



Dnr - -2006

Sammanträde 25 april 2006

Till  
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

## Långseleringen – ombyggnad till förskola

### Inriktningsbeslut

---

#### Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att efter ett positivt förhandsbesked från stadsbyggnadsnämnden beställa förslagshandlingar för projektet.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag om 0,6 Mkr avseende beställarstöd, förprojektering och projektering.

Anders Meuller  
stadsdelsdirektör

Elisabeth Barö-Dérantz  
avdelningschef

Sven-Göran Södergren  
avdelningschef

#### Sammanfattning

I kv. Räknetabellen 3 på Gudmundrågatan i Råcksta finns en värme- och tvättcentral, som delvis står tom. Förvaltningen har i samarbete med den privata fastighetsägaren utarbetat en skiss, innebärande att en förskola anpassad för ca 90 barn byggs i husets övre plan. Förskolan inrymmer också en administrativ lokal för två förskoleenheter, med arbetsplatser för ca 5 personer samt ett konferens- och utbildningsrum för dessa enheters samtliga anställda. Råckstas befolkning kommer enligt Usk:s statistik att öka kraftigt under den kommande tioårsperioden. Antalet barn i åldrarna 1-5 år beräknas stiga från ca 250 st. i år till ca 410 st. år 2014. För Grimsta-Råcksta-Vällingby stadsdelar kommer antalet 1-5-åringar att öka från 802 till 1 152 st. Det är därför viktigt att anpassa förskolorna i hela det området så att platsgarantin kan hållas.

- 
- Bilagor:**
1. Situationsplan.
  2. Planlösning (2 sid).
  3. Fasadskiss och tvärsektion (2 sid).
  4. Lokalprogram (3 sid).

## Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samarbete med avdelningen för barn, ungdom och skola. Ärendet har behandlats i lokalutskottet den 16 mars 2006.

## Ärendets bakgrund

### *Förskolesituationen*

I förskoleplaneringsområdet för Vällingby-Grimsta-Råcksta kommer det enligt prognos saknas förskoleplatser för ca 180 barn år 2014. Antalet 1-5-åringar i samma område uppskattas av Usk uppgå till 1 152 st. år 2014 jämfört med dagens ca 800 st. Det är därför viktigt att man ökar antalet förskoleplatser i området. En studie är genomförd tillsammans med det privata fastighetsföretaget Wallenstam AB, vilken visar att det utifrån vissa förutsättningar är möjligt att bygga om översta våningen på Råcksta värme- och tvättcentral. I lokalen kan en förskola dimensionerad för ca 90 barn byggas, med en yta om ca 12 kvm/barn med ett uterum och en inhägnad gård. Dessutom finns plats för administrativa lokaler för förskoleenheterna i området, innefattande 5-6 arbetsplatser.

Gården, som i dag är en vänd- och parkeringsplats, utformas till en lekgård om ca 1 100 kvm. Angöring sker från Långseleringen. Entréerna till förskolan är placerade mot lekgården, och en av entréerna är en kombinerad barn- och personalentré. Från groventrén når man lätt personaldelen. Inlastning till köket är placerad på gaveln av huset.

Den planerade förskolan är en tvåplanslösning. På plan 300 (entréplanet) finns verksamhetsytor, personalytor samt kök och på det undre planet, plan 200, återfinns verksamhetsytor men också ett mötesrum för personalen. Nya bjälklag byggs i den del som i dag inrymmer värmecentralen. Man rör sig mellan de två planen via en trappa eller hiss. Trappan ligger i samband med en större bjälklagsöppning, vilken gör att de nedre rummen får mer ljus samt bidrar till en öppenhet och överblickbarhet mellan de två planen. Ateljén får en fin placering med dubbel takhöjd och stora rutade fönster liknande de befintliga på plan 100.

De stora allrummen är koncentrerade till mitten av byggnaden. Det är viktigt att få in ljus i den relativt djupa lokalen, och på så sätt kommer det in ljus från båda långsidorna. Det är också viktigt att samla allrummen så att överblickbarheten över lokalen blir så lätt som möjligt. Glaspartier på lämpliga ställen bidrar också till överblickbarhet.

