

Handläggare
Yvonne Ekman Mohajerpour
Telefon: 08-508 10 031

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2021-06-22

Inrättande av ny förskola i kvarteret Filosofen, Stora Lappkärrsberget

Förslag till beslut

1. Östermalms stadsdelsnämnd inrättar en ny förskola enligt förvaltningens förslag i kvarteret Filosofen, Stora Lappkärrsberget.
2. Östermalms stadsdelsnämnd överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för beslut om ett godkännande av förskolan enligt förvaltningens förslag.
3. Östermalms stadsdelsnämnd uppdrar åt förvaltningen att beställa genomförandet av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) och att ge stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna hyresavtal med Stiftelsen Stockholms studentbostäder under förutsättning av ekonomiutskottets godkännande.

Sammanfattning

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) planerar att bygga totalt 720 studentbostäder i kvarteret Filosofen, Stora Lappkärrsberget. I planerad bebyggelse inrättas en ny förskola, vilken ersätter den befintliga förskolan Forskaren, som är belägen inom planområdet och ska rivras. Den nya förskolan, som beräknas kunna tas i bruk under augusti månad 2023, kommer att ha generösa ytor såväl inom- som utomhus för cirka 100 barns lek och lärande, med närhet till natur- och skogsmiljöer. Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar om att inrätta en ny förskola i kvarteret Filosofen under förutsättning av kommunstyrelsens ekonomiutskotts godkännande.

Bakgrund

Lappkärrsberget är ett studentbostadsområde i Frescati, beläget inom Nationalstadsparken.

Stadsbyggnadskontoret inledde detaljplanearbete gällande utbyggnad av området redan 2010. En detaljplan antogs under 2016 och har vunnit laga kraft. Planen innebär en ny bostadsbebyggelse om 720 studentlägenheter inom fastigheterna Filosofen 2-9 på

Lappkärrsberget. Markägare och byggherre är Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB).

I detaljplanen fastslås att ett markområde, där det 2016 fanns två förskolor, ska tas i anspråk för nybyggnation av bostäder. I planbestämmelserna anges att förskolorna ska rivas, men ersättas med en ny förskola. Förskolan Filosofen revs redan under 2016 och verksamheten flyttade då temporärt in i den kvarvarande förskolan Forskaren. Byggnationen har planerats utifrån att den befintliga förskoleverksamheten ska kunna vara kvar i området under hela byggtiden. Av olika skäl stannade byggprocessen av under en period, men har sedan i slutet på 2020 kommit igång igen. När den nya förskolan står klar kommer befintlig verksamhet i Forskarens förskola, med en kapacitet idag om 90 barn, att flytta in och därefter rivs den gamla förskolan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom ekonomiavdelningen på uppdrag och i samverkan med förskole- och parklekavdelningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret samt med fackliga representanter vid ett flertal tillfällen under våren, senast 2021-05-20.

En uppdaterad version av ritningarna har inte varit möjlig att få fram i tid till detta ärende, men i princip kommer alla synpunkter som framförts vid samråd med fackliga representanter att kunna beaktas, ett konkret exempel är att ytterligare ett rum kommer att tillskapas i ”hemvist 5” samt ett nytt personalrum i form av vil-/och samtalsrum.

Ärendet

Detta ärende gäller inrättande av en ny förskola, vilken ska ersätta den befintliga förskolan Forskaren, som kommer att rivas. Den nya förskolan inrättas i de två nedre planen i det nya lamellhuset som kommer att uppföras.

Förskolan får två nya lekgårdar, en större mot naturmarken anpassad efter topografin och en mot gatan. Planområdet omgärdas helt av naturmark och det finns därigenom stora möjligheter för barn att vistas i naturen.

Byggnaden är belägen i en sluttning med gård på både fram- och baksida om fastigheten. Gården på framsidan har entré till förskolans nedre plan, där verksamhetsytor för de yngre barnens är belägna. Denna del av gården är utformad för de yngre barnens lek och lärande. Gården på baksidan har entré till plan två. Denna del av gården är utformad för de äldre barnens lek. En trappa binder

ihop gårdarna på fram- och baksidan. Den totala storleken på gården beräknas till cirka 1309 kvm, vilket bedöms kunna uppfylla grundläggande krav på pedagogisk verksamhet och trygg miljö.

