



Handläggare: Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2012-06-14

Svar på medborgarförslag om lokalrokad inom Axelsbergs-Örnsbergs förskoleområde

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på medborgarförslaget.

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Ett medborgarförslag har inkommit med förslag om att öppna förskolan och allmänna förskolan ska få fortsätta bedriva sin verksamhet i de tillfälligt inhyrda evakueringslokalerna på Hägerstensvägen 301. Stadsdelsförvaltningens bedömning är att förslaget inte är lämpligt, då kostnaderna för tillgänglighetsanpassning uppgår till drygt 1 250 000 kronor utöver fastighetsägaren SISAB:s kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder om drygt 2 000 000 kronor. Stadsdelsförvaltningen föreslår att öppna förskolan och allmänna förskolan flyttar tillbaka till lokaler på Selmedalsvägen 88 efter sommaren 2012 efter den tillfälliga evakueringen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Ärendet behandlades i samverkansgruppen 29 maj och behandlas i förvaltningsgruppen 5 juni.

Bakgrund

Stadsdelsförvaltningen har fått ett medborgarförslag ”Angående lokalrokad inom Axelsbergs-Örnsbergs förskoleområde p.g.a. evakuering av förskolan Regnbågen”, se bilaga 1.

Medborgarförslaget framhåller att det innebär en ekonomisk besparing att hyra in lokalerna på Hägerstensvägen 301 genom att teckna ett tillsvidareavtal med SISAB och låta allmänna förskolan Svanen och öppna förskolan stanna kvar i de evakueringslokaler som nu tillfälligt hyrs in under rivningen av de ursprungliga byggnaderna på Selmedalsvägen 88 och etableringen av en ersättningspaviljong i förhållande till att bygga en paviljong.

Medborgarförslaget framhåller även följande fördelar med att hyra in lokalerna på Hägerstensvägen 301:

1. En ytterligare möjlighet för någon annan verksamhet att även utnyttja övervåningen med tre rum och kök på Hägerstensvägen 301 (har tidigare utnyttjats som ungdomsgård).
2. Deltidsförskolan Svanen och öppna förskolan får på Hägerstensvägen 301 även tillgång till möjlig utevistelse på den tillhörande tomten.
3. Bättre geografiskt läge än nuvarande på Selmedalsvägen 88.
4. En framtida möjlighet – att vid behov – trots allt bygga en baracklösning på Selmedalsvägen 88 ifall fler förskoleplatser efterfrågas i området och därmed minska eventuell barnomsorgskö ifall en sådan uppstår.

Medborgarförslaget föreslår att stadsdelsförvaltningen ska:

- snabbutreda kostnad för installation av plattformshiss på Hägerstensvägen 301 samt övrig handikappanpassning enligt PBL ”enkelt avhjälpta hinder”.
- permanent flytta tillbaka deltidsskolan Svanen och öppna förskolan till Hägerstensvägen 301.
- låta förskoleavdelningen Regnbågen permanent överta den lokal på Selmedalsvägen 88 som då Svanen och öppna förskolan lämnar.
- avvakta med en byggnation av en ny paviljong inför eventuella framtida behov av fler barnomsorgsplatser i området.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Öppna förskolan och allmänna förskolan

Det finns idag totalt fyra öppna förskolor inom Hägersten-Liljeholmen – i Fruängen, Midsommarkransen, Liljeholmen och Axelsberg-Örnsberg-Mälarhöjden. Dessa är öppna för boende i stadsdelen som helhet och är därmed inte några avgränsade upptagningsområden.

Stadsdelsförvaltningen driver enbart en allmän förskola, förskolan Svanen, där barnen erbjuds pedagogisk verksamhet under del av dagen. Den allmänna förskolan har hela stadsdelen som upptagningsområde. Samtliga barn som idag är inskrivna på allmänna förskolan Svanen erbjuds plats efter flytten till Selmedalsvägen 88 inför hösten 2010. Av de 20 inskrivna barnen i verksamheten, går 8 barn till skolan till hösten. De övriga 12 barnen som inte går till skolan till hösten bor i Axelsberg, på Hägerstensåsen, i Västberga, vid Telefonplan, i Årstadal och i Mälarhöjden.

