



Handläggare: Mari Ekman
Fastighetsförvaltningen
AO Barnstugor
Tel: 508 269 41
mari.ekman@gfk.stockholm.se

2003-05-20

Dnr 03-770-1876

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Projektering för nybyggnad samt rivning av befintliga förskolor i
Axelsberg. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att ge Gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att

1. genomföra projektering för rivning av fyra byggnader på fastigheterna Fader Bergström 2 och 3
2. genomföra projektering för nybyggnad av en friliggande barnstuga med 4-6 avdelningar
3. ytterligare utredning av möjligheten för en permanent barnstuga med 4-6 avdelningar i de planerade bostadshusen.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Solveig Svedgård

SAMMANFATTNING

På fastigheterna Fader Bergström 2 och 3 i Axelsberg finns idag fyra byggnader där det bedrivs förskoleverksamhet. Kontoret planerar att bygga bostäder på dessa fastigheter. Detta skulle innebära att de befintliga barnstugebyggnaderna rivs och ersätts med nya lokaler. I byggnaderna är Hägerstens stadsdelsnämnd samt Pyslingen Förskolor och Skolor AB hyresgäster. Hägerstens stadsdelsnämnd önskar att kontoret bygger en 6-avdelnings friliggande barnstuga som ersättning för sina lokaler samt för att tillgodose stadsdelsnämndens ökade behov av barnomsorgsplatser. Beräknad investeringsutgift är ca 33 mnkr. Pyslingen Förskolor och Skolor

AB önskar att kontoret bygger en 4-avdelnings friliggande barnstuga som ersättning för befintliga lokaler samt utökning av verksamheten. Beräknad investeringsutgift är ca 25 mnkr. Under ett tidigt skede i bostadsprojektet diskuterades att ersätta de befintliga barnstugorna med lokaler i bostadshusen. Efter diskussioner mellan kontoret, stadsbyggnadskontoret och de båda hyresgästerna framkom att två friliggande barnstugor var det bästa alternativet. Arbetet har sedan fortsatt med den inriktningen. Region ytterstad och stadsbyggnadskontoret har tagit fram möjliga tomter för dessa friliggande barnstugor.

Kontoret föreslår att utföra projektering för rivning av de fyra befintliga byggnaderna samt projektering av nybyggnad för en av de två nya friliggande barnstugorna. Kontoret föreslår vidare att möjligheten till att inrymma den andra av de två barnstugorna i något av bostadshusen undersöks ytterligare.

Kostnaden för rivning av de befintliga barnstugebyggnaderna samt nedskrivning av nuvarande kapitalkostnader belastar region ytterstads bostadsprojekt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Region ytterstad planerar att bygga bostäder på fastigheterna Fader Bergström 2 och 3. Idag har fastighetsförvaltningen fyra byggnader med förskoleverksamhet som behöver ersättas med andra lokaler. I tre av byggnaderna är Hägerstens stadsdelsnämnd hyresgäst. I en av byggnaderna är Pysslingen Förskolor och Skolor AB hyresgäst. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-05-23 om markanvisning inför programarbete för område vid Axelsberg och Örnberg. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade dessutom 2002-06-11, att godkänna kontorets svar på programremiss för nya bostäder i Axelsberg, Hägersten. I det sistnämnda ärendet nämndes ersättningsbehovet av barnstugorna.

Under 2002 har diskussioner förts mellan Hägerstens stadsdelsnämnd, Pysslingen Förskolor och Skolor AB, stadsbyggnadskontoret, region ytterstad samt fastighetsförvaltningen om hur de befintliga barnstugorna skall ersättas. Både Hägerstens stadsdelsnämnd och Pysslingen Förskolor och Skolor AB har uttryckt önskemål om att lokalerna skall ersättas med nya friliggande barnstugor. Där stadsdelsnämnden idag hyr lokaler i bostadshus fungerar det inte tillfredsställande enligt deras uppfattning. Stadsdelsnämnden vill därför inte minska antalet friliggande barnstugor. I Pysslingens regi bedrivs verksamheten i form av ur- och skurförskola, vilket innebär att verksamheten har inriktning på utomhusaktiviteter. Pysslingen Förskolor och Skolor AB menar att detta behov tillgodoses lättare i en friliggande barnstuga med dess utemiljö, än en barnstuga förlagd i bostadshus.

Stadsdelsnämnden har behov av en barnstuga med sex avdelningar. Pysslingen Förskolor och Skolor AB har behov av en barnstuga med fyra avdelningar. Enligt stadsdelsnämnden pekar prognoserna på ett behov av

fler förskoleplatser än idag förutom behovet av ytterligare förskoleplatser som genereras av de nya bostäderna. De tio avdelningarna ger två ytterligare avdelningar jämfört med de åtta som finns idag.

