

Handläggare
Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd
2015-04-23

Verksamhetsanpassning av förskolan Gröndalsgården

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om verksamhetsanpassning av förskolan Gröndalsgården, Lövholmsvägen 85, kv. Fågelsången 2, i Gröndal.
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 Gröndalsgårdens lokaler och utemiljö i samband med SISAB:s planerade periodiska underhåll och bortforsling av förskolans paviljongbyggnad. Hyrestillägget för anpassningen kommer att kosta 570.000 kronor per år. Total årshyra per barn kommer att bli 17.168 kronor.

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.

Bakgrund

Förskolan Gröndalsgården har adress Lövholmsvägen 85 i Gröndal.



Karta: Förskolan Gröndalsgården

Förskolans huvudbyggnad, med en lokalyta på 1.164 kvadratmeter, består av tre våningsplan, plan 900 som är det nedre våningsplanet byggt i souterräng, plan 100 som är det mellersta våningsplanet och plan 200 som är det översta våningsplanet.

Huvudbyggnaden byggdes år 1948 och totalrenoverades år 1982.



Bild: Förskolan Gröndalsgårdens huvudbyggnad sedd från den inre delen av förskolegården
(Källa: Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning)

Förskolans fristående paviljongbyggnad, som hyrdes in med tidsbegränsat bygglov år 2007, är placerat på förskolegårdens framsida mot Lövholmsvägen. Paviljongens lokalyta är 87 kvadratmeter.

Planerat underhåll och önskemål om verksamhetsanpassning
Fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, inledde en dialog med stadsdelsförvaltningen och förskolans ledning under hösten 2014 inför planerat byte av golvmaterial i delar av bottenvåningen, plan 900.

Pedagogerna i paviljongen framförde parallellt ett önskemål om att flytta in förskoleverksamheten från paviljongen in i huvudbyggnaden av både pedagogiska skäl och arbetsmiljöskäl.

Planlösningen för det nedre våningsplanet, plan 900, utgjordes innan projektstarten av ett barnvagnsrum, ett kapprum, ett rörelserum, ett antal duschar och toaletter, trånga skrubbar och spridda omklädningsrum, en ateljé, en tvättstuga och ett centralförråd. Planlösningen var inte funktionell. Stadsdelsförvaltningen, förskolans ledning och SISAB undersökte hur det nedre våningsplanet kunde få en mer rationell, funktionell och inbjudande planlösning kombinerat med ambitionen att flytta in förskoleavdelningen i paviljongbyggnaden till huvudbyggnaden.

Under utredningen av framtida användning av förskolans nedre våningsplan framkom ett behov av att fuktsäkra souterrängvåningens ytterväggar.

Förslag till verksamhetsanpassning

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

Stadsdelsförvaltningen föreslår att följande genomförs:

- Belysningen på förskolans gård kompletteras för att förbättra användbarheten och barnsäkerheten under vinterhalvåret.
- En ny barnvagnsparkering på förskolans gård för både föräldrarnas och förskolans egna barnvagnar.
- Komplettering av befintligt utrymme för sortering av avfall med nya fristående skåp för avfallskärl i anslutning till befintligt sophus.
- Komplettera tillagningsköket med en matavfallskvarn med anslutning till en ny fettavskiljare med matavfallstank. Förskolan saknar anslutning till fettavskiljare idag.
- En komplettering av kapprumsfunktioner med ny kapprumsinredning och komplettering med fler torkskåp och nya torkrum för barnens ytterkläder.
- Bättre utrymme för pedagogernas arbetskläder för utevistelse.
- Upprustning och modernisering av skötrummen och toalettutrymmen.
- Flytt av kontoret och personalrummet med en integrerad hörna för dokumentation från plan 200 till en ny planlösning på plan 900 med ett personalrum med pentry, ett separat dokumentationsrum, kontor med plats för interna möten och ett kombinerat vilrum/samtalsrum.
- Ett nytt omklädningsrum för pedagoger med utrymme för ytterkläder och förvaring av personalens värdesaker. I anslutning till omklädningsrummet byggs en ny toalett med dusch.
- Ett nytt omklädningsrum med dusch och toalett för kökets personal.
- Befintligt rörelserum flyttas inom plan 900.
- Nuvarande personalrum och kontor på plan 200 anpassas för pedagogisk verksamhet och för samtyntjande av befintliga pedagogiska utrymmen och hygienutrymmen. På så sätt

kommer paviljongens avdelning att kunna flytta in i huvudbyggnaden.

