



Handläggare: Jacky Cohen
Telefon: 08/ 508 10 016

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 100415

Omvandling av lokaler i kvarteret Krubban till nya förskolor

Förslag till beslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att fullfölja planeringen av ny förskola i kvarteret Krubban i de befintliga byggnaderna på Styrmans- och Storgatan de så kallade "Exercishuset" och "Ridhuset".
2. Nämnden godkänner fortsatt projektering och genomförande under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrning av lokalerna samt att SDF tecknar hyresavtal med SFV.
3. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att den föreslagna inhyrningen godkänns.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Mats Claesson
avdelningschef

Sammanfattning

Kvarteret Krubban ligger på Östermalm och omges av Styrmansgatan, Linnégatan och Storgatan. Det pågår diskussion och utredning om förändringar och kvarteret står inför en stor omdaning. Östermalms stadsdelsnämnd bedriver förskoleverksamhet på tre ställen inom kvarteret; Storgatan 31, Styrmansgatan 28 och Styrmansgatan 30. Mot bakgrund av de planer som finns för hela kvarteret är det ytterst osäkert hur länge de befintliga förskolorna kommer att vara kvar. Avtalsituationen, de befintliga förskolornas renoveringsbehov samt behovet av fortsatt förskoleverksamhet i närområdet förutsätter en långsiktig lösning inom kvarteret. Nya förskolelokaler kommer att behövas således, vilket kan tillgodoses genom ombyggnad av Exercishuset och Ridhuset i samma kvarter. Förvaltningen föreslår därför att Exercishuset och Ridhuset upplåts för förskola. Lokalernas möjliga kapacitet, allt beroende av ålderssammansättning, motsvarar antalet barn inskrivna idag i nuvarande förskolor. Förvaltningen anser att den sammanvägda kostnaden för lokalernas omvandling är rimlig och föreslår nämnden att uppdrar åt förvaltningen att beställa anpassning av lokalerna. Genom denna lösning uppfylls stadsdelens ansvar för förskoleplatsbehovet i denna del av stadsdelsområdet. Planeringen av kvarterets omdaning kan fortsätta oberoende av pågående förskoleverksamhet i närområdet.

Ärendets beredning

Enligt gällande regler fattas beslut om större investeringar i två steg, först tas ett inriktningsbeslut genom vilket nämnden tar ställning till om ett förslag är tillräckligt intressant för att bekosta nödvändiga utredningar. I nästa skede då kostnader och övriga förutsättningar är kända tar nämnden ställning till om projektet skall genomföras.

Mot bakgrund av historiken bakom föreliggande ärende har förvaltningen valt att lägga fram för nämnden såväl inriktnings som genomförandefrågor i samma tjänsteutlåtande. Detta i syfte att handlägga ärendet så skyndsamt som möjligt för att säkra tillgången till lämpliga lokaler i det aktuella området.

Ärendet har beretts inom barn och ungdom och kanslienheten.

Historik och bakgrund

Kvarteret Krubban ligger på Östermalm och omges av Styrmansgatan, Linnégatan och Storgatan. Kvarteret karaktäriseras av ett byggnadsbestånd med en mix av småskalig bebyggelse från 1700-talet och monumental bebyggelse i form av kasernbyggnader från 1800-talet samt Historiska museet från 1900-talet. I början på 1800-talet byggde staten här nya hus för landets första regemente. Man byggde också ridhus och två stall. Den gamla gymnastikhallen, Exercishuset, byggdes 1877 vid tomtgränsen mot Styrmansgatan. Exercishuset består idag av kontorslokaler i två plan, med ovanvåningen placerad kring en öppen mittdel. Den yngsta byggnaden i kvarteret placerad längs Styrmansgatan, är förskolan från 1976. Inom kvarteret ryms sålunda många olika verksamheter.

Det pågår diskussion och utredning om förändringar och kvarteret står inför en stor omdaning. Under våren 2007 och fram till årsskiftet 07/08, pågick ett ambitiöst arbete där Statens fastighetsverk (SFV) tillsammans med hyresgästerna varav Östermalms stadsdelsförvaltning är en, analyserade förutsättningar och möjligheter för kvarterets framtid. Stadsbyggnadskontoret var också delaktigt i detta. Syftet med SFV:s analys- och visionsarbete var att hitta en övergripande helhetsidé som balanserar offentliga rum, befintlig arkitektur, kulturvärden och hållbar fastighetsförvaltning. Området ansågs dock vara svårtillgängligt för allmänheten då stora delar av ytan disponeras av förskoleverksamhet och kontor/museum. Förskolebyggnaderna bedömdes blockera tillgängligheten till kvarteret och stänga gaturummet vid en viktig punkt i korsningen Linnégatan – Styrmansgatan.

