



Underlag till Samråd kv Bonden Mindre 14

Datum: 190304

Rev datum: -

Upprättat av Alessandro Ripellino Arkitekter
på uppdrag av fastighetsägaren Andersson
Company Förvaltning AB.

Ylva Åborg, Arkitekt SAR/MSA
Joanna Attvall, Arkitekt SAR/MSA



Alessandro Ripellino
Arkitekter



Underlag till Samråd kv Bonden Mindre 14

Innehåll

1. Förutsättningar

2. Metodik

3. Beskrivning av fastigheten

- 3.1 Fasad och gestaltning
- 3.2 Interiör
- 3.3 Entréer och logistik
- 3.4 Byggnadselement på gården

4. Verksamheter

- 4.1 Lokaler i bottenvåning
- 4.2 Bostäder
- 4.3 Nytorgsträffens och Skånegatans dagverksamhet
- 4.4 Magdas dagverksamhet
- 4.5 Förskolan Hörnet
- 4.6 Södermalmsbarnens Montessoriförskola
- 4.7 Nytorgsgårdens vård- och omsorgsboende

5. Sammanvägd bedömning

Bilagor

Bilaga A. Utredning tillgänglighet

Bilaga B. Utredning brand/utrymning

Bilaga C. Utredning avseende gårdens utformning, funktion och dagvattenhantering

1. Förutsättningar

1.1 Gällande detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1937-10-08. I denna plan fastställdes exempelvis kvartersmarkens utbredning och antal byggnadsvåningar, däremot inte kvartersmarkens användning. Därefter har det tillkommit tillägg respektive ändringar till denna detaljplan.

Ett tillägg som beskriver kvartersmarkens användning vann laga kraft 1985-02-18. Denna gäller för en stor del av fastigheterna på Södermalm och följer Zonplan 70 och liknande tillägg gjordes för stora delar av Stockholms innerstad. Syftet med Zonplan 70 var att motverka en "kontorisering" av innerstaden, det vill säga att bostäder försvinner till förmån för kontor. I planbestämmelserna står det i paragraf 1: *"Område som på karta PI 7655 givits särskild beteckning som bostadsområde får användas endast för bostadsändamål. Gällande stadsplans föreskrift för undervåning och bottenvåning skall gälla oförändrad"*.

Vidare står det i Planbeskrivningen: *"Ombyggnadsbestämmelsen innebär att skilda verksamheter kan fortgå i sina nuvarande lokaler. Men när byggnad eller byggnadsdel med avvikande användning i förhållande till stadsplanen försvinner, får endast bostäder byggas istället."*

För kvarteret Bonden Mindre 14 innebär det alltså att det här fastslås att användningen av kvartersmarken ska vara bostäder utöver lokaler i bottenvåning.

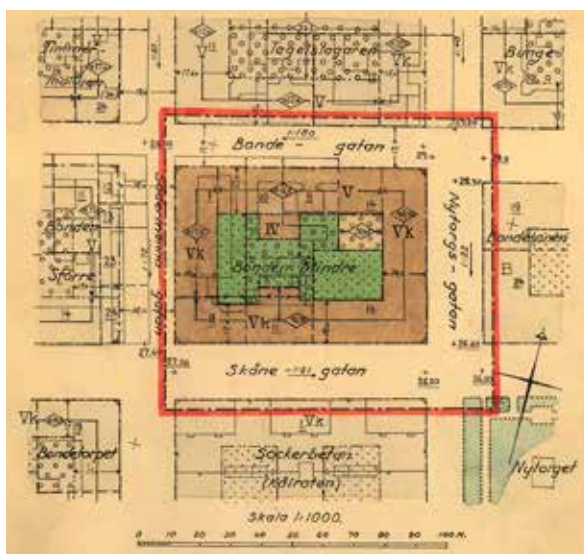
En ändring till detaljplanen vann laga kraft 2005-08-02. Även denna ändring gäller en stor del av Södermalm och upphäver det tidigare förbudet mot vindsinredningar samtidigt som varsamhetsbestämmelser införs.

1.2 Gällande bygglov

Flertalet verksamheter i fastigheten Bonden Mindre 14 har permanenta bygglov trots att de är planstridiga mot detaljplanetillägget från 1985. Förskolan Hörnet har haft ett tidsbegränsat bygglov som nu har gått ut och inte kan förlängas.

1.3 Syfte med planändring

Syftet är att ändra detaljplanen så att de befintliga verksamheterna kan vara kvar i fastigheten, vilket är en önskan från både fastighetsägaren och hyresgästerna. Det innebär att gällande bygglov som inte rör bostäder inte längre skulle vara planstridiga och att förskolan Hörnet skulle ges förutsättningar att söka ett nytt permanent bygglov för sina lokaler.



Del av gällande detaljplan från 1937.

2. Metodik

2.1 Uppdraget

Fastighetsägaren har i dialog med Stadsbyggnadskontoret anlitat de konsulter som krävs för att utreda verksamheternas lämplighet i fastigheten. Samtliga konsulter har fått i uppdrag att ta fram bedömningsunderlag för att Stadsbyggnadskontoret och övriga instanser ska kunna ta ett beslut kring planändring.

Utredningarna (detta dokument samt bilagor) gäller framförallt detaljplaneskede men frågor som bedöms bli avgörande i bygglovsskedet har även utretts översiktligt. Detta för att säkerställa att den ändrade detaljplan blir ändamålsenligt.

2.2 Bedömningsgrund

Verksamheternas lämplighet i fastigheten bedöms utifrån gällande regler. Regler används som ett samlingsbegrepp för bestämmelser i lagar, förordningar samt myndigheters föreskrifter och allmänna råd. Även föreskrifter från Stockholm stad för förskolor har använts som bedömningsgrund.

Följande regelverk har använts som bedömningsgrund:

- Plan- och Bygglagen, PBL, (2010:900)
- Boverkets byggregler, vers BFS 2018:15, BBR 27
- Arbetsmiljöverket, AFS
 - AFS 2009:2 (2013:3) Arbetsplatsens utformning
 - ADI, utrymme för vård och omsorgsarbete
- Miljö och hälsa i förskolor, skolor och fritidshem, föreskrift Stockholm stad

Gällande livsmedelshantering:

- Miljöbalken
- Förordning (EG) nr 852/2004,

Bedömning utifrån gällande regler har inte gjorts för de verksamheter vars lokaler som idag har gällande bygglov.

2.3 Källor

Genomförda intervjuer:

Information till detta dokument har tagits fram genom platsbesök med fastighetsägaren och intervjuer på plats med representanter för samtliga verksamheter (dock ej kommersiella lokaler i bottenvåning eller boende).

- Nytorgsträffen & Skånegatans dagverksamhet

Intervju genomförd 190204

Intervjuperson Lisa Jansson, Enhetschef

- Montessoriförskolan Södermalmsbarnen

Intervju genomförd 190204

Intervjuperson Lotta Pagels, Förskolechef

- Magdas dagverksamhet

Intervju genomförd 190206

Intervjupersoner Johanna Fahlander Fallgren, Verksamhetschef samt en övrig personal i verksamheten

- Nytorgsgårdens vård och omsorgsboende

Intervju genomförd 190206

Intervjupersoner Charlotte Backteman, Enhetschef för Nytorgsgårdens vård- och omsorgsboende samt en administrationspersonal

- Förskolan Hörnet

Intervju genomförd 190206

Intervjupersoner Lena Wikström, förskolechef samt en av pedagogerna

Ritningsunderlag

Utredningen baserar sig på befintliga äldre ritningar som fastighetsägaren har tillhandahållit. Plan 1-5 har i samband med denna utredning digitaliserats men överensstämmelse mot verkligheten har inte kontrollerats i detalj. Fasadritningar och planritningar för förskolan Hörnet bedöms vara relativt tillförlitliga. Gården har för utredningen mätts in av mätkonsult via scanning. Siffror gällande gården bedöms därför vara tillförlitliga.

Byggnadsantikvariska dokument

- Kvarteret Bonden Mindre, Innerstadsinventeringen, framtagna av Stockholm Stadsmuseum, 1973-1983.

3. Beskrivning av fastigheten



Fastigheten kv Bonden Mindre 14 sedd från Skånegatan/Nytorrgsgatan.

3.1 Fasad och gestaltning

På Södermalm precis vid Nytorget ligger fastigheten Bonden Mindre 14 som ritades av arkitekt Carl Åkerblad och uppfördes 1929. Byggnaden är sex våningar hög med inredd vind och källarplan. Mot Bondegatan och Nytorrgsgatan ligger byggnaden delvis i souterräng. Fastigheten har tre trapphus med entré ifrån Skånegatan 75, Nytorrgsgatan 40 samt Bondegatan 40.

Fastigheten är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Enligt Stadsmuseets innerstadsinventering, färdigställd 1983, består fasaden av ädelputs, typ sprutputs. Fasaden mot gatan har två olika kulörer, gul mot Skånegatan och varmröd mot Bondegatan. Gårdsfasaderna är ljusgula.

Fasaden har en tydlig muralverkan med symmetrisk och repetitiv fönstersättning. Fönstermåtten är återkommande och nästintill kvadratisk, vilket är en form som återkommer i flera exempelvis som mönsterverkan i entréplan mot gatan och i trapphusens glaspartier mot gården. Indragna vädringsbalkonger förekommer på två ställen i fasaden mot Nytorrgsgatan och bildar ett avslut på den inre mittkorridoren. Den översta våningen mot Bondegatan är utformad som en kungsvåning.

Fasaden karaktäriseras av en tydligt definierad horisontal kornisch ovan entréplanet samt en sammanhållet takfot. Fönsterpartierna i gatufasaden är tydligt markerade med ett putsram med livskillnad vilket bidrar till djupverkan i fasaden. Detta förekommer inte mot gården. Entrépartier till trapphusen är utförda i ek med kvadraten som återkommande mönster.



Fastigheten kv Bonden Mindre 14 sedd från Nytorngsgatan/Bondegatan. Här ligger byggnaden i soutteräng.



Gatufasaderna har tydlig horisonalkornisch och karaktärstarka fönsterinramningar



Gårdsfasaderna är enhetliga i kulör och utan fönsterinramning.



