

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 08-50812087

Till
Södermalm stadsdelsnämnd
2023-03-23

Omförhandlat införhyrningsavtal för förskolan Sagan

Inriktnings- / genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av förskolan Sagens lokal med adress Reimersholmsgatan 69, på fastighet Mälteriet 1 på Södermalm i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal om 3 år med hyresvärden, HSB brf Bränneriet i Stockholm, org.nr. 716416-4944.

Sammanfattning

Vid en inspektion av förskolelokalen 2016 uppdagades bullerproblem från lokalens ventilationssystem. På grund av byggnadens ålder, krav på kostsamma investeringar och ombyggnation av hela ventilationssystemet samt oenighet kring ansvar så har åtgärder för att komma tillrätta med bullernivåerna blivit utdraget. Förhandlingarna med hyresvärden omfattar också byggnation av ett mottagningskök, personalrum med pentry, kontor, omklädningsrum, wc med dusch, förråd samt minskad lokalarea.

Hyresvärdens förslag till hyresavtal innebär en årshyra om 1 863 090 kronor exklusive moms. Det ger en årshyra per barn om 29 573 kronor exklusive moms samt en årshyra om 2 995 kronor exklusive moms per kvadratmeter. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett nytt treårigt hyresavtal med hyresvärden.

Bakgrund

Miljöförvaltningen arbetar med tillsyn av offentliga lokaler och övervakar att fastighetsägare av flerfamiljshus uppfyller sitt ansvar och följer miljöbalken genom inspektioner. I juni 2016 genomförde Miljöförvaltningen en tillsyn av förskolan Sagan.

Vid inspektionen genomfördes en uppmätning av ljudnivåer från fasta installationer i fastigheten. Vid uppmätningen av ljudnivåerna på förskolan konstaterade Miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktlinjer om buller inomhus inte uppfylls enligt allmänna råd (FoHMFS 2014:13).

Eftersom hyresvärden ansett investeringskostnaderna för att åtgärda ventilationsbuller som höga så har det tagit flera år att komma överens gällande åtgärder. I april 2018, beslutade Miljöförvaltningen att delge Södermalms stadsdelsförvaltning ett föreläggande om att inkomma med en utredning beträffande åtgärdsförslag avseende buller på förskolan Sagan. I juni 2018 genomförde LN Akustik Miljö en utredning av ventilationsbullret på förskolan, Södermalms stadsdelsförvaltning beställde utredningen.

Utredningen redovisar att Folkhälsomyndighetens riktlinjer för buller inomhus överskrids vid samtliga mätpunkter. Entreprenören mätte ventilationsbuller på 3 olika platser i lokalen. Vidare ansåg entreprenören att ventilationssystemen i lokalen var svårbedömda eftersom de bestod av flera olika fläktaggregat som betjänade olika rum. Entreprenören upplevde problem med att spåra ventilationsflöden i systemet och fastställde att en total omprojektering och ombyggnation behövde utföras.

Då förvaltningen och hyresvärden inte kom överens om åtgärder, så valde hyresvärden att säga upp hyresavtalet för villkorsändring i juni 2020. Sedan dess har förvaltningen förhandlat med hyresvärden om åtgärder för ventilationssystemet. Förhandlingen har även omfattat en minskning av lokalarean, byggnation av ett nytt mottagningskök, personalrum med pentry, kontor, wc med dusch samt förråd. Utöver ombyggnationer har förhandlingen även reglerat installation av vikväggar och nya LED-armaturer.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan Ekonomiavdelningen och Förskoleavdelningen. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 13 mars 2023 samt i rådet för funktionshinderfrågor den 14 mars 2023.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen har förhandlat fram ett nytt 3-årigt hyresavtal tillsammans med hyresvärden, HSB brf Bränneriet. I samband med att befintligt avtal läggs om fastställs nödvändig ombyggnation av ventilationssystemet så att Miljöförvaltningens föreläggande åtgärdas. Avtalet innebär även en minskning av lokalens area till 622 kvadratmeter, vilken tidigare omfattade 907

kvadratmeter. Förändringen innebär att förskoleverksamheten framöver kan bedriva en effektiv verksamhet med en lokal som förväntas att utnyttjas till full kapacitet. Omförhandlingen innebär även byggnation av ett nytt mottagningskök enligt dagens byggnadsregler och myndighetskrav. Hyresvärden har inte medgivit byggnation av ett tillagningskök i enlighet med de ekonomiska ramar som ryms inom förvaltningens budget.