SFV:s mål för området formulerades att vara ett attraktivt och levande kvarter för hyresgäster och besökare. För att åstadkomma en vitalisering av hela kvarteret ansågs de inre delarna behöva göras tillgängliga. Genom att riva flera av de befintliga förskolorna samt göra tillägg av byggnader skulle kvarterets kvalitet som tillgänglig och publik plats förstärkas. 2007 föreslogs att förskoleverksamheten skulle få finnas kvar dock i andra alternativt nytillkomna byggnader. I diskussionerna om alternativa förskolelokaler nämndes ”Exercishuset” och det hus ”Ridhuset” som ligger i anslutning till detta. Byggnadernas lämplighet för förskoleverksamhet skulle studeras vidare.

På försommaren 2009 presenterades tre olika förslag till upprustning av kvarteret. Då SFV meddelat att inget av de tre förslagen är aktuellt i sin helhet utan att det kan bli en kombination var det svårt att få en uppfattning om hur förskoleverksamheten beaktats. Med viss oro kunde förvaltningen konstatera att ”Exercishuset”, som i tidigare diskussioner varit tänkt som förskola, hade annonserats till uthyrning. Mot denna bakgrund återupptog Östermalms stadsdelsförvaltning hösten 2009 diskussioner med SFV om nyprojektering av kvarteret.

Förvaltningens synpunkter

Stadsdelsförvaltningen har inget emot förändringar av kvarteret, så länge det planeras för en förskoleverksamhet med oförändrad volym jämfört med idag. Att tänka sig att skapa ny förskoleverksamhet av den här storleken på annan plats i stenstaden på Östermalm är inte realistiskt.

Östermalms stadsdelsnämnd bedriver förskoleverksamhet på tre ställen inom kvarteret; Storgatan 31, Styrmansgatan 28 och Styrmansgatan 30. Lokalyta och hyresvärd på respektive adress är: Storgatan 31, hyresvärd SISAB, yta BRA 115 kvm, Styrmansgatan 28, hyresvärd PCS (paviljong i två plan) BTA, 631 kvm, Styrmansgatan 30, hyresvärd SISAB, yta BRA 855 kvm.

Idag är ca 150 barn inskrivna, fördelade på nio avdelningar. Sammanlagt uppgår lokalytan till ca 1 600 kvm. Detta är en av stadsdelens allra största förskoleverksamheter och den är avgörande för att kunna klara åtaganden gentemot medborgarna. Behovet av förskoleplatser i innerstaden ökar, då det de senaste åren fötts ovanligt många barn i Stockholm.

Förskolorna Storgatan 31 och Styrmansgatan 30 är i stort behov av totalrenovering till stora kostnader. Akuta skador åtgärdas dock utan att någon standardhöjning nås. Mot bakgrund av att utvecklingsplanen för hela kvarteret inte är klar, är det inte rimligt att göra stora investeringar. Vidare gäller att bygglov finns för förskolepaviljongen på Styrmansgatan 28 fram till 2013. Fastighetsverket har aviserat att man inte tänker förlänga arrendet.

Förvaltningens förslag

Avtalssituationen, de befintliga förskolornas renoveringsbehov samt behovet av fortsatt förskoleverksamhet i närområdet förutsätter en långsiktig lösning inom kvarteret. Mot bakgrund av de planer som finns för hela kvarteret är det ytterst osäkert hur länge de befintliga förskolorna kommer att vara kvar. På längre sikt kommer nya förskolelokaler att behövas således, vilket kan tillgodoses genom ombyggnad av Exercishuset och Ridhuset i samma kvarter. Förvaltningen har därför återtagit diskussioner med SFV med önskemål att omvandla ”Exercishuset” och ”Ridhuset” (Bilaga 3.) till nya förskolelokaler. De nya förskolorna är tänkta att ersätta förskolelokalerna på Styrmansgatan 28 och 30 samt på Storgatan 31 och ha plats för cirka 170 barn.

Vid det senaste sammanträdet mellan stadsdelsförvaltningen (sdf) och SFV kom man överens om att sdf upprättar program för förskola med motsvarande antal grupper. SFV

tar fram en kalkyl för ombyggnadsåtgärderna och utifrån denna en föreslagen hyra. SFV projekterar och bygger om husen och Sdf:s representanter deltar i processen. Inflyttning beräknas kunna ske vid halvårsskiftet 2012. Hyresavtalet mellan parterna ska vara 10 år.

Förvaltningen föreslår sålunda att Exercishuset och Ridhuset upplåts för förskola vars lekplats och friyta definieras av de befintliga byggnaderna på Styrmans- och Storgatan. Förskolans gårdsgräns flyttas ut vid infarten i Grev Magnigatans förlängning, Grev Magnigränd, så att gården blir tillgänglig också från Ridhusets östra gavel. Vad gäller utemiljön motsvarar den del som blir inhägnad för de nya förskolornas räkning, den som finns och med en viss utökning. Förvaltningen utgår dessutom från att de nya förskolorna kommer att ha direkt tillgång till den park som kommer att anläggas i kvarteret.