Gatufasad mot Nytorrgatan, skala 1:400 (A4). Den kvadratiska formen återkommer i flera olika skalor i fasaden. Gatans nivåskillnad tydliggörs i ritningen.



Gårdsfasad mot väster, skala 1:400 (A4). Här syns trapphusens uppglasade partier mot gården samt gårdens nivåskillnad där en del är terrasserad med en underliggande lokal. Sektionssnittet visar hur rummen genomgående är organiserade kring en mittkorridor.

3.2 Interiör

Rummen är tydligt organiserade kring en mittkorridor som initialt sammanlänkade alla tre trapphus. Vid uppförandet bestod plan 2-5 av små bostäder om 1-2 rum med kokvrå. I Stadsmuseets innerstadsinventering står det att bostäderna hade toalett och "bad delvis i lägenheterna".

I brytpunkten där mittkorridoren byter riktning bildas ett för byggnaden karaktäristiskt cirkelformat rum när två av hörnen är rundade. I dagsläget, när mittkorridoren på de flesta plan är en del av lokalerna och inte av trapphuset, är detta ett välanvänt rum av såväl äldre som förskolebarn. Trapphusen med entré från Skåne- respektive Nytorngsgatan har stora uppglasade partier mot gården. Även interiört inuti trapphusen återkommer dessa. Utsmyckningar i trapphusen syns på fotografier från Stadsmuseets utredning.

Den generella rumshöjden i fastigheten är generös på ca 2,8m, men idag finns det nedbyggt undertak i stor del av fastigheten. Detaljer som tidstypiska fönsterbeslag och liknande är bevarade.



Till vänster: Foto från korridor, Stadsmuseets innerstadsinventering.

Till höger: Foto från entré Skånegatans trapphus, Stadsmuseets innerstadsinventering.



Gatufasad mot Skånegatan, skala 1:400 (A4). Entréplanet särskiljer sig från övriga fasaden vilket förstärks av den horisontala kornischen.



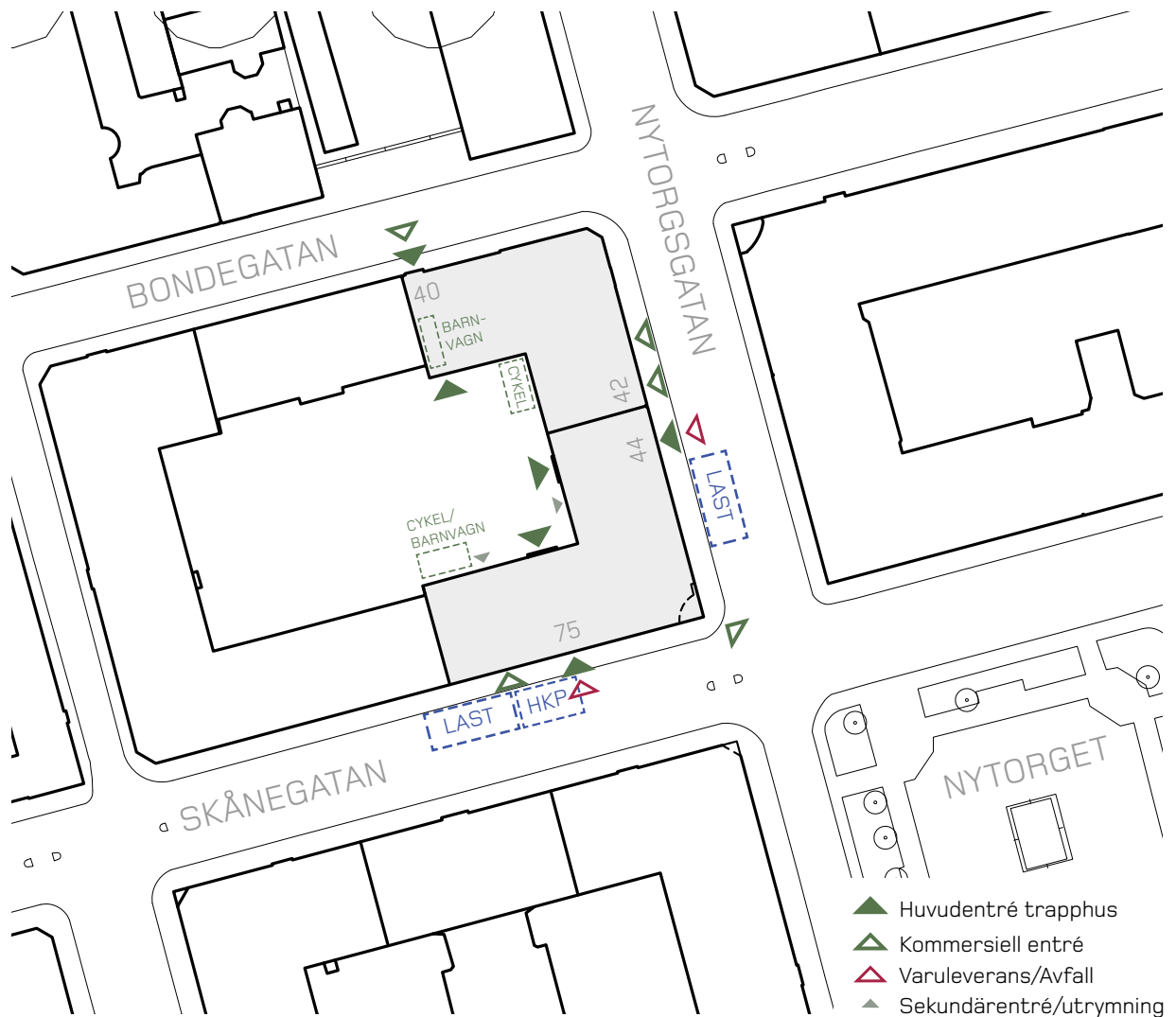
Gårdsfasad mot norr, skala 1:400 (A4). Slänten på gårdens lägre del synliggörs på ritningen.



Gatufasad mot Bondegatan, skala 1:400 (A4). Bondegatans gatufasad skiljer sig delvis från övriga fasader i bemärkelsen att trapphuset ligger med förskjutna fönster i fasad (till höger) samt att taket delvis är valmat och delvis indraget ovan den indragna balkongen.



Gårdsfasad mot söder, skala 1:400 (A4). Nivåskillnaden mellan lokalens golvnivå och gatuplan synliggörs i sektionssnittet.



Situationsplan som visar byggnadens entréer, skala 1:1000

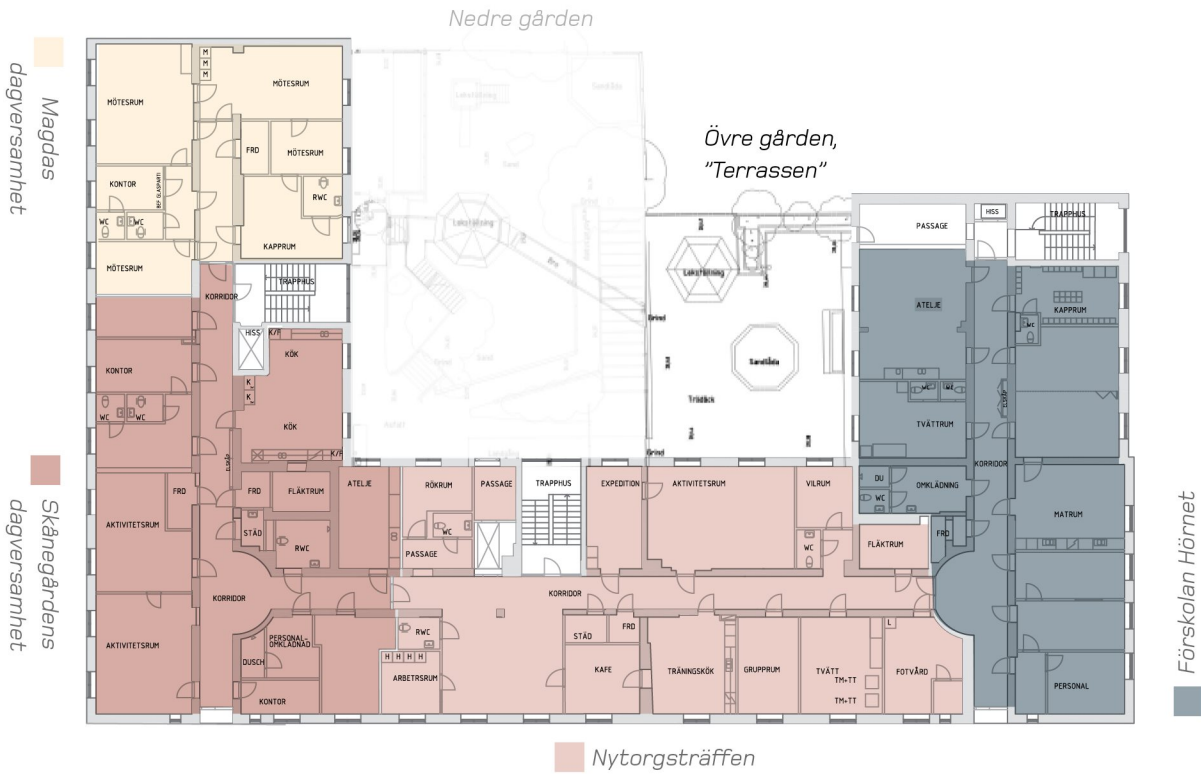
3.3 Entréer och logistik

Skånegatan 75 är boeentré och besöksadress för samtliga dagverksamheter, Montessoriförskolan Södermalmsbarnen, förskolan Hörnet (en av tre entréer) och Nytorrgsgårdens vård- och omsorgsboende. Till Skånegatan 75 sker även varuleveranser och avfallshämtning, dock inte för Förskolan Hörnet. Soprummet på Skånegatan 75 innefattar endast restavfall.

