

Handläggare
Mikael Josephson
Telefon: 08 508 09 035
Cecilia Oscarsson
Telefon: 08 508 09 270**Till**
Norrmalms stadsdelsnämnd

Genomförandeärende för förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden detaljplan 1, kvarter 2-3

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag till genomförande av förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden detaljplan 1, kvarter 2-3 i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för inrättande av förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden detaljplan 1, kvarter 2-3 enligt detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag för startkostnader från kommunstyrelsens ekonomiutskott om 500 tkr för en servicebostadsenhet.
4. Stadsdelsnämnden begär hyresmedgivande hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott för beräknad hyra enligt detta tjänsteutlåtande.
5. Stadsdelsnämnden uppdrar åt fastighetsnämnden att förvärva lokaler och bostäder samt att upplåta dessa åt Norrmalms stadsdelsförvaltning enligt detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden godkände i april 2013 ett inriktningsärende för inrättande av förskolor samt bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden enligt detaljplan 1, kvarter 2 till 6. Detta genomförandeärende rör inrättande av förskolor samt bostäder för personer med funktionsnedsättning i de två första bostadskvarteren i Hagastaden detaljplan 1, kvarter 2 och 3 med beräknad första inflyttning hösten 2017.

Förvaltningen ser att lokalerna som ska användas för de fyra första förskolorna behöver vara i en sammanhängande yta och två förskolor bör ligga samman i ett kvarter. Fyra förskolor läggs därför i kvarter 2 och 3.

I kvarter 2 och 3 planeras en servicebostadsenhet med 12 lägenheter samt en lokal för gemenskap och personal. I de därpå följande tre bostadskvarteren planeras ytterligare två liknande enheter.

Bakgrund

Hagastaden är tänkt att bli en levande stadsdel mellan storstadens puls och nationalstadsparkens gröna lugn. Inom stadsdelen kommer Stockholm Life Solna-Stockholm att bli ett världsledande centrum för verksamheter inom det som kallas life science. Det handlar bland annat om utveckling av läkemedel, medicinsk utrustning och bioteknik, verksamheter som alla syftar till att skapa bättre liv och hälsa.

Inom området kommer ca 5 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Totalt beräknas cirka 10 000 människor bo i området. Det kommer att skapas omkring 35 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel- och hotellverksamhet. Det finns all anledning att tro att Hagastaden kommer att bli mycket attraktivt för morgondagens stockholmare, allt från barnfamiljer till äldre.

Ärendet

För detaljplan 1 i Hagastaden ingår fem bostadskvarter, kvarter 2-6. Detta genomförandeärende avser endast de två första bostadskvarteren, Cellen (kvarter 2) och Enzymet (kvarter 3). Planeringen av förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning omfattar dock hela området, kvarter 2-6, vilket presenteras nedan.

Totalt omfattar området ca 900 lägenheter och ska bebyggas av totalt fyra byggherrar. Kvarteren är uppdelade på två byggherrar vardera. Nedan redovisas de blivande kvartersnamnen och fördelningen.

- Kvarteret Cellen (2) delas av Einar Mattsson och SBC Bo
- Kvarteret Enzymet (3) delas av SBC Bo och Veidekke
- Kvarteret Kromosomen (4) delas av Ikano och Einar Mattsson
- Kvarteret Analysen (5) delas av Ikano och Veidekke
- Kvarteret Proteinet (6) delas av Veidekke och SBC Bo



Kvarteren har inte fastighetsbildats ännu varför det inte finns några fastighetsbeteckningar.

Området är mycket komplicerat att bygga ut p.g.a. att gatorna mellan bostadskvarteren ska fyllas upp från 3 m vid Norra stationsgatan till 10 m mot garaget under Hagaesplanaden. För att åstadkomma detta har en utbyggnadsordning och tidplan tagits fram som utgår från att byggherrarna ska bygga sina källarvåningar i ett tidigt skede för att därefter frånträda marken under tiden staden utför fyllningsarbeten. Därefter kommer byggherrarna tillbaka och bygger sina husstommar. Utbyggnadstiden per kvarter är därför relativt lång. Tidplanen ser således ut som följer:

1. Kvarteret Cellen byggstart maj 2015, första inflyttning i september 2017
2. Kvarteret Enzymet byggstart maj 2015, första inflyttning i juni 2018
3. Kvarteret Kromosomen byggstart feb 2016, första inflyttning i mars 2019

4. Kvarteret Analysen byggstart nov 2016, första inflyttning i december 2019
5. Kvarteret Proteinet byggstart aug 2017, första inflyttning i september 2020

Exploateringskontoret håller för närvarande på att ta fram exploateringsavtal för byggherrarna inom området. Därefter följer en tid av framtagande av programhandling för byggherrarna, fastighetsbildning, projektering och senare bygglovhantering inför byggstart.

