

Handläggare
Kerstin Hellmark
Telefon: 08-508 200 26

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2019-12-12

Inrättande av ny förskola - Ripsavägen 33, kv Portklappen, ny- och ombyggnad

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att inrätta en ny förskola med fem avdelningar på Ripsavägen 33, kv Portklappen 1.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att yteffektivisera befintlig förskola och sammanfoga med ny förskolebyggnad.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna projektet.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör

Kersti Tagesson
Avdelningschef

Karin Åberg
Avdelningschef

Sammanfattning

Efterfrågan på förskoleplatser ökar i takt med att Högdalen och Bandhagen byggs ut och förtätas. Förvaltningen föreslår att förskolan Skogsbacken på Ripsavägen 33 inom fastigheten Portklappen 1 utökas med en avdelning och att en ny förskolebyggnad utformas med fem avdelningar. Förskolan får sammanlagt tio avdelningar med plats för 180 barn i funktionella och långsiktigt hållbara lokaler.

Förskolan planeras stå färdig år 2022/2023.

Bakgrund

I Högdalen och Bandhagen uppskattas det totala bostadsbyggandet generera ca 2300 nya bostäder under de närmsta fem åren. Detta innebär ett förskolebehov på cirka 30 nya avdelningar.

I förskolans direkta närhet planeras det för 14 stadsradhus. (Dp 2010-03518 Örby 4:1). Dessa kommer att ligga nordost om förskoletomten i anslutning till vändplanen på Bedarögränd.

Enligt detaljplanen för området har det visat sig vara svårt att få till lämpliga förskolor i kommande byggprojekt. Förvaltningen har därför utrett vilka förskolor som genom olika yteffektiviseringsåtgärder kan bereda plats för ett större antal avdelningar än idag. Syftet är att tillmötesgå det behov på förskoleplatser som det totala bostadstillskottet genererar.

Förvaltningen föreslår en utökning av den befintliga förskolan på Ripsavägen 33 i kv Portklappen 1 med hänsyn till förskolans läge med närhet till naturområde Örbystråket och med bra kommunikationer. Förskolan är friliggande med möjlighet att utöka den kuperade gården och skapa plats för en nybyggnad intill Ripsavägen som då ger en bättre angränsning till förskolan.

Den befintliga byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och är grönklassad av Stadsmuseet vilket reglerar byggnadens exteriöra karaktär som ska beaktas och tillvaratas.



Befintlig förskola på Ripsavägen 33, inringad med kryss.

Fastigheten Portklappen 1 upplåts med tomträtt till SISAB.

Stadsdelsnämnden beslutade 21 februari 2017 i ett inriktningsärende (dnr 2.6-056/2017) att utreda inrättande av en förskola på Ripsavägen 33.

Detaljplanen för Portklappen 1 vann laga kraft 2018-12-29 (dnr 2015-01164).

Ärendet

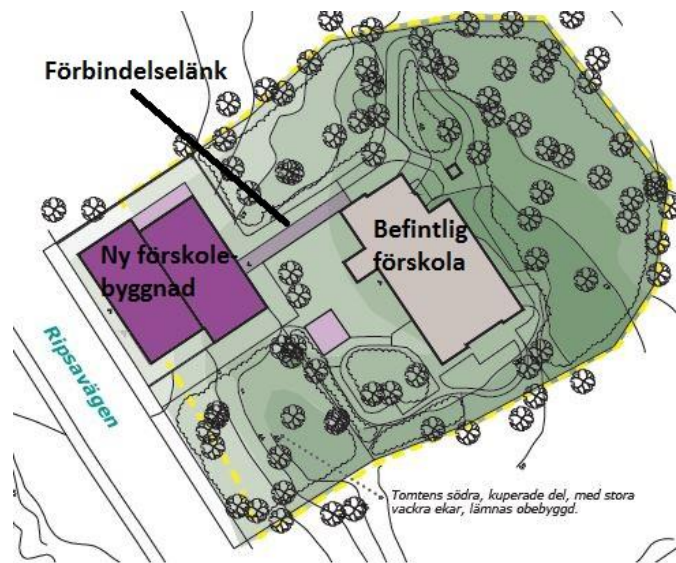
Den befintliga förskolan Skogsbacken, Ripsavägen 33 är uppförd i två våningar med totalt fyra avdelningar, tillagningskök och en förskolegård som består av kuperad naturmark med uppvuxna träd. Förskolan är belägen vid en mindre trafikerad stadsgata inom stadsdelen Högdalen ca 700 meter nordväst om Högdalens tunnelbanestation. Förskolan föreslås utöka med en avdelning till fem avdelningar i och med att köket tas bort. Förskolan totalrenoveras och förses med ny ventilation och det nuvarande värmesystemet med direktverkande el byts ut till bergvärme i samband med att borring görs för energibrunn, vilket förbättrar inomhusklimatet. Byggnadens brandskyddsklass höjs från BR2 till BR1.



