

**Handläggare**  
Helén Örtegren  
Telefon: 08-508 23 051

**Till**  
Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsnämnd  
2014-11-20

## **Verksamhetsanpassning av förskolan Ellen Key**

Genomförandebeslut

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om verksamhetsanpassning av förskolan Ellen Key på Ellen Keys gata 83, kv. Solhatten 1, i Fruängen.
2. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa verksamhetsanpassningen av fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Maria Mannerholm  
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

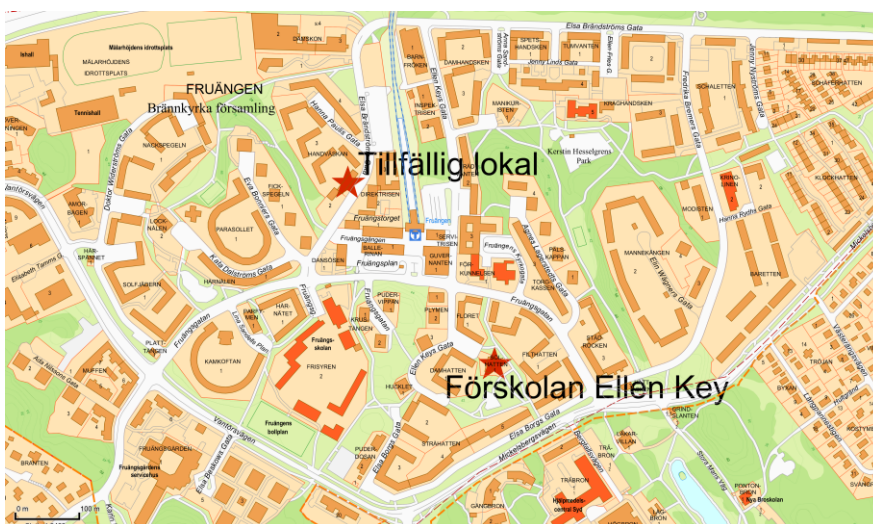
Stadsdelsförvaltningen föreslår att fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, får uppdrag att verksamhetsanpassa förskolan Ellen Keys lokaler och utemiljö i samband med SISAB:s planerade periodiska underhåll. Förskolans kapacitet kan utökas från två till tre avdelningar genom att planlösningen anpassas. Hyrestillägget för anpassningen kommer att kosta 921 056 kronor per år. Total årshyra per barn kommer att bli 25 731 kronor.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regi. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 4 november och behandlas i förvaltningsgruppen den 11 november 2014.

## Bakgrund

En fuktskada upptäcktes under våren 2014 i förskolan Ellen Keys lokaler. Förskolans ordinarie lokaler tomställdes och verksamheten evakuerades till lokaler på Elsa Brändströms gata 66 i Fruängen under sommaren.



Karta: Markering för tillfällig lokal på Elsa Brändströms gata 66 och markering för förskolan Ellen Keys ordinarie lokaler.

Förskolan Ellen Key är byggd i två våningsplan i souterräng. Konstruktionen har nu lett till att fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, planerar att genomföra åtgärder för att säkerställa fastighetens tekniska kvalitet, livslängd och funktion.



Bild: Förskolan Ellen Keys fasad på det övre våningsplanet sedd från Ellen Keys gata (Källa: SISAB)

Förskolan Pytsen på Nybohovsbacken 55 i Liljeholmen har en i princip likadan konstruktion som förskolan Ellen Keys byggnad. Förskolan Pytsens byggnad upprustades och fuktsäkrades under 2012 och 2013. I samband med fastighetsägaren SISAB:s upprustning, beställde stadsdelen en verksamhetsanpassning av lokalerna för att utöka förskolans kapacitet från två till tre avdelningar.

### **Förslag till verksamhetsanpassning**

Representanter från förskolan Ellen Key och stadsdelsförvaltningen har utarbetat ett förslag till verksamhetsanpassning av lokalerna och utemiljön tillsammans med SISAB och deras konsulter.

Lokalerna kan anpassas för att utöka förskolans kapacitet från två till tre avdelningar. Fastighetens tillgänglighet kommer att förbättras med en ny rullstolsanpassad toalett. Åtgärder kommer att utföras för att förbättra lokalernas ljudmiljö.

Förskolans tillagningskök kommer att renoveras med nya ytskikt, uppdatering av kökets utrustning samt byggas till för att underlätta inlastning av leveranser. En kombinerad fettavskiljare och matavfallskvarn med uppsamlingstank kommer att installeras. Förskolans kapacitet för förvaring av källsorterat avfall kommer att utökas. I bilaga 2 finns planlösningar för förskolans båda våningsplan efter föreslagen anpassning.

