

**Handläggare**  
Mikael Josephson  
Telefon: 08-50809035  
Malin Wadeborn  
Telefon: 08-50809270

**Till**  
Norrmalms stadsdelsnämnd  
2015-12-17

## **Inriktningsärende för förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden detaljplaneområde 1, kvarter 7-10**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att fortsätta planering och projektering av förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden detaljplaneområde 1, kvarter 7-10 i enlighet med detta inriktningsärende.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag från kommunstyrelsens ekonomiutskott om 500 tkr för förprojektering och projektering samt 100 tkr för beställarstöd för var och en av planerade tre gruppboheter.

Johanna Engman  
stadsdelsdirektör

Anne Höjer  
avdelningschef

Johanna Hult  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Inriktningsärendet rör planering och projekteringen av förskolor samt av bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden, detaljplaneområde 1, kvarter 7 till och med 10. Det första bostadskvarteret beräknas vara färdigställt kvartal 3 2020. Förvaltningen har tagit fram ett inriktningsärende för inrättande av förskolor samt bostäder för personer med funktionsnedsättning utifrån detaljplan 1.

Förvaltningen ser att de två förskolorna, som planeras i kvarter 7 behöver vara i en sammanhängande yta och placeras i varsin huskropp. Stadens omfattande behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning gör att förvaltningen ska utreda förutsättningarna för tre gruppboheter om vardera 6 lägenheter i detta område.

## **Bakgrund**

År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra station. Detta innebär att skapa världens främsta vetenskapsstad, ett samhälle med en blandning av akademi, näringsliv, sjukhus, bostäder, kultur, service och rekreation. Det innebär också att Stockholm och Solna byggs samman i ett system av gator och hus och att den tidigare, genom banområdet så visuellt synliga gränsen mellan Stockholm och Solna försvinner.

Hagastaden är tänkt att bli ett levande samhälle 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. Exploateringen av Hagastaden är i full gång och redan idag är området ett av de mest framstående inom life science i norra Europa.

Inom området kommer 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Totalt beräknas cirka 10 000 människor bo i området. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel- och hotellverksamhet, varav ca 14 000 i Stockholms stad. Det finns all anledning att tro att Hagastaden kommer att bli mycket attraktivt för morgondagens stockholmare, allt från barnfamiljer till äldre.

Detta inriktningsärende avser fyra bostadskvarter, kvarter 7 till 10 inom detaljplaneområde 1, beläget mellan Najadgatan och Norrtull. Kvarter 7 beräknas vara klart för inflyttning kvartal 3 2020 och består av hyresrätter. Familjebostäder är byggherre. Upplåtelseformen för de övriga tre kvarteren är inte fastställd. De beräknas vara färdiga för inflyttning från kvartal 1 2021 till 3 2022. De fyra kvarteren rymmer tillsammans 510 lägenheter.



Kvarter: 7 Algoritmen, 8 Organellen, 9 Lysosomen, 10 Ribosomen.

## Ärendet

### Förskolor i Hagastaden

Stadsdelsförvaltningen har prognostiserat att det behövs cirka 800 förskoleplatser i Hagastaden i den del av området som tillhör Stockholms stad, utifrån att ca 3000 bostäder byggs. Kommunfullmäktiges nyckeltal vid nyproduktion är 25 förskoleplatser per 100 lägenheter och förvaltningens planering ligger i linje med detta.

#### *Behov av förskoleplatser detaljplan 2, kvarter 7*

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. Enligt skollagen är kommunen skyldig att inom fyra månader från anmälan om önskad förskoleplats tillhandahålla det.

Förvaltningen har utifrån sin utredning kommit fram till att varje förskola behöver innehålla 60-70 barn för att fungera väl både pedagogiskt och ekonomiskt. Två förskolor med beskriven kapacitet önskas i kvarter 7. Etableringstakt och fördelning av förskolor mellan byggherrarna måste utarbetas i samråd mellan exploateringskontoret och Norrmalms stadsdelsförvaltning.

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:

- 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 50-70 barn och 15 personal
- 750 m<sup>2</sup> i sammanhängande yta
- Utegård

#### *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 Norrmalms stadsdelsområde har ingen tidigare anknytning till området. 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.

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. Det behövs ett kök i varje förskola men av olika mått. Om två förskolor ligger i direkt närhet till varandra kan de ha ett gemensamt tillagningskök 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 förskolan. Varje förskola behöver en funktionell gård för sin uteverksamhet. För att förskoleverksamhet ska kunna fungera i Hagastaden är det nödvändigt att undersöka alternativa gårdslösningar än de som föreslås i gestaltungsprogrammet; andra ytor som kan användas (t ex taken) eller olika former av samnyttjade ytor.

#### *Utomhusverksamhet utanför förskolans utegård*

Att lätt kunna ta sig till Hagaparken för utflykter kommer också att vara viktigt för alla förskolor i området. Tydliga gångstråk och bra kommunikationer från Hagastaden till Hagaparken gör också att gårdar i kvarteren och Norra stationsparken avlastas. Det är viktigt att kommunikationsstråken är anpassade till barn med funktionsnedsättning och barnvagnar, så att inte nivåskillnader försvårar tillgängligheten till Hagaparken och Bellevue.

För att avlasta gårdarna i bostadskvarteren, anser stadsdelsförvaltningen, att det måste finnas minst två lekplatser i Norra Stationsparken som förskolorna kan använda för sin utomhusverksamhet.

