



Handläggare: Gunilla Schedin
Tfn: 508 09 015

Utbyggnad av förskoleverksamheten genom omstrukturering av lokaler inom Vasens vård- och omsorgsboende – genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att genomföra omstrukturering av lokaler inom Vasens vård- och omsorgsboende för att inrymma tre förskoleavdelningar.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 900 tkr för särproduktionskostnader, 300 tkr för startkostnader samt 200 tkr för byggnation av ny förskola, sammanlagt 1,4 mnkr.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Annette Luengo
avdelningschef

Mona Lindgren
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden har i oktober 2005 fattat beslut om att påbörja en förprojektering för att bygga om delar av Vasens vård- och omsorgsboende till förskola. Detta innebär att samtliga 13 servicehuslägenheter avvecklas. Ombyggnationen påverkar däremot inte den del av äldreboendets verksamhet som omfattar boende med heldygnsomsorg. Den nya förskolan kommer att ha plats för sammanlagt 46 barn och beräknas vara klar för inflyttning kring årsskiftet 2006/2007.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom planeringsavdelningen på uppdrag av barn- och ungdomsavdelningen samt vård- och omsorgsavdelningen. Projektering och planering av ombyggnationen har skett i samverkan med fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB.

Personalen på Vasens vård- och omsorgsboende samt på förskolan Birkagatan 15 har informerats i enlighet med samverkansavtalet. Boende och närstående på Vasens äldreboende samt föräldrar till förskolebarnen har inbjudits till informationsmöten.

Stadsdelsnämndens pensionärsråd har vid flera tillfällen informerats om den planerade ombyggnationen och ställt sig positiva till förslaget.

Information har lämnats i förvaltningsgruppen den 10 april 2006. Ritningarna har granskats av huvudskyddsombuden samt av övriga berörda fackliga företrädare.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden är skyldig att uppfylla barnomsorgsgarantin vilket innebär att behovet av förskoleplats ska tillgodoses inom tre månader räknat från månadskiftet efter det att ansökan inlämnats. Utöver detta ska stadsdelsnämnden, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut, minska barngruppernas storlek, detta med oförändrad personalstyrka.

Befolkningsprognosen för Norrmalm visar att antalet barn i åldrarna 1-5 år ökar under de närmaste åren. Enligt förvaltningens beräkningar behövs 75 nya förskoleplatser under år 2006 om barnomsorgsgarantin och stadens mål om minskade barngrupper ska uppnås.

Utöver behovet av *nya* förskoleplatser måste ersättningslokaler ordnas för den förskoleverksamhet, med två avdelningar, som nu bedrivs på Birkagatan 15. Hyresvärden har sagt upp kontraktet för avflyttning. Efter förhandling i hyresnämnden har uppskov medgetts med avflyttning till den 1 oktober 2006.

Samtidigt som antalet förskolebarn ökar minskar antalet personer 80 år och äldre i hela norra innerstaden, vilket medför ett minskat behov av servicehuslägenheter. Sedan 2002 pågår ett arbete med att anpassa utbudet av platser inom äldreomsorgen till det minskade behovet. Förvaltningen har sedan flera år tillbaka ett samarbete med stadsdelsförvaltningarna på Östermalm och Kungsholmen för gemensam äldreboendeplanering.

Parallellt med att söka tillgodose det ökade behovet att förskoleplatser har förvaltningen under en längre tid försökt hitta alternativ till de uppsagda förskolelokalerna på Birkagatan 15.

För att tillgodose akuta och i viss mån även kommande behov av förskoleplatser har stadsdelsnämnden den 20 oktober 2005 fattat beslut om att påbörja en förprojektering för att bygga om delar av Vasens vård- och omsorgsboende på Kadettgatan 2 till förskola. Projekteringsfasen är nu avslutad och ombyggnationen beräknas kunna påbörjas i mitten av maj månad.

Den nya förskolan kommer att inrymma tre avdelningar, vilket betyder att det finns plats för sammanlagt 46 barn.

Förvaltningens förslag

Förskoleverksamheten

Genom en ombyggnation och omdisponering av lokaler inom Vasens vård- och omsorgsboende kan nya förskoleplatser tillskapas och lokalutnyttjandet effektiviseras.