Förskolor i Hagastaden

Stadsdelsförvaltningen har prognostiserat att det behövs cirka 800 förskoleplatser i Hagastaden i den del som tillhör Stockholms stad, utifrån att ca 3 000 bostäder byggs. Kommunfullmäktiges nyckeltal vid nyproduktion är 25 förskoleplatser per 100 lägenheter och förvaltningens planering ligger i linje med detta.

Behov av förskoleplatser inom detaljplan 1, kvarter 2-6

När beslut om detaljplan 1 togs 2009 innehöll den tydliga skrivningar om att minst 3 avdelningar eller 50 barn ska byggas inom varje bostadskvarter, totalt 12-15 förskolor. Detta motsvarar 750-800 platser.

Hagastadens fem första bostadskvarter behöver kapacitet för att ta emot ca 250 förskolebarn. Förvaltningen har utifrån sin utredning kommit fram till att varje förskola behöver innehålla 60-70 barn för att fungera väl både pedagogiskt och ekonomiskt vilket innebär en önskan om fyra förskolor i detta område med en placering om två förskolor i samma kvarter.

Under 2012 har en programutredning arbetats fram för förskolorna i Hagastaden och syftet är att skapa de bästa möjliga förutsättningar för de första förskolorna i kvarter 2-6 men även för den fortsatta utbyggnaden i Hagastaden. De styrande utgångspunkterna är följande:

- Lokalernas utformning stödjer ett utforskande arbetssätt som sätter det kompetenta barnen i centrum.
- De första förskolorna är en enhet med gemensamma lösningar för t ex ateljéer och matförsörjning.
- Förskolorna har en viktig roll i att skapa attraktivitet och identitet för den nya stadsdelen.
- Mötesplatser skapas där förskolorna är en del av staden och staden är en del av förskolorna.

Förskolans lokaler

Det finns tre funktionskrav som är av vikt för att förskolan ska fungera väl och dessa är:

- Sammanhängande lokalyta – Avdelningarna delar funktioner med varandra och rör sig därför över hela lokalytan.
- Dagsljus i lokaler och utemiljö – Arbetsmiljö och hälsa.
- Fungerande förskolegård – Utemiljön är en viktig del av den pedagogiska verksamheten.

Kravspecifikation (se bilaga 1)

- Verksamheten ska rymma 60-70 barn och 15 personal
- 750 m² yta helst i ett plan
- Samnyttjad gård med övriga hyresgäster

Innemiljö

Ett modernt pedagogiskt arbete i förskolan bygger på att man har gemensamma ytor för matsal, kök, arena/torg, entré, ateljé och utegård. De större gemensamma ytorna ger också möjlighet till flexibla lösningar och att funktioner kan förändras över tid. Förskolebarnen ska kunna ha stort eget inflytande i miljön och kunna göra egna val av aktivitet.

Många av familjerna som flyttar in till Norrmalm har ingen tidigare anknytning till stadsdelen, förskolan blir då en naturlig mötesplats för småbarnsfamiljerna där de bygger upp nätverk och relationer i närområdet. Det är därför viktigt att förskolan utformas för dessa möten genom en gemensam entré som är välkomnande och rymlig.

Dagsljus, belysning, akustik och barnsäkerhet är viktiga perspektiv att ta med i planeringen för att skapa en bra arbetsmiljö för barn och personal. Ett sätt att få in ljus på förskolorna är att integrera inne- och utemiljöerna genom t ex. ett atrium som en utbyggnad från huskroppen som kan fungera som ateljé.

Varje förskola måste även inrymma personalutrymmen för dokumentation, möten, raster och omklädning.

Barnvagnsförråd måste finnas i anslutning till förskolan.

Köken behöver utrustas som tillagnings- eller mottagningskök med egen ingång för leveranser och rum för sopsortering. Om två förskolor ligger i direkt närhet till varandra kan de ha ett

gemensamt kök om transporten mellan förskolorna kan lösas på ett smidigt sätt.

Utemiljön

Förskoleverksamheten bygger till stor del på uteverksamhet under dagarna. Därför blir miljön på utegårdarna, Norra Stationsparken och tillgängligheten till Hagaparken/Bellevue central i stadsplaneringen.

Utegårdarna vid förskolorna kommer att användas för den pedagogiska verksamheten och vid öppning och stängning av hela förskolorna. Förskolorna behöver funktionella gårdar för sin uteverksamhet och gårdarna ska även fungera väl för de boende då de ska samnyttjas.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Verksamhet enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) skall främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som lagen omfattar. Målet är att personer med funktionshinder skall ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bl.a. att ha möjlighet att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel.