Region ytterstad och stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag på flera tomter där de nya barnstugorna eventuellt skulle kunna rymmas. Ett av alternativen gäller mark intill parkleken Arken, Hägerstens Gård 1:1. På den marken föreslår kontoret att projektering och detaljplaneändring påbörjas för en ny friliggande barnstuga. När det gäller placeringen av den andra barnstugan föreslår kontoret dock, att det ännu en gång undersöks om möjligheten att förlägga lokalerna i bostadshusen. Detta skulle innebära en barnverksamhet med både inom- och utomhusaktiviteter för ca 80-100 barn, vilket bör ställas i relation till eventuellt ytterligare antal bostäder.

Analys

Den mark där barnstugorna ligger idag, tas i anspråk för bostadsbyggande. På något sätt skall de byggnader som rivs ersättas. Hägerstens stadsdelsnämnd samt Pysslingen Förskolor och Skolor AB har önskemål och behov av varsin ny, friliggande och större barnstuga. Detta skall vägas mot stadens behov av nya bostäder och den mark som finns tillgänglig. På ett av de föreslagna alternativen för friliggande barnstuga är bostadsbyggande inte möjligt enligt kontoret. Därför föreslås att kontoret går vidare med projektering, detaljplaneändring och fastighetsbildning för en av de två nya barnstugorna.

Föreslagen utredning av möjligheten att förlägga en permanent barnstuga i något av bostadshusen, bör inrikta sig på fyra delar:

- ? möjligheten till ytterligare bostäder på tilltänkt barnstugetomt
- ? ekonomiska konsekvenser för staden gällande investering och hyreskostnad
- ? konsekvenserna av att förlägga barnverksamhet för 80-100 barn ihop med boende
- ? intresset för byggherre av barnstugebyggande inom bostadsprojektet.

Samråd

Placeringen av de nya barnstugorna kommer att genomföras i samråd med företrädare för de respektive tilltänkta hyresgästerna och stadsbyggnadskontoret. Utformning av den friliggande barnstugan kommer att ske i samråd med tilltänkt hyresgäst och stadsbyggnadskontoret.

Konsekvenser

-ekonomiska

Den totala kostnaden för den friliggande barnstugan bedöms till 25-33 mnkr enligt en mycket preliminär kostnadskalkyl. Intervallet beror på hur många avdelningar som blir aktuellt. Investeringen kommer att belasta affärsområde barnstugors investeringsbudget. Avskrivningstiden föreslås till 33 år. Om Hägerstens stadsdelsnämnd skulle bli hyresgäst beräknas hyran som en självkostnad i enlighet med stadens principer för förhyrning av barnstugor. Skulle Pysslingen Förskolor och Skolor AB bli hyresgäst är hyressättningen mer oklar på grund av det hyrestak som finns för privata

S

anordnare som med nuvarande regler ej ger ekonomisk täckning för investeringen.

Projektering föreslås under förutsättning att kontoret erhåller avtal om förgävesprojektering från den tilltänkta hyresgästen. Skulle bostäderna inte bli av föreslås upparbetade kostnader läggas i region ytterstads bostadsprojekt. Kostnaden för rivningarna samt nedskrivning av nuvarande kapitalkostnader för barnstugorna belastar region ytterstads bostadsprojekt.

-miljö

Miljöanpassning av barnstugan görs med stöd av fastighetsförvaltningens miljöprogram.

-måluppfyllelse

Nya bostäder tillskapas. Därtill ges möjligheter till en god miljö för barn och personal, med beaktande av ekonomiska förutsättningar. Samtidigt tillkommer ytterligare två avdelningar för barnomsorg inom stadsdelen.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

På de två fastigheter där barnstugorna idag är belägna, kommer marken att användas för bostadsbyggande. Den nya friliggande barnstugans tomt kommer att utgöra en attraktiv yta på kvällar och helger för medborgarna.

-tillgänglighet

Tillgängligheten kommer att tillgodoses genom beaktande av krav enligt Boverkets Byggregler och kontorets utemiljöprogram.

Kontorets förslag

Kontoret föreslås påbörja projektering för rivning av de fyra byggnaderna samt projektera för en ny friliggande barnstuga om 4-6 avdelningar på mark angränsande till parkleken Arken, Hägerstens Gård 1:1. Detta föreslås ske på uppdrag av den tilltänkta hyresgästen.

Kontoret föreslår vidare att möjligheten att inrymma den andra barnstugan om 4-6 avdelningar i något av bostadshusen, undersöks ytterligare.

SLUT