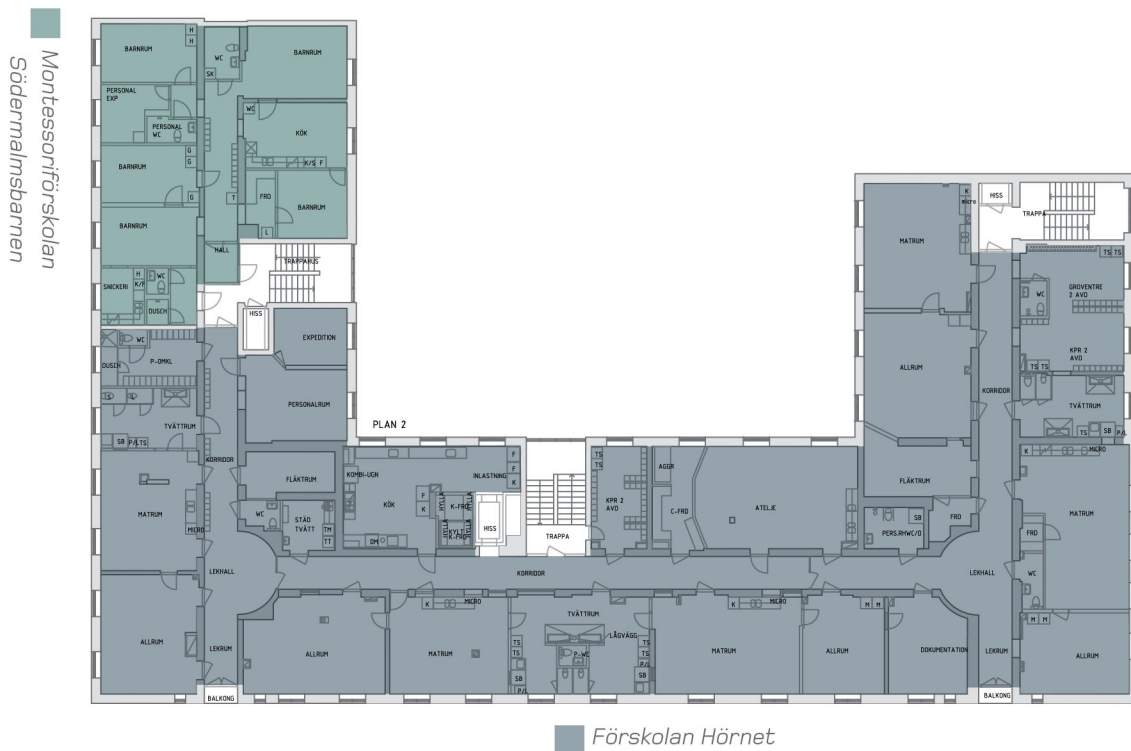
Nytorrgsgatan 44 är boeentré och besöksadress för förskolan Hörnet (en av tre entréer). Hit sker även förskolan Hörnets varuleveranser samt en del av Nytorrgsgårdens varuleveranser (hjälpmedel). Kvarterets huvudsakliga avfallshämtningen sker via detta trapphus då det är här det finns källsortering.

Bondegatan 40 är bostadsentré och fungerar som entré för förskolan Hörnet, i synnerhet för verksamheten på plan ett. Det som är angivet på ritning som soprum intill Bondegatans trapphus används i nuläget som förråd.

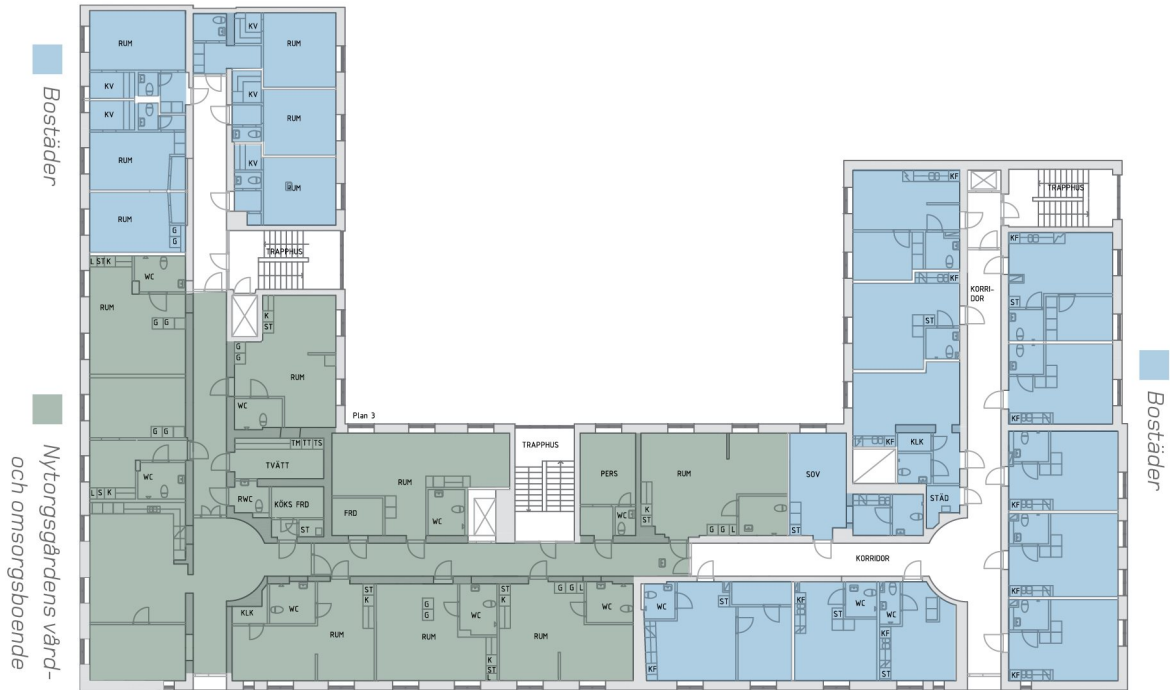
De kommersiella verksamheterna får varuleveranser direkt till sina respektive lokaler. Anvisad plats för leveransfordon finns i närheten av Skånegatan 75 respektive Nytorrgsgatan 44. I intervju med verksamheterna i huset har det framkommit att det framförallt är vid Skånegatan 75 som det kan bli konflikt när dagverksamheternas besökare kommer med färdtjänst samtidigt som varuleveranser till övriga lokaler i närområdet sker.



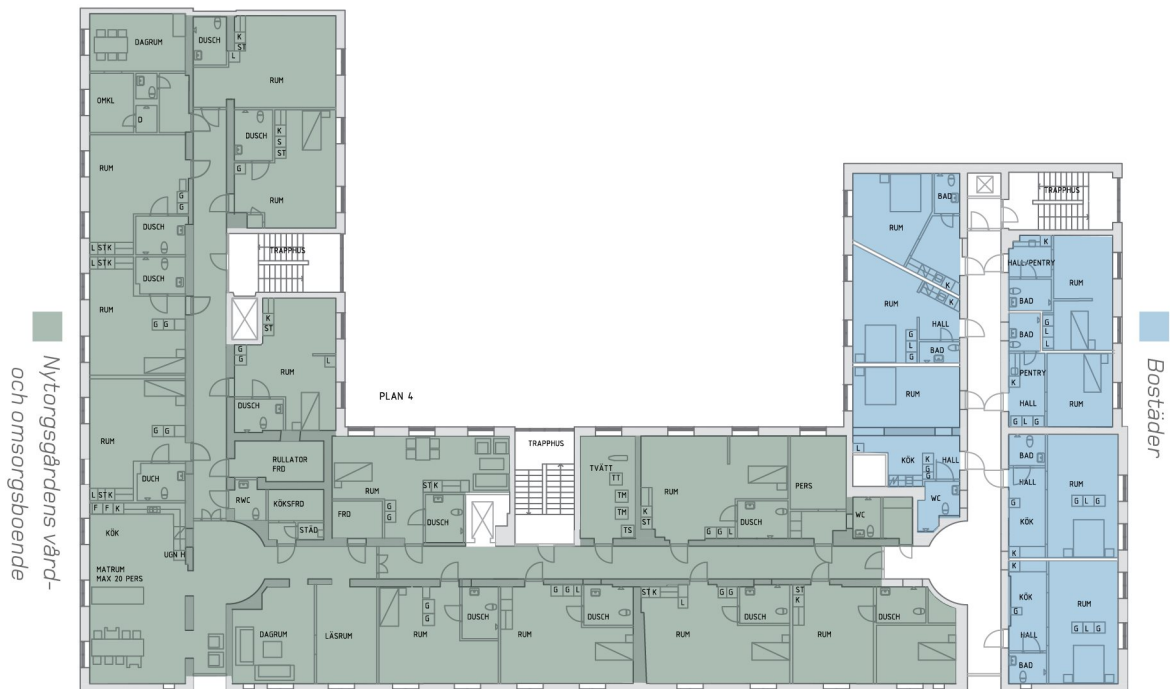
Plan 1, skala 1:400 (A4). Färgfält är en illustration och anger inte faktiskt LOA/BOA-yta.



Plan 2, skala 1:400 (A4). Färgfält är en illustration och anger inte faktiskt LOA/BOA-yta.



Plan 3, skala 1:400 (A4). Färgfält är en illustration och anger inte faktiskt LOA/BOA-yta.



Plan 4, skala 1:400 (A4). Färgfält är en illustration och anger inte faktiskt LOA/BOA-yta.

3.3 Byggnadselement på gården

Fallskydd, räcken och trappor

Gårdens generella intryck är relativt stökigt och det finns många typer av olika utföranden på fallskydd, räcken och trappor. Fastigheten utfördes från början med svarta smidesräcken på balkonger. På gården förekommer det svarta smidesräcken i kombination med glas, oljat träplank, gulmålat träplank samt utrymningstrappa i rostfritt stål. Det är tydligt att dessa element har kompletterats allteftersom.

Paviljonger

På nedre gården står det en paviljongbyggnad i två våningar. I bygglovet från 1992 är den betecknad som "lekstuga på gård". Initialt var det tänkt att den skulle ha en rutschkana. Den utfördes dock aldrig alternativt har plockats bort. I nuläget används den nedre delen som förråd för förskolornas lekutrustning och är inte tillgänglig för barnen. Den övre delen av paviljongen verkar främst

nyttjas som förbindelsegång. Det finns ingen fast utrustning som tyder på något annat. I intervju med förskolepersonalen har det framkommit att paviljongen bidrar till sämre överblick på gården.