Staden har en brist på bostäder med särskild service med ett ökande antal ej verkställda beslut. Av aktuell intresselista hos förmedlingsenheten på socialförvaltningen, som förmedlar alla lägenheterna, framgår ett behov av ca 500 lägenheter för personer som tillhör LSS personkrets.

I finansborgarrådets förslag till budget för 2013 står att berörda nämnder i samband med större bostads-exploateringsprojekt ska pröva om projekten kan innehålla en andel om minst 5 procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning för bostäder för personer med funktionsnedsättningar, vilket motsvarar ca 48 lägenheter i kvarter 2-6.

Boendetyper

Att bo i en fullvärdig bostad är en viktig förutsättning för att kunna leva ett självständigt liv. Därför måste lägenheterna uppfylla Boverkets byggregler, vilket innebär rum med inredning och utrustning för personlig hygien, rum eller

avskiljbar del av rum för samvaro, sömn och vila, rum eller del av rum för matlagning.

Med *servicebostad* enligt LSS menas vanligen ett antal friliggande lägenheter som har tillgång till lokal för gemenskap och personal. Lägenheterna kan ligga samlade i samma hus eller spridda mellan olika fastigheter, men ska spridas på ett sådant sätt att institutionell prägel undviks.

Behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning i kvarter 2 - 6

I stadsdelsnämndens remissvar för detaljplan 1 från 2009 angavs att det fanns behov av två gruppboendestäder i området. Med anledning av att stadsdelsnämnderna fått i uppdrag att planera in fler bostäder för personer med funktionsnedsättning, har detta behov reviderats.

Målet från inriktningsärendet i april 2013 om 48 bostäder för personer med funktionsnedsättning har ändrats till 36 lägenheter. Framförallt för att förvaltningen inte kunnat få besked från inspektionen för vård och omsorg, IVO, om de beviljar LSS-tillstånd för så pass stora servicebostadsenheter som med 14-15 tillhörande lägenheter.

I kvarter 2 och 3 inplaneras en servicebostadsenhet med 12 lägenheter samt en lokal för gemenskap och personal. I de därpå följande tre bostadskvarteren planeras ytterligare två liknande enheter.

Planen är att ta höjd för gruppboendestäder i de senare byggetapperna. Marken är bättre anpassad för gruppboendestäder i dessa delar av stadsdelen. Staden tittar också på om det är möjligt att framöver använda så kallad tredelad fastighetsbildning. Det medför en annan produktionskostnad och därmed en annan kostnadsbild för nämnden.

Kravspecifikation (Se bilaga 2)

Socialförvaltningens underlag för planering av lokaler för särskilda boendeformer utgör förvaltningens kravspecifikation till byggherrarna. Den beskriver hur byggnationen, utöver gängse normer, ska utformas för personer med särskilda behov.

ett tydligt definierat program att utgå från i mötet med byggherrarna.

Enligt trafikkontoret kommer lutningen på vissa gator i dessa kvarter uppgå till 7,5 – 8 %, vilket försvårar angöringen och framkomligheten för personer med rörelsenedsättning. Stadsdelsförvaltningen är mycket angelägen att detta tas i beaktande vid den fortsatta planeringen. Det är dock en förutsättning som stadsdelsnämnden och alla inblandade parter måste förhålla sig till. Enligt förvaltningen är det också avgörande att man i planeringen följer Boverkets krav om att det ska finnas en plan yta framför entréerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förskole- och fritidsavdelningen och socialtjänstavdelningen. Norrmalms råd för funktionshinderfrågor har informerats om ärendet vid sina sammanträden den 23 september och 9 december 2013.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har tagit fram en plan för inrättande av förskolor samt bostäder för personer med funktionsnedsättning för detaljplan 1, kvarter 2-6.



Genomförandeärendet avser de första två bostadskvarteren i Hagastaden, Cellen (kvarter 2) och Enzymet (kvarter 3), med beräknad byggstart i maj 2015. Första inflyttning i kvarter 2 sker hösten 2017 och i kvarter 3 i juni 2018.

I dialog med byggherrarna, stadsdelsförvaltningen, fastighetskontoret och exploateringskontoret har föreslagits att två

dubbla förskolor ska placeras i de två första bostadskvarteren Cellen (kvarter 2) och Enzymet (kvarter 3).

I Cellen och Enzymet inplaneras en servicebostadsenhet med 12 lägenheter samt en lokal för gemenskap och personal. I de därpå följande tre bostadskvarteren planeras ytterligare två sådana enheter vilket gör totalt 36 lägenheter.

