

**Handläggare**  
Christer Liverhall  
Telefon: 0850814075

**Till**  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsnämnd  
2022-01-27

## Genomförandeärende om nybyggnation av integrerad förskola – Kinnaredsgränd 69

Genomförandeärende

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att bygga en integrerad förskola med fyra avdelningar på Kinnaredsgränd 69, fastighet Familjen 2 i Östberga.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna projektet.

### Sammanfattning

Förskolan Ädelstenen håller till i en tillfällig lokal i de centrala delarna av Östberga efter en brand år 2014. Förskolan kommer att flytta till en nybyggd förskolelokal som planeras att byggas på Kinnaredsgränd 69 en liten bit ifrån den tillfälliga lokalen.

Den planerade förskolan ligger i bottenplanen i ett studentbostadshus. Då marken lutar kommer köket att ligga längst ner i byggnaden och avdelningarna en våning upp. Den nya förskolan kommer att bestå av 4 avdelningar och totalt kommer det att gå 72 barn på den. Förskolan planeras att stå färdig för inflyttning i oktober 2024.

### Bakgrund

Östberga står inför en expansion och utveckling. Här planeras drygt 900 bostäder att byggas de kommande nio åren. Förvaltningen har i uppgift att se till att tillräckligt många förskoleavdelningar byggs. Dessa dryga 900 bostäder genererar ett behov på cirka elva till tolv förskoleavdelningar. Majoriteten av de bostäder som ska byggas kommer att utgöras av tre rum och kök vilka ofta bebos av småbarnsfamiljer.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning  
Stadsmiljö och lokaler

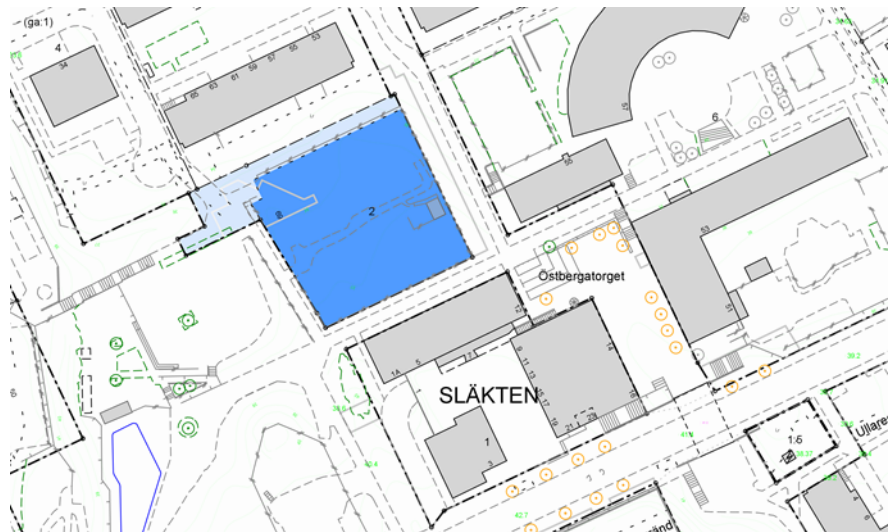
Slakthusplan 8 A  
Box 81  
121 22 Johanneshov  
Växel 08-508 14 000  
eav@stockholm.se  
start.stockholm

Förskolan som planeras på Kinnaredsgränd 69 är strategiskt viktig då den ligger centralt i Östberga tillskillnad från de övriga förskolor som planeras. Förskolan kommer bidra till en aktiv och livfull stadsbild.

Utöver byggnation och satsningar på parker med mera planeras en tunnelbanestation i Östberga. En viktig del i planeringen av Östberga är att förbättra kommunikationen samt att försöka sammanbinda stadsdelen med intilliggande Årstafältet, Liseberg och Gamla Östberga. Genom dessa insatser finns en förhoppning att skapa en förbättrad trygghet i denna stadsdel.

Förskolan Ädelstenens tidigare friliggande förskolbyggnad på Kinnaredsgränd 69 brann ner år 2014. Förvaltningen beslutade att inrätta en tillfällig lokal åt förskolan på Östbergatorget 5-7 till dess att deras nya förskola står klar för inflyttning. Denna tillfälliga lokal lever inte upp till dagens krav på förskolelokaler och gård, exempelvis har lokalerna ingen direkt anslutning till en förskolgård på grund av dess läge.

