



Handläggare: Mari Ekman
Fastighetsförvaltningen
AO Barnstugor
Tel: 508 269 41
mari.ekman@gfk.stockholm.se

2003-08-18

Dnr 03-770-1876

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Projektering för nybyggnad av en friliggande barnstuga med 4-6 avdelningar i Axelsberg. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att ge Gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projektering för nybyggnad av en friliggande barnstuga med 4-6 avdelningar.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Solveig Svedgård

SAMMANFATTNING

Beslut togs i Gatu- och Fastighetsnämnden 2003-06-10 att fastighetsförvaltningen skall påbörja projektering för rivning av fyra barnstugebyggnader i kvarteret Fader Bergström, projektera för nybyggnad för en friliggande ersättningsbarnstuga samt utreda ytterligare om det finns möjlighet att placera den andra ersättningsbarnstugan i de planerade bostadshusen. Utredningen är nu gjord och visar att det bästa alternativet är att även den andra ersättningsbarnstugan blir friliggande intill kvarteret Fader Bergström. Därför föreslås kontoret ges i uppdrag att påbörja projektering även för denna friliggande barnstuga.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Region ytterstad planerar att bygga bostäder på fastigheterna Fader Bergström 2 och 3 i Axelsberg. Idag har fastighetsförvaltningen fyra byggnader med förskoleverksamhet på fastigheterna som behöver ersättas med andra lokaler. I tre av byggnaderna är Hägerstens stadsdelsnämnd hyresgäst. I en av byggnaderna är Pysslingen Förskolor och Skolor AB hyresgäst. Byggnaderna skall ersättas av två nya barnstugor. 2003-06-10 tog Gatu- och fastighetsnämnden beslut att projektering skulle påbörjas för rivning av de fyra byggnaderna samt för nybyggnad av en av de föreslagna nya friliggande barnstugorna om 4-6 avdelningar vid parkleken Arken i Axelsberg. Antalet avdelningar här beror på hur många som får plats på den tänkta tomten. Det skulle också utredas ytterligare om möjligheten att inrymma den andra ersättningsbarnstugan i de planerade bostadshusen. Utredningen skulle enligt beslutet inrikta sig på fyra delar:

- ? möjligheten till ytterligare bostäder på tilltänkt barnstugetomt
- ? ekonomiska konsekvenser för staden gällande investering och hyreskostnad
- ? konsekvenserna av att förlägga barnverksamhet för 80-100 barn ihop med boende
- ? intresset för byggherre av barnstugebyggande inom bostadsprojektet.

Denna utredning är nu gjord. Utredningen visar att det bästa alternativet för staden är att bygga ytterligare en friliggande barnstuga vid kvarteret Fader Bergström som ersättning för de befintliga lokalerna och därigenom ej behöva ta yta för bostäder i anspråk.

Analys

Ersättningen av de befintliga barnstugorna har diskuterats under en längre tid mellan stadsbyggnadskontoret, gatu- och fastighetskontoret, stadsdelsförvaltningen, Pysslingen Förskolor och Skolor AB samt byggherrarna. Fördelarna och nackdelarna med friliggande barnstugor har belysts. Alla parter är överens om att en friliggande barnstuga är det bästa alternativet.

När programförslaget för området gjordes 2002 innehöll det nya bostadsområdet på Fader Bergström ca 90 lägenheter. I det bearbetade förslag som idag är aktuellt innehåller området ca 120 lägenheter. Detta förutsätter att de befintliga barnstugorna flyttas ut bl a på nuvarande parkmark utanför bostadsområdet.

Skulle en av ersättningsbarnstugorna inrymmas i bottenplan på bostadshuset minskas antalet lägenheter till ca 100-105. Barnstugan behöver en yta på ca 800-1200 kvm, vilket inte någon av de planerade huskropparna har i bottenplan. Då en barnstuga har högre takhöjd och större ventilationsanläggning än bostäder, är det inte lämpligt att bygga två våningar permanent barnstuga angränsat till bostadslägenheter. Detta innebär att man i så fall skulle behöva bygga ihop 3 huskroppar i ett plan,

för att kunna inrymma barnstugan, vilket medför en helt ny gestaltning för området som inte överensstämmer med programförslaget.

En av grundtankarna i planeringen av området har sedan början varit att det ska finnas en koppling mellan Selmedalsvägen och grönområdet på andra sidan de nya bostäderna. Med ihopbyggda huskroppar förlorar området sin genomsläpplighet och luftighet.

Under programsamrådet inkom en hel del synpunkter från boende i området. De förskolor som finns i kvarteret Fader Bergström idag är mycket uppskattade, inte minst för sin högkvalitativa utemiljö. Många var mycket bekymrade över förslaget att ta bort de befintliga, välfungerande förskolorna med sina stora gårdar till förmån för mindre förskolor med ett i terrängen sämre och trängre läge eller lägenhetsdaghem med andra förutsättningar för utevistelse. Det framfördes också att dagens situation med ett kommunalt och ett privat alternativ till barnomsorg på samma plats är uppskattat och att man även i fortsättningen vill se denna möjlighet. Man underströk också vikten av att barnens fysiska miljö betraktas som viktig i planeringen.

Mot bakgrund av detta har det i det fortsatta detaljplanearbetet lagts stor vikt vid att diskutera förskolornas ersättning. Det är mycket viktigt att de nya förskolorna får ändamålsenliga och moderna lokaler, men också att de får en god utemiljö med bra koppling till omgivande grönområden.

