S

GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 04-05-18

Handläggare: Christina Winberg
Fastighetsförvaltningen
AO Barnstugor
Tel: 508 271 74
Christina.winberg@gfk.stockholm.se

2004-04-27

Dnr 04-770-1526

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Upprustning och ombyggnad av barnstuga på fastigheten Marieberg 1:26, Kungsholmen
Inriktnings- och genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner att fastighetsförvaltningen på uppdrag av Kungsholmens stadsdelsförvaltning genomför upprustning och ombyggnad av barnstuga på fastigheten Marieberg 1:26 för en total kostnad om 7,2 mnkr varav en investeringsutgift om 3,5 mnkr. Åtgärden utförs under förutsättning att avtal om framtida hyrestillägg tecknas.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Barbro Johansson

SAMMANFATTNING

På fastigheten Marieberg 1:26, Lagerlöfsg 5 finns en förskola med tre avdelningar. Ventilationen behöver byggas om för att motsvara dagens krav för det antal personer som vistas där. Då Kungsholmens stadsdelsförvaltning har akut behov av förskoleplatser har stadsdelen sökt bygglov för en paviljong med ytterligare 2 avdelningar. För att kunna tillgodose matleverans till båda byggnaderna krävs en ombyggnad av köket i huvudbyggnaden. I samband med projekteringen framkom att befintlig byggnad har fuktskador och sanering måste göras. Stadsdelsnämnden önskar färdigställande senast mars 2005 varför genomförande måste påbörjas snarast. Nämnden föreslås fatta inriktnings- och genomförandebeslut samtidigt p g a den uppkomna akuta situationen. Projektkostnaden beräknas till totalt 7,2 mnkr varav sanering utgör 3,7 mnkr och investeringsutgift 3,5 mnkr.

S

Förskolan ligger på kvartersmark men gällande detaljplan anger inte förskola. Ansökan om andring av detaljplanen lämnades till stadsbyggnadskontoret år 2000. Först nu har arbetet påbörjats för att permanenta förskoleanvändningen. Risk finns att den nya detaljplanen inte antas men fastighetsförvaltningen bedömer att projektet ändå bör genomföras pga den akuta bristen på förskoleplatser samt risk för ohälsa. Förutsättningen är att stadsdelsnämnden står för investeringsutgiften även om planen inte ändras.

UTLÅTANDE

Bakgrund
Fastigheten Marieberg 1:26, Lagerlöfsg 5, är idag bebyggd med en förskola med 3 avdelningar, uppförd 1982. Ventilationen behöver byggas om för att motsvara dagens krav för det antal personer som vistas där.

För fastigheten finns idag endast tidsbegränsat bygglov eftersom gällande detaljplan ej medger förskola. Kontoret sökte år 2000 ändring av detaljplanen på uppdrag av Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Stadsbyggnadskontoret har efter fyra år påbörjat detaljplaneändringen för att permanenta pågående förskoleanvändning. Ändringen av detaljplanen beräknas preliminärt vara klar till halvårsskiftet 2005.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har akut behov av förskoleplatser och har därför sökt tidsbegränsat bygglov på fastigheten för en paviljong med 2 avdelningar. Paviljongen, som skall hyras under en begränsad tid, uppförs och bekostas av stadsdelsnämnden. För att kunna tillgodose matleverans till båda byggnaderna behöver en ombyggnad av köket i huvudbyggnaden ske. Kontoret har utfört projektering på uppdrag av stadsdelsnämnden. I samband därmed har framkommit att befintlig byggnad har fuktskador i grunden och att sanering är nödvändig. Projektet har därmed fördyrats.

Stadsdelsnämnden har ett starkt önskemål om färdigställande senast mars 2005 då man beräknar att få nya förskolebarn i den då färdigställda paviljongen.

Kontoret bedömer att trots att det finns en viss osäkerhet angående antagande av ny detaljplan bör projektet genomföras samt upphandling och genomförande påbörjas snarast. Byggstart beräknas till juli 2004.