Lokalkrav

Målet med ombyggnaden är att skapa öppna och funktionella ytor för förskolan. Med hänsyn till lokalernas förutsättningar, såsom entréförhållanden, rumshöjder, våningsplan och nivåskillnader, skall planlösningen anpassas efter verksamhetens behov. Den planerade lokala dispositionen (bilaga 2.) ger möjlighet att utveckla det pedagogiska arbetssättet som varit framträdande under de senaste åren inom stadsdelens förskoleverksamhet.

Förvaltningen anser att dagens verksamhetsinriktning mot en flexibel indelning i olika grupper ställer krav på att samutnyttja vissa rumsfunktioner. Stadsdelens befintliga förskolor har en ganska statisk fysisk utformning och bygger på en organisation med det traditionella avdelningstänkandet. Idag arbetar verksamheten mot mer flexibla gruppansättningar. I vissa moment är gruppen stor i andra består den av bara några få barn. Tendensen att nyttja vissa rum för fler grupper är tydligare. Vid planering av de nya förskolorna framhåller förvaltningen vikten av att diskutera hur många barn förskolan ska rymma och inriktningen på verksamheten och om denna ställer särskilda krav på den fysiska utformningen. Miljön ska utformas så att barns utveckling och lärande underlättas, stimuleras och utmanas. Dessutom ska lokalerna kunna anpassas till olika pedagogiska inriktningar och profilering. I de omvandlade lokalerna planeras därför små hemvister och stora gemensamma ytor för matsal samt stora öppna platser - ”torg” - för pedagogiska aktiviteter. Samutnyttjande av gemensamma funktioner såsom matsal och personalutrymmen ger stora samordningsvinster.

Exercishuset är en byggnad i två plan med bottenvåning och övervåning; ridhuset har endast en våning. Det undre planet i Exercishuset har för låg takhöjd för att kunna användas som vistelseyta för barnen. Ytan kommer därför att inrymma kökslokaler, personalytor, förråd och kapprum. De stora barnens lokaler (utöver groventré/kapprum/matsal) placeras på övre plan i Exercishuset. Varje barngrupp får eget allrum och lektrum. De gemensamma ytorna är ateljéer, rörelserum och den öppna ytan runt öppningarna ned till planet under. Dessutom finns två samtalsrum.

Småbarnens lokaler skall vara belägna på entréplan, och placeras således i ridhuset, där tillräcklig takhöjd finns. Direkt innanför ridhusets två entréer placeras groventréer, som

binds samman av en central hall med kapprumsförvaring. Varje småbarnsgrupp får ett eget allrum. Dessutom finns gemensam ateljé och rörelserum.

Ridhusets entréplan ligger lägre än Exercishusets, och de båda byggnaderna är idag sammanlänkade med en brant ramp. Av tillgänglighetsskäl och för att möjliggöra mattransporter behöver rampen byggas om och få en flackare lutning. Förbindelsegången behöver därför utökas och föreslås samtidigt få en entré från gården.

Förvaltningen bedömer att lokalernas möjliga kapacitet, allt beroende av ålderssammansättning, motsvarar antalet barn inskrivna idag i nuvarande förskolor. Vid behov tillåter det beräknade utrymmet förskoleplatser motsvarande ytterligare en förskolegrupp. Beräkningsgrunden är att lokalytan är ca 1700 kvm vilket skulle motsvara en kapacitet av 170 platser.

Genom denna lösning uppfylls stadsdelens ansvar för förskoleplatsbehovet i denna del av stadsdelsområdet. Fördelarna avseende kvarterets omdaning är att planeringen kan fortsätta oberoende av pågående förskoleverksamhet i närområdet. Kvarterets inre delar görs tillgängliga för publika ändamål och annan bebyggelse. Tillfälliga ersättningslokaler behöver inte heller iordningsställas.

Förvaltningen anser att utsikterna att bedriva en förskoleverksamhet av hög kvalitet är goda tack vare den föreslagna utformningen av lokalerna och det pedagogiska nytänkandet som då görs möjligt.

Ekonomi

I förvaltningens fortsatta samtal med SFV har förvaltningens program för de nya förskolorna presenterats för fastighetsverket. Efter förhandling har hyresförslaget fastställts till 2500:- kr/kvm (Bilaga 1.).

Förvaltningen anser att den sammanvägda kostnaden för lokalernas omvandling är rimlig och föreslår nämnden att uppdra åt förvaltningen att beställa anpassning av lokalerna.

Förslag till beslut

4. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att fullfölja planeringen av ny förskola i kvarteret Krubban i de befintliga byggnaderna på Styrmans- och Storgatan de så kallade "Exercishuset" och "Ridhuset".
5. Nämnden godkänner fortsatt projektering och genomförande under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrning av lokalerna samt att SDF tecknar hyresavtal med SFV.
6. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att den föreslagna inhyrningen godkänns.

Bilagor

1. Hyresoffert
2. Förslag till ritning
3. Exercishuset och Ridhuset i bilder (sid 6)

Bilaga 3

Exercishuset**Ridhuset**

Förbindelsegången till Exercishuset.