Öppna förskolan i Axelsberg-Örnsberg-Mälarhöjden samutnyttjar lokaler med allmänna förskolan Svanen, som bedriver sin verksamhet under förmiddagar och öppna förskolan bedriver sin verksamhet under eftermiddagar med en personalgrupp per verksamhet.

Avvecklingsbeslut angående lokaler på Hägerstensvägen 301 år 2010

SISAB äger fastigheten med adress Hägerstensvägen 301. Lokalerna har över tid använt som fritidshem, deltidsförskola vilket numera benämns som allmän förskola, öppen förskola och ungdomsgård. Lokalerna på Hägerstensvägen ligger i en egen byggnad i tre våningsplan med en total lokalyta på 362 kvadratmeter.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd tog beslut om att öppna förskolan och allmänna förskolan skulle flytta från Hägerstensvägen 301 till Selmedalsvägen 88 vid nämndsammanträdet den 18 mars 2010. Förslaget till lokalbytet hade bakgrund i Stockholms stads ambition om att vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010. ”Ny lokal för öppna förskolan och allmänna förskolan i Mälarhöjden” dnr 119-2010-2.6.

SISAB har efter stadsdelsnämndens uppsägning av lokalavtalet år 2010 beställt en ändring av gällande detaljplan för att fastigheten ska kunna säljas och användas för bostadsändamål. Den nya detaljplanen beräknas vara fastställd under hösten 2012. SISAB har hittills lagt ner 88 385 kronor för detaljplaneändringen.

Om detaljplaneprocessen skulle avbrytas för att stadsdelsförvaltningen skulle teckna ett tillsvidare avtal för lokalerna på Hägerstensvägen 301, kommer SISAB att debitera stadsdelsförvaltningen för nedlagda kostnader i samband med arbetet med ändring av detaljplanen.

Stadsdelsförvaltningens arbete med tillgänglighetsanpassning av lokaler
Stadsdelsförvaltningens arbetar löpande med att optimera inhyrda verksamhetslokaler genom att anpassa lokalerna för aktuell verksamhet tekniskt utifrån kontinuerligt uppdaterade myndighetskrav gällande exempelvis brandsäkerhet, ventilation och inomhusklimat, barnsäkerhet och tillgänglighet. I merparten av våra ramavtal med kommunala fastighetsbolag, som t.ex. Micasa och SISAB, och våra kommersiella lokalavtal med privata fastighetsägare ligger kostnadsansvaret på hyresgästen, d.v.s. stadsdelsförvaltningen, gällande ändrade myndighetskrav. Kostnaden att anpassa verksamhetslokaler måste givetvis ställas i förhållande till lokalens hyreskostnad, verksamhetens behov av lokalen samt tillgången till alternativa lokaler för verksamheten.

Ett antal verksamheter har sedan de uppgraderade myndighetskraven på tillgänglighet flyttat till nya mer anpassade lokaler, då stadsdelsförvaltningen i respektive ärende gjorde bedömningen att det antingen inte var tekniskt möjligt att få en lämplig tillgänglighetsanpassning eller att anpassningskostnaderna översteg rimliga nivåer i förhållande till verksamhetens ekonomi. Det finns inte några centrala medel inom Stockholms stad för tillgänglighetsanpassning av verksamhetslokaler. Alla anpassningar måste därmed finansieras kontant med verksamhetens driftmedel eller som ett hyrestillägg över en gemensamt överenskommen tidsperiod beroende på lokalavtalets längd och den tekniska och bokföringsmässiga avskrivningstiden.

Lokaler på Selmedalsvägen 88

Under januari 2012 togs ett beslut om att riva de två byggnaderna på Selmedalsvägen 88 på grund av omfattande fuktskador. Förskolan 88:an, allmänna förskolan Svanen och öppna förskolan evakuerades vid månadsskiftet januari/februari tillfälligt till lokaler inom Axelsbergs servicehus och på Hägerstensvägen 301 för att senare flytta tillbaka till de planerade ersättningslokalerna på Selmedalsvägen 88 efter sommaren 2012. Öppna förskolan och allmänna förskolan kommer att ha tillgång till utevistelse i anslutning till lokalerna.