Paviljongen har en trappa som löper från den Nedre gårdens lägre nivå upp till förbindelsebron och bildar på så vis utrymningsväg för Förskolan Hörnet på plan 1.. Även utrymning från Magdas dagverksamhet och Montessoriförskolan Södermalmsvägen sker via paviljongen. Det finns ytterligare en paviljong på den övre gården, "Terrassen" med ett annat utseende

Vid en framtida upprustning och omgestaltning av gården bör samtliga byggnadselement utföras mer enhetligt och med större hänsyn till fastighetens övriga gestaltning. Gården upplevs idag relativt trång och det skulle vara fördelaktigt att utföra exempelvis fallskydd trappor, broar och fallskydd med en smäckrare gestaltning.



"Lekstuga på gård", från bygglov 1992.



Foto som visar paviljongen på "Terrassen".



Foto från den nedre gården. Olika utföranden på räcken, fallskydd och trappor förekommer.



Foto från den nedre gården som utrymningstrappa



Foto som visar påhängd balkong med koppling till den övre gården, "Terrassen".

Tillbyggnad

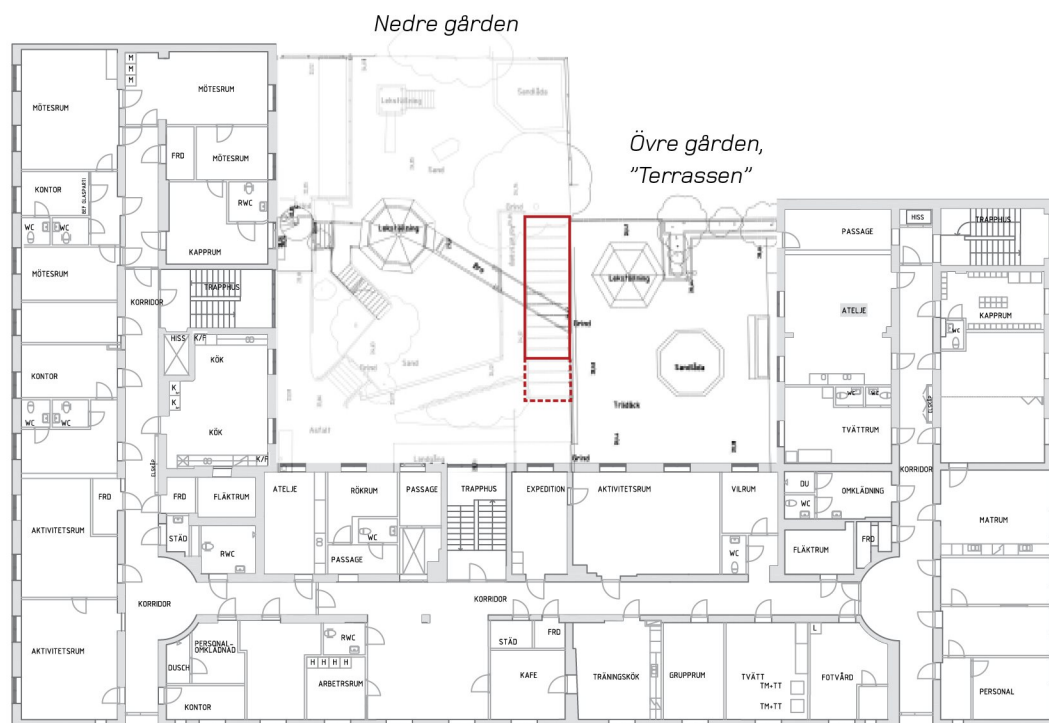
Den nedre gården kantas av en tillbyggnad som löper längs med fasaden mot den övre gården, kallad "Terrassen". Tillbyggnaden är en del av lokalen som tillhör PS Matsalar och nyttjas även för deras verksamhet.

I den här utredningen har det inte framkommit något bygglov för tillbyggnaden. Utifrån ritningsunderlag och platsbesök bedöms själva byggnaden vara ca 20m² stor med ett utstickande pergolatak. Fastighetsägaren har inte någon information om när byggnaden tillkom och på vilken aktörs uppdrag. Det kan dock konstateras att det inte fanns med i Stadsmuseets innerstadsinventering som färdigställdes 1983 (se bild till vänster på nästa sida) och då den är lite sliten kan det konstateras att den inte är nybyggd. Uppskattningsvis är den 5-15 år

gammal. Tillbyggnaden täcker en del av gårdsfasaden som har vackra fönsterpartier.

Byggnaden är glasad med vita aluminiumpartier. Interiört kan man föreställa sig att den är ett trevligt komplement till verksamhetens övriga lokaler och byggnaden bidrar till viss del till mer liv på gården.

Ytan där tillbyggnaden står idag skulle med nuvarande gårdsutformning vara svårnyttjad för exempelvis förskoleverksamheten då den är på en lägre nivå och ligger bredvid en ramp. Med gårdens nuvarande utformning skulle den inte heller vara särskilt attraktiv för de äldre i huset (dagverksamheterna samt Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende) då platsen troligtvis skulle upplevas som lite trång och inklämd.



Ungefärlig utbredning av tillbyggnaden är rödmarkerad.



Foto från gården, Stadsmuseets innerstadsinventering.



Till vänster syns den glasade tillbyggnaden.



Rakt fram skymtas tillbyggnaden med sitt utstickande pergolatak.

4. Utredning verksamheter



Foto från artikeln "Sångstund på äldreboendet", från 2011, www.forskolan.se. Artikeln beskriver att det tidigare fanns återkommande gemensamma aktiviteter mellan dagverksamheterna och förskolorna. Idag sker det i mindre utsträckning.

Verksamheterna som huserar i fastigheten kv Bonden Mindre 14 skiljer sig på många sätt från ett vanligt kvarter på Södermalm. Utöver lokaler i bottenvåning och bostäder vistas sammanlagt drygt 200 barn och äldre i olika typer av omsorgsverksamheter i huset. Det är också arbetsplats för knappt 90 personer.

I intervjuer med personal som arbetar i verksamheterna beskriver de att huset har mycket "själ" och är mysigt. Samtidigt beskrivs de negativa aspekterna med att det är en gammal fastighet, exempelvis att det blir väldigt varmt på sommaren. Det är ändå tydligt att de flesta trivs väldigt väl i sina lokaler vilket också visar sig genom att det generellt verkar vara en låg personalomsättning.

Majoriteten av både barn och äldre bor eller har bott i det direkta närområdet på Södermalm. För barn och vårdnadshavare är det självklart positivt att ha nära till förskolan, men även de som arbetar med äldre beskriver att det är en stor kvalitet. Särskilt för de som är demenssjuka är det en styrka att de känner sig hemma i området.

Det faktum att kvarteret är väldigt åldersblandat är något som framhålls som positivt av de flesta verksamheter. Det är både uppskattat och bidrar till en gemenskap att förskolebarnen och äldre äter samma mat. I nuläget sker inte så många övriga samarbeten mellan dessa verksamheter men förskolebarnen kommer exempelvis och sjunger på lucia och andra högtider. Tidigare har det förekommit mer återkommande aktiviteter som sångstunder och liknande. Framförallt är det förskolan Hörnet som har samarbetat med dagverksamheterna.

Det är få verksamheter som har uttryckt att det är för trångt i gemensamma utrymmen inomhus som trapphus, troligtvis för att de olika verksamheterna har olika öppet- och verksamhetstider. Däremot är det tydligt att det framförallt är förskolebarnen som har tillträde till gården. Personalen i de verksamheter som arbetar med äldre uttrycker antingen att gården inte är utformad för deras behov eller att det blir för högljutt med många barn. Sammanfattningsvis är det ett kvarter där många uttrycker att de trivs och gärna vill stanna kvar.



Stockholm Stadsmission har entré mot Nytorget.

4.1 Lokaler i bottenvåning

I gällande detaljplan tillåts lokaler i bottenvåning och fastigheten rymmer i nuläget fyra olika kommersiella verksamheter

Nudie Jeans är en klädbutik som hyr 256 m² och har entré från Skånegatan. Stadsmissionen är en secondhandbutik för främst kläder som hyr 306 m² i bottenvåning och har entré från hörnet Skånegatan/Nytorgsgatan, mot Nytorget. Båda dessa verksamheter är tydligt utåtriktade och har samlat sina personalytor och liknande mot gården.

De två andra verksamheterna ligger delvis i soutteräng från gatan och upplevs mindre publika. Capital Music är en musikstudio som hyr 346 m² och har egen entré från Nytorgsgatan.

PS Matsalar är ett "eventkök" som erbjuder matlagningskurser, konferens och matfoto. Verksamheten hyr 282 m² och har två entréer, en från Nytorgsgatan 42 samt en via trapphuset från Bondegatan 40.

4.2 Bostäder

I gällande detaljplan tillåts bostäder och bostäder finns på plan 3-6. Sammanlagt är det ett gruppboende och 31 lägenheter. Stockholms Universitet hyr 12 av dessa och upplåter dem till gästforskare och liknande som vanligtvis bor här i ett till två år. På plan 6 finns ett gruppboende med 11 boende i form av ett kollektivboende. Det finns ingen särskild inriktning på boendet förutom att målgruppen är 18-35 år.

Fram tills nyligen fanns det även ett ungdomsboende med 10 boende på plan 5. Fastighetsägaren uppger att det ännu inte finns några konkreta planer för de tomställda lokalerna. Södermalms stadsdelsförvaltning har visat intresse för LSS-boende och en möjlig utökning av Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende har diskuterats.

4.3 Nytorgsträffens och Skånegatans dagverksamhet

Nytorgsträffens dagverksamhet är ett anhängcenter och mötesplats för seniorer i Södermalms stadsdelsområde. Det är en öppen verksamhet, det vill säga vem som helst är välkommen och ingen föranmälan krävs. Antalet besökare varierar men i snitt 10-20 lunchgäster per dag. Nytorgsträffens dagverksamhet har permanent bygglov från 1986.

Skånegatans dagverksamhet är biståndsbeviljad och riktar sig till äldre (dock inte med demenssjukdom som Magdas dagverksamhet, se rubrik 4.4 *Magdas dagverksamhet*). Här finns max 20 platser, men i nuläget nyttjas ca 13-17 platser. För Skånegatans dagverksamheten finns det endast ett startbesked för bygglov från 2017. I nuläget förs det en diskussion med bygglovsavdelningen som har lämnat förhandsbesked att bevilja bygglov när rätt handlingar har inkommit.

