



Handläggare: Agneta Sjögren  
Telefon: 508 13 106

Till  
Södermalms stadsdelsnämnd

## **Ombyggnad av förskolan Stenkolet, Skånega- tan 116**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att av skolfastighetsbolaget SISAB beställa ombyggnad av förskolan Stenkolet på i detta ärende redovisade villkor.
2. Stadsdelsnämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner den ökade hyran för förskolan Stenkolet

BrittMarie Kyndel  
Stadsdelsdirektör

Marianne Nateus  
chef Förskoleavdelningen

### **Sammanfattning**

Förskolan Stenkolet har upprepade gånger haft vattenskador. Efter det senaste läckaget av vatten sommaren 2006 konstaterades mycket höga fukthalter och mikrobiell påväxt i vägg- och golvmaterial. Verksamheten i nedre planet evakuerades omedelbart.

SISAB har nu i samarbete med förvaltningen tagit fram en förslagshandling för sanering och ombyggnad av förskolan.

I den offert med fast pris som SISAB nu lämnat uppgår stadsdelsnämndens kostnad för ombyggnationen till 12,8 mnkr. Utifrån offerten har SISAB redovisat ett hyrestillägg på 1,1 mnkr år 1. SISAB:s kostnader för underhållsåtgärder har beräknats till 8,0 mnkr.

Förskolan behövs för att täcka efterfrågan på barnomsorg i stadsdelen. Stadsdelsförvaltningen anser att hyresnivån blir acceptabel och att lokalerna bedöms som yteffektiva och med en standard som ger en god driftekonomi såväl ur pedagogisk som fastighetsekonomisk synvinkel. Nämnden föreslås uppdra åt förvaltningen att beställa ombyggnad av förskolan Stenkolet.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen i samarbete med förskoleavdelningen.

## Bakgrund

Förskolan Stenkolet på Skånegatan 116 har vid upprepade tillfällen haft vattensador beroende på inträngande vatten utifrån. Efter det senaste läckaget under sommar 2006 upplevdes luktproblem och en utredning om skadornas omfattning påbörjades. Mycket höga fukthalter uppmättes liksom att det konstaterades mikrobiell påväxt i vägg- och golvmaterial. Mögelsvampar som producerar giftiga ämnen kunde påvisas. Verksamheten på nedre våningen evakuerades omedelbart medan den fortsatta utredningen visade att avdelningarna på det övre planet kunde vara kvar i lokalerna i avvaktan på att en mer omfattande sanering av fastigheten kunde påbörjas. En lufttät vägg byggdes mellan våningarna och ventilationen lockades för att separera planens ventilation. Verksamheten har senare evakuerats till lokaler på Katarina Bangata 31-33.

## Behov av förskoleplatser

Enligt vad som framgår av det lokalplaneringsärende som behandlas av stadsdelsnämnden vid dagens sammanträde är behovet av nya förskoleplatser stort i stadsdelen. I den senaste befolkningsprognosen, som presenterades av Stockholms stads utrednings- och statistikkontor (USK) i juni 2007, förväntas antalet förskolebarn bli fler än vad som redovisats i den tidigare befolkningsprognosen från år 2006. Förvaltningen har även konstaterat att andelen barn i åldersgruppen 1- 5 år som efterfrågar förskoleplats i stadsdelsområdet har ökat till 91% det senaste året.

## Förskolan Stenkolet

### *Utförning av förskolan*

Förskolan Stenkolet har inte utom i köket genomgått några större ombyggnader sedan den blev klar 1974 och är i behov av upprustning och underhåll. Dagens krav på tillgänglighet, energianvändning, hälsa och miljö är inte tillgodosedda. För att säkerställa fortsatt användning av fastigheten som förskola behövs därför en genomgripande upprustning av fastigheten.

Förskolan Stenkolet kommer att omfatta fem avdelningar varav en sk utegrupp, vilket är en utökning med en avdelning. Lokalerna i nedre planet, vars innerväggar och ytskikt som

till stora delar måste rivras på grund av fuktskadorna, kommer att verksamhetsanpassas för att kunna inrymma ytterligare en avdelning. På det övre planet kommer förutom underhållsarbete ske en modernisering av entréer och hygienrum. De tekniska installationerna ska byggas om. Fastigheten ska bli anslutas till fjärrvärmenätet och utrustas med ny ventilationsanläggning. Kravet på tillgänglighet tillgodoses genom att hiss installeras i byggnaden och att ny handikapptalett ordnas i båda våningsplanen.

För att komma till rätta med orsaken till de återkommande vattenskadorna måste omfattande dränerande åtgärder utföras på förskolans gård. Gården ska kompletteras med förråd och uppställningsplats för barnvagnar.

Den totala ytan är 1058 kvm. Genom att föreslagen verksamhetsanpassning utförs i samband med sanering kan förskolan inrymma ytterligare en förskoleavdelning. Ytan per barn minskar med ca 3 kvm.

### *Hyresvillkor*

Enligt ramavtalet med SISAB för förhyrning av förskolelokaler är stadsdelsnämnden kostnadsansvarig för den föreslagna verksamhetsanpassningen av lokalerna och SISAB är kostnadsansvarig för sanerings- och underhållsåtgärder. Den uppskattade totala kostnaden för ombyggnaden enligt framtagna förslagshandling har beräknats till ca 20 mnr, varav ca 12 mnr för verksamhetsanpassning och 8 mnr för övriga kostnader och som SISAB har kostnadsansvar för.

Den tillkommande hyran för förskolan blir ca 1,1 mnr år 1. Hyrestillägget för ombyggnaden är beräknat med rak amortering av låneskulden enligt ramavtalet för skollokaler, vilket innebär att hyreskostnaderna successivt minskar i den takt låneskulden betalas av. Tillkommande hyra har efter 10 år sjunkit till drygt 0,6 mnr. Efter genomförd ombyggnad kommer den totala hyreskostnaden år 1 att bli ca. 1,7 mnr eller ca. 1.670 kr/kvm.

Lokalkostnaden per förskoleplats blir ca. 21 000 kr/barn/år om antalet barn motsvarande 5 avdelningar kommer att skrivas in i verksamheten. Med nu gällande budgetförutsättningar beräknar förvaltningen att verksamheten inte helt kan finansieras inom ram för förskoleschablonen. Den överskjutande kostnaden måste täckas av andra medel för barn och ungdom.

## **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förskolan Stenkolet är en av stadsdelsområdet fåtal friliggande förskolor med egen gård och är en viktig resurs för verksamheten. Genom den nu föreslagna ombyggnaden säkerställs ett långsiktigt nyttjande av förskolan. Stadsdelsförvaltningen anser att hyresnivån blir acceptabel. Förslaget innebär vidare en lokaleffektivisering, en femte avdelning inryms och med en standard som ger en god driftekonomi såväl ur pedagogisk som fastighetsekonomisk synvinkel.

Förvaltningen bedömer att det inte finns någon risk att förskolan Stenkolet inte efterfrågas. Behovet av förskola i stadsdelen är stort och framförallt kommer efterfrågan från



barn i Södra Hammarbyhamnen istället att öka ytterligare och inte kunna tillgodoses fullt ut i området.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att den får stadsdelsnämndens uppdrag att beställa ombyggnad av förskolan Stenkolet på de villkor som framgår i detta ärende. Vidare föreslås att nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av den tillkommande hyreskostnaden för förskolan Stenkolet.

---