Ett ärende presenteras på stadsdelsnämndens sammanträde den 14 juni om lokalerna på Selmedalsvägen 88. "Evakueringspaviljong på Selmedalsvägen 88 - genomförandebeslut", dnr 261-2012-2.6.

Genomgång av lokalerna på Hägerstensvägen 301 av en tillgänglighetskonsult.

Stadsdelsförvaltningen har anlitat en sakkunnig i tillgänglighet för att få en neutral bedömning av behovet av tillgänglighetsanpassning av lokalerna på Hägerstensvägen 301 utifrån gällande myndighetskrav.

Byggnaden är granskad för publik verksamhet utifrån gällande regelverk:

- Generella krav på tillgänglighet enligt Byggnadsverkslagen, BVL, och byggnadsverksförordningen, BVF.
- Tillämpningsreglerna i Regelsamlingen för byggande, BBR 2008 (föreskrifter och allmänna råd).
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om avhjälpande av enkelt avhjälpbara hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser, BFS 2011:13 HIN 2.
- Riktlinjer enligt handboken "Bygg ikapp. För ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning". Utgåva 4.

Tillgänglighetskonsulten fastställer att följande sammanfattade krav på behov av anpassning gäller för lokalerna på Hägerstensvägen 301 om de ska används för publik verksamhet:

- Behov av en parkeringsplats helst inom 10 meter och högst 25 meter från den rullstolstillgängliga entrén.
- Kontastmarkeringar både interiört och exteriört för nivåskillnader, dörröppningar och funktioner som t.ex. toaletter.
- Tillgänglighetsanpassad entré för rullstolsbundna.
- Komplettering av skyltning.
- Automatisk dörröppnare vid entrédörren om den är tung att öppna eller är utrustad med en dörrstängare.
- Anpassning av trösklar och breddning av dörröppningar med anpassad utformning och plats för en rullstolbunden besökare eller personal att kunna öppna och stänga dörrar.
- Rullstolstolett per våningsplan för publik verksamhet för besökare med tydliga regler för mått och utrustning.
- Anpassning av kapprum med lågt placerade krokar och eventuellt en diskbänk med fritt utrymme under för rullstol om verksamheten har aktiviteter som kräver tillgång till diskbänk.
- Om lokalen kommer att användas som samlingssal, kan en teleslinga komma att behöva installeras.

Nuvarande och potentiell användning av lokalerna på Hägerstensvägen 301

Under evakueringsperioden inför återflytten tillbaka till Selmedalsvägen 88 utnyttjas lokalerna på Hägerstensvägen 301 till gemensamt använda lokaler för allmänna förskolan under förmiddagar och öppna förskolan under eftermiddagar samt till en ordinarie förskoleavdelning. Det finns inte något tillagningskök i lokalerna utan lunchen till förskoleavdelningen sker via catering.

Stadsdelsförvaltningen strävar efter att skapa verksamhetslokaler som ger rimliga hyreskostnader samt drift- och personalkostnader. När stadsdelsförvaltningen bygger nya förskolor är målsättningen att förskolan ska inrymma minst fyra avdelningar för att bl.a. underlätta planering av bemanning vid öppning och stängning samt underlätta för erfarenhetsutbyte och samarbete mellan personalen. Att driva enbart en förskoleavdelning i kombination med öppna förskolan och allmänna förskolan är inte ett lämpligt alternativ för den ordinarie förskoleavdelningens verksamhet.

Därmed skulle lokalerna på Hägerstensvägen 301 enbart användas av öppna förskolan och allmänna förskola då stadsdelsförvaltningen i nuläget inte har behov av det övre våningsplanet för annan verksamhet. Om lokalerna på det övre våningsplanet framgent skulle komma att användas som arbetslokal för en förvaltningsintern verksamhet alternativt som publik lokal för en öppen verksamhet riktad till allmänheten, behöver minst både entréplanet och våningsplanet en trappa upp tillgänglighetsanpassas.