Ett mottagningskök har en begränsad tillredning av livsmedel och tar emot, serverar eller distribuerar huvudkomponenterna och tillbehör till måltiden från ett tillagningskök. Där tillagas ofta potatis, ris, pasta och sallad. Ett mottagningskök kan ta emot varm, kyld eller fryst mat för vidare beredning. Det serveras även mat i anslutning till köket. Förskolan Kastanjen kommer tillaga den mat som förskolan Sagan ska bereda vidare.

Avtalet reglerar även byggnation av personalrum med pentry, kontor, omklädningsrum, wc med dusch, förråd. I uppgårelsen regleras även installation av vikväggar, fettavskiljare samt nya armaturer. Det nya avtalet förtydligar också hyresvärdens samt hyresgästens framtida ansvar gällande drift, service och underhåll av lokalen.

Verksamhet

Förskolan Sagan ligger i ett populärt kvarter på Reimersholme beläget på Södermalm. Förskolan består av 3 avdelningar med plats för 63 barn. Förskolan är ett populärt val bland vårdnadshavare och förväntas vara fullbelagd under såväl låg- som högsäsong. Lokalen ligger i ett flerfamiljshus med en tillhörande förskolegård om cirka 590 kvadratmeter, viket ger en friyta cirka 10 kvadratmeter per barn. Förskolegården angränsar till härliga grönområden som breder ut sig runt om Reimersholme.

Ekonomi och villkor

Förvaltningen bedömer att förskolan behövs för att täcka behovet av förskoleplatser i stadsdelen samt närområden. Befintlig hyresnivå ligger på 2 105 kronor per kvadratmeter och år, medan nytt hyresförslag ligger på 2 995 kronor per kvadratmeter och år. Det innebär en hyresuppgång om ca 42 procent per kvadratmeter. Men eftersom lokalen används mer effektivt sjunker total årshyra från 1 909 512 kronor till 1 863 090 kronor per år enligt förslaget. Den nya årshyran för lokalen ligger på 29 573 kronor per barn och år. Hyresvärdens förslag till 3-årigt hyresavtal planeras inledas från och med 2023-04-01 till 2026-03-31. Se nedan tabell för övrig fakta.

Tabell över nyckeltal angående nya avtalsvillkor

Lokal area (BRA)	622 kvm
Kostnad per kvm lokal area (BRA)	2 995 kr
Förskolegård, area	590 kvm
Förskolegård, friyta per barn	9,4 kvm
Kapacitet, förskolebarn	63 st
Antal barngrupper	3 st
Årshyra / barn	29 573 kr
Lokalyta / barn	9,9 kvm

Förslaget ligger något över förvaltningens genomsnittliga hyresnivå per kvadratmeter, vilken uppgår till 2 739 kronor. Förvaltningen har stor variation gällande hyresnivån för alla förskolelokaler, 15 av förskolelokalerna har en hyresnivå överstigande 3 000 kronor och fyra lokaler har en hyresnivå överstigande 4 000 kronor.

Avsikten med det nya avtalet är att garantera att förskoleverksamheten kan bedrivas i effektiva verksamhetsanpassade lokaler i enlighet med lagar och förordningar samt att bullerförläggandet åtgärdas.

Ombyggnationsarbetet beräknas färdigställas 15 februari och verksamheten beräknas nyttja lokalen fullt ut från och med mars 2023. Hyresvärden har under renoveringen erbjudit förskolan kostnadsfri evakuering. På grund av att hyresvärden dragit ut på administreringen av alla avtalshandlingar färdigställs ombyggnationen innan nämnden fattat beslut om införhyrningen. Vid ett godkännande planeras avtal gälla från och med första april 2023.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett nytt treårigt hyresavtal med hyresvärden, HSB brf Bränneriet. Förvaltningen bedömer att hyresvärdens förslag till hyresavtal och hyresvillkor följer marknadsmässiga villkor och att förskolan behövs för att klara av att garantera barnomsorgen i stadsdelsområdet.

Vidare bedömer förvaltningen att Miljöförvaltningens föreläggande behöver åtgärdas i enlighet med det förslag som hyresvärden föreslår. Förvaltningen bedömer även att övriga verksamhetsanpassningar är nödvändiga för en fortsättning av förskoleverksamheten.

Jämställdhetsanalys:

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Alexandra Wynn
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Lena Kullberg-Boman
Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Alexandra Wynn, Stadsdelsdirektör	2023-03-06
Lena Kullberg-Boman, Avdelningschef	2023-03-06