Uttjänta förrådsbyggnader på förskolans gård kommer att rivras och ersättas med ett nytt förråd och förvaringslådor. Gården kommer att kompletteras med en ny barnvagnsparkering och förvaring av

förskolans lekcyklar. En situationsplan över förskolans utemiljö efter föreslagen anpassning finns som bilaga 1.

### **Fastighetsägarens planering av periodiskt underhåll**

SISAB:s planering av periodiskt underhåll av förskolan omfattar:

- fuktsäkring genom dränering av grunden och inläggning av ventilerade golv på bottenvåningen
- genomgång av elsystemet
- montering av ett nytt ventilationssystem
- underhåll av invändiga och utvändiga ytskikt
- renovering av fönster
- takarbeten
- inkoppling av fjärrvärme
- isolering av vinden

### **Ekonomi**

Stadens ramavtal med SISAB reglerar såväl planerings-, besluts- och byggprocessen som fördelningen av ansvar och kostnader för projekt. SISAB:s offert är baserad på en produktionskostnads kalkyl. En ekonomisk avstämning kommer att göras efter avslutat projekt mot verklig produktionskostnad.

Den totala projektkostnaden är beräknad till 16 721 246 kronor. SISAB:s kostnad för fuktsäkringen och det periodiska underhållet blir 6 918 811 kronor. Stadsdelsförvaltningens kostnad för verksamhetsanpassning av förskolan blir 9 802 435 kronor. I bilaga 3 finns SISAB:s offert för mer information.

Stadsdelsförvaltningens andel av den slutliga produktionskostnaden kommer att finansieras som ett hyrestillägg. Investeringen betalas av med rak amortering, vilket innebär att kostnaderna för räntor sjunker under perioden för hyrestillägget.

#### Total helårshyra för förskolan Ellen Key efter ombyggnad (beräknat utifrån 2014 års hyresnivå)

Ursprunglig årshyra	468 400 kronor
Hyrestillägg för anpassningen (år 1)	921 056 kronor
Total ny årshyra för förskolan	1 389 456 kronor

Förskolans kapacitet kommer att öka från två till tre avdelningar efter avslutad verksamhetsanpassningen. Den nya tekniska kapaciteten, beräknat på 18 barn per avdelning, blir 54 platser.

Den nya årliga hyreskostnaden för förskolans lokaler kommer att bli 2 693 kronor per kvadratmeter respektive 25 731 kronor per barn beräknat utifrån en teknisk kapacitet på 18 barn/avdelning.

Förskolans totala lokalyta utökas med 16 kvm till 516 kvm i samband med ombyggnaden. Lokalytan per barn efter utökningen av förskolans kapacitet blir 9,6 kvm.

Förskolans fria gårdsyta är 1070 kvm. Gårdytan per barn efter utökningen av förskolans kapacitet blir 19,8 kvm.

### **Stimulansbidrag**

Stadens stimulansbidrag för utbyggnad av förskolelokaler är 800 000 kronor per tillkommande förskolegrupp enligt reglerna för år 2014. Kommunstyrelsen tar beslut om stimulansbidrag efter begäran från stadsdelsnämnden i tertialrapporter.

Stadsdelsförvaltningen kommer att fakturera stadsdelningskontoret för stimulansbidrag om 800 000 kronor för den utökade kapaciteten med en ny förskoleavdelning under år 2015 om stimulansbidragen fortfarande kommer att finnas kvar att söka.

Stimulansbidraget kommer att användas för stadsdelsförvaltningens interna projektledning och för flytt- och hantverkstjänster i samband med förskolans återflytt till sina ordinarie lokaler.

### **Förskolans investering för komplettering av inventarier**

De inköp av möbler och övriga inventarier som kommer att göras i samband med återflytten och starten av den nya avdelningen, kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget.

### **Tidplan**

Projektering av anpassningarna har genomförts under oktober. Byggstarten är planerad till januari 2015.

Förskolan beräknas kunna flytta tillbaka till lokalerna på Ellen Keys gata 83 från de tillfälliga evakueringslokalerna på Elsa Brändströms gata 66 under sommaren 2015.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen arbetar systematiskt med att matcha tillgången till förskolelokaler med efterfrågan av behovet av förskoleplatser inom stadsdelen. Behovet av plats inom barnomsorgen är stort.

Stadsdelsförvaltningen gör bedömningen att det är en god investering att rusta upp och anpassa förskolans lokaler och utemiljö.

Förvaltningen anser att SISAB:s offererade projektkostnad är skälig och korrekt. Det skulle inte bli billigare att bygga en ny förskola eller anpassa en kommersiell lokal för förskoleverksamhet än att fortsätta hyra förskolan Ellen Keys ordinarie lokaler av SISAB och genomföra stadsdelsförvaltningens förslag till verksamhetsanpassning.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget.

### **Bilagor**

1. Situationsplan
2. Ny planlösning
3. Fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB:s) offert