

Handläggare
Karin Sjöholm
Jacky Cohen
Therese Rosén**Till**
Östermalmsstadsdelsnämnd
sammanträde 2013-11-25

Ny förskola i kvarteret Stettin i stadsdelen Ladugårdsgärdet

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en ny förskola för fyra barngrupper inom kvarteret Stettin enligt detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet med den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt Stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av Fastighetskontoret och att teckna hyresavtal med Fastighetskontoret till en hyra av 1 783 219 kr/år under förutsättning att Kommunstyrelsen ekonomiutskott godkänner projektet.
4. Omedelbar justering

Göran Månsson
stadsdirektörEva Broström
avdelningschef

Bakgrund

Detta genomförandeärende rör en förskola i kvarteret Stettin i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som medger en bostadsbebyggelse på fastigheten Stettin 7 som ligger strategiskt placerat i hörnet Sandhamnsgatan/Lindarängsvägen där Gärdets landskapsrum övergår i Värtahamnens planerade stadsstruktur.

Ursprungligen var kvarteren som byggnaden ligger i ett renodlat verksamhetsområde men ett flertal av de kontorsbyggnader som finns här har under senare tid byggts på och om till bostäder. Området gränsar också till stadsutvecklingsområdet Norra DjurgårdsStaden där exploatering pågår i Frihamnen, Värtan och Norra DjurgårdsStaden.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad på fastigheten rivs och ersätts med en ny. En ny byggnad med egen identitet och attraktiva bostäder ska skapas. De nya byggnaderna ansluter till den befintliga bebyggelsen utmed Sandhamnsgatan med sina gavlar, samtidigt som den hjälper till att skapa ett tydligt hörn.

Här planerar Oscar Properties/BIG (Bjarke Ingels Group) för 140 lägenheter om totalt 20 000 kvm. I en tid av expansion och befolkningsökning i Stockholm är projektet ett välkommet inslag. Gärdet har ett bra läge mellan Östermalm och Frihamnen. Det kan säkert locka barnfamiljer.

I byggnadens bottenvåning mot Sandhamnsgatan och Lindarängsvägen ska förskola på 750 kvm anordnas och minst 300 kvm av gården planeras vara förskole gård.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Barn och Ungdom, Ekonomienheten och Parkmiljögruppen Norra Innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställde sig positiv till planförslaget (Dnr 2012-77-1.5.3.) med hänvisning till pågående bostadsexploatering generellt i stadsdelsområdet. Med anledning av aktuell befolkningsstatistik, som visar att antalet födda barn ökat markant i Stockholm stad samt att människor i större utsträckning bor kvar i innerstaden efter att de fått barn, ser förvaltningen ett behov av den förskola som möjliggörs i detaljplanen. Planförslaget bidrar således till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder i centrala staden. Nämndbeslut togs i samband med nämndens remissvar på detaljplaneärendet.

Utbyggnaden av Norra DjurgårdsStaden medför behov av nya förskolor motsvarande det antal förskolebarn som kan förväntas flytta in eller födas i området. Erfarenhetsmässigt är det svårt att flera år i förväg prognostisera exakt behov av förskola och skola i nya bostadsområden. Det är flera svår prognostiserade faktorer som avgör den framtida demografin såsom flyttströmmar, arbetsmarknad, samhällsekonomi, fruktsamhet, lånemarknad, bostadsmarknad, hur det går med lägenhets försäljning osv.

Dessutom angränsar planområdet till utvecklingsområdet Norra DjurgårdsStaden där totalt 10 000 bostäder ska byggas. Förskolan kan utgöra en buffert i förskoleplaneringen för utvecklingsområdet. En förskola i Stettin 7 skulle alltså inte enbart försörja närområdet utan även närliggande bostadsområden.

Eftersom Norra DjurgårdsStaden byggs etappvis bedömer förvaltningen idag att det vore önskvärt med ytterligare förskoleplatser i detta område. Eventuell felbedömning kan korrigeras i senare etapper.

Stadsdelsförvaltningen anser att säkerheten rörande barnens färdvägar bör ses över eftersom förskolebarnen troligtvis kommer att röra sig mycket mellan t.ex. bostadsområdet och Gärdets sportfält. Den förskola

som finns i fastigheten Tegeludden 11 upplever att trafiken och stadsmiljön i området är otrygg och inte tillräckligt anpassad till det faktum att det idag är ett bostadsområde.

Utan överklagande av planen beräknas byggstart att ske Q1-14. Förskolan bedöms vara klar för start av verksamheten Q2-16. Lokaler-
na ska kunna anpassas till olika pedagogiska inriktningar och
profilering samt även drivas av enskild anordnare.

Ekonomi

Fastighetskontoret avser att förvärva förskolelokalen av den
bostadsrättsförening som kommer att förvalta fastigheten.
Stadsdelsnämnden hyr därefter förskolelokalen av Fastighetskontoret.

Kapacitet:	Fyra hemvister, cirka 72 platser
Area:	750 kvm
Årshyra:	1 783 219
Hyra per kvm:	2 378 kr
Årshyra per barn:	24 767 kr

Bilagor:

1. Hyreskalkyl
- 2a. Ritningar entréplan,
- 2b. Ritningar plan 1