Förskolor

Förvaltningen ser att lokalerna som ska användas för de fyra första förskolorna behöver vara i en sammanhängande yta och två förskolor bör ligga samman i ett kvarter. De fyra förskolorna läggs i kvarteren Cellen (kvarter 2) och Enzymet (kvarter 3). Detta täcker behovet för hela området, kvarter 2-6.

Kostnader och finansiering av förskolor

Fastighetskontoret kommer att köpa bostadsrättsandelar för förskolelokaler och hyra ut lokalerna till förvaltningen.

Sammanställning förskolelokalerna

| | |
|----------------------------------|--|
| Kapacitet | ca 250 barn |
| Yta | ca 2400 kvm fördelat på fyra förskolor |
| Hyrestid | ca 20 år |
| Beräknad årshyra | 5 820 000 kr |
| Hyreskostnad/plats och år | 23 280 kr |
| Hyreskostnad/kvm och år | 2 425 kr |

Stadsdelsnämnden kommer att ansöka om stimulansbidrag från kommunstyrelsen om 800 000 kr för den tillkommande avdelningen. Driftskostnaderna för verksamheten täcks av förskolepengen.

Kommunstyrelsen beviljar i budet för år 2014 till förskolelokaler, med 50 % av hyreskostnaden överstigande 2 200 kr/kvm. Då den aktuella hyran kommer överstiga den nu gällande gränsen avser förvaltningen att söka bidrag för hög hyra.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kvarteren 2 och 3 får sex servicelägenheter vardera samt en lokal för personal och gemensamma aktiviteter som läggs i kvarter 2.

Kostnader och finansiering av bostäder för personer med funktionsnedsättning

Hyran för servicelägenheter samt lokal för gemenskap och personal är beräknad på de preliminära uppgifter fastighetskontoret fått från Einar Mattson och Veidekke.

Hyran för servicelägenheter samt lokal för gemenskap och personal består av följande delar:

- Kapitalkostnaden är f.n. 3,25 % för investerat belopp. Denna räntesats kan komma att förändras enligt direktiv från kommunfullmäktige. Investeringen är i dagsläget beräknad till 67 814 kr/kvm. Detta ger idag en årlig kostnad på 2 204 kr/kvm.
- Bostadsrättsföreningens årsavgift är i dagsläget beräknad till 700 kr per kvadratmeter exklusive moms. Avgiften justeras i samband med bostadsrättsföreningens förändring av årsavgiften.
- Ersättningen för administration och inre underhåll är f.n. 114 kr per kvadratmeter och år. Beloppet 100 kr per kvadratmeter och år indexregleras, basmånad oktober 2001 (275,4), enligt beslut i kommunfullmäktige 2003-06-10.

Total årshyra för servicelägenheter och lokal för gemenskap och personal till 3 018 kr/kvm. För de ytor där staden har rätt till avdrag för omsorgsmoms blir avgiften 574 kr/kvm efter avdrag vilket ger en total kvm hyra på 2 892. Eventuell verksamhetsanpassning beställs som en separat entreprenad och finansieras av hyresgästen i form av en tilläggshyra baserad på avskrivning under 10 år med stadens internränta. Detta betyder att en 50 kvm stor bostad får en månadshyra på ca 12 500 kr.

Då hyresnivåerna i Hagastaden blir höga, är det viktigt att framhålla att detta medför kostnader även för stadsdelsnämnden. För bostäder för personer med funktionsnedsättning innebär det att den hyresdel som överstiger försäkringskassans maxnivå för bostadsbidrag, i dagsläget 5 500 kr, i huvudsak ska finansieras via det kommunala bostadstillägget för personer med funktionsnedsättning som bekostas av stadsdelsnämndens fasta anslag. För en lägenhet med månadshyra på 12 500 kr kan detta därför medföra en merkostnad för stadsdelsnämnden med ca 75 000 per år och lägenhet.

Kvarter 2 beräknas färdigställt ca tio månader före kvarter 3. Det innebär att servicebostadsenheten under denna period endast består av sex lägenheter, vilket är en fördyrande omständighet. Förvaltningen kommer därför undersöka möjligheterna för att lägga samtliga 12 servicelägenheter i det först färdiga bostadskvarteret, kvarter 2.

I samband med detta genomförandeärende söker nämnden 500 tkr i stimulansbidrag för startkostnader från kommunstyrelsens ekonomiutskott för den första av de planerade tre servicebostadsenheterna.

Bilagor

1. Kravspecifikation för förskolorna
2. Underlag för planering av lokaler för särskilda boendeformer
3. Programutredning för förskolor i Hagastaden utifrån Stockholms stads vision 2030 finns att tillgå under nämndsammanträdet
4. LSS-boende i Hagastaden, analys och exempel