Befintlig förskola Skogsbacken, Ripsavägen 33

Ny byggrätt, inom vilken ny förskola får uppföras, ligger i nordöstra hörnet av fastigheten mot Ripsavägen. Placeringen på den kuperade tomten är väl genomtänkt där hänsyn har tagits till befintlig förskolebyggnad med kulturhistoriskt värde och för att skapa en skyddad förskolegård i bullerskyddat läge, med tillräckligt stor friyta, samt minimera påverkan på den skyddsvärda eckbacken.

En ny byggnad föreslås med fem avdelningar, placerad längs med Ripsavägen vilket underlättar angöringen.



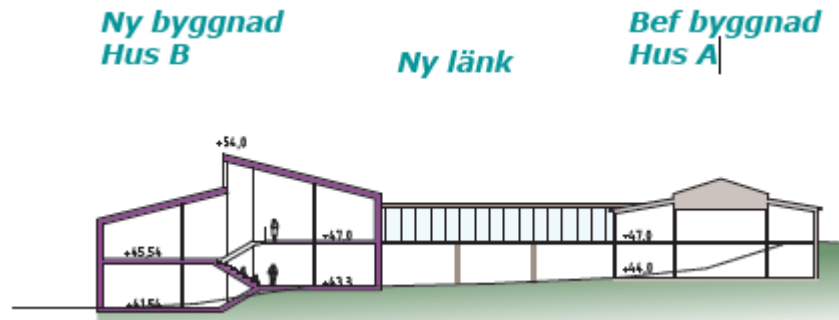
Förslag till placering av ny förskolebyggnad.

Den nya byggnaden uppförs i två våningar mot Ripsavägen och i souterräng genom halvplansförskjutningar mot gården. Den nya förskolebyggnaden delas upp i två volymer som förskjuts i sidled för att ge intrycket av en mindre kompakt byggnadsvolym med uppbruten karaktär. Halvplansförskjutningen anpassar dessutom byggnaden till terrängen genom att ta upp nivåskillnaderna mellan gata och gård.



Förslag till ny förskolebyggnad längst Ripsavägen. Perspektiv från sydöst.

För att tillgodose krav på tillgänglighet och god arbetsmiljö till den befintliga byggnaden placeras en förbindelselänk mellan de två byggnaderna. Länken placeras en våning upp för att inte skära av gården. Förbindelselänkens bruksarea (BRA) är 63 kvm.



Förbindelselänk mellan hus A och B.

De två förskolebyggnaderna ska fungera som en enhet vilket innebär att gemensamma lokaler så som kök, personalrum, rörelserum och ateljé inte finns dubbelt i byggnaderna utan samordnas och placeras centralt. I den nya byggnaden placeras tillagningskök med varuintag och källsortering vid vägen.

Förskolan får sammanlagt tio avdelningar med plats för 180 barn i funktionella och långsiktigt hållbara lokaler.



Gestaltning av förbindelselänken.

Förskolegård

Den nya förskolebyggnadens läge vid gatan skapar en skyddad förskolegård innanför. Gården beräknas i dagsläget till totalt cirka 3000 kvadratmeter vilket med fyra avdelningar med 18 barn i varje avdelning motsvarar cirka 41 kvadratmeter per barn. Gården utökas i och med att befintlig parkmark tas i anspråk. Den utökade gården

beräknas till totalt ca 4000 kvadratmeter vilket med tio avdelningar med 18 barn i varje avdelning motsvarar 22 kvadratmeter per barn. Förvaltningen bedömer gårdens yta som tillräcklig för att skapa goda möjligheter för höga lekvärden.



Förslag till utökning av förskolegården – mörkare blågröna ytor.

En stor del av gården består av naturmark med uppvuxna träd vilket skapar möjligheter att använda naturpartier i leken, utforska naturmaterial och uppleva årstidernas växlingar. Gården utformas i tre indelade zoner, en trygg, en vidlyftig och en vild.

De olika zonerna erbjuder lekmiljöer med olika utmaningar och möjligheter beroende på barnets ålder och individuella utvecklingsnivå. Den trygga zonen närmast byggnaden erbjuder sand- och vattenlek, lekutrustning, solskydd och sittplatser för de mindre barnen. Den vidlyftiga zonen möjliggör och uppmuntrar till aktivitet och rörelse och erbjuder större motoriska utmaningar. Där finns både tillskapade och naturliga lekytor. Träd och buskar bildar ett naturligt solskydd och bidrar till ekologisk läsbarhet tillsammans med odlingsmöjligheter i pallkragar. Den vilda zonen utmanar barnens motorik och kreativa skapande. Där erbjuds balansbana och naturlek med en tätare vegetation där barnen kan hitta gömställen och skapa egna platser.