Båda dessa dagverksamheter har entré från Skånegatan 75 och har samma enhetschef. Öppettider för besökare är måndag till fredag kl 8.30-14.00. Ungefär tre personal arbetar i respektive verksamhet, och deras arbetstider är kl 7.00-14.00. Utöver frukost och lunchservering erbjuds

både sociala aktiviteter som exempelvis bingo och frågesport. Ibland samordnas aktiviteterna i de olika verksamheterna och en del av lokalerna samnyttjas.

Maten till de båda verksamheterna lagas i förskolan Hörnets kök på plan 2, vilket är mycket uppskattat av personalen. Utöver det får de båda verksamheterna leveranser en gång i veckan på torsdagar. Varubeställningen samordnas och levereras till Skånegatan 75,

De båda dagverksamheterna nyttjar i princip inte gården men går ofta på promenad i närområdet exempelvis till Nytorget för boule och fika. Om gården vore bättre och mer anpassad för dagverksamheternas behov hade de troligtvis utnyttjat den mer, men personalen upplever det inte som något större problem då Nytorget ligger så nära.

Personalen upplever inte att de störs av förskoleverksamheten avseende buller. Besökarna störs sällan av lämning och hämtning till förskolorna då det sällan sammanfaller med dagverksamheternas öppettider och vårdnadshavare och föräldrar ofta använder trapporna.



Foto från Nytorgsträffens dagverksamhet.

4.4 Magdas dagverksamhet

Magdas dagverksamhet finns på plan ett och nås via trapphuset från Skånegatan 75. Verksamheten riktar sig till personer över 65 år som bor kvar hemma, har en demensdiagnos eller är under pågående minnesutredning. Det är en biståndsbeviljad verksamhet. Verksamheten bedrivs av företaget Norlandia som hyr lokalerna av Stockholm stad sedan 2016. Lokalerna ingår i det bygglov som gäller för Skånegatans dagverksamhet. (Se rubrik 4.3 *Nytorgsträffens och Skånegatans dagverksamhet*).

Magdas dagverksamhet har öppet mån-fre kl 9-15 för gäster och personalen är i lokalerna ungefär kl 8-16. Det är ca 20 besökare per dag och arbetsplats för fyra personer.

Personalen upplever att samnyttjandet av trapphus och liknande med övriga verksamheter i huset fungerar väl. Det blir sällan trångt i trapphuset då både Nytorgsträffen och Skånegatans dagverksamhet öppnar tidigare och vårdnadshavare och barn som ska till och från förskolan tar ofta trapporna och inte hissen då förskolornas barnvagnsparkering är på gården i nivå med gatan. Generellt tycker gästerna att det är positivt att det rör sig mycket barn i huset och skulle gärna se ett ökat samarbete men med mindre barngrupper.

Gästerna kommer till Magdas dagverksamhet via färdtjänst, taxi eller minibussar. Oftast möter personalen upp vid porten eller så följer chauffören med. Det förekommer att det blir problem när bilar eller varutransporter till andra adresser på Skånegatan parkerar fel.

Magdas dagverksamhet serverar frukost och lunch och mellanmål. Varje dag får verksamheten matleverans till Skånegatan 75. Maten lagas alltså inte i förskolan Hörnets kök på plan 2. Utöver det har de veckovis leverans av torrvaror, kylvaror och förbrukningsvaror som delvis förvaras i Nytorgsträffens kök. Avfall som ska källsorteras tas via de övriga dagverksamheternas lokaler till miljörummet på Nytorgsgatan. Rest- och matavfall slängs i miljörummet vid Skånegatan 75.

Magdas dagverksamhet nyttjar inte innergården alls. När vädret tillåter går de däremot ofta på promenad och de går ofta till Nytorget. Anledningen till att de inte nyttjar gården är att de upplever tillgänglighet för dålig och förskoleverksamheten som för bullrig. Personalen berättar att skulle önska en lite mer avskild, lätt tillgänglig och lugn utemiljö i direkt anslutning till sina lokaler, exempelvis som en altan, balkong eller orangeri.

4.6 Förskolan Hörnet



Ateljén på plan två i avdelningen Kaktus där de äldsta barnen går.

Förskolan Hörnet är en kommunal förskola som i nuläget har 104 barn (maxantal 110 st). Förskolan har lokaler på plan ett och två med en totalyta på ca 1275m² LOA. Förskolan följer Stockholm stads ramtid vilket innebär att förskolan vid behov är skyldiga att erbjuda barnomsorg måndag till fredag mellan kl 06.30-18.30 men i nuläget är öppettiderna mellan kl 7.00-17.30.

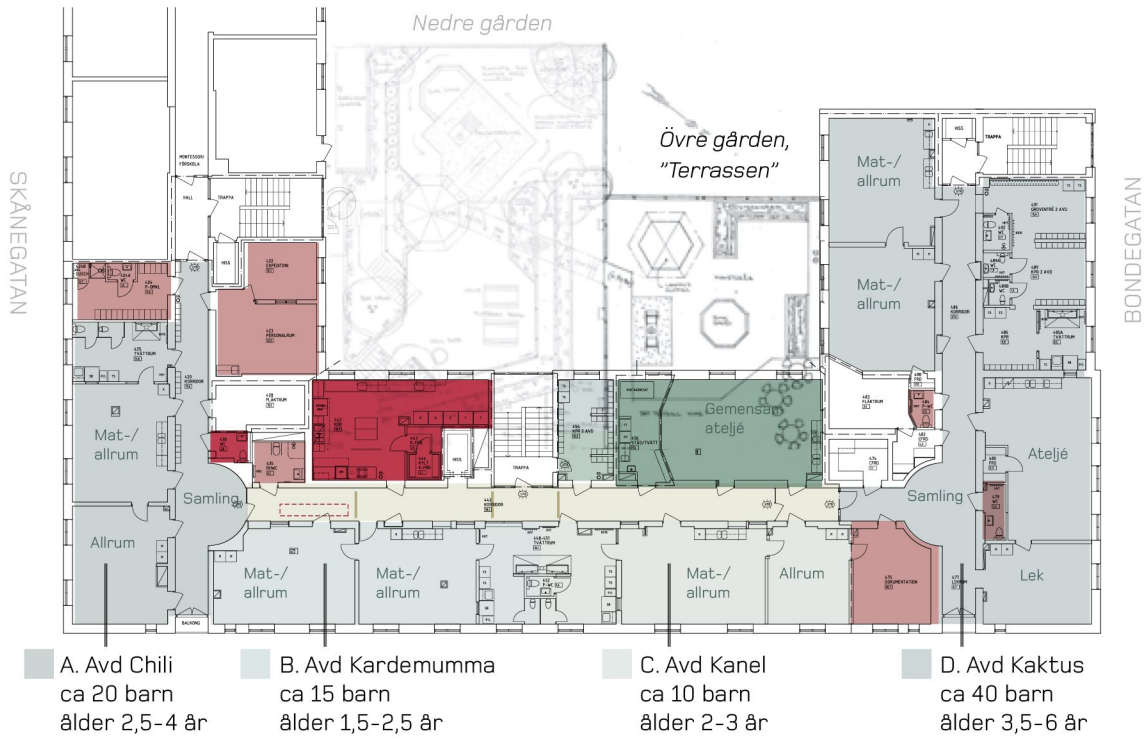
Förskolan Hörnet har funnits i fastigheten sedan 1992 och före det fanns det en annan kommunal förskola i lokalerna. Förskolan Hörnet har haft nuvarande lokalyta på plan två sedan 2007. Lokalerna på plan ett tillkom 2010. Förskolans lokaler på plan två har haft ett tillfälligt bygglov som har gått ut och lokalerna på plan ett har permanent bygglov från 2001, men för kontorsverksamhet.

Förskolan har fem avdelningar som är åldersuppdelade (Se illustration *Disposition Förskolan Hörnet* på nästa sida).

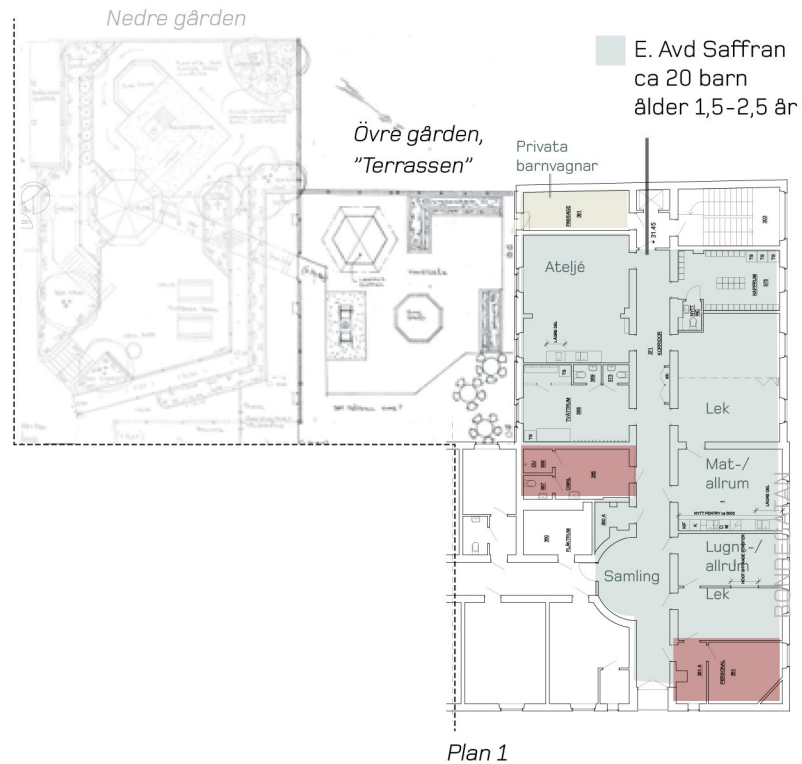
Verksamhetsdagen

Barn som lämnas före kl 8 är i lokalerna på plan ett (E. Avd Saffran). Måndag till torsdag går alla barn vanligtvis ut från kl 8-8.30. Två avdelningar är på den nedre gården och två avdelningar är på övre gården, "Terrassen". (Se illustration *Disposition Förskolan Hörnet* på nästa sida). Mellanmål äts på förmiddagen. Storbarnsavdelningen med flest barn (D. Avd Kaktus) håller till i Nytorgsparken på förmiddagen varje dag. Här äts även medhavt mellanmål. Detta upplevs av personalen fungera bra och det är sällan andra förskolor i parken då. Det finns en överenskommelse med en närliggande restaurang så vid behov kan barnen låna toalett där.

