



Handläggare:
Therese Rosén
Karin Sjöholm

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2012-06-14

Ny förskola i Norra Djurgårdsstaden - hus 11 i Gasverksområdet

Inriktningsärende

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden uppdrar till förvaltningen att fullfölja planeringen av förskola i hus 11 i Gasverksområdet, Norra Djurgårdsstaden.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Mats Claesson
avdelningschef

Sammanfattning

Gasverksområdet kommer att bli något av Norra Djurgårdsstadens (NDS) hjärta där kultur, utbildning, mötesplatser och kommersiella verksamheter blandas. Stadsbyggnadskontoret (SBK) och Exploateringskontoret (ExplK) arbetar just nu med vilka verksamheter som kan finnas i Gasverksområdets olika unika byggnader i framtiden.

En förskola i hus 11 erbjuder en unik miljö med närhet kultur, idrott, utbildning och tillgång till en rejäl gård för lek och utevistelse. SISAB har på uppdrag av Stadsdelsförvaltningen (SDF) tagit fram en förstudie som redovisar två alternativ kring utformningen av förskolan. Alternativ 1 är en påbyggnad av fastigheten med en våning. Detta innebär att förskolan blir ca 800 kvm och rymmer ca 90 barn varav 10 i s k ”Ur- och skurverksamhet”. Alternativ 2 utgår från befintlig byggnad med nödvändiga anpassningar. Förskolan rymmer då ca 50 barn varav 10 i ”Ur- och skurverksamhet”.

SDF förordar att hus 11 byggs om till förskola enligt alternativ 1 eftersom det ger de bästa ekonomiska och pedagogiska förutsättningarna. Här har SDF möjlighet att anlägga en friliggande förskola med för området unik möjlighet till stor gård i en spännande och utvecklande miljö.

Bakgrund

NDS i Hjorthagen står inför en spännande utveckling. En modern, innovativ och miljöanpassad stadsdel växer fram. I området planeras totalt 10 000 nya bostäder.



SDF har i Etapp 1 Norra och Etapp 1 Västra planerat för fyra förskolor samt en förskola i Villa Ekbacken. I Etapp 2 Norra planeras för en friliggande förskola, i Gasklockan planeras för ytterligare en förskola. I Gasverksområdet planeras för en förskola integrerad i den skola som ska inrymmas i området.

Gasverksområdet kommer att bli något av NDSs hjärta, här ska kultur, utbildning, mötesplatser och kommersiella verksamheter blandas. SBK och ExplK arbetar just nu med vilka verksamheter som kan finnas i Gasverksområdets olika unika byggnader i framtiden. Detta kommer att resultera i flera olika detaljplanerarbeten, var av detaljplanen för bland annat hus 11 är en.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Barn- och ungdomsavdelningen, Kansliet och Parkmiljöavdelningen.

Ärendet/Förvaltningens synpunkter

Förutsättningar

Det finns alltid osäkerhet i bedömningen av hur många barn som kommer att finnas från början i ett nybyggt bostadsområde. Historiskt sett har prognoserna nästan alltid slagit fel. I planeringen av Hammarby Sjöstad underskattades barnantalet inledningsvis. I andra nya områden har det varit tvärtom.

Utifrån den fördjupade befolkningsprognosen som är framtagen för NDS bedöms det långsiktiga behovet av förskoleplatser vara fortsatt stort.

NDS är ett miljöprofilsområde vilket ställer höga krav på en miljömässigt hållbar utveckling av byggnaden. Stadsbyggnadskontoret ställer även höga krav på den arkitektoniska utformningen av området på både ny- och ombyggnationer.

Förskola i hus 11

En förskola i hus 11 erbjuder en unik miljö med närhet kultur, idrott, utbildning och tillgång till en rejäl gård för lek och utevistelse. Tanken är att förskolan ska kunna samordna sin verksamhet med den förskola som ska integreras i skolan som planeras i området.

Hus 11 är en av de många vackra tegelbyggnaderna i Gasverksområdet. Huset har ett högt kulturhistoriskt värde och är "blåklassad" av Stadsmuséet. Huset har bland annat använts som museum, lager och övernattningslägenhet. Byggnaden är på cirka 400 kvm. Gasverksområdet kommer när Fortum lämnar området, under hösten/vintern 2013, genomgå sanering. Hus 11 har dock inte haft en användning som kräver sanering.

SISAB har på uppdrag av SDF tagit fram en förstudie som redovisar två alternativ kring utformningen av förskolan. Förstudien har tagits fram för att ge en första indikation om hus 11 är möjlig att använda för förskoleverksamhet ur bland annat



verksamhets- och kostnadshänsyn.

Alternativ 1

Är en påbyggnad av fastigheten med en våning. Detta innebär att förskolan blir ca 800 kvm och rymmer ca 90 barn varav 10 i s k "Ur- och skurverksamhet". Förstudien visar att detta alternativ ger en årshyra på 2 641 460:- vilket ger en kostnad per barn på 29 350:-.

Alternativ 2

Utgår från befintlig byggnad med nödvändiga anpassningar. Förskolan rymmer då 50 barn varav 10 i "Ur- och skurverksamhet". Förstudien visar att detta alternativ ger en kostnad på 1 442 112:- vilket ger en kostnad per barn på 28 142:-.

SDF föredrar generellt något större enheter som ger större ekonomiska möjligheter till personalplanering, pedagogisk variation, arbete med alternativa gruppstorlekar m m. Den fortsatta planeringsprocessen får dock utvisa vilket alternativ som är möjligt att gå vidare med ur bland annat stadsbyggnads- och kulturhistoriskt perspektiv.

Ekonomi

Enligt gällande regler för förskolor fattas beslut om större investeringar i två steg. Först tas ett inriktningsbeslut genom vilket nämnden tar ställning till om ett förslag är tillräckligt intressant för att bekosta nödvändiga utredningar. I nästa skede då kostnader, hyra och övriga förutsättningar är kända tar SDN ställning till om projektet skall genomföras och hänskjuter ärendet till KSs Ekonomiutskott. Ekonomiutskottet godkänner idag knappast några förskolor där lokalkostnaden överstiger 30 000 :- per barn.

Det är en utmaning att planera och anlägga förskolor i stadens utvecklingsområden eftersom hyresnivåerna ofta är höga. En ombyggnad av hus 11 till förskola blir relativt dyr oavsett ombyggnadsalternativ. Förstudien visar dock att det är genomförbart och skulle klara Ekonomiutskottets "smärtgräns". SDF förordar att hus 11 byggs om till förskola enligt alternativ 1 eftersom det ger de bästa ekonomiska och pedagogiska förutsättningarna. Här har SDF möjlighet att anlägga en friliggande förskola med för området unik möjlighet till stor gård i en spännande och utvecklande miljö.

Bilagor

1. Karta över byggnader i Gasverket
2. Bild på hus 11, *källa: Antikvarisk förundersökning, Nyrens, 2010*