Entréplanet, plan 2, kommer att inrymma tre förskoleavdelningar med en yta på 88 kvm, 97 kvm, resp. 103 kvm. Två av avdelningarna beräknas ha plats för 14 barn och en för 18 barn. Hygienutrymmen kommer att finnas på varje avdelning. Ett för avdelningarna gemensamt utrymme för våtlek kommer att ordnas. Det kommer också att iordningställas ett rum för tema / rörelselek som kan nyttjas av alla avdelningar.

På entréplanet kommer det även att finnas förråd och tvättstuga, personalutrymmen, dokumentationsrum, personal/konferensrum, expedition samt ett omklädningsrum med toalett och dusch. Förskolan med tillhörande utrymmen kommer sammanlagt att uppta en yta på 606 kvm. Detta våningsplan omfattar totalt en yta på 1 269 kvm.

På plan 0, med ingång från Norrbackagatan, inrättas ett barnvagnsrum med plats för ca 30 barnvagnar, samt omklädningsrum/toalett och förråd. Dessa utrymmen upptar 62 kvm. Från barnvagnsrummet kommer man att kunna ta sig direkt upp till förskolan genom redan befintlig trappa eller hiss. Trappan kommer också fungera som en av utrymningsvägarna för de verksamheter som ska inrymmas i fastigheten.

Den nya förskolan kommer totalt att uppta en yta på 668 kvm. I denna yta ingår inte kök och samlingsal.

Förskolan kommer att ha en egen entré från Tempeltrappan, som är en återvändsgata. I anslutning till entrén förbereds för en ”utsläppsplats” för barnen på ca 80 kvm.

Utrymmen för källsortering kommer att iordningställas på plan 1 i anslutning till det garage som redan nu finns på detta våningsplan. Källsorteringsutrymmet kommer att uppta en yta på totalt 69,5 kvm.

Omdisponering av äldreomsorgens lokaler

Vasens vård- och omsorgsboende har idag 78 platser med heldygnsomsorg och 13 servicehuslägenheter, varav nio ligger på entréplanet (plan 2) och fyra på plan 1. Samtliga lägenheter på plan 2 samt en av lägenheterna på plan 1 är i dagsläget outhyrda och även vissa andra lokalytor är för närvarande outnyttjade.

Av de sammanlagt fyra lägenheterna som finns på plan 1 kommer två att omvandlas till omklädningsrum för personalen på Vasens vård- och omsorgsboende. De övriga två kommer på sikt att omdisponeras till kontorslokaler för att användas av äldreomsorgen.

På plan 0 finns för närvarande ett hjälpmedelsförråd samt omklädningsrum med toalett. Dessa utrymmen kommer att byggas om och användas av förskolan. Nytt hjälpmedelsförråd kommer att inrättas på källarplanet och omklädningsrum kommer att finnas på plan 1.

Ombyggnationen innebär att äldreomsorgens ledning som idag är spridd på olika våningsplan, kommer att samlas på ett och samma ställe.

I och med ombyggnationen kommer servicehusdelen inom Vasens vård- och omsorgsboende att avvecklas. Ombyggnationen påverkar däremot inte de platser för boende med heldygnsomsorg som redan nu finns. Detta betyder således att Vasens vård- och omsorgsboende i fortsättningen enbart kommer att inriktas på boende med heldygnsomsorg.

Förberedande åtgärder

För att kunna bygga om lokalerna till förskola måste först vissa mindre ombyggnationer av lokalerna göras. Fastighetsägaren, Micasa Fastigheter AB kommer att genomföra ombyggnationen genom sina egna entreprenörer enligt ramavtal. Kostnaden för ombyggnationen beräknas uppgå till 0,4 mnkr och ingår i den totala ombyggnadskalkylen.

Samutnyttjade lokaler

På entréplanet, d.v.s. på det plan som kommer att inrymma de tre förskoleavdelningarna, finns redan idag ett kök som numera inte används. Köket är i behov av en genomgripande upprustning, bl.a. för att uppfylla livsmedelslagens krav på hantering av matvaror.

Köket kommer därför att rustas upp, vilket betyder att all mat till både förskolan och Vasens vård- och omsorgsboende kommer att lagas på plats.

Detta innebär en klar kvalitetsförbättring för såväl de äldre som för förskolebarnen. Båda dessa grupper får idag mat som är tillagad på annat håll och som transporterats för att sedan värmas upp. Äldreboendet får sina matleveranser från Medirest och förskolan på Birkagatan 15 får mat levererad från förskolan på Birkagatan 20-22.

Det nya köket kommer således att bli en gemensam resurs för förskolan och äldreomsorgen och något av "ett hjärta" i den verksamhet som fortsättningsvis kommer att bedrivas inom vård- och omsorgsboendets nuvarande lokaler.

