

Handläggare
Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051**Till**
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2014-04-10

Ombyggnad av förskolan Uddens huvudbyggnad

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om verksamhetsanpassning av förskolan Uddens huvudbyggnad på Gröndalsvägen 173, kv. Ekensberg 3, i Gröndal.
2. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa verksamhetsanpassningen av SISAB.

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektörGunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Förskolan Uddens huvudbyggnad, som byggdes 1982, är behov av en upprustning. Stadsdelsförvaltningen föreslår att fastighetsägaren SISAB får uppdraget att anlägga en utökad vändplan i anslutning till förskolan för att underlätta leveranser och sophämtning samt att göra verksamhetsanpassningar av lokalerna i samband med SISAB:s planerade periodiska underhåll med byte av yttertak, golv, elsystem och ventilationsanläggning. Hyresgäst Anpassningen på totalt 10 287 000 kronor kommer att betalas som ett hyrestillägg och lokalhyran för förskolan kommer att öka med 738 547 kronor per år.

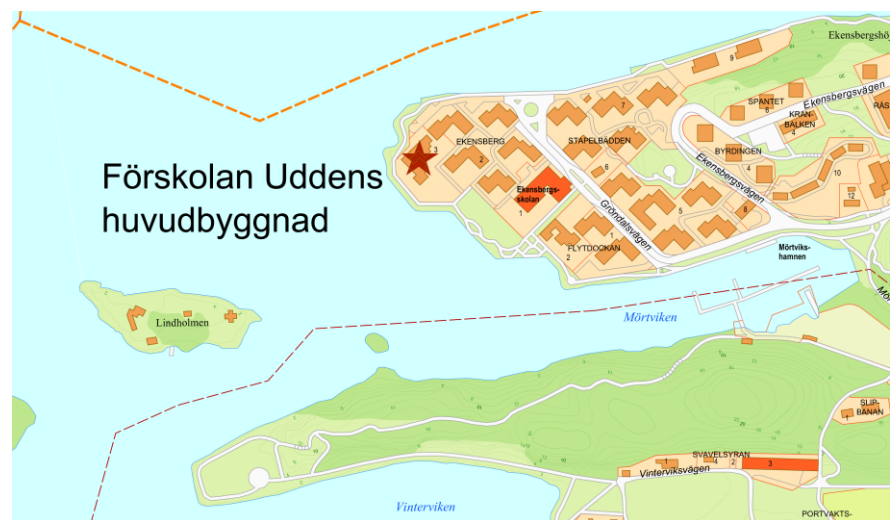
Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola och äldreomsorg i egen regi. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 25 mars och behandlas i förvaltningsgruppen den 1 april 2014.

Ärendet

Bakgrund

Förskolan Udden har verksamhet både i en fristående huvudbyggnad med adress Gröndalsvägen 173 och i en lokal i bottenvåningen av ett bostadshus med adress Gröndalsvägen 169.



Karta: Markering för förskolans huvudbyggnad i Ekenberg inom Gröndal

Förskolans huvudbyggnad byggdes år 1982. Byggnaden ägs och förvaltas av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Byggnaden har en lokalyta på 836 kvm och förskolan har ett fristående förråd på 6 kvadratmeter på gården. Byggnaden inrymmer fyra förskoleavdelningar med en teknisk kapacitet för upp till 72 barn.



Bild: Förskolan Uddens huvudbyggnad (Källa: SISAB)

Planerat periodiskt underhåll

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 Uddens huvudbyggnad. Byggnadens grund kommer att fuktsäkras och då byts bland annat alla golv ut till nya golv som är ventilerade. Hela elsystemet ska dras om och då byts även alla armaturer i allmänbelysningen ut. Yttertaket och ventilationsanläggningen kommer att bytas ut.

Planerad verksamhetsanpassning

I samband med att SISAB planerar för och kommer att genomföra det periodiska underhållet av grund och golv, tak, elsystem och ventilationsanläggning, har stadsdelsförvaltningen och förskolans ledning framfört verksamhetens behov av anpassningar.

Förskolans tillfartsväg behöver anpassas med en utbyggd vändplan för att underlätta för leveranser och sophämtning. En illustration över förslaget med en anpassad vändplan återfinns i bilaga 1.

Förskolans avloppssystem behöver kompletteras med en fettavskiljare. Stadsdelsförvaltningen föreslår att en matavfallskvarn med uppsamlingstank kopplas samman med fettavskiljaren. Verksamhetens möjligheter att sortera sopor kommer att underlättas om en ny sopstation för sortering i olika sopfraktioner ordnas.

Förskolans tillagningskök används för tillagning av mat till verksamhetens totalt fem avdelningar i huvudbyggnaden och förskolans annexlokal. Köket är i behov av en genomgripande ombyggnad med nya ytskikt, ny ventilation och ny utrustning. En översyn har gjorts av personalens utrymmen och anpassning föreslås ske med en ny toalett för personalen i köket samt två nya dokumentationsrum för den pedagogiska personalen. Föreslagen ny planlösningen över byggnaden finns i bilaga 2.

Ekonomi

SISAB:s kostnader för det periodiska underhållet beräknas bli 11 400 000 kronor. SISAB:s underhållsåtgärder kommer inte att påverka hyran för förskolan.

Den del av projektet som är en verksamhetsanpassning av förskolans vändplan, förskolans lokaler med tillagningskök och personalutrymme kommer att kosta 10 287 000 kronor.

Investeringen kommer att betalas av som ett hyrestillägg. Första året kommer hyrestillägget att kosta 738 547 kronor. Kostnaderna är

baserade på SISAB:s offert daterad den 17 mars 2014.
Investeringen betalas av med rak amortering, vilket innebär att kostnaderna för räntor sjunker under perioden för hyrestillägget.

Stadsdelsförvaltningen har ansökt om och fått ett beviljat polistillstånd för utökning av vändplanen i anslutning till förskolans leveransentré till köket delvis belägen på parkmark. En markupplåtelse har tecknats med Trafikkontoret för ytan på 22 kvadratmeter som ligger på parkmark. Den årliga kostnaden för markupplåtelsen är 5 500 kronor.

Total årlig hyreskostnad för förskolan Udden efter ombyggnad

Ursprunglig årshyra för huvudbyggnaden	801 786 kronor
Årshyra för förskolans annex	309 868 kronor
Hyrestillägg för anpassningen	738 547 kronor
Avgift för markupplåtelsen	5 500 kronor
Total ny årshyra för förskolan	1 855 701 kronor

Den nya årliga hyreskostnaden för förskolans huvudbyggnad och annex kommer att bli 1 723 kronor per kvadratmeter respektive 20 619 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 stänger inför sommaruppehållet vid månadsskiftet juni/juli 2014. Barnen har fått plats på andra befintliga förskolor inom stadsdelen under ombyggnadsperioden.

Enligt SISAB:s tidplan kommer verksamheten preliminärt att kunna flytta tillbaka till lokalerna under augusti 2015.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förskolan Udden 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.

Förskolans kök behöver rustas upp, leveransvägen behöver förbättras, källsorteringen och avloppssystemet måste uppdateras samt personalytorna behöver anpassas i enlighet med förslaget.

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 Uddens huvudbyggnad av SISAB och genomföra stadsdelsförvaltningens förslag till verksamhetsanpassning.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget.

Bilagor

1. Illustration över förskolans tillfartsväg och utökad vändplan.
2. Planlösning över förskolan huvudbyggnad efter ombyggnad