Barnen går in från kl 10-11 och mellan kl 11-12 äter de lunch i olika omgångar. Därefter är det vila fram till ca kl 13. De små barnen sover och de äldre lyssnar på högläsning eller annan lugn aktivitet. På eftermiddagen är det aktiviteter i form av utflykter, pedagogisk verksamhet inomhus eller utevistelse på gården. Mellanmål äts på eftermiddagen. Majoriteten



Plan 2



Teckenförklaring

- Gemensam yta
- Förbindelsekorridor
- Personalyta
- Kök med biytor
- Uppställning matvagnar

Disposition Förskolan Hörnet. Färgfält är en illustration och anger inte faktiskt LOA/BOA-yta.



Foto från mittkorridoren på avdelningen Saffran. Den rundade delen skymtas och här har barnen ofta samling.

av barnen hämtas vid kl 16-16.45. De barn som är kvar efter det är samlas i lokalerna på plan två (D. Avd Kaktus).

Fredagar skiljer sig från övriga dagar då Montessoriförskolan Södermalmsbarnen använder den lägre gården på förmiddagen. Då är en del av Förskolan Hörnets barn inne på förmiddagen och istället ute på eftermiddagen.

De större barnen gör vanligtvis mindre utflykter en gång varje vecka, exempelvis till närliggande parker, grönytor, lekplatser, museum och bibliotek. De mindre barnen gör utflykter mer sällan och då ofta i mindre grupper och med barnvagn, vanligtvis två personal och åtta barn.

Angöring

Förskolan har entréer via fastighetens samtliga

trapphus från Skånegatan, Nytorngatan och Bondegatan. Samtliga entréer används av såväl barn, vårdnadshavare och personal. Tidigt på morgonen och sent på dagen används framförallt Bondegatans entré. Hissen i Bondegatans trapphus stannar inte på gatuplan. För tillfället har förskolan ett barn som har rullstol/rullator och då har man satt in en ramp för att nå hissen en halvtrappa ner från gatuplan. Lösningen bedöms dock inte vara tillgänglig, se "Bilaga A - Utredning tillgänglighet" upprättad av tillgänglighetskonsult Bengt Strandberg.

Det är även via trapphusen som förskolan har access till gården. Barnvagnsparkering för barnens egna vagnar finns i en passage på plan 1 som kopplar till gårdens övre gård. Vagnförråd finns även utomhus på den nedre gården. Utrymmen för privata barnvagnar bedöms av personalen som välanvända men tillräckliga.

Inomhusmiljön

Personalen tycker att de har gott om plats och beskriver lokalerna som rymliga och ändamålsenliga. Detta bekräftas av nyckeltalen som är relativt höga; 15m² inneyta/barn på plan ett respektive 11,5m² inneyta/barn på plan två. Siffrorna är baserade på uppgifter på totalyta som förskolan hyrs så även kök, personalutrymmen och liknande är inräknade. Stockholm stad rekommenderar minst 7,5 m² per barn där barnen vistas, enligt skriften "Miljö och hälsa i förskolor, skolor och fritidshem" som kommunen har tagit fram. Utifrån tillgängligt underlag är bedömningen är att förskolan klarar rekommendationen.

I anslutning till entréerna finns separata kapprum för barnen. Undantaget är entrén från Skånegatan på plan två där korridoren nyttjas som kapprum, dock inte på den yta där matvagnen körs.

Generellt är rummen organiserade längs mittkorridoren. Rummen upplevs som luftiga och generösa med bra rumsmått och väl tilltagna passagemått. Mittkorridoren är bred och fungerar som aktivitetsyta för lek, samling och filmprojektion, i synnerhet de rundade rummen. Undantaget är på plan två invid köket där korridoren mer används för logistik.

De båda småbarnsavdelningarna på plan två (B. Avd Kardemumma och C. Avd Kanel) har vardera två större rum som ligger i fil med direktaccess till tvättrum med skötrum och toalett. Vissa rum är utformade som "ateljéer" och är gemensamma för alla avdelningar. Samtliga barn äter på sina avdelningar.

Enligt BBR kap 6:1, "Hygien, hälsa och miljö", är föreskriften att "Byggnader och deras installationer ska utformas så att luft- och vattenkvalitet samt ljus-, fukt-, temperatur- och hygienförhållanden blir tillfredsställande under byggnadens livslängd och därmed olägenheter för människors hälsa kan undvikas."

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (Miljöförvaltningen) har i uppdrag att utföra regelbundna kontroller av förskolans lokaler för att säkerställa att Miljöbalken och BBR-krav enligt ovan följs. Inga specifika undersökningar kring detta har genomförts i

framtagandet i underlag till Samråd men enligt intervju med förskolechef har personalen inga anmärkningar på inomhuskomforten, utöver att det kan bli varmt inne på sommaren. Personalen har heller inga anmärkningar på ljudmiljön inomhus, varken från den egna verksamheten eller närliggande.

Rumshöjd

Enligt BBR Kap 3:53 är föreskriften att "Rumshöjden i byggnader ska vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa." Förskolans vistelserum faller under kategorin undervisningslokaler och här är föreskriften enligt BBR Kap 3:113 att "Rumshöjden i undervisningslokaler och andra lokaler avsedda för ett större antal personer ska vara minst 2,70 meter." Detta gäller för nybyggnad och enligt BBR Kap 1:22 är det allmänna rådet att "kraven för nya byggnader är aldrig direkt tillämpliga vid ändring. Däremot kan man ofta få en viss ledning av dessa då man ska bedöma innebörden av motsvarande krav vid ändring. Vid ändring kan dock kraven ofta tillgodoses genom andra lösningar än vid uppförandet av nya byggnader."

Förskolan Hörnets lokaler har nedbyggt undertak som är lägre i mittkorridoren (rumshöjd ca 2,3m) där rördragningar går och högre i vistelserummen (rumshöjd ca 2,6m). I vissa mindre delar, exempelvis vid de indragna balkongerna, är rumshöjden 2,8m.

Enligt BÄR - "Allmänna råd om ändring av byggnad", kap 4.7, "Lämplighet för avsett ändamål" anges att "Befintliga rumshöjder kan vanligtvis accepteras även om de är mindre än de minimihöjder som anges i BBR". BÄR utgick den 2 maj 2011 i samband den nya plan- och bygglagen, (PBL 2010:900) men kan i det här fallet ändå ge anvisning kring om rumshöjden kan bedömas som tillräcklig i undervisningslokalerna.

Utifrån det bedöms rumshöjden vara tillräcklig för verksamheten och inte utgöra olägenheter för människors hälsa. Fastighetens förutsättningar i form av våningshöjd möjliggör rumshöjden 2,7m. Skulle en annan bedömning göras i bygglovsskedet finns det möjlighet att hitta alternativa lösningar för att nå BBR-kravet på 2,7m, exempelvis genom att ha synliga installationer och ersätta undertaket med akustikplattor dikt valv. Den här lösningen har man gjort i Montessoriförskolan Södermalmsbarnen som också ligger på plan två.



Förskolegården sommartid. Foto från Andersson Companys hemsida. Till höger syns den övre gården, kallad "Terrassen" som förbinds via gångbro och trappa (vänster i bild) till den lägre gårdsnivån, kallad "Nedre gården".

Dagsljus

En grov uppskattning utifrån tillgängligt ritningsmaterial har gjorts för att bedöma hur förskolan klarar kraven på dagsljus. Majoriteten av rummen klarar kraven, och i synnerhet de vistelserum som är har två fönster. De mindre vistelserum som bara har ett fönster ligger ibland strax under 10% med dessa är också färre i antal. Med ett antal undantag lever alltså lokalerna sannolikt upp till både det allmänna rådet i BBR och Stadens föreskrift i "Miljö och hälsa i förskolor, skolor och fritidshem"; "Rum där barn vistas stadigvarande ska ha tillräckligt med dagsljus. Fönsterytan ska vara minst tio procent av golvytan." Det bör också tas i beaktande att den totala inneytan per barn är relativt hög. Mittkorridoren är inte räknad som rum för stadigvarande vistelse.