Förskolans yta är på ca 973 kvm fördelat på två plan. På bottenplanet ryms verksamhetsytor avsedda för de yngsta barnen samt tillagningskök, groventré och barnvagnsrum. På plan två finns verksamhetsytor avsedda för förskolans äldre barn, samt personalutrymmen.

Den nya förskolans kapacitet beräknas till 100 barn. Det innebär ett tillskott med cirka 10 nya platser, vilket kommer att kunna tillgodose förvaltningens behov av förskoleplatser både med anledning av rivning av den befintliga förskolan och med hänsyn till kommande nybyggnation av studentbostäder samt planerade nybyggda bostäder i flerbostadshus i området.

Den nya förskolan beräknas kunna vara tillgänglig från maj månad och verksamhetsstart kan planeras till augusti månad. Avveckling och senare rivning av den befintliga förskolan Forskaren påbörjas tidigast när den nya förskolan är färdigställd och verksamheten har flyttat in.

Förutsättningar och ekonomi

SSSB har presenterat en hyresoffert och ett förslag till hyresavtal innebärande en hyrestid om 15 år, med möjlighet för hyresgästen att säga upp avtalet i förtid efter 10 år.

Projektets nyckeltal

Följande nyckeltal belyser centrala delar av projektet:

- Bruksarea: 973 kvadratmeter
- Yta per barn: cirka 9,73 kvadratmeter
- Kostnad per kvadratmeter: 2370 kronor (bashyra) + driftkostnad 355 kronor/kvadratmeter, inklusive fastighetsskatt
- Antal förskoleplatser: 100 (teknisk kapacitet)
- Årskostnad per plats: 26 514 kronor
- Årshyra år 1: 2 651 425 kronor

Projektet uppfyller de ekonomiska krav som Staden ställer om att årskostnaden per barn ska understiga 30 000 kronor samt att verksamhetsytan per barn maximalt uppgår till 10 kvadratmeter.

Finansiering

Den nya förskolans hyra ryms inom den ekonomiska ramen för nämndens förskolor. Beslut om inhyrningar av lokaler och bostadslägenheter kan medföra bindning av stora kostnader under lång tid för staden. Vid högre hyresnivåer eller hyresgenererande investeringsutgifter, och/eller långa hyrestider, ska nya inhyrningar godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott (KSEKU).

De närmare förutsättningarna framgår av regler för ekonomiskförvaltning i kommunfullmäktiges budget. Detsamma gäller ny-, om- och tillbyggnader med motsvarande ekonomisk effekt.

Projektets tidplan

Under förutsättning av nämndens beslut enligt detta tjänsteutlåtande och ett godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott beräknas förskolan preliminärt vara klar för inflyttning under maj månad 2023.

Synpunkter och förslag

Den planerade förskolan med tillhörande gård tillgodoser de grundläggande kraven för en fungerande pedagogisk verksamhet både inom- och utomhus. Därutöver uppfyller projektet de krav som Staden ställer ifråga om ekonomi och verksamhetsyta.

Studentområdena Lappkärrsberget och Albano är båda belägna något avskilda från det befintliga bostadsbeståndet i stadsdelen och det finns ingen annan förskola i dess anslutning. Den nya förskolan bedöms att kunna tillgodose befintligt och kommande behov av förskoleplatser. I Albano-området planeras ytterligare cirka 1000 studentbostäder att uppföras, vilket förstärker behovet av att inrätta en ny förskola vid Lappkärrsberget.

Mot bakgrund av ovan föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden beslutar om att inrätta en ny förskola enligt förvaltningens förslag i kvarteret Filosofen, Stora Lappkärrsberget.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för beslut om ett godkännande av förskolan enligt förvaltningens förslag

Slutligen föreslås att stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa genomförande av SSSB och att ge stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna hyresavtal med SSSB under förutsättning av ekonomiutskottets godkännande.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör

Jens Vesterlund
Avdelningschef

Bilagor

1. Utkast ritning förskola, A-40037090, plan 9,
A-40037100, plan 10, 2021-05-07
2. Illustrationsplan, Lappkärsberget, Förskolegård

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson	2021-06-04
Jens Vesterlund	2021-06-04