Gården kompletteras med solskydd på utsatta ytor av gården där barnen vistas under längre stunder.

Förskolans utformning

Förskolan föreslås inrymma totalt tio avdelningar fördelat på befintliga förskolelokaler (905 kvm) och nybyggnad (931 kvm exklusive länk). Totalt med en bruksarea (BRA) om 1836 kvm och

10,2 kvm/barn. Förskolelokalen följer det nyckeltal som finns gällande den totala bruksarean som är 10 kvm/barn. I den ytan inkluderas övrig yta som behövs för barnens behov såsom personalens utrymmen samt kök. Nuvarande antal barn är 72 i den befintliga byggnaden och tillkommande barn är 108. Förskolan anpassas totalt för 180 barn.

Båda byggnaderna har groventréer med kapprum på två plan, för att minska trängsel i entrésituationen.

Förskoleavdelningarna planeras med ett större allrum samt två vilrum/lektrum, varav ett gemensamt för de avdelningar som ligger tillsammans. Skötrum kan också samnyttjas av de avdelningar som ligger ihop.

Ett större rum placeras i den befintliga byggnaden som kan nyttjas gemensamt som matsal, rörelserum eller ateljé, utefter behov.

Personalutrymmena som är gemensamma utformas i bägge byggnaderna. I den befintliga byggnaden placeras omklädningsrum, kontor, personalarbetsplatser och samtalsrum. Den tidigare personalytan var 90,5 kvm och efter ombyggnad blir den 82,5 kvm.

I det nybyggda huset placeras ett större personalrum med pentry samt personal/vilrum. Den tillkommande personalytan är 47,5 kvm. Personalytan för bägge husen blir totalt 130 kvm.

Den nya förskolan följer de nyckeltal som finns idag som är 10 kvm/barn som också inkluderar de utrymmen som behövs för barnens behov såsom personalutrymmen och t ex kök.

Förskolan utrustas med ett tillagningskök för att kunna laga mat från grunden. Avfallskvarn kommer att installeras i köket och kombinerad slam- och fettavskiljare placeras utanför huslivet. Köket har ett eget avskilt soprum som ger möjlighet för sortering av flera fraktioner.

Under byggtiden är planen att evakuera den befintliga förskolan på Ripsavägen till en befintlig förskolepaviljong på Råbyvägen. Evakuering planeras ske 2021.

Jämställdhet

Förskolans olika miljöer bör i så stor grad som möjligt skapa förutsättningar för flickor och pojkar att med stor frihet själva kunna forma sin lek. Förvaltningen bedömer att det ut ett

jämställdhetsperspektiv finns förutsättningar för lekmiljöer och lekutrustningar på gården vars användning inte är helt förutbestämd. Där flickor och pojkar inte behöver konkurrera om lekutrustningar och lektytor då det riskerar att marginalisera vissa individer eller grupper.

Tillgänglighet

Projektet följer de regelkrav och riktlinjer som gäller enligt Plan och Bygglagen - PBL (SFS 2016:537) och Plan och byggförordningen - PBF (SFS 2016:537), Boverkets byggregler - BBR 25 och Boverkets föreskrifter för enkelt avhjälpna hinder (BFS 2013:9 HIN 3).

Där funktionskrav i BBR saknar utförandeanvisningar har måttangivelser och rekommendationer varit "Stockholm – En stad för alla, 2008 Trafikkontoret Stockholm" samt SISAB:s rådgivande referens "Tillgänglighet Inom – och utomhus" 28 mars 2017.

Angöring för bilar är möjlig inom 10 m från nya huvudentrén. Parkeringsplats avsedd för rörelsehindrade anläggs vid huvudentrén. Gångvägar mellan byggnaderna är tillräckligt breda och fria från hinder. Trappor i direkt anslutning till förskolans ena byggnad kompletteras med gångväg för rullstolsburen person.

Gällande utemiljön är lekutrustning och olika ytor i så stor grad som möjligt tillgängliga för barn med olika funktionsnedsättningar. Särskilt tillgänglighetsanpassad lekutrustning integreras med övrig lekutrustning, för att motverka segregering av barn med olika funktionsvariationer.

Miljö

Ombyggnad samt nybyggnad utförs av SISAB. SISAB certifierar all nyproduktion enligt Sweden Green Building Council:s system Miljöbyggnad, totalbetyg SILVER. Certifieringen innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. Nivå SILVER motsvarar stadens krav.

