

Handläggare
Christer Liverhall
Tel: 08-508 140 75**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2018-02-01

Rivning av en förskola om tre avdelningar och nybyggnation av en sex avdelningars förskola på Kvarntorpsgränd 13 i Hagsätra.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Förvaltningen får i uppdrag att riva en förskolepaviljong bestående av tre avdelningar och bygga en permanent förskola bestående av sex avdelningar på Kvarntorpsgränd 13 i Hagsätra.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna projektet.

Lena Lundström Stoltz
StadsdelsdirektörUlrika Klemets
EkonomichefKarin Åberg
Avdelningschef förskola

Sammanfattning

I syfte att uppfylla barnomsorgsgarantin och tillgodose barnantalet i Hagsätra föreslår förvaltningen att befintlig förskolepaviljong på Kvarntorpsgränd 13, som består av tre avdelningar, rivs och att en permanent förskola på sex avdelningar byggs inom tomten. Enligt preliminär tidsplan bedömer förvaltningen att den permanenta förskolan på sex avdelningar kan stå klar för inflyttning i februari 2020.

Första årets hyra för förskolan kommer enligt budgetoffert från SISAB att bli cirka 2 620 000 kronor, vilket motsvarar en årshyra på cirka 26 500 kronor per barn.

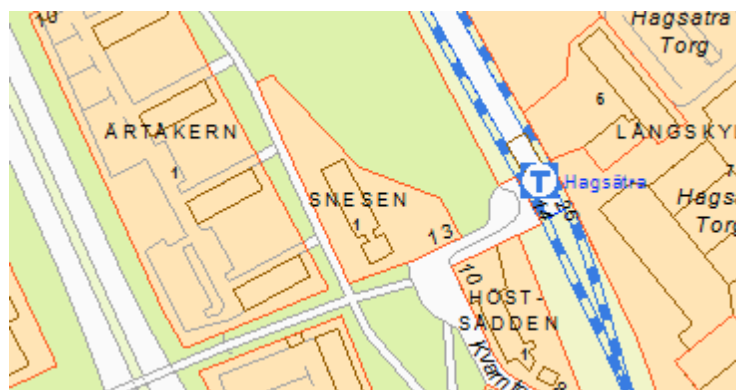
Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av lokal- och stadsmiljöenheten på ekonomiavdelningen i samarbete med förskoleavdelningen. De fackliga organisationerna har varit delaktiga i processen.

Bakgrund

Sedan 2016 pågår ett stadsutvecklingsarbete för Hagsätra och Rågsved som syftar till att bygga cirka 3 000 bostäder, uppdelat på fem olika fokusområden. Detaljplanearbeten för de olika fokusområdena kommer att starta etappvis och först ut är området mellan Hagsätra centrum och Ormkärr. Detta arbete beräknas påbörjas under 2018 med preliminär bedömd byggstart 2020-2021.

Den befintliga förskolepaviljongen på Kvarntorpsgränd 13 i Hagsätra som hyrs in av SISAB består av tre avdelningar. Paviljongen har ett permanent bygglov. I inriktningsärendet från 2012 (Dnr 2.6.-106/2012) konstateras att verksamheten upplever att lokalen är svårarbetad då personalrum och kök är placerade i änden av byggnaden. Dessutom konstateras att paviljongen har haft en del tekniska problem sedan den uppfördes år 2006.



Förskolan Snesen på Kvarntorpsgränd 13 utgörs idag av en förskolepaviljong bestående av 3 avdelningar

Fakta om befintlig förskola (Paviljong), Kvarntorpsgränd 13

Verksamhet:	Förskola
Total yta:	485 kvm
Kapacitet:	3 förskoleavdelningar
Antal barn:	Cirka 46 barn
Befintlig årshyra:	1 530 660 kr
Yta/förskoleplats:	Cirka 10,5 kvm
Hyra/förskoleplats:	33 275 kr
Hyrestid:	Tillsvidare

Ärendet

Fastigheten där paviljongen är belägen idag och där den nya förskolan planeras att byggas ligger intill Hagsätras tunnelbanestation. Denna placering erbjuder bra kommunikationsmöjligheter för föräldrar, barn och personal.

Då byggrättens storlek inte medgav en konventionell konceptförskola i två plan har konceptförskolan modifierats och uppförs istället i tre plan. För att minimera transporten av barn mellan planen är plan tre endast avsett för personal.

Bruksarean för den planerade förskolan som består av sex avdelningar uppgår till 1 219 kvm.

Förskolan kommer att förses med två entréer. På så sätt sprids flödet av barnen vilket minskar trycket i entréerna, groventréerna och kapprummen. Groventréerna är försedda med torkrum som ger effektiv hantering av blöta kläder vilket underlättar för personalen.