Med anledning av oroligheterna som pågått i Östberga upplever föräldrar och personal på förskolan att de tillfälliga lokalernas belägenhet på torget känns otrygga.



*Kinnaredsgränd 69 (Familjen 2) i Östberga markerat med blå färg*

### **Ärendet**

På fastigheten Familjen 2 i Östberga, på den yta där den nedbrunna förskolan låg, ska förskolan byggas i suterrängplan i ett studentbostadshus. Förvaltningen har tillsammans med byggherren AB Svenska Bostäder utrett detta enligt tjänsteutlåtande (Dnr 2.6.-313/2019). Fastigheten är centralt belägen i en svacka i centrala delen av Östberga.

Förskolan kommer att utgöras av fyra avdelningar och förses med ett tillagningskök så mat kan lagas från grunden. Tillagningsköket kommer att ligga i bottenplan och de fyra avdelningarna en våning upp. Angöringen sker till båda våningsplanen direkt utifrån. Allt

enligt svar på samråd om förslag till detaljplan (Dnr 2.6.-763/2018). Funktionsprogram för förskolelokaler och utemiljöer som Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning tagit fram har legat till grund vid projekteringen och har inarbetats i projektet. Dessa funktionsprogram redogör förvaltningens krav på förskolor.



*Fastigheten Familjen 2 i Östberga, studentbostadshus med förskola i botten.*

Tillagningsköket är ritat av en kökskonsult och uppfyller kraven på ett modernt och effektivt kök. Angöring sker från vändplan in till inlastningsrummet. I övrigt finns separata rum för kyla, förråd, vagnar och disk. Köket är utrustat med en matavfallskvärl. Förskolan har ett eget soprum vilket förenklar för personalen. Separat omklädningsrum och WC med dusch finns för kökspersonalen.

Personalingången är separerad från huvudentrén till förskolan. Kökspersonalen har direkt access till köket. Övrig personal delar entré, trapphus och hiss med övriga huset för att ta sig upp en våning till omklädningsrum och personalrum med mera. Personalen har ett eget vilrum kombinerat med samtalsrum. Då byggnaden är något avlång finns två personaltoaletter. En RWC med dusch intill omklädningsrummet samt en WC på andra sidan i lokalen. I övrigt har personalen ett kontor och ett rum för dokumentation.

För att effektivt disponera ytan så delar två avdelningar skötrum. Skötrummen är placerade så att uppsikten över avdelningarna är så god som möjligt. Dock förhåller det sig så att bärande väggar för hela huset begränsar bland annat skötrummens placering. Ett av de två skötrummen är placerat så att en korridor avskiljer avdelningen

från skötrummen. Emellertid kompenserar stora glaspartier detta så att god uppsikt ändå bibehålls.

### Förskolegård

Förskolegården är belägen i en svacka intill en parklek utan intilliggande biltrafik. Detta skapar en trygg miljö för barnen utan nämnvärda bullerkällor. Parkleken intill har höga lekvärden som exempelvis en plaskdamm.

Gårdens storlek och utformning främjar en god motorisk utveckling hos barnen. Med högt lekvärde inbjuder gården till lek och rörelse. Friytan uppgår till cirka 1000 kvadratmeter vilket ger 14 kvadratmeter per barn.

Förvaltningen har utvecklat ett funktionsprogram för utemiljö som komplement till funktionsprogrammet till förskolelokaler. Detta program för utemiljöer har använts vid utformningen av förskolegården. Vid projekteringen har olika lekvärdeskriterium beaktats. Exempel på dessa kriterium är zoner, varierad topografi, solförhållanden, naturpartier, tillgängliga lekmiljöer, vattenlek, förråd, odling och sandlåda.

Förskolegården är indelad i en trygghetszon, en vidlyftig zon och en vild zon. I trygghetszonen som är för de yngsta barnen finns sandlåda med olika bakbord och pergola för solskydd. Flera lekhus inbjuder till lek och krypin. I den trygga zonen finns goda sittmöjligheter för att exempelvis äta mellanmål eller pyssla. Vattenutkast möjliggör vattenlek.

Vidlyftiga zonen erbjuder möjlighet till rörelse som är mycket viktig för barnets utveckling. I denna zon finns en rutschkana, klätterträd och buskar att springa runt. En asfalterad väg runt gården skapar goda möjligheter för barnet att cykla.