Samråd
Projektering har genomförts i samråd med företrädare för Kungsholmens stadsdelsförvaltning och stadsbyggnadskontoret.

Konsekvenser
-ekonomiska
Kostnaden för projektet bedöms totalt till 7,2 mnkr varav fuktsaneringen bedöms uppgå till 3,7 mnkr och investeringsutgiften till 3,5 mnkr. Saneringen ryms inom Affärsområde Barnstugors driftbudget. Investeringsutgiften föreslås belasta investeringsbudgeten för 2004 med 2,5 mnkr samt 2005 med 1 mnkr. Avskrivningstiden föreslås bli 10 år. Hyran beräknas som en självkostnad i enlighet med stadens principer för förhyrning av barnstugor. Detta skulle innebära en tilläggshyra om ca 0,5 mnkr dvs en årshyra om totalt ca 1,2 mnkr.

Från investeringsutgiften avgår sannolikt stimulansbidrag – dvs stöd till förprojektering och projektering respektive särproduktionskostnader- som stadsdelen sökt eller kommer att söka hos stadsledningskontoret. Om stimulansbidrag erhålls från stadsdelsnämnden för exempelvis särproduktionskostnader, sjunker hyran eftersom kapitalkostnaden kommer att minska till följd av lägre nettoinvesteringsutgifter.

En förutsättning för projektets genomförande är att avtal om framtida hyrestillägg avseende investeringsdelen tecknas med Kungsholmens stadsdelsnämnd.

-miljö
Miljöanpassning av barnstugan görs med stöd av fastighetsförvaltningens miljöprogram.

-måluppfyllelse
Att skapa en god miljö för barn och personal, med beaktande av ekonomiska förutsättningar. Därutöver skapas förutsättningar för ytterligare två förskoleavdelningar inom stadsdelen.

-kompensation för ianspråktagen grönyta
Fastighetsförvaltningens projekt innebär inte att någon ytterligare grönyta ianspråktas. Ifall Kungsholmens stadsdelsförvaltning erhåller bygglov för paviljongen tas dock en del av gården tillfälligt i anspråk för bebyggelse. Barnstugans tomt kommer dock även i framtiden att utgöra en attraktiv yta på kvällar och helger för medborgarna i intilliggande bostadsområde.

-tillgänglighet
Tillgängligheten kommer att tillgodoses genom beaktande av krav enligt Boverkets Byggregler och kontorets Utemiljöprogram.

-riskanalys
Fastighetsförvaltningen bedömer att ovanstående åtgärder är ekonomiskt rimliga. De föreslagna åtgärderna i byggnaden är sanering samt ombyggnad av kök och ventilation varför det finns risk att kostnaderna för dessa blir högre än kalkylerat. Med den stora erfarenhet som kontoret har av liknande åtgärder ses dock risken som mycket liten.

Förvaltningen bedömer även att det finns en osäkerhet i fråga om antagande av ny detaljplan. Risken bedöms dock vara liten då det är fråga om en permanentning av pågående användning sedan 22 år och att stadsbyggnadskontoret och region Innerstad inte bedömer att det är aktuellt med alternativa användningar. Projektet bör genomföras pga den akuta bristen på förskoleplatser samt risk för ohälsa för barn och personal. Om detaljplanen inte ändras är en förutsättning att stadsdelsnämnden står för investeringsutgiften.

Stadsdelsnämnden bedömer att man har behov av lokalen lång tid framöver. Detta visas inte minst av att man av kontoret beställt detaljplaneändring för att kunna behålla förskolan och säkerställa tillgången av förskoleplatser.

S

Kontorets förslag

Gatu- och fastighetsnämnden föreslås besluta att fastighetsförvaltningen upphandlar samt genomför sanering och upprustning samt på uppdrag av Kungsholmens stadsdelsnämnd ombyggnad av barnstugan på fastigheten Marieberg 1:26.

SLUT