Våtrum

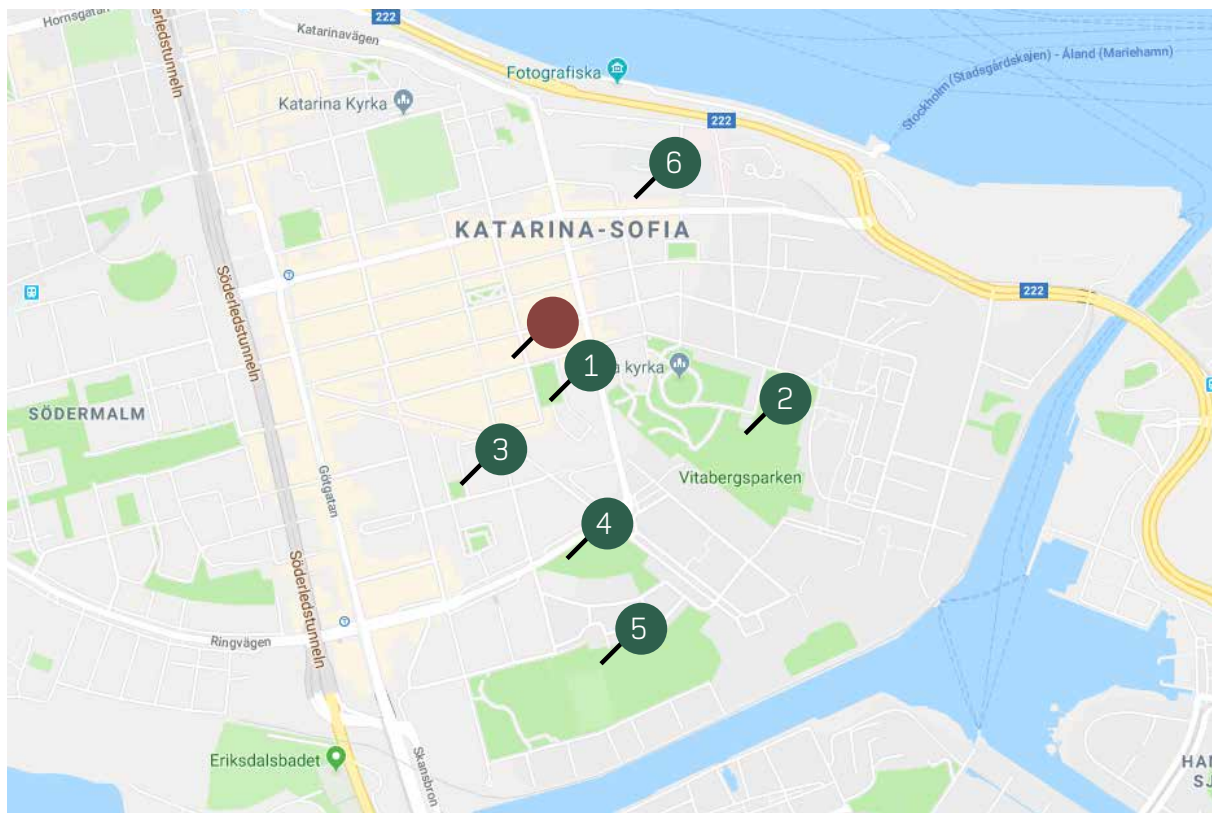
Våtrum med toaletter, tvättmöjlighet och skötbord

är generellt lokaliserade i närheten av entréer och kapprum. Majoriteten av toaletterna är lokaliserade i separata våtrum, men det finns enstaka personaltoaletter som vätter direkt mot mittkorridoren. Personalen upplever antalet våtrum med barntoaletter/skötbord/potta som tillräckligt och funktionsenligt placerade. Antalet barntoaletter inom varje avdelning lever också upp till Stockholm stads rekommendation "I förskolor bör det finnas minst en toalett per 15 barn", enligt "Miljö och hälsa i förskolor, skolor och fritidshem".

Förskolegården

Gården beskrivs mer ingående i "Bilaga C - Utredning avseende gårdens utformning, funktion och dagvattenhantering", upprättad av landskapsarkitekt Staffan Tapper.

Förskolan Hörnets förskolegård är belägen på kvarterets innergård som är uppdelad i en lägre del



Karta som visar förskolan Hörnets vanligaste utflyktsmål avseende parker och grönområden: 1) Nytorgsparken (daglig basis), 2) Vitabergsparken, 3) Bryggartäppan, 4) Lilla Bläcktornsparcken, 5) Stora Bläcktornsparcken och 6) Stigparkensparcken. Läget för förskolan är markerad med en röd prick.

och en högre del. Mellan de två nivåerna finns det en förbindelsebro. Förskolegårdens programmerade friyta är totalt 330m², varav 170m² är på den Nedre gården och 160m² på den Övre gården, "Terrassen". Friyta per totalt antal barn i förskolorna (110 barn på Förskolan Hörnet och 23 barn på Montessoriförskolan Södermalmsbarnen), ger alltså ett nyckeltal på 2,6m² friyta/barn. Detta kan jämföras med Boverkets riktlinjer på 40m² friyta/barn.

Personalen poängterar att de som mest är två avdelningar på respektive gårdsnivå samtidigt och att det i princip alltid är ett antal barn sjuka i varje avdelning. Om samtliga barn ändå skulle vara närvarande är de som max ca 60 barn på gården samtidigt. Det faktiska nyckeltalet för den Nedre gården skulle då bli på ca 5,7m² friyta/barn respektive 4,6m² för Terrassen.

Förskolans personal bedömer själva att förskolegården fungerar bra, framförallt för de

mindre barnen. De tror också att gården skulle kunna möta även de äldre barnens behov bättre om gården kompletterades med mer och utmanande lekutrustning. Ur deras perspektiv handlar gårdens kvalitet snarare om underhåll och utformning än storlek, samtidigt beror det kanske på att det upplevs som mer realistiskt att förändra. Fastighetsägaren är införstådd med att en upprustning krävs och är villig att investera det som erfordras för att möjliggöra fortsatt verksamhet. I "Bilaga C - Utredning avseende gårdens utformning, funktion och dagvattenhantering" beskrivs hur schematiskt hur gårdens ytor bättre skulle kunna fördelas och optimeras.

Personalen beskriver att de har anpassat verksamheten utifrån de förutsättningar som gården ger, vilket innebär att framförallt de äldre barnen ofta gör utflykter till närliggande parker, vissa avdelningar på daglig basis. Detta är uppskattat både av personal och föräldrar. Verksamheten har goda



Köket på plan två som tillhör Förskolan Hörnets lokaler.

rutiner och barnen har vana att röra sig i trafikerade miljöer. Majoriteten av barnen bor i närområdet. Förskolechefen beskriver det som att Hörnet är en innerstadsförskola, med både de fördelar och nackdelar som det medför.

Förskolans upplevelse av gården samt närliggande parker och grönområden som förskolan brukar besöka beskrivs mer ingående i "Bilaga C - Gårdens utformning och funktion".

Personalutrymmen

På Förskolan Hörnet arbetar för tillfället ca 25 personer i barngrupp och tre personer med administration. Antalet varierar dock beroende på om det finns barn med specialbehov, och i nuläget är de något fler än vanligt. Det finns personalrum på både plan ett och två. På plan två finns även mötesrum och omklädningsrum för personalen. I omklädningsrummet finns låsbara skåp, WC och duschmöjlighet. Rumshöjden i personalutrymmen

är 2,6m vilket bedöms vara tillräckligt utifrån AFS 2009:2 (2013:3), Arbetsplatsens utformning, där 2,4m i rumshöjd anses vara tillräckligt.

Personalen har tre toaletter på plan två och två på plan ett, vilket bedöms som tillräckligt för verksamheten utifrån AFS 2009:2 (2013:3) där riktlinjen är "Lämpligt antal toaletter är normalt en toalett för varje påbörjat 15-tal -arbetstagare." Personalen upplever toaletterna som lättillgängligt placerade.

Kök

Kök finns på plan två i Förskolan Hörnets lokaler och här arbetar en kock och två köksbiträden. Här lagas maten även till två av dagverksamheterna i huset (ej Magdas dagverksamhet) samt till Nytorpgsgårdens vård- och omsorgsboende. Totalt innebär det drygt 200 portioner per dag.

Köket har nedbyggt undertak med en rumshöjd på



Foto från trapphuset på Skånegatan 75. Här syns den övre gården, "Terrassen", samt förbindelsebron.

generellt ca 2,5m respektive ca 2,2m i en mindre del. Rumshöjden bedöms vara tillräcklig utifrån föreskriften i AFS 2009:2 (2013:3), Arbetsplatsens utformning:

"För arbetslokaler är i allmänhet en rumshöjd av 2,7 m tillräcklig. I lokaler där endast ett mindre antal personer arbetar kan ofta en rumshöjd av 2,4 m räcka. En lägre rumshöjd kan ibland vara tillräcklig i mindre delar av lokalen, dock i allmänhet inte mindre än 2,1 m för sådan del där arbete utförs och ståhöjd erfordras."

Matvaror levereras till entrén vid Nytorgsgatan och tas upp till köket på plan två via hiss. (Se rubrik 3.3 Entréer och logistik). Hissen ligger i nära anslutning till köket och varor transporteras via mittkorridoren en kort sträcka. Maten distribueras på matvagnar via mittkorridoren till respektive avdelning där barnen äter. För avdelningen på plan 1 (E. Avd Saffran) transporteras maten på matvagn via hiss i Nytorgsgatans trapphus, genom dagverksamhetens lokaler. Det finns tydliga rutiner för hur maten ska förvaras/förpackas på matvagnarna när den fraktas

genom huset. Övriga verksamheter som får mat från köket i Förskolan Hörnet hämtar själva upp sin mat. Före lunch finns det ett schema för upphämtning för att smidig logistik.

Sedan 2006 gäller nya gemensamma livsmedelsregler inom EU. Enligt gällande förordning (EG) nr 852/2004, bil II, kap 9, punkt 3, står det bland annat att:

"Livsmedel ska i alla led i produktions-, bearbetnings- och distributionskedjan skyddas mot kontaminering som kan göra livsmedel otjänliga, skadliga för hälsan eller kontaminerade på sådant sätt att de inte rimligen kan konsumeras i det skick i vilket de befinner sig"

Gällande hygien tekniska krav på verksamheten bör det i bygglovsskedet göras en grundligare bedömning kring bland annat livsmedelshandlingen. I intervju med personal har det dock framkommit att det finns tydliga rutiner för mathandlingen. Ungefär två gånger per år utför Miljö- och hälsoskyddsnämnden (Miljöförvaltningen) oanmälda kontroller av köket.



Foto kapprum i E. avd Saffrans lokaler på plan ett.

Logistik

Köksavfall och övrigt avfall från Förskolan Hörnet transporteras via hiss till soprummet i bottenvåning som vetter mot Nytorngsgatan. Härifrån hämtas avfallet sedan via trapphuset och ut på gatan. (Se rubrik 3.3 *Entréer och logistik*). Det vill säga avfall som har varit i soprummet passerar samma väg som övriga varuleveranser till fastigheten. Detta är dock en mycket begränsad sträcka som inte varit föremål för anmärkning vid kontroll av Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Tillgänglighet

Det finns ett antal brister gällande tillgängligheten i lokalerna för Förskolan Hörnet, se *"Bilaga A - Utredning tillgänglighet"* upprättad av tillgänglighetskonsult Bengt Strandberg. Det mest anmärkningsvärda är att lokalen på plan ett "inte bedöms vara tillgänglig och användbar" då hissen i trapphuset med entré från Bondegatan endast

stannar en halvtrappa upp respektive ner från gatuplan.

