

Handläggare
Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd
2015-04-23

Verksamhetsanpassning av förskolan Hamngården

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om verksamhetsanpassning av förskolan Hamngården, Maskinistgatan 6, kv. Gröndalsgården 4, i Gröndal.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner att projektet ska genomföras.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa verksamhetsanpassningen av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Förskolan Hamngården, som byggdes 1981, är behov av en upprustning. Stadsdelsförvaltningen föreslår att fastighetsägaren SISAB får uppdraget att göra verksamhetsanpassningar av lokalerna i samband med SISAB:s planerade periodiska underhåll. Hyresgästanspassningen på totalt 23.005.588 kronor kommer att betalas som ett hyrestillägg och lokalhyran för förskolan kommer att öka med 1.596.448 kronor per år.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regi. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 7 april och behandlas i förvaltningsgruppen den 14 april 2015.

Ärendet

Bakgrund

Förskolan Hamngården har sin verksamhet i en fristående byggnad med adress Maskinistgatan 6 i Gröndal.



Karta: Markering för förskolan Hamngården i Gröndal

Förskolans huvudbyggnad byggdes år 1981. Byggnaden ägs och förvaltas av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Byggnaden har en lokalyta på 902 kvm och förskolan har fristående förråd med en total yta om 24 kvadratmeter på gården. Förskolebyggnaden inrymmer idag fyra förskoleavdelningar.



Bild: Förskolan Hamngården
(Källa: Hägersten-Liljeholmens stadsdelförvaltning)

Planerat periodiskt underhåll

Fastighetsägaren SISAB upprättar underhållsplaner för sina fastigheter. Underhållsplanen för respektive förskola stäms av tillsammans med förskolans ledning och stadsdelsförvaltningen. SISAB har konstaterat att en omfattande renovering krävs för att garantera den tekniska livslängden för förskolan Hamngården.

SISAB kommer att konvertera direktverkande radiatorer till vattenburet värmesystem med ny anslutning till fjärrvärme. Hela elsystemet ska dras om. Ventilationsanläggningen och vvs-systemet kommer att bytas ut. Samtliga fönster kommer att bytas. Byggnaden kommer att fuktsäkras i bjälklag och souterrängväg i plan 1. Underhåll kommer även att utföras på förskolans utemiljö.

Planerad verksamhetsanpassning

I samband med att SISAB planerar för och kommer att genomföra det periodiska underhållet har stadsdelsförvaltningen och förskolans ledning framfört verksamhetens behov av anpassningar.

Förskolans lokaler kommer att disponeras om för att öka förskolans kapacitet från fyra till sex avdelningar. Tillagningsköket kommer att byggas om till modern standard med god arbetsmiljö och måltidskapaciteten kommer att utökas.

Förskolans leveranser och hantering av avfall kommer att underlättas med en ny angöring och genom att ersätta ett befintligt

sopfförråd (24 kvm) med ett nytt bättre anpassat sopfförråd (22 kvm) kompletterat med en nedgrävd sopbehållare för brännbart avfall.

Förskolans avloppssystem behöver kompletteras med en fettavskiljare. Stadsdelsförvaltningen föreslår att en matavfallskvavn med uppsamlingstank kopplas samman med fettavskiljaren.

Ekonomi

Ekonomiskt ansvar för drift och underhåll av SISAB:s fastigheter hyrda av stadens nämnder regleras mellan fastighetägare och hyresgäst i ett ramavtal. SISAB:s kostnader för det periodiska underhållet beräknas bli 11.118.714 kronor. SISAB:s underhållsåtgärder kommer inte att påverka hyran för förskolan.

Den del av projektet som är en verksamhetsanpassning av förskolan kommer att kosta 23.005.588 kronor. Investeringen kommer att betalas av som ett hyrestillägg. Första året kommer hyrestillägget att kosta 1.596.448 kronor år ett efter färdigställandet. Kostnaderna är baserade på SISAB:s offert daterad den 24 mars 2015.

Investeringen betalas av med rak amortering, vilket innebär att kostnaderna för räntor sjunker under perioden för hyrestillägget.

Total årlig hyreskostnad för förskolan Hamngården efter ombyggnad

Ursprunglig årshyra för huvudbyggnaden	927.662 kronor
Hyrestillägg för anpassningen	1.596.448 kronor
Total ny årshyra för förskolan	2.524.110 kronor

Den nya årliga hyreskostnaden för förskolans huvudbyggnad och annex kommer att bli 2.725 kronor per kvadratmeter respektive 23.371 kronor per barn beräknat utifrån en teknisk kapacitet på 18 barn/avdelning.

Tidplan och evakuering

Åtgärderna är så pass omfattande att verksamheten måste evakueras under byggperioden. Verksamheten kommer under hösten 2016 evakueras till en ny förskola som då färdigställs på Liljeholmsvägen.

Enligt SISAB:s tidplan kommer verksamheten preliminärt att kunna flytta tillbaka till de ombyggda lokalerna vid årsskiftet 2017/18.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förskolan Hamngården är geografiskt viktigt placerad och förskoleplatserna behövs i planeringen av framtida barnomsorg. Stadsdelsförvaltningen gör bedömningen att det är en god investering att rusta upp den befintliga fristående byggnaden och att anpassa den efter verksamhetens behov.

Den föreslagna verksamhetsanpassningen med förändring av förskolans planlösning för att öka kapaciteten, kommer att skapa ett välbehövligt tillskott av antalet förskoleplatser i området.

Förskolans kök behöver rustas upp, leveransvägen behöver förbättras samt avfallhanteringen måste uppdateras.

Stadsdelsförvaltningen 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 Hamngården av SISAB och genomföra stadsdelsförvaltningens förslag till verksamhetsanpassning.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget och att stadsdelsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande för investeringen.

Bilagor

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