I den vilda zonen som utmanar de äldre barnens motorik används naturliga lekredskap. I denna zon finns stockar och stenar för balanslek. Träd ger klättermöjligheter och skapar naturlig skugga. Lekytans topografi i den vilda zonen är kuperad vilket övar upp barnets balans.

Träd och buskar sparas i största möjliga mån på gården vilket skapar krypin och naturlig skugga. Välplanerad gårdsbelysning ger god trygghet och möjlighet att nyttja hela gården även under vinterhalvåret. Planteringslådor ger möjlighet för barnen att plantera och lära sig om växter.

### Förskolans utformning

På bottenvåningen finns personalentrén samt tillagningsköket. Köket har effektiva flöden, avlastningsytor och uppfyller alla krav som ställs på ett modernt tillagningskök samt de krav som Miljöförvaltningen ställer. Exempelvis så har kökspersonalen eget omklädningsrum med WC och dusch. I själva köket är tillagningsdelen frånskild från disken. Uppackningen av leveranser görs i ett separat varumottagningsrum och torrvaror förvaras i ett separat förråd. Köket är utrustat med ett kylrum.

För bra arbetsergonomi är köket utrustat med eldriven höj- och sänkbar bänk. För effektiv preparering av råvaror finns hack- och skärmaskin samt ett snabbnedkylningsskåp. Disken utrustas med en avkondenserande diskmaskin som bland annat undviker att värme alstras. Förskolan har ett separat soprum frånskilt från de övriga boendes soprum. I köket finns en arbetsstation med dator för beställningar och administrativt arbete.

Den övre våningen där förskoleverksamheten bedrivs nås från gården via huvudentrén. Från groventrén som är centrerad i bygganden nås RWC, skölj- och torkrum. Torkrummet underlättar hanteringen av blöta kläder för pedagogerna. Två avdelningar delar på ett kapprum för effektivt nyttjande av lokalyta.

Varje avdelning har ett vilrum/lektrum samt ett pentry med diskho med blandare på anpassad nivå. Två avdelningar delar på ett skötrum vilket förses med fönster och placeras så att pedagogerna har god uppsikt över hemvisten. Skötrummen har bland annat sköljrännor som ger fler tvättmöjligheter vilket minskar köbildning.

Centrerat i bygganden finns en stor ateljé. Här finns ett pentry utrustat med kyl, frys, spis som möjliggör de experiment som anges i läroplanen. Då detaljplanen angav att bygganden skall upplevas publik så har arkitekten ritat in stora glaspartier i ateljén samt en större balkong. Ateljén nås med hjälp av en större nedgående trappa som med fördel kan agera läktare åt vårdnadshavare vid uppträdanden.

Personalutrymmet utgörs av ett personalrum med pentry, vil- och samtalsrum, omklädningsrum, RWC med dusch. På andra sidan på våningsplanet hittas ett kontor samt rum för dokumentation. På respektive våningsplan finns ett städ- och centralförråd.

### Jämställdhet

För att barnen skall få samma möjligheter till utvecklande och lärande har jämställdhetsaspekten beaktas i detta projekt. Gården med dess höga lekvärde och variation motverkar hög konkurrens om lekredskap. Den goda uppsikten över gården möjliggör för pedagoger att observera barnens aktiviteter och styra till inkluderande verksamheter. Utrustningen och dess placering på gården främjar fantasifull lek istället för förutbestämd lek. Även invändigt har pedagogerna möjlighet till god uppsikt tack vare glaspartier mellan rum och glasade dörrar.

### Tillgänglighet

Förskolgården tillgängliggörs genom en asfalterad väg runt på hela gården. Topografin kommer inte vara kuperad, förutom för den vilda zonen. Detta kommer underlätta framkomligheten. Det kommer finnas en utfasning i sandlådan med ett anpassat bakbord. Invändigt förbinds de två våningarna med en intern hiss. Barn liksom personal har tillgång till RWC varav en är placerad i groventrén.

På varje avdelning finns ett pentry med en diskho och blandare på anpassad nivå. Lokalen kommer i den mån det går vara fri från trösklar. Förskolan är projekterad enligt de krav och riktlinjer som gäller enligt Plan och Bygglagen (PBL - SFS 2016:537), Plan och ByggFörordningen (PBF - SFS 2016:537), Boverkets ByggRegler (BBR 25) och Boverkets föreskrifter för enkelt avhjälpna hinder (BFS - 2013:9 HIN 3).

