

Handläggare
Eija Pohjanen
Telefon: 08-508 10 016**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2015-05-21

Ny förskola i Norra Djurgårdsstaden (fastigheten Jackproppen 1) – genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om en ny förskola i fastigheten Jackproppen 1 enligt detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet med den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av fastighetskontoret och att teckna hyresavtal med fastighetskontoret under förutsättning att Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Teenie Bennerholt
t.f. stadsdelsdirektörEva Broström
avdelningschef

Sammanfattning

Byggnadsfirman Erik Wallin AB har fått en markanvisning för byggnation av cirka 40 radhusliknande bostadsrättslägenheter och förskola med fyra avdelningar. Markanvisningen beslutades av exploateringsnämnden den 11 december 2014.

Ett inriktningsärende gällande en ny förskola i fastigheten Jackproppen 1 behandlades av stadsdelsnämnden den 12 mars 2015 (Dnr 2015-54-2.6.).

Förskolan är cirka 690 kvm fördelad på fyra hemvister och ligger i bottenplan i ett av husen. Förskolan har en egen gård som är 1170 kvm i direkt anslutning till förskolan.

Stadsdelsnämndens genomförandebeslut gäller under förutsättning att detaljplan antas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen Barn och ungdom i samarbete med ekonomienheten och med Parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms stads utvecklingsområden med ett särskilt miljö- och hållbarhetsfokus. Här växer en modern, innovativ och miljöanpassad stadsdel fram. Lekplatser, förskolor och parker är viktiga delar i en hållbar stadsdel. Ett stort fokus läggs på att minimera miljö- och hälsopåverkan från materialval. Det övergripande program för miljö och hållbar utveckling som antogs av kommunfullmäktige i oktober 2010 gäller för alla Norra Djurgårdsstadens förskolor.

Befintliga förhållanden och syfte med projektet

Fastigheten Jackproppen 1 är idag ett garageområde som hör till gamla Hjorthagen. Avsikten är att omvandla och dels omlokalisera garageparkeringen för att bebygga området med bostäder och förskola samt parkering under mark. Byggstart planeras till år 2017 och första inflyttning beräknas till år 2019.

Projektet bidrar till att koppla ihop de nya kvarteren i Norra Djurgårdsstaden med den befintliga bebyggelsen i Hjorthagen. Samtidigt blir det möjligt att inom planområdet tillföra området ytterligare kvalitéer med en parklek.

Tidigare beslut och ställningstaganden

Ett inriktningsärende gällande en ny förskola i fastigheten Jackproppen 1 behandlades av stadsdelsnämnden den 12 mars 2015 (Dnr 2015-54-2.6.).

Byggnadsfirman Erik Wallin AB har fått en markanvisning för byggnation av cirka 40 radhusliknande bostadsrättslägenheter och förskola med fyra avdelningar. Markanvisningen beslutades av exploateringsnämnden den 11 december 2014.

Stadsdelsnämnden fattade ett inriktningsbeslut om en ny parklek i Hjorthagsparken (Dnr 2014-633-2.6.) den 27 november 2014.

Förutsättningar och ekonomi

Förskolan är cirka 690 kvm fördelad på fyra hemvister och ligger i bottenplan i ett av husen (bilaga 1). Förskolan har en egen gård som är 1170 kvm i direkt anslutning till förskolan. Ett tillagningskök planeras i förskolan.

Fastighetskontoret avser att förvärva förskolelokalen av den bostadsrättsförening som äger fastigheten. Stadsdelsnämnden hyr därefter förskolelokalen av fastighetskontoret.

I samband med att fastighetskontoret går in och förvärvar fastigheten behövs tidiga beslut. Detta innebär att detaljplanen ännu inte varit på samråd utan detta kommer att ske under perioden 9 juni till 4 augusti 2015. Genomförandebeslutet gäller under förutsättning att detaljplan antas.

Kapacitet:	Fyra (4) hemvister, ca 72 barn
Area:	690 kvm
Årshyra:	1 504 373 kr
Hyra per kvm:	2 180 kr/kvm
Årshyra per barn:	20 894 kr/barn

Eventuellt utgående fastighetsskatt har ej beaktats men kan bedömas uppgå till drygt 300 kr/m².

Förvaltningens förslag

Förvaltningen ser positivt på att förskolan får koppling till omkringliggande natur- och parkområden och till planerad parklek samt lekstråk i Hjorthagsparken.

Förvaltningen arbetar för att förskolorna i Norra Djurgårdsstaden utvecklar en hållbar verksamhet samt erbjuder förskolebarnen ett hållbart lärande i enlighet med det övergripande miljöprogrammet. Kemikaliesmart (giftfri) förskola är en del i arbetet med hållbar utveckling.

Förvaltningen föreslår att nämnden fattar genomförandebeslut om en ny förskola inom fastigheten Jackproppen 1 och att nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet med den nya förskolan. Vidare föreslås att nämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av fastighetskontoret och att teckna hyresavtal med fastighetskontoret under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Bilagor

1. Situationsritning
2. Planlösning
3. Hyreskalkyl