Beräknade kostnader för tillgänglighetsanpassning av Hägerstensvägen 301

Enligt både en anlitad beräkningskonsult och ett tillfrågat ramavtalsupphandlat byggföretag ligger den uppskattade anpassningskostnaden av lokalerna på Hägerstensvägen 301 på drygt 1 250 000 kronor exkl. moms. Stadsdelsförvaltningen och de beräknande konsulterna reserverar sig för att den korrekta kostnaden kan komma att ändras om en mer ingående projektering görs för tillgänglighetsanpassning av lokalerna. I normala fall anlitar stadsdelsförvaltningen SISAB för att utreda och lämna offert för anpassningar av inhyrda SISAB-fastigheter.

Om enbart entréplanet ska tillgänglighetsanpassas beräknas kostnaden till drygt 500 000 kronor, men då är inte källarvåningen eller det övre våningsplanet tillgängligt för rörelsehindrade besökare eller rörelsehindrad personal.

I dessa två alternativa kalkylerade kostnader för tillgänglighetsanpassning, tas inte någon hänsyn till att tillgänglighetsanpassningarna kommer att påverka de kringliggande verksamhetsytorna, som med stor sannolikhet kommer att behöva anpassas med hänsyn till bl.a. ändrad planlösning.

SISAB:s bedömning av underhållsbehov av lokalerna på Hägerstensvägen 301

Enligt uppgift från SISAB finns ett uppdämt behov av underhåll av byggnaden på Hägerstensvägen 301. Utöver det tvingande kravet på tillgänglighetsanpassning av lokalerna och eventuellt behov av verksamhetsanpassning därutöver, beräknar SISAB kostnaden för nödvändigt underhåll av byggnaden till drygt 2 000 000 kronor. Det är ännu inte klarlagt om underhållskostnaderna enbart gäller sedvanligt underhåll eller om någon del av underhållsbehovet är kopplat till nya myndighetskrav och att kostnaden därmed kommer att belasta hyresgästen. Detta behöver utredas mer ingående om lokalerna ska användas av stadsdelsförvaltningen.

Hyreskostnad för lokalerna på Hägerstensvägen 301

Stadsdelsförvaltningens tidbegränsade lokalavtal med SISAB under evakueringsperioden omfattar en årshyra på 214 095 kronor för lokalen på 362 kvadratmeter på Hägerstensvägen 301. SISAB:s bokförda värde på fastigheten är 419 000 kronor.

En kommentar om förslaget av flytt till Mälarhöjdsvägen 23

En skrivelse inkom, bilaga 2, angående ett ursprungligt förslag om att anpassa befintliga kontorslokaler på Mälarhöjdsvägen 23 för öppna förskolan, allmänna förskolan och ordinarie förskoleavdelningar. Stadsdelsförvaltningen uppdaterade dock ärendet inför stadsdelsnämndens sammanträde den 24 maj till att enbart gälla ordinarie förskoleavdelningar – ”Ny förskola i Mälarhöjden – genomförandebeslut” dnr 237-2012-2.6.

Stadsdelsförvaltningens arbete med att upprätthålla barnomsorgsgarantin är ständigt pågående. Den omfattande årliga ökningen av behovet av förskoleplatser på grund av bl. a. generationsväxling i befintliga bostäder, ökad nativitet, bostadsförtätning och ändrade boendemönster där barnfamiljer i större utsträckning än tidigare bor kvar i lägenheter istället för att flytta till villa i närförorterna har satt stor press på stadsdelsförvaltningens planering sedan år 2005.

Stadsdelsförvaltningen arbetar med att få med rätt antal förskoleplatser i detaljplaner över nya bostäder, att verksamhetsanpassa befintliga förskolor för att

möjliggöra en ökad kapacitet, att bevaka lokalmarknaden efter vakanta lokaler för anpassning för förskoleverksamhet samt att samarbeta med Exploateringskontoret, Trafikkontoret och Stadsbyggnadskontoret för att hitta mark både för permanenta och tillfälliga förskolor.