Fönsterbröstningen i den befintliga byggnaden är hög och för att klara detta höjs golvet. Det upphöjda golvet fungerar som ett installationsgolv där avlopp o.dyl. kan dras. I två av allrummen har golvet höjts ytterligare ett par decimeter för att skapa avsatser för utblickar genom fönstren. Trapporna upp till dessa avsatser fungerar också för samlingar eller motorikövningar för de mindre barnen.

Verksamhetsidén för förskolan har samma utgångspunkt som Griffeltavlan och Klisterburken, d.v.s. Förskola på 2000-talet.

*Detaljplanemässiga förutsättningar.*

Byggnaden, som ligger i souterräng, är enligt detaljplan avsedd för ”panncentral, tvättanläggning eller därmed sammanhängande ändamål.” Det övre våningsplanet används dock inte alls, och tillfartsvägen till detta ligger på baksidan av ett flerfamiljshus. Det är i detta plan som förskolan avses ligga. Dessutom finns goda förutsättningar att anlägga lektytor på gården, och det är nära till större parkområden. Det har därför bedömts som lämpligt att undersöka möjligheten att inrätta förskolan. Fastighetsägaren har ansökt om förhandsbesked hos stadsbyggnadskontoret. Något besked har ännu inte kommit, men ärendet är under handläggning.

*Tidplan*

Under förutsättning av ett positivt förhandsbesked samt genomförandebeslut i juni-nämnden, kan sanerings- och rivningsarbeten ske under juni-augusti 2006. Byggnationen beräknas därefter pågå under augusti-december, varpå besiktning samt överlämnande till verksamheten kan ske ungefär vid årsskiftet 2006/2007. Tidplanen inkluderar besluts-, projekterings- och upphandlingstider.

*Riskbedömning.*

En osäkerhetsfaktor är det tillfälliga bygglov. Något förhandsbesked har ännu inte givits, men under förutsättning att stadsbyggnadsnämnden ger ett positivt besked ser förvaltningen inga risker med projektet. En förutsättning för avtals-tecknande är att tillfälligt bygglov beviljas utan krav på detaljplaneändring.

*Preliminär kostnadsuppskattning*

Den totala projektkostnaden uppskattas till ca 27,2 Mkr, varav särproduktionskostnaden uppgår till ca 20 Mkr. Denna hyresförs och amorteras på 20 år, med möjlighet till omförhandling efter 10 år. Hyran för år 1 uppskattas till ca 2,1 Mkr.

**Förvaltningens synpunkter och förslag**

Det aktuella områdets befolkning kommer enligt Usk:s statistik att öka kraftigt under den kommande tioårsperioden. Antalet barn i åldrarna 1-5 år beräknas stiga från ca 250 st. i år till ca 410 st. år 2014, bara i Räcksta. För Grimsta-Räcksta-Vällingby stadsdelar kommer antalet 1-5-åringar att öka från 802 till 1 152 st. Det är därför viktigt att anpassa och bygga ut förskolorna i hela det området så att platsgarantin kan hållas.

Förvaltningen anser att lokalen med fördel kan byggas om till en förskola, och ser inte omständigheten att den ligger i en gammal industrilokal som något negativt, även om detaljplanen anger att byggnaden är en industrilokal. Ärendet har föredragits i förvaltningens lokalutskott, och efter att personalrepresentanter besiktat lokalen ifråga med positivt utfall, anser förvaltningen att det är lämpligt att gå vidare med projektet.

Förvaltningen har löpande kontakt med fastighetsägaren, och båda parter är överens om att hela projektet förutsätter att stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för ombyggnaden. Det föreslås därför att nämnden går vidare med ett inriktningsbeslut innebärande att förvaltningen ges i uppdrag att beställa förslagshandlingar avseende byggnation av förskolan, efter det att bygglov medgetts.