Köket kommer att ha kapacitet för tillagning av sammanlagt 360 portioner och kommer att förse förskolan med sammanlagt 55 luncher inkl. mellanmål samt ett mindre antal frukostmåltider. Köket kommer också att tillhandahålla äldreboendet sammanlagt 78 heldygnskoster, d.v.s. frukost, lunch, middag, mellanmål och kvällsmål. Man kommer även att leverera ett tiotal lunchmåltider till personer som har insatser från Birkastans hemtjänst.

Utöver den mat som kommer att lagas till förskolan, äldreboendet och Birkastans hemtjänst har köket således kapacitet för att kunna tillhandahålla lagad mat även till andra närliggande verksamheter. Förvaltningen planerar för närvarande att leverera mat till förskolan på Birkagatan 20-22, förutsatt att man kan klara transporten på ett sätt som uppfyller de krav som finns på hantering av livsmedel.

Köket kommer att uppta en yta på totalt ca 200 kvm, inkl. personalutrymmen.

I anslutning till köket finns en matsal som numera används som förråd. Matsalen kommer i samband med ombyggnationen att rustas upp och förskolebarnen kommer att äta sin lunch där. Detta gör att de förhållandevis små ytorna på respektive avdelning kan utnyttjas maximalt eftersom inga ytor behöver tas i anspråk för måltider. Matsalen kommer att kunna användas av äldreomsorgen under helger och kvällar.

På plan 2 finns, utöver kök och matsal, även en samlingshall på ca 160 kvm som kommer att kunna användas av både förskolan och äldreboendet. Samnyttjandet av lokaler innebär att lokalutnyttjandet kan effektiviseras men skapar samtidigt möjligheter till möten över generationsgränserna, vilket kan berika tillvaron och vara utvecklande för både barnen och de äldre.

På plan 2 finns också ett personalrum som delvis kommer att kunna användas av både förskolans och äldreboendets anställda.

Närmiljön

Vasens vård- och omsorgsboende ligger mycket nära två lekparker, Solvändan och Norrbackatäppan och också nära Karlbergs skola. Mellan Vasens vård- och omsorgsboende och Norrbackatäppan respektive Karlbergs skola finns en gångväg, vilket betyder att man inte behöver passera någon trafikerad gata. För att komma till Solvändan måste man däremot passera en gata där det i dagsläget inte finns något övergångsställe. Enligt trafikkontorets nuvarande bedömning finns det ur trafiksäkerhetssynpunkt inte något behov av ett övergångsställe på platsen. Däremot planerar man att bygga ut gångbanan med ett ”öra” för att underlätta passage över gatan.

För att öka trafiksäkerheten vid förskolan har Micasa Fastigheter AB ansökt om att utöka det inhägnade område som idag finns vid den planerade förskolans entré, vilket förvaltningen tillstyrkt.

I Solvändan finns en inhägnad lekplats. För att underlätta möjligheterna till utevistelse för förskolebarnen planerar förvaltningen att ordna förvaringslådor i parken, avsedda för förskolans egna redskap, leksaker o.dyl.

Solvändan är mycket välutnyttjad, inte minst av de många förskolor som finns i området. Parken behöver emellertid fräschas upp. Förvaltningen har för åren 2007-2009 sökt centrala investeringsmedel med sammanlagt 5,4 mnkr för upprustning av parkmark i Rödabergsområdet och räknar med att inom ramen för dessa medel kunna rusta upp Solvändan.

Konsekvenser för de boende

Elva av de sammanlagt 13 servicehuslägenheterna är redan tomställda. En av de kvarvarande hyresgästerna kommer inom någon vecka att flytta till en träningslägenhet. Detta betyder således att endast en boende kan komma att bli direkt berörd av ombyggnationen. Denne hyresgäst kommer att erbjudas ett boende som tillgodoser behovet av insatser.

Konsekvenser för förskoleverksamheten på Birkagatan 15

Ombyggnationen av delar av Vasens vård- och omsorgsboende har främst tillkommit för att ersätta de två förskoleavdelningarna på Birkagatan 15, som ska vara utrymda senast den 1 oktober 2006. Det har emellertid visat sig att byggstart och färdigställandet av de nya förskolelokalerna kommer att ta längre tid än planerat bl.a. beroende på fastighetens konstruktion. Den nya förskolan beräknas därför inte vara klar för inflyttning förrän omkring årskiftet 2006/2007.