### Miljö

Stockholm stad har kravet SILVER som miljöklass. Projektets byggherre Svenska Bostäder kommer i upphandlingen av entreprenaden att ställa kravet totalbetyg SILVER enligt Sweden Green Building Council:s system Miljöbyggnad. Certifieringen innebär att byggnadens miljöprestanda och miljöarbetet granskas av tredje part.

### Barnperspektiv

Förskolegården anpassas efter barnens behov. Förvaringslådor kommer vara utplacerade på gården vilket tillgängliggör lekredskap för barnen. God belysning skapar trygghet. Bakborden kan väljas efter barnets behov.

Gården är belägen så att den kommer få en rogivande miljö. Ingen risk för bullerstörningar föreligger. Tillräcklig stor del av gården kommer att vara skuggbelagd sommartid. Detta då barn inte skall exponeras för allt för mycket UV-ljus och då i synnerhet de allra yngsta barnen.

Lokalerna är anpassade så att barnens behov uppfylls. De erbjuder goda möjligheter för bland annat lek, pyssel, måltid och sömn. Fönster kommer att sitta på en sådan höjd så att barnen kommer kunna ha en god kontakt med utemiljön. En del av innerdörrarna kommer vara glasade vilket förenklar för barnet att hitta i lokalen.

### Tidplan

Förskolan beräknas stå klar i oktober 2024 under förutsättning att beslut om genomförande tas av stadsdelsnämnden i januari år 2022 och därefter av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

### Budgetoffert

Förskolan kommer att bestå av 4 avdelningar, 18 barn per avdelning och lokalytan kommer uppgå till 735 kvm. Projektets byggherre Svenska Bostäder har lämnat en hyreskalkyl till Stadsdelsförvaltningen.

Totalhyran, d.v.s. bashyra och hyrestillägg, uppgår år 1 till 2 928 kr/kvm. Det innebär en totalhyra på 2 152 218 kr per år exklusive moms för förskolelokalen och dess gård. Fastighetskatten på 184 623 kr/år ingår i denna totalhyra. Detta baseras på en hyrestid på tio år och en avskrivningstid på 20 år med stadens ränta som vid utformandet av hyresavtalet låg på 0,73 %. 2 miljoner kr som avser köket kommer att direktfinansieras inom stadsdelsnämndens budget. Hyran beräknas utifrån år 2021 hyresnivåer. Totalhyran för år 1 uppgår till 29 982 kr per förskoleplats.

Ombyggnadstillägget uppgår till 29 700 000 kr exklusive moms. Återstående belopp att betala av ombyggnadstillägget efter den tioåriga hyrestiden är 14 850 000 kr exklusive moms.

Ombyggnadstillägget som årligen uppgår till 1 698 999 kr exklusive moms har en rak avskrivning på 20 år. Hyrestillägget kommer dock aldrig att understiga 93 480 kr per år vilket avser värme och varmvatten.

<b>Fakta om ny förskola Kinnaredsgränd 69</b>	
<b>Antal avdelningar</b>	4
<b>Max kapacitet, antal barn</b>	72
<b>Yta, lokal</b>	735 kvm
<b>Yta/barn, lokal</b>	10,2 kvm
<b>Yta/barn, gård</b>	13,9 kvm
<b>Total hyreskostnad/plats år 1</b>	29 982 kr

<b>Total hyra för hela förskolan efter projektets genomförande</b>	2 152 218 kr
--	--------------

### **Ärendets beredning**

Detta ärende har beretts av avdelningen Stadsmiljö och lokaler i samarbete med avdelning Förskola. Lokalt skyddsombud har varit delaktiga i processen samt de fackliga organisationerna. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

I syfte att uppfylla barnomsorgsgarantin i Östberga föreslår förvaltningen att den integrerade förskolan på 4 avdelningar belägen på adressen Kinnaredsgränd 69 byggs. Förskolans namn kommer att bli Ädelstenen.

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

Kersti Tagesson  
Avdelningschef  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Planritning – Plan 1 – Tillagningskök, personalentré, teknik
2. Planritning – Plan 2 – Avdelningar, huvudentré, personal
3. Fasadritning – Fasad mot sydväst – Huvud- och köksentré
4. Ritning över förskolegård
5. Planritning – Plan 1 – Köksutrustning



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2022-02-06
Kersti Tagesson, Avdelningschef	2022-02-04