Planering pågår för hur markytan där paviljongen är placerad idag ska återställas för lek när paviljongen är borttagen.

I bilaga 1 finns en situationsplan över förskolans huvudbyggnad och förskolegård. I bilaga 2 finns de nya planlösningarna för plan 900, 100 och 200.

Fastighetsägarens planering av periodiskt underhåll

SISAB:s planering av periodiskt underhåll av förskolan omfattar fuktsäkring genom dränering av grunden och åtgärd av ytterväggarna i souterrängvåningsplanet. SISAB kommer att bekosta ny energieffektiv allmänbelysning på plan 900 i samband med den nya planlösningen. SISAB står för ett nytt undertak på plan 900 samt allt rivningsarbete på plan 900.

SISAB kommer även att åtgärda brister i vattenavrinning på förskolans gård för att förebygga framtida fuktskador på förskolebyggnaden.

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.

Enligt ramavtalet med SISAB bekostar stadsdelsförvaltningen verksamhetsanpassningar och SISAB bekostar periodiskt underhåll av lokaler och utemiljö.

Den totala projektkostnaden är beräknad till 11.500.000 kronor. SISAB:s kostnad för fuktsäkringen och det periodiska underhållet blir 3.500.000 kronor. Stadsdelsförvaltningens kostnad för verksamhetsanpassning av förskolan blir 8.000.000 kronor. I bilaga 3 finns SISAB:s budgetoffert 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 Gröndalsgården efter ombyggnad

Beräknat utifrån 2015 års hyresnivå.

Ursprunglig årshyra (huvudbyggnaden)	1.284.163 kronor
Hyrestillägg för anpassningen (år 1)	570.000 kronor
Total ny årshyra för förskolan	1.854.163 kronor

Hyran per barn och år blir efter verksamhetsanpassningen av förskolans lokaler och utemiljö 17.168 kronor beräknat på den tekniska kapaciteten.

Förskolans tekniska kapacitet är oförändrad efter verksamhetsanpassningen. Sex avdelningar med en teknisk kapacitet på 18 barn per avdelning med totalt 108 förskoleplatser.

Lokalytan per barn efter verksamhetsanpassningen och avvecklingen av paviljongen blir 10,8 kvadratmeter beräknat utifrån en teknisk kapacitet.

Förskolans fria gårdsyta är 3.290 kvm. Gårdytan per barn efter utökningen av förskolans kapacitet blir 30,5 kvm.

Beställningar till SISAB

Stadsdelsförvaltningen har gjort en delbeställning till SISAB för pågående projektering och för att rivningsarbetet på plan 900 och 100 skulle kunna starta under mars 2015. Beloppet på startbeställningen är 2.225.000 kronor i enlighet med gällande delegationsordning punkt 2.16. Återstående kostnad för verksamhetsanpassningen är på 5.775.000 kronor.

Förskolans investering för komplettering av inventarier

De inköp av möbler och övriga inventarier som kommer att göras i samband med återflytten under augusti, kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget.

Tidplan

Tidplanen för projektet är anpassad utifrån att pedagoger och barn ska kunna flytta in i färdiganpassades lokaler efter sommarstängningen i år. Lokalerna planeras vara inflyttningsklara den 10 augusti. För ett genomförande enligt tidplanen måste SISAB få en beställning under vecka 18.

Marken där paviljongen är placerad idag kommer att återställas under hösten 2015.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förskolan Gröndalsgården ligger i ett barnrikt område där behovet av förskoleplatser ökar i samband med pågående och kommande bostadsutbyggnad. Stadsdelsförvaltningen ser därför ett långsiktigt behov av denna permanenta förskola.

Förvaltningen gör bedömningen att förslaget att verksamhetsanpassa förskolans huvudbyggnad och utemiljö i samband med att förskolans paviljong med tidsbegränsat bygglov forslas bort är en god investering i arbetsmiljö och hållbart resursutnyttjande.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget.

Bilagor

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