En möjlig åtgärd för att Förskolan Hörnets lokal på plan ett ska bli tillgänglig och användbar är att en trapphiss installeras. Detta behöver dock utredas i detalj. Om hela trapphuset ska bli tillgängligt måste trapphiss installeras mellan samtliga våningsplan, alternativt behöver den befintliga hissen bytas ut då den har för små mått.

Brand

Det finns även ett antal brister gällande brand/utrymning i fastigheten, se *"Bilaga B - Utredning Brand/Utrymning"* upprättad av brandkonsult Peter Andersson. Anmärkningarna för Förskolan Hörnet är dock sådana som med relativt enkla medel kan åtgärdas. Omfattning och utförande behöver utredas i senare skede.

4.7 Montessoriförskolan Södermalmsbarnen

Montessoriförskolan Södermalmsbarnen är en fristående förskola med max 23 barn i en avdelning. Förskolan har lokaler på plan två med en totalyta på 173 m². Här arbetar sex personer varav en kock, vilket motsvarar ca fem heltidstjänster. Förskolan lagar sin egen mat i eget kök och får alltså inte mat från förskolan Hörnet. Förskolans lokaler har permanent bygglov sedan 1986.

Förskolan följer Stockholm stads ramtid vilket innebär att förskolan vid behov är skyldiga att erbjuda barnomsorg måndag till fredag mellan kl 06.30-18.30 men i nuläget är öppettiderna mellan kl 7.45-17.00.

Förskolan har entré via trapphuset från Skånegatan 75 som används av såväl barn, vårdnadshavare och personal. Här finns hiss från gatuplan upp till plan två. Från det här trapphuset når förskolan även gården. Uppställning för privata barnvagnar delas med förskolan Hörnet och finns på gården i relativt nära anslutning från trapphuset.

Även leveranser sker till Skånegatan 75 och förskolan får matleverans varje måndag. Det är då kocken som ansvarar för att ta in matvaror via hissen till köket. Restavfall slängs i soprummet i anslutning till Skånegatan 75. Övrigt avfall som källsorteras transporteras via gården till soprummet vid Nytorngsgatans trapphus.

De två förskolorna i kvarteret delar på förskolegården och Montessoriförskolan Södermalmsbarnen har endast tillgång till gården på fredagar. Verksamheten är ändå ute varje dag

och nyttjar närliggande parker och grönområdet som exempelvis Nytorngsparken, Vitabergsparken och Bergatäppen på daglig basis. De delar ofta upp barngruppen på två med två personal i vardera grupp.

Sommartid gör de en större utflykt ungefär varje vecka, exempelvis till Fjärilshuset, Nackareservatet/Björkhagen eller Hammarbybacken. Höst och vår sker det ungefär varannan vecka och vintertid mer sällan men beroende på väder.

Det är lång kötid till förskolan vilket gör att de har få små barn. I nuläget är det bara tre stycken barn som är yngre än tre år. De flesta av barnen bor i det direkta närområdet och är vana vid att röra sig i stadsmiljö. Personalchefen för Montessoriförskolan Södermalmsbarnen beskriver att de är nöjda med att endast ha tillgång till gården på fredagar, då deras lite äldre barn ändå uppskattar utflykter. Det upplevs som begränsande främst vid de tillfällen då flera av den ordinarie personalen är sjuk och då går det oftast bra att komma överens med Förskolan Hörnet så att de får använda gården även om det inte är fredag.

Förskolechefen beskriver att verksamheten i princip är nöjd med gårdens utformning men skulle önska ett bättre underhåll. Detta gäller även för parker och grönområden i närområdet. Förskolechefen tycker inte att de störs av övriga verksamheter i huset, vare sig i gemensamma utrymmen eller ljudmässigt. Det har hänt att vissa av förskolebarnen har haft äldre släktingar som bott på Nytorngsgårdens vård- och omsorgsboende och detta har varit uppskattat av både äldre, barn och personal.



Foto från Montessoriförskolan Södermalmsbarnens hemsida.



Foto från Montessoriförskolan Södermalmsbarnens hemsida.



Foto från gården. Den hör delen är örönmärk för Nytorpgsgården men nyttjas framförallt varma sommandagar.

4.8 Nytorpgsgårdens vård- och omsorgsboende

Nytorpgsgårdens vård- och omsorgsboende är ett kommunalt boende för demensjuka äldre som inte klarar av att bo själva. Det finns ett mindre antal "växelvårdsplatser" där boende bor två veckor hemma och sedan två veckor på boendet. Övriga platser är permanentboende. I nuläget finns det totalt 31 boende och majoriteten bor här i ca två år. Boendet har ungefär 40 personal med liten personalomsättning. Nytorpgsgården hyr 1948m², fördelat på plan 3-5. Nytorpgsgårdens vård- och omsorgsboende har ett permanent bygglov sedan 1992.

Nytorpgsgårdens vård- och omsorgsboende använder Skånegatan 75 som sin huvudsakliga besöks- och leveransadress. Närstående är välkomna att hälsa på dygnet runt men det sker främst dagtid. Boende rör sig främst i trapphuset efter lunch för att gå ut och promenera tillsammans med personal. På vardagar får Nytorpgsgården sin mat lagad i Förskolan Hörnets kök på plan två. När förskolan är stängd på helger och röda dagar levereras färdiglagad mat till boendet

som sedan värms upp i deras kök. Samtligt avfall transporteras ner till Nytorpgsgatans soprum.

I källarplan har Nytorpgsgården ett så kallad "hjälpmedelsförråd" där sänglifvar, rullstolar och andra funktionshjälpmedel förvaras. Rehabpersonal är nere i förrådet dagligdags. Leveranser av hjälpmedel kommer till Nytorpgsgatan 44. Ungefär varje vecka sker akut ambulansuttryckning till Nytorpgsgården och då används alla trapphus.

Vård- och omsorgsboendet har en angiven plats på gården, i anslutning till Nytorpgsgatan trapphus, som består av en hårdgjord yta med bord och stolar. Boende nyttjar gården endast på årets varmaste dagar och då främst på eftermiddagen och även helger. När förskolebarnen är ute på gården blir det för hög ljudvolym för de äldre. Personalen upplever att tillgängligheten till gården fungerar bra. De skulle gärna önska att det fanns möjlighet att promenera på gården för de äldre som inte orkar röra sig i trafikerad miljö.

5. Sammanvägd bedömning

Det finns idag anledning att omvärdera Zonplan 70 och detaljplanetillägget från 1985. Då begränsades detaljplanen till att endast tillåta bostäder utöver lokaler i bottenvåning med motivet att motverka det man kallade för "kontorisering" av innerstaden. Södermalm är idag en levande stadsdel med flera boende. Det finns nu också stor efterfrågan på både barn- och äldreomsorg i stadsdelen.

Stockholms Översiktplan utgår i från stadens fyra mål för stadsbyggande varav ett är "En sammanhängande stad". Sådär är målet formulerat:

"Stockholm ska vara en stad för alla. En stad som hänger samman där människor med olika bakgrund och erfarenheter kan mötas i vardagen. När människor möts skapas en levande och intressant stad med minskat utanförskap och en större känsla av samhörighet och förståelse."

I nuläget bidrar de befintliga verksamheterna i kv Bonden Mindre 14 till att detta mål uppfylls. Genom att erbjuda barn- och äldreomsorg möjliggör man för människor med olika bakgrund, erfarenhet och i olika livsskederna att bo kvar på Södermalm. De olika verksamheterna är väl integrerade i det lokala sammanhanget vilket bidrar till samhörighet. Det är också värt att notera att detaljplanebestämmelsen egentligen aldrig har efterlevts då bygglov för dagverksamhet, förskola och vårdboende har beviljats efter att detaljplanetillägget vann laga kraft 1985.

Gårdens storlek är en av de kritiska frågorna gällande om kvartet kan bedömas som lämpligt för förskoleverksamhet. I nuläget når man inte Boverkets riktlinjer på 40m² friyta per barn. Utifrån intervjuer med ansvariga för respektive verksamhet är det tydligt att förskolorna har rutiner för att kompetettera vistelse på gården med annan utevistelse i närområdet. Detta är dessutom uppskattat av både personal, vårdnadshavare och barn. Det finns även välfungerande rutiner kring vilka och hur många barn som vistas på gården i taget.

I "Bilaga C. Utredning avseende gårdens utformning, funktion och dagvattenhantering" fastslås det

att "gården som helhet är fungerar för den förskoleverksamhet som bedrivs idag i kvarteret". Samtidigt identifieras ett visst behov av upprustning och omgestaltning. Detta skulle vara välgörande för kvarteret i stort och göra gården lättare att nyttja för samtliga verksamheter. Vid en upprustning bör ett mer effektivt samnyttjande av gården utredas och de olika verksamheternas behov vägas mot varandra i dialog med brukarna. Fastighetsägaren är införstådd med att en upprustning krävs och är villig att investera det som erfordras för att möjliggöra fortsatt verksamhet.

I nuläget har samtliga verksamheter permanent bygglov förutom Förskolan Hörnet. Denna utredning har därför gjort en bedömning av förskolans lokaler och verksamhet utifrån gällande regelverk. Det mest anmärkningsvärda är att förskolans lokal på plan ett "inte bedöms vara tillgänglig och användbar" då lokalen nås via en halvtrappa upp från gatuplan i trapphuset på Bondegatan 40. Att installera en trapphiss är en möjlig åtgärd men behöver utredas i detalj.

Gällande brand/utrymning har det framkommit en del anmärkningar men samtliga av dessa bedöms kunna avhjälpas med mindre åtgärder. Omfattning och utförande kommer behöva utredas i bygglovsskedet.

Frågor som gäller rumshöjd, dagsljus, antal toaletter, hygien tekniska krav och liknande har översiktligt adresserats i denna utredning. Slutsatsen är att vissa frågor kommer behöva bedömas mer grundligt i bygglovsskedet men går att lösa med rimliga åtgärder. Dessa utgör inte något hinder för en detaljplaneändring.

Det är också viktigt att beakta att Förskolan Hörnet är en befintlig välfungerande kommunal förskola. Andra krav borde ställas på nyetablering av förskola, och i synnerhet vid nybyggnation.

Den sammanvägda bedömningen är att det finns goda skäl att ändra detaljplanen så att de befintliga verksamheterna kan tillåtas.