Handläggare:
Karin Sjöholm
Jacky Cohen
Therese Rosén

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2010-03-11

Genomförandeärende ang. ny förskola i kv. Gotska Sandön, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en ny förskola enligt detta tjänsteutlåtande i kv. Gotska Sandön, Norra Djurgårdsstaden.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av AB Familjebostäder och att teckna hyresavtal med AB Familjebostäder, under förutsättning av godkännande av Kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Mats Claesson
avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet rör en ny förskola som byggs av stadens eget bolag AB Familjebostäder i etapp 1 norra i kv. Gotska Sandön, Norra Djurgårdsstaden. Förskolan blir den första som byggs i nybebyggelsen i Norra Djurgårdsstaden. Förskolan blir i två plan med en totalyta på 790 kvm och inryms i ett av Familjebostäders nya bostadshus. Antalet förskoleplatser beräknas till cirka 72. Den preliminära årshyran för förskolan är 1 928 330 kr/år inkl drift och underhåll, vilket blir 2 441 kr/kvm. Årshyran per barn blir 26 782 kr/barn. Hyran kan eventuellt bli lägre genom användning av stadens stimulansbidrag för vissa särproduktionskostnader. Byggstart planeras till november i år om Regeringen avslår överklagandet av detaljplanen för etapp 1 norra.

Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms stads i översiktsplanen utpekade stadsutvecklingsområden samt ett av stadens tre s k miljöprofilsområden. Området står inför en spännande utveckling de kommande femton åren. En modern, innovativ och miljöanpassad stadsdel ska växa fram. I nordvästra Hjorthagen nedanför den äldre bebyggelsen planeras cirka 5 000 nya bostäder. Totalt för hela området ned till Loudden planeras cirka 10 000 bostäder och cirka 30 000 nya arbetsplatser fram till ungefär år 2025.

Kommunfullmäktige antog den första detaljplanen för området i november 2008, etapp 1 norra. Etapp 1 norra innehåller cirka 670 lägenheter. Byggstart planeras till 2010 och inflyttning till 2012-2013.

Box 24156, 104 51 Stockholm. Besöksadress Karlavägen 104
Telefon 08/ 508 10 031. Mobil 076 12 10 031. Fax 08/ 508 10 099
karin.sjoholm@ostermalm.stockholm.se

Ett inriktningsärende för nya förskolor i Norra Djurgårdsstaden behandlades av stadsdelsnämnden i november 2008. Inriktningen för etapp 1 norra var två nya förskolor motsvarande cirka sju ”avdelningar”, vilket bedömts motsvara ungefär det antal barn som kan förväntas flytta in i området. Barnprognoserna för nya bostadsområden är dock alltid osäkra.

Detta genomförandeärende rör den förskola i etapp 1 norra som byggs i kvarteret Gotska Sandön av stadens eget bolag AB Familjebostäder. Denna förskola blir den första som byggs i nybebyggelsen i Norra Djurgårdsstaden. Därefter planeras ytterligare en förskola i etapp 2 norra, två i etapp 1 västra samt en i gasklocka 4 som planeras ersättas av ett nytt höghus.

En projektgrupp bestående av arkitekt utsedd av fastighetsägaren, projektledare för Familjebostäder, två förskolechefer samt stadsdelsförvaltningens lokalintendent, utvecklingssekreterare och samhällsplanerare, har planerat förskolans utformning. De fackliga representanterna har haft möjlighet att delta.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsförvaltningens Barn- och ungdomsavdelning och Kanslienhet samt inom Parkmiljögruppen norra innerstaden.

Förvaltningens förslag

Förskolan

Förskolan inryms i ett av Familjebostäders bostadshus i kvarteret Gotska Sandön i etapp 1 norra. Förskolan är i två plan med en totalyta på 790 kvm, varav 41 kvm består av barnvagnsrum och återvinningsrum för sopsortering. Eftersom det är ett miljöprofilområde är det viktigt att föräldrarna går med barnvagn till förskolan och inte transporterar barnen med bil. Därför måste det finnas bra barnvagnsparkering. Förskolan måste ha egen sopsortering, man kan inte använda samma som de boende. Sopsug för hushållssopor delar man med de boende.

Antal förskoleplatser beräknas till cirka 72 stycken. På bottenvåningen finns groventré, kök, matsal/allrum samt personalutrymmen. På övre plan finns kapprum, ateljé samt fyra s k ”hemvister” (bilaga 1). I anslutning till förskolan finns en s k ”utsläppsgård”. Förskolan har närhet till en lekplats som uppförs i etapp 1 norra - det är viktigt att lekplatsen är klar när förskolan öppnar - samt en parklek som planeras i etapp 1 västra. Utöver detta har förskolan tillgång till de grönområden som omger Norra Djurgårdsstaden (bilaga 2).

Ekonomi

Stadens stimulansbidrag för utbyggnad av förskolor är f n 0,8 mnkr per tillkommande förskolegrupp enligt stadens budget för år 2010. Hemställan om stimulansbidrag görs i samband med tertialrapport. Beslut fattas av Kommunstyrelsen efter hemställan från stadsdelsnämnden i tertialrapport. Utbetalning enligt Kommunstyrelsens beslut sker dock först i samband med öppnandet av nytillkommen hemvist, efter begäran från stadsdelsnämnden.

I skrivande stund är det lite oklart vad som kommer att gälla avseende stimulansbidrag år 2012-2013. Stadsdelsförvaltningen har i föreliggande redovisning av hyran inte räknat av effekten av eventuellt stimulansbidrag. Den preliminära hyran för förskolan är 1 928 330 kr/år inkl drift och underhåll, vilket blir 2 441 kr/kvm. Årshyran per barn blir 26 782

kr/barn (bilaga 3). Stadsdelsförvaltningen avser att använda de stimulansbidrag som beviljas för att kontant betala särproduktionskostnader för att sänka hyran.

Tidsplan
Byggstart planeras till i november i år, under förutsättning att Regeringen avslår överklagandet av detaljplanen för etapp 1, norra. Byggtid beräknas till 1½ - 2 år, vilket betyder att förskolan preliminärt kan vara klar för start av verksamheten runt årsskiftet 2012/2013.

Miljöprofil
Norra Djurgårdsstaden är ett av tre miljöprofilsområden inom Stockholms stad. I etapp 1, norra erbjuds byggherrarna att skriva på ett s k ”världsklassavtal” vilket innebär att de ska uppnå en rad högt ställda miljökrav.

Östermalms stadsdelsförvaltnings förskolor har redan idag ett aktivt miljöarbete med sopsortering, återvinning av matavfall, ekologiska inköp vilket kommer att vidareutvecklas. Förutsättningarna finns även för att utveckla miljöarbetet inom den pedagogiska verksamheten.

Bilagor

1. Ritning förskola
2. Översiktlig plan etapp 1, norra och västra
3. Hyreskalkyl