När stadsdelsförvaltningen finner vakanta befintliga kommersiella lokaler som potentiellt kan vara lämpliga att anpassa för förskoleverksamhet, görs en pedagogisk, teknisk och ekonomisk bedömning om projektet alls är genomförbart.

Med ökade myndighetskrav på våra verksamhetslokaler och höjda kostnader för byggnation och marknadshyror, arbetar stadsdelsförvaltningen med att hitta nya planlösningar, kombinerade funktioner och kostnadseffektiva tekniska lösningar för att hålla nere både anpassningskostnad och årshyra. Stockholms stads stimulansbidrag för utbyggnad av antalet förskoleplatser är en viktig parameter för att avlasta förskolans budget för lokalkostnader när andelen nya förskolor av det totala beståndet är omfattande i stadsdelen.

Stadsdelsförvaltningens slutsummering som svar på medborgarförslaget Stadsdelsförvaltningen rekommenderar att den planering med en återflytt av öppna förskolan och allmänna förskolan till Selmedalsvägen 88, vilket presenteras i det separata ärendet "Ersättningspaviljong på Selmedalsvägen 88 – genomförandebeslut" dnr 261-2012-2.6, godkänns av stadsdelsnämnden.

Anledning till detta är de omfattande kostnaderna att få lokalerna på Hägerstensvägen 301 i skick för fortsatt verksamhet:

- SISAB kommer att vidaredebitera hittills nedlagda kostnader till stadsdelsförvaltningen för den pågående ändringen av detaljplanen om 88 385 kronor om detaljplaneändringen avbryts.
- Kostnad för tillgänglighetsanpassning av enbart entréplanet: 500 000 kronor.
- Kostnad för tillgänglighetsanpassning av två till tre våningsplan: 1 250 000 kronor.
- Ännu icke fördelad kostnad för underhållsbehovet om 2 000 000 kronor mellan SISAB och stadsdelsförvaltningen beroende på ansvarsfördelning enligt gällande ramavtal.
- Det är ännu inte utrett eller fastställt vilka behov av verksamhetsanpassning som tillgänglighetsanpassningen kommer att medföra för omkringliggande verksamhetsytor. Därmed är inte heller kostnaderna för verksamhetsanpassningen fastställda.

- Någon preliminär beräkning av hur kostnader för tillgänglighetsanpassning, verksamhetsanpassning och hyresgästens andel av underhållskostnaderna kommer att finansieras som ett hyrestillägg är inte gjort, då förutsättningarna utan en mer detaljerad utredning ännu är för vaga. Avskrivningstiden för investeringar är mellan 5-33 år beroende på vilken anpassning investeringen avser.

Om en korrekt årshyreskostnad för lokalerna på Hägerstensvägen 301, nuvarande årshyra plus hyrestillägg för finansiering av ovan fastslagna kommande investeringar, ska kunna presenteras som ett beslutsunderlag till stadsdelsnämnden, måste ett uppdrag beställas av SISAB på stadsdelsförvaltningens bekostnad, där en utredning görs med exteriöra och interiöra ritningar som kan ligga till grund för beräkning av en anpassningskostnad gällande både tillgänglighet och verksamhet, en underhållsplan tas fram med tolkning av ramavtalet angående fördelningen av underhållskostnader mellan fastighetsägare och hyresgäst samt ett förtydligande av avskrivningstiden för de olika delarna av investeringen mellan 5-33 år.

Vidare har stadsdelsförvaltningen i dagsläget inte någon alternativ verksamhet som kan dela årshyreskostnaden med öppna förskolan och allmänna förskolan, utan hela årshyran med tillkommande hyrestillägg för finansiering av anpassningskostnaderna skulle i så fall komma att belasta öppna förskolans och allmänna förskolans lokalbudget.

Bilagor

1. Medborgarförslag: "Angående lokalrokad inom Axelsbergs-Örnsbergs förskoleområde p.g.a. evakuering av förskolan Regnbågen" daterat 2012-01-25. Dnr 42-2012-1.2.4.
2. Synpunkter och kommentarer till förvaltningens ärende "Ny förskola i Mälarhöjden – genomförandebeslut" daterat 2012-05-12. Dnr 42-2012-1.2.4