Pysslingen Förskolor och Skolor AB har idag verksamhet i form av ur- och skur, vilket innebär att barn och personal är ute en stor del av dagen. En gård för ca 80-100 barn ryms inte inom det planerade bostadsområdet, som även behöver gårdsyta för de boende. Barnstugan skulle endast kunna få en gårdsyta på maximalt 1000 kvm, varav bara en del av gårdsytan skulle ligga intill huskropparna. Gården skulle bli uppdelad i två gårdar med gångväg emellan, vilket kan vara svårt att få att fungera för verksamheten. Idag har befintliga barnstugor en gårdsyta på ca 3000-5000 kvm vardera. Tilläggas kan att stadsdelsförvaltningens och Pysslingens erfarenheter av att bedriva förskoleverksamhet i bostadshus till största delen är negativa. Detta trots att den största förskolan i motsvarande läge bara har två avdelningar att jämföras med dessa tänkta 4-6. Önskemålen om att ha friliggande lokaler från förskolecheferna, Pysslingen Förskolor & Skolor AB och stadsdelsförvaltningen, vilka har den allra närmaste insynen i förskoleverksamheten, är mycket tydliga.

Enligt stadsbyggnadskontoret och byggherrarna är det inte heller möjligt att bygga fler huskroppar än planerat på området utan att ta större del av parkmark i anspråk. Det nya bostadsområdet i kvarteret Fader Bergström har antagit en maximal sträckning så som det är ritat idag. Intresset från byggherrarna att inrymma barnstugan i bostadshuset är dessutom mycket svagt, bl a på grund av att området då ej kan rymma så många lägenheter som önskvärt.

Även placeringen av de nya barnstugorna har utretts. Projektet med nya bostäder i Axelsberg bygger till stor del på överdäckningar över tunnelbanan. Inom överdäckningen är det inte heller lämpligt att förlägga

barnstugor av den aktuella storleken. Det skulle var mycket svårt att få till stånd en godtagbar utemiljö för barnstugorna i dessa lägen, då bostadsgårdarna på överdäckningarna helt består av bjälklagskonstruktioner underbyggda med garage. Barnstugor insprängda i överdäckningarna skulle också innebära en minskning av antalet lägenheter.

Utredningen visar att en ny friliggande barnstuga som placeras i direkt anslutning till bostäderna i kvarteret Fader Bergström är det bästa alternativet. Där kan barnstugan uppföras i två våningar, vilket sparar mark och ger större möjligheter till bra utomhusmiljöer för barnen.

Samråd

Utformningen av den nya barnstugan kommer att ske i samråd med tilltänkt hyresgäst och stadsbyggnadskontoret.

Konsekvenser

-ekonomiska

Om barnstugan skulle inrymmas i bostadshuset beräknas byggkostnaden uppgå till ca 20-26 tkr/kvm. Den totala kostnaden för den friliggande barnstugan på 4-6 avdelningar bedöms till 25-33 mnkr enligt en mycket preliminär kostnadskalkyl, vilket innebär ca 27-30 tkr/kvm. Investeringen av en friliggande barnstuga föreslås belasta affärsområde barnstugors investeringsbudget. Avskrivningstiden föreslås till 33 år.

Hyressättningsprincipen för privata anordnare är marknadshyra med hyrestak om 1 677 kr/kvm och år (2003 års kostnadsläge). Då den tilltänkta hyresgästen är privat anordnare av förskoleverksamhet ger nuvarande regler ej ekonomisk täckning för investeringen. För en friliggande 4-avdelnings barnstuga beräknas hyresintäkterna för 2007 till 1,3 mnkr, driftkostnaderna till 0,2 mnkr och kapitalkostnaderna till 2 mnkr. Första årets resultat efter finansiella kostnader ger därmed ett underskott om 0,9 mnkr. Även följande år beräknas ge stora underskott. En förutsättning för genomförande är därför att, förutom rivnings- och nedskrivningskostnad av befintlig barnstuga, även en del av investeringen kan täckas med exploateringsintäkterna inom bostadsprojektet, uppskattningsvis 10 mnkr, så att investeringen till följd av barnstugebyggnationen kan täckas ekonomiskt. Pysslingens lokaler i en endast 15 år gammal byggnad, är idag fullt fungerande, och rivs för att möjliggöra bostadsbyggande.

Skulle bostäderna inte bli av kommer upparbetade kostnader läggas i region ytterstads bostadsprojekt.

-miljö

Miljöanpassning av barnstugan görs med stöd av fastighetsförvaltningens miljöprogram.

-måluppfyllelse

Nya bostäder tillskapas. Därtill ges möjligheter till en god miljö för barn och personal, med beaktande av ekonomiska förutsättningar. Samtidigt tillkommer ytterligare ca 40-50 platser för barnomsorg inom stadsdelen.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

På de två fastigheter där barnstugorna idag är belägna, kommer marken att användas för bostadsbyggande. Den nya barnstugans tomt kommer att utgöra en attraktiv yta på kvällar och helger för medborgarna.

-tillgänglighet

Tillgängligheten kommer att tillgodoses genom beaktande av krav enligt Boverkets Byggregler och kontorets utemiljöprogram.

Kontorets förslag

Kontoret föreslås påbörja projektering för en ny friliggande barnstuga om 4-6 avdelningar vid kvarteret Fader Bergström. Detta föreslås ske på uppdrag av den tilltänkta hyresgästen.

SLUT