och anpassning av lokalerna till modern standard som uppfyller dagens krav och behov.

På försommaren 2014 fick förvaltningen en första indikation på att ombyggnadskostnaderna i slutändan kunde uppgå till mycket höga belopp, kanske upp till 20 mnkr eller nästan i nivå med nybyggnadsstandard. Trots nedlagda kostnader skulle ombyggnaden ända inte resultera i en tillfredställande standard och önskad förändrad planlösning. Ombyggnaden skulle i princip endast omfatta invändiga åtgärder, medan fastighetens skal i form av väggar och låga takhöjd i princip skulle kvarstå enligt befintligt utförande. Det får till följd att trots en omfattande ombyggnad till en mycket hög kostnad kommer ändå inbyggda brister i fastigheten, bland den låga takhöjden, begränsa och hindra möjligheten för att skapa en modern, ljus och flexibel planlösning och verksamhet som motsvarar dagens standard.

Både företrädare från SISAB och förvaltningen har gjort bedömningen att ombyggnadsprojektet inte längre inte kan anses vara ekonomiskt försvarbart. Av den anledningen har berörda dragit slutsatsen att istället för att bygga om en befintlig förskola med mycket stora underhållsbehov, gå vidare på ett annat spår och ansöka om planändring i syfte att utöka planområdet, att riva befintlig förskola och bygga en ny förskola som motsvarar framtidens behov.

Förvaltningens synpunkter

Den byggnad som förskolan Kastanjen är inrymd i har ju som tidigare nämnts inte genomgått någon större ombyggnad eller upprustning sedan huset uppfördes i slutet på 1970-talet. Fastigheten uppfyller heller inte dagens krav på energianvändning, hälsa och miljö. För att säkerställa en fortsatt användning av fastigheten som förskola kommer därför en genomgripande upprustning och ombyggnad av fastigheten krävas. Av SISAB genomförd förstudie och utredningar gällande nödvändiga underhålls- och upprustningsåtgärder samt behov av verksamhetsanpassning visar på att kostnaderna för ombyggnaden vida överstiger nivån för vad som anses vara ekonomiskt

försvarbart. Förvaltning bedömer därför det vara väl motiverat att pröva en annan väg och istället för att bygga om en otidsenlig förskola med stora underhållsbehov, ansöka om en planändring, planera för rivning av befintlig förskola och att bygga en ny flexibel förskola som både uppfyller dagens krav och framtidens behov.

Stadsdelsnämnden föreslås ge förvaltningen i uppdrag att via skolfastighetsbolagen SISAB ansöka om markanvisning och detaljplaneändring samt beställa nödvändiga handlingar för uppförande av en ny förskola om sex till åtta avdelningar som ersättning för befintlig.