Barnperspektiv

För att säkerställa att den fysiska miljön blir stimulerande för barnen och bjuder in till lek arbetar förvaltningen tillsammans med personal från den befintliga förskolan Skogsbacken. I samband med barnkonsekvensanalysen för Örbystråket (2010-10-27, Dnr 2010-03518) har barnets perspektiv belysts särskilt. Information från barn och företrädare för barn inhämtades. Personal från Skogsbacken har varit delaktig i barnkonsekvensanalysen.

Sambanden mellan barns motoriska och kognitiva utveckling och möjlighet till rörelse och snabba lekar har stor påverkan på barns hälsa. Den utökade gården beräknas till totalt ca 4000 kvadratmeter vilket med tio avdelningar med 18 barn i varje avdelning motsvarar 22 kvadratmeter per barn. I Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga” anges att andel friyta bör uppgå till minst 40 kvadratmeter per barn samt minst 3000 kvadratmeter total friyta. Förvaltningen arbetar med lekvärden för att utforma gården utifrån ett barnrättsperspektiv. Genom att utöka gården med en del av parkytan maximeras lekbarheten. Den uppvuxna naturliga vegetationen på gården bevaras. Detta möjliggör barns utveckling, både motoriskt och pedagogiskt. Pedagogiska möjligheter till att utforska skapas som kan användas för och av barn i olika åldrar, med olika behov- och funktionsnedsättningar under alla årstider och väderförhållanden.

Tidplan

Förskolan beräknas stå klar i slutet av 2022 - första halvåret 2023 under förutsättning att bygglovets inte överklagas samt att beslut om genomförande tas av stadsdelsnämnden i december 2019 och därefter av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Budgetoffert

Enligt erhållen budgetoffert från SISAB uppgår den sammanlagda hyresgenererande summan till cirka 71 mnkr. Hyra för första året uppgår till cirka 4,30 mnkr inklusive nyproduktionsrabatt och 4,5 mnkr exklusive nyproduktionsrabatt. Totalt för 180 barn (summa tillkommande hyra och nuvarande hyra) blir årshyran 25,0 tkr/barn/år. SISAB har lämnat en budgetoffert, vilket innebär att offerten kommer att regleras mot verklig kostnad efter färdigställandet.



Fakta om ny förskola Ripsavägen 33	Befintliga lokaler, hus A	Nybyggnad, hus B	Förskolan totalt
Verksamhet	5 avdelningar	5 avdelningar	10 avdelningar
Max kapacitet, antal barn	90	90	180
Nuvarande antal barn	72		
Tillkommande antal barn	18	90	108
Yta, lokal	905	931	1836
Yta/barn, lokal			10,2 kvm/barn (BRA)
Yta/barn, gård			22 kvm/barn
Tillkommande hyreskostnad/plats år 1 inklusive nyproduktionsrabatt (summan tillkommande hyra/180 barn)			20 028
Total hyreskostnad/plats år 1 inklusive nyproduktionsrabatt (summa tillkommande hyra och nuvarande hyra/180 barn)			25 063
Beräknad tillkommande årshyra år 1, inklusive nyproduktionsrabatt		2 889 000 kr	
Beräknad tillkommande årshyra år 1, exklusive nyproduktionsrabatt		3 096 000 kr	
Beräknad tillkommande årshyra, år 1	509 000 kr		
Nuvarande hyra	906 341 kr		
Total hyra för hela förskolan efter projektets genomförande inklusive nyproduktionsrabatt			4 304 000 kr
Total hyra för hela förskolan efter projektets genomförande exklusive nyproduktionsrabatt			4 511 000 kr

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av avdelning utveckling, lokaler och stadsmiljö i samarbete med avdelning förskola. Avdelning förskola har deltagit i utformningen av lokalerna där representanter för avdelningen har deltagit i möten med byggare och i sin tur vidare

informerat övrig personal. Lokalt skyddsombud har också varit delaktiga i processen samt de fackliga organisationerna.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I syfte att uppfylla barnomsorgsgarantin i områdena Örby och Högdalen föreslår förvaltningen att förskolan Skogsbacken på Ripsavägen 33 inom fastigheten Portklappen 1 utökas med en avdelning och att en ny förskolebyggnad utformas med fem avdelningar. Ny och befintlig byggnad sammankopplas med en förbindelsegång vilket ger tillgänglighet till båda byggnaderna och möjliggör för en samlad förskoleverksamhet.

Förskolan namn kommer även i framtiden att vara Skogsbacken.

Bilagor

1. Planritning – Hus A plan 100
2. Planritning – Hus A plan 200
3. Planritning – Länk
4. Planritning – Hus B plan 50 och 100
5. Planritning – Hus B plan 150 och 200
6. Beskrivning fasad
7. Beskrivning gård