#### **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 funktionsnedsättning 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. Av lagens förarbeten framgår att ”Ingen annan enskild faktor kan sägas ha så stor betydelse för känslan av den

egna identiteten som den egna bostaden. Det är i bostaden man normalt tillgodoser sina mest elementära behov och bostaden är för de flesta människor tillsammans med arbetet den plattform från vilken man skapar relationer med andra människor och deltar i samhällslivet. Många personer med omfattande funktionsnedsättning tillbringar en stor del av sin dag i det egna hemmet. Därför är bostaden många gånger ännu mer betydelsefull för personer med funktionsnedsättning än den är för personer som inte har någon funktionsnedsättning personer.”

Staden har en brist på bostäder med särskilt stöd och service, med ett ökande antal ej verkställda beslut. Av aktuell intresselista hos förmedlingsenheten på socialförvaltningen framgår att för hela Stockholms stad har 115 personer med psykisk funktionsnedsättning önskar särskilt boende enligt SoL och 481 personer söker särskilt boende enligt LSS. I finansborgarrådets förslag till budget för 2016 står att berörda nämnder i samband med större bostadsexploateringsprojekt 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.

#### *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.

Ju bättre alla lägenheter utformas från början, dvs. att de även kan fungera för rörelsehindrade, synskadade etc, desto mindre blir behovet av vardagsstöd från andra t.ex. i form av hemtjänst. Detta innebär att man även om man får en funktionsnedsättning, i större utsträckning kan bo kvar hemma och inte behöver flytta till annan boendeform.

Med *serviceboende* menas vanligen ett antal lägenheter som har tillgång till personal, gemensamhetslokal, eventuell matdistribution etc. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och kan ligga samlade i samma hus eller spridda mellan olika fastigheter. Tre servicebostadsenheter är inplanerade i Hagastaden i kvarteren 2, 4 och 6. Varje enhet består av en gemensamhets- och personallokal samt 12 lägenheter. Det totala antalet lägenheter för särskilt boende i dessa kvarter är alltså 36 stycken.

*Gruppbostad* är ett boendialternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppbostad omfattar ca 5-6 lägenheter där varje lägenhet ska vara ca 40 kvm. Utöver detta måste det i gruppboastaden finnas förbindelse till gemensamt kök och matrum, samvarorum, tvättstuga och förråd samt personalutrymmen som kontor, jourrum och omklädningsrum samt dusch och toalett.

*Behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning  
detaljplan 1, kvarter 7-10*

Förvaltningen bedömer att det från år 2020 och framgent finns stort behov av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning, både i form av grupp- och servicebostäder och stödboenden. I det fortsatta arbetet tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret ska förvaltningen studera möjligheterna av att inrymma tre gruppboastäder med 6 lägenheter i varje gruppboastad, i kvarter 7 – 10.

Varefter planeringsarbetet med Hagastaden fortskrider bevakar förvaltningen kontinuerligt möjligheterna att inrymma ytterligare grupp- och servicebostäder och/eller stödboenden.

Det är viktigt att i planeringen beakta att en bostad med särskild service inte bör placeras i nära anslutning till annan sådan bostad eller andra bostäder som inte är ordinära, t.ex. korttidshem eller särskilda boendeformer för äldre. Detta för att undvika en institutionell prägel. Maximalt bör en gruppboastad inplaneras i ett kvarter.

Förvaltningen har tidigare anlitat White arkitekter att utifrån detaljplan analysera och definiera verksamhetens behov. Detta för att ha ett tydligt definierat program att utgå från i mötet med byggherrarna. (Se bilaga 2)

Checklista för planering av gruppboastad för boende enligt LSS, Lokalplanerna 2015, beskriver hur gruppboastaden, utöver gängse byggnadskrav, ska utformas för personer i behov av särskild boendeform. (Se bilaga 3)

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av förskole- och fritidsavdelningen och äldre- och socialtjänstavdelningen.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

De kvarter som innefattas i detta inriktningsärende är kvarter 7-10. Kvarter 7 beräknas vara färdigställt kvartal 3 2020.

### Förskolor

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 50-70 barn och 15 personal
- 750 m<sup>2</sup> i sammanhängande yta
- Utegård

### Gruppbestäder

Tre gruppbestäder med vardera 6 lägenheter planeras.

Familjebestäder utreder förutsättningarna att inrätta en gruppbestad i kvarter 7 Algoritmen. I samverkan med stadsbyggnads- och exploateringskontoret ser förvaltningen över möjligheterna att även inrätta gruppbestäder i kvarter 8 Organellen och 9 Lysosomen, alternativt kvarter 10 Ribosomen.

### Hyresnivåer för bostäder och lokaler

Då hyresnivån i Hagastaden förväntas bli höga, är det viktigt att framhålla att detta medför kostnader även för stadsdelsnämndens verksamheter.

En ökning av barn i förskoleåldern innebär utmaningar för stadens lokalförskoling. Förvaltningen ser en risk att kostnaderna för lokalhyror blir höga i det nya området och upptar en större del av verksamhetsområdets budget. De förändrade reglerna för ersättning för höga hyror som fastslås i fullmäktiges budget för 2016 lindrar denna effekt vilket förvaltningen välkomnar.

För bostäder för personer med funktionsnedsättning innebär det att den hyresdel som överstiger försäkringskassans maxnivå för bostadsbidrag, i dagsläget 5 975 kr, i huvudsak ska finansieras via det kommunala bostadstillägget som bekostas av stadsdelsnämndens fasta anslag.

### Stimulansbidrag

I samband med detta inriktningsärende har nämnden möjlighet att från kommunstyrelsens ekonomiutskott söka 500 tkr för



förprojektering och projektering samt 100 tkr för beställarstöd för var och en av planerade tre gruppbostad. Totalt 1,8 mnkr.

**Bilagor**

1. Programutredning för förskolor i Hagastaden
2. LSS-boende i Hagastaden, analys och exempel
3. Checklista vid planering av gruppbostad