



Handläggare: Monica Fredriksson
Telefon: 08-508 09 032

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Utökning av förskolan Birger Jarl på Roslagsgatan 20 - genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner inhyrning avseende utökande av befintlig förskola i fastigheten Väduren 16, i enlighet med tjänsteutlåtandet, och överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen, teckna hyresavtal för utökning av förskoleverksamheten i fastigheten Väduren 16.

Christina Rapp Lundahl
stadsdelsdirektör

Stefan Larsson Lindmark
avdelningschef

Sammanfattning

Vädurens servicehus på Roslagsgatan 20 har avvecklats och fastigheten ska byggas om. I samband med ombyggnationen avser förvaltningen att utöka lokalytan på den befintliga förskolan i fastigheten. Detta för att möta behovet av förskoleplatser på Norrmalm samt skapa ändamålsenliga och effektiva lokaler.

Efter ombyggnationen kommer förskolan att ha en yta på drygt 1000 kvm i två plan och en utökad gårdsyta med helt ny lekutrustning. De nya lokalerna ger möjligheter att arbeta mer flexibelt vilket ger förutsättningar för en ökad



pedagogisk kvalitet i verksamheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom personal- och kansliavdelningen i samarbete med förskole- och fritidsavdelningen och ekonomiavdelningen.

Bakgrund

Vädurens servicehus på Roslagsgatan 20 har avvecklats och lokalerna ska byggas om till trygghetsboende och vård- och omsorgsboende. I samband med ombyggnationen ges förvaltningen möjlighet att utöka lokal- och gårdsytan på den befintliga förskolan i fastigheten.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Befintliga lokaler

Den större delen av fastigheten på Roslagsgatan 20 har tidigare disponerats av Vädurens servicehus, som drivits av Attendo Care AB på uppdrag av stadsdelsnämnden. Vädurens servicehus avvecklades under 2009 och lokalerna ska byggas om utav den kommunala fastighetsägaren Micasa.

I fastigheten finns idag förskolan Birger Jarl, som ingår i enheten Johannes förskolor. Förskolan Birger Jarl har i dagsläget kapacitet att ta emot ca 38 barn på en yta av 419 kvm. I samband med ombyggnationen av fastigheten ges förvaltningen möjlighet att utöka lokalytan på den befintliga förskolan i fastigheten, för att möta behovet av förskoleplatser på Norrmalm.

Nya lokaler

Då behovet av barnomsorg är svårt att förutse krävs en flexibilitet i lokalplaneringen. För att öka handlingsutrymmet och uppnå en större mångsidighet satsar förvaltningen på att skapa större förskolor, där det i perioder går att minska eller utöka verksamheten beroende på antalet förskolebarn i stadsdelen.

Efter ombyggnationen kommer förskolan att ha en yta på 1 004 kvm i två plan och en utökad gårdsyta med helt ny lekutrustning. De nya lokalerna ger möjligheter att arbeta mer flexibelt med bl.a. mindre eller större grupper beroende på de aktiviteter som utförs, vilket ger förutsättningar för en ökad pedagogisk kvalitet i verksamheten. Personalen får en bättre arbetsmiljö med särskilda rum anpassade för pedagogisk dokumentation och separata personalutrymmen med omklädningsrum. Vidare byggs ett nytt kök med moderna maskiner, vilket ger förutsättningar för en ökad kvalitet i kosthållningen.

Kostnader

Hyreskontraktet för de befintliga lokalerna löper på fem år med en hyresnivå på 802 kr/kvm och år. I samband med omförhandling av hyreskontrakt har även de kommunala bostadsbolagen börjat marknadsanpassa hyrorna. Det nya hyreskontraktet löper på 20 år, med en hyreskostnad på ca 2 400 kr/kvm. Efter ombyggnationen kommer standarden på förskolans lokaler att vara jämförbar med nyproducerade lokaler. Hyresnivån på 2 400 kr/kvm är i nivå med gällande hyror för nyproducerade förskolelokaler på Norrmalm och i övriga innerstaden.

Hyran uppgår preliminärt till 2 409 600 kr/år

Om möjligheter finns att söka stimulansbidrag i samband med att verksamheten flyttar in i januari 2012 kommer förvaltningen att söka sådant för utökningen av barnantalet.

Fakta lokalytor för förskoleverksamhet på Roslagsgatan 20		
	Före ombyggnation	Efter ombyggnation
Kapacitet:	ca 38 barn	ca 95 barn
Yta:	419 kvm	1004 kvm
Hyrestid:	5 år	20 år
Årshyra:	335 888 kr/år	2 409 600 kr/år
Hyreskostnad/plats, år:	ca 8 839 kr/ plats	ca 25 364 kr/plats
Hyreskostnad/kvm, år:	ca 802 kr/kvm	ca 2 400kr/kvm

Tidsplan

Under tiden som ombyggnationen av fastigheten pågår kommer förskolan att evakueras till lokaler på Regeringsgatan 79-81. Inflyttning i lokalerna på Regeringsgatan beräknas ske under sommaren 2010.

De nya förskolelokalerna på Roslagsgatan 20 beräknas vara klara för inflyttning i januari 2012.

Bilagor

1. Granskningshandling, situationsplan
2. Granskningshandling, entréplan
3. Granskningshandling, källarplan