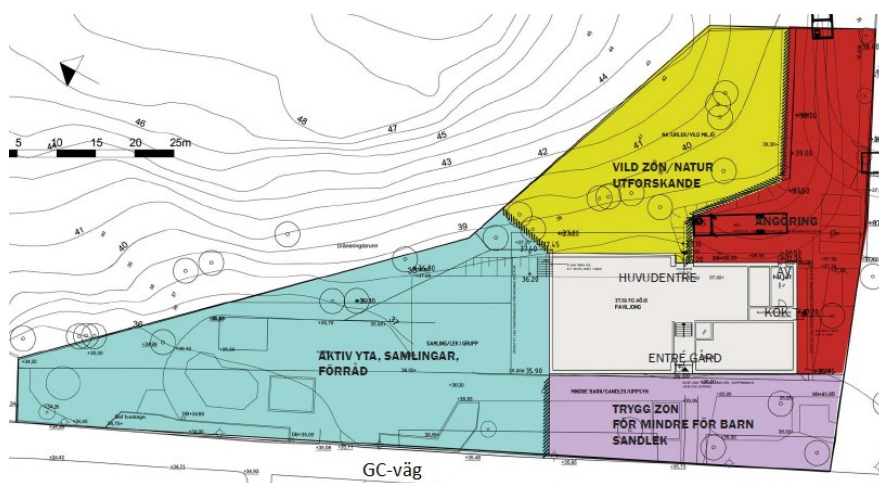
Avdelningarna har ett eget lektrum och allrum med pentry. Vilorum och skötrum delas mellan två avdelningar så att en god yteffektivitet uppnås. Skötrummen är centralt placerade och har fönster ovan skötbord så att pedagogerna kan ha en god uppsikt över barnen. På plan två finns ett rymligt gemensamt torg/ateljé med bland annat en scen och en sagohörna.

Personalutrymmena är belägna på bottenplan samt på plan tre. Köksentrén kommer att användas som entré för övrig personal. På bottenvåningen finns ett rum för administration, omklädningsrum och personatoalett för kökspersonalen samt övrig personal. Plan tre

som endast är avsett för personalen är mindre än de övriga planen. Detta plan är utrustat med samtal-, vilo-, administrations-, personalomklädningsrum och personaltoalett.

Förskolan kommer att utrustas med ett eget tillagningskök på bottenvåningen som gör det möjligt att laga mat från grunden. Köket är ritat av Storköksbyrå som har beaktat de krav som ställs på ett effektivt modernt tillagningskök med goda flöden. Varutransporten sker effektivt in till en upppackningsplats för vidare transport in i köket. Köket har ett eget avskilt soprum som ger möjlighet för sortering i flera fraktioner. Mat- och disktransporterna mellan planen i förskolan kommer att ske via en centralt placerad hiss.

Då fastigheten utgörs av prickad mark längs med gång- och cykelvägen tillåts endast en centralt placerad byggnad, vilket har beaktats vid utformningen av gården. Gården har delats in i fyra olika zoner som avgränsas med stängsel och grindar. Detta underlättar för pedagogerna då uppsikten över gården är något begränsad på grund av byggnadens placering. Tre av de fyra zonerna nyttjas av barnen och en används för angöring. Indelningen i en trygghetszon, aktiv och vild zon skapar en god pedagogisk miljö som utmanar barnen på deras nivå. Den trygga zonen erbjuder sand-, vattenlek och kryp-in för de allra yngsta barnen. Den aktiva zonen utmanar barnens motorik genom lek som inbjuder till klättring och balansövningar med mera. I den vilda zonen finns bland annat möjlighet för upptäcktsfärd i skogsmiljö.



Trygghetszon (lila), Aktiv zon (blå), Vild zon (gul), Angöring (röd), Kvarntorpsgränd 13 i Hagsätra

Förskolegården har en storlek som motsvarar 22 kvm/barn. Ytan för angöring har inte inkluderats i beräkningarna för denna kvot. Gårdens varierande topografi skapar spännande vertikala rum. Träd och buskar kommer att bevaras i största möjliga mån för att skapa en naturlig atmosfär.

Den bullerutredning som har utförts har konstaterat buller från Huddingevägen. Detta innebär att ett 2,5 meter högt bullerplank kommer att uppföras längs med gång- och cykelvägen.

Förskolepaviljongen på Hagsätravägen 115 planeras att användas som evakueringslokal åt förskolan Snesen under byggtiden. Den befintliga paviljongen kommer troligen att evakueras och rivas under december månad 2018. Byggstarten för förskolan Snesen är planerad till januari 2019 och byggtiden beräknas till cirka ett år.

Enligt erhållen budgetoffert från SISAB uppgår den hyresgenererande summan till 51 350 000 kr för förskolan. Hyra för första året uppgår till 2 616 941 kr. Detta ger en årshyra på 26 511 kr/barn/år, räknat med 108 barn, exklusive nyproduktionsrabatt. SISAB har lämnat en budgetoffert, vilket innebär att offerten kommer att regleras mot verklig kostnad efter färdigställandet.

Den nya förskolan beräknas stå klar för inflyttning i februari år 2020 under förutsättning att beslut om genomförande tas av stadsdelsnämnden i februari 2018 och därefter av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fakta om nya förskolebyggnaden, Kvarntorpsgränd 13	
Verksamhet:	6 förskoleavdelningar
Max kapacitet:	120 barn, 30 personal
Yta, lokal:	1 219 kvm (BRA)
Yta/barn, lokal:	Cirka 11,3 kvm/barn (BRA) räknat på 108 barn
Beräknad årshyra år 1:	2 616 941 kr
Total hyreskostnad/plats:	26 511 kr/plats räknat på 108 barn, exklusive nyproduktionsrabatt

Förvaltningens synpunkter och förslag

I syfte att uppfylla barnomsorgsgarantin och tillgodose barnantalet i Hagsätra föreslår förvaltningen att befintlig förskolepaviljong på Kvarntorpsgränd 13, som består av tre avdelningar, rivs och en permanent förskola på sex avdelningar byggs inom tomten.

Förvaltningen föreslår stadsdelsnämnden att hemställa hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna projektet.

Bilagor

1. Planritning – Befintlig förskolepaviljong
2. Markplaneringsplan
3. Plantering- och utrustningsplan
4. Fasadritning
5. Planritning - Plan 1
6. Planritning - Plan 2
7. Planritning - Plan 3
8. Översiktsplan tillagningskök