Förvaltningen arbetar nu för hitta tillfälliga ersättningslokaler för förskoleverksamheten på Birkagatan 15.

Central genomförandegrupp

Förslaget till ombyggnad av delar av Vasens vård- och omsorgsboende har godkänts av stadens centrala genomförandegrupp för utbyggnad av äldreboende.

Stimulansbidrag för förskoleplatser

Norrmalms stadsdelsnämnd har av kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljats stimulansbidrag på totalt 600 tkr för beställarstöd och projektering av den föreslagna ombyggnationen.

I samband med genomförandet kan ytterligare medel sökas för utbyggnad av förskolelokaler. Dessa medel uppgår till 300 tkr per ny tillkommen förskoleavdelning för särproduktionskostnader, 100 tkr per förskoleavdelning för startkostnader samt 200 tkr per ny förskola. Detta betyder att sammanlagt 1,4 mnkr kan sökas för att finansiera ombyggnationen. Förvaltningen föreslår därför att stadsdelsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott ansöker om 1,4 mnkr för att genomföra ombyggnationen.

Kostnader för förskolan

Kostnaderna för ombyggnationen av vissa servicehuslägenheter och vissa övriga delar av Vasens vård- och omsorgsboende till förskola beräknas uppgå till 8 662 000 kronor.

Hyreskostnad har räknats fram av fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB och uppgår till 1 186 kronor/ kvm, vilket motsvarar 792 248 kronor/år.

De produktionskostnader som inte täcks av stimulansbidrag finansieras genom ett hyrestillägg under en trettioårsperiod. Under förutsättning att sökta medel beviljas blir kostnaden för det första året 1 331 568 kronor, enligt följande beräkning:

Amortering och räntekostnad första året	539 320 kronor
Beräknad hyreskostnad	792 248 kronor
Totalkostnad	1 331 568 kronor

Förändrade verksamhetskostnader för förskoleverksamheten

Hyreskostnaden för de två förskoleavdelningarna på Birkagatan 15 är idag 473 133 kronor/ år. Detta betyder således kostnaden för förskoleverksamheten ökar med 319 115 kronor/år i och med att de tre nya förskoleavdelningarna byggs.

Kostnader för kök med tillhörande utrymmen

Kostnaden för upprustning av köket beräknas uppgå till 7 338 000 kronor. Hyreskostnad har räknats fram av fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB och uppgår till 236 014 kronor/ år med trettiofyra års amorteringstid och 4,5 % ränta.

Amortering och räntekostnad första året	552 574 kronor
Beräknad hyreskostnad	236 014 kronor
Totalkostnad	788 588 kronor

Tillagningen av mat i ett gemensamt kök ska ge särskilda kvalitets- och samordningsvinster till äldreboendet och förskolan. Om det skulle visa sig att driften av köket inte blir ekonomiskt bärkraftig har förvaltningen försäkrat sig om att köksdelen kan avskiljas från de ytor som disponeras av förskoleavdelningarna och äldreboendet och därmed inte längre ingå i de förhyrda lokalerna. Detta skulle i så fall betyda att mat till äldreboendet och förskolan kommer att levereras från annat håll.

Äldreomsorgens omstruktureringskostnader

Äldreomsorgens omstruktureringskostnader beräknas uppgå till 412 500 kronor. Hyreskostnaden påverkas inte av ombyggnationen eftersom de lokaler äldreomsorgen kommer att nyttja redan nu ingår i hyran.

Amortering och räntekostnad första året	39 188 kronor
---	---------------

Beloppet är beräknat på tjugo års amorteringstid och 4,5 % ränta.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden i samband med tertialrapport 1 hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär ersättning för tomgångshyror i samband med ombyggnationen.

Den totala kostnaden för ombyggnationen kommer första året att uppgå till 1 131 082 kronor.

Tidsplan

Ramhandling och kostnadsberäkning klart	1-8 februari
Genomförandebeslut i stadsdelsnämnd	20 april
Beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott	26 april
Förfrågningsunderlag till upphandling, anbudstid	1 mars – 15 april
Upphandling klar	2 maj
Byggstart	15 maj

Slutbesiktning	22 december
----------------	-------------

Den beräknade byggtiden är sju månader.

Bilagor

1. Ritningar
2. Kalkyl för ombyggnation av delar av Vasens vård- och omsorgsboende till förskola
3. Kalkyl för ombyggnation av befintligt kök