

Saltsjöbaden 3 november 2020

Med anledning av Da Vinciskolans bygglovsansökan för Pärlans fastighet

Med anledning av utlåntagandet i samband med granskningen av vår bygglovsansökan för Pärlans fastighet önskar vi lyfta fram vad vi anser vara väsentliga skäl för att göra en avvikelse för att medge bygglov enligt insända handlingar.

Detaljplan och bakgrund

Pärlans fastighet är enligt gällande detaljplan en fastighet avsedd för skola eller förskola. Den nuvarande byggnaden var ursprungligen en en-parallellig lågstadieskola (årskurs 1 – 3) och lokalerna anpassade efter detta. Så småningom övergick verksamheten till förskoleverksamhet, vilket de nu använts som de senaste decennierna.

I kommunens planbeskrivning från 1999 uttrycks en tydlig förståelse för behov av en genomgripande renovering av fastigheten, något som lades på det föräldrakooperativ som då tog över lokalen från kommunen (arrende). Sedan Da Vinciskolans övertagande av föräldrakooperativet (2016) och därmed arrendet, har vi investerat stora summor för att få fastigheten funktionell. Efter sättningar och fuktskador (som tillfälligt kapslades in), kom vi dock till en punkt där verksamheten (med 52 barn) var tvungen att evakueras till Ringgården under den tid Pärlan rivs och återuppförs.

Behov och målsättning med Da Vinciskolans bygglovsansökan

Vår målsättning med nybyggnationen är att bygga ändamålsenliga lokaler godkända för ändamålet (förskoleverksamhet) som kan bäras sig ekonomiskt. I det sammanhanget är viktigt att lyfta fram att vi som förskoleverksamhet inte har råd med större ytor än vad som utifrån detta krävs. Den intäkt som löpande ska bekosta dessa ytor är ju förskolechecken.

Parametrar att ta hänsyn till och reviderad yta

Vid en planerad nybyggnation finns ett antal viktiga parametrar att ta hänsyn till – som inte fanns när den nuvarande byggnaden en gång i tiden uppfördes:

- Strängare krav på luftflöden och ventilation, där den nuvarande byggnaden byggdes utan fläktrum
- Krav på tillgänglighetsanpassad toalett (för funktionshindrade)
- Eftersom byggnaden nu är förskola, krävs utöver toaletter även utrymme för skötbord
- Ökade krav på personalutrymmen inklusive särskilt vilorum som kan tillslutas vid sjukdom (något som lyfts särskilt i samband med den arbetsmiljöinspektion som gjorts i samband med Covid-19)

För att kunna inrymma allt detta i en förskola för 60 barn – vilket krävs för att verksamheten ska kunna bära nybyggnationen med förskolechecken – har vi arbetat hårt för att optimera ytorna maximalt. Vi har med hjälp av anlitad arkitekt (Christina Koch) tagit fram ett reviderat förslag (bl a ändrat till mottagningskök istället för tillagningskök), som innebär att vi minskat byggnadens längd i ansökan från 48 till 40 m (vilket innebär +4,9 meter på primärkartan).

Inverkan av avsteg samt erforderad yta/barn

Vi menar att då tomten idag är ganska stor, torde dessa 4,9 m inte innebära någon upplevd överbebyggelse av fastigheten. Därtill finns fortfarande 17,2 m till tomtgränsen. Värt att notera i detta sammanhang är att när skolan ursprungligen byggdes (och var en fungerande sådan), fanns ytterligare en byggnad på tomten (med måtten 16,3 x 4 m) som tjänade som idrottshall för skolan. Denna stod i vinkel till befintlig byggnad enligt bifogat dokument. Om befintlig byggnadsyta skulle medges öka i längd med 4,9 meter, skulle detta sannolikt upplevas mindre än ursprungsbyggnaderna och dessutom längre från angränsande tomt.

Den yta som bygglovsansökan avser uppgår till 476 m², varav 274 m² avsedda för 60 barn (övrig yta för personalentré och personalutrymme inkl RWC, vilorum för personal, fläktrum, tvättutrymme, mottagningskök och förrådsyta. Denna yta innebär $274 \text{ m}^2/60 = 4,57 \text{ m}^2$ per barn

Dessa ytor ska jämföras med referensbyggen i området (Nyckelpigans och Pilens förskolor byggda i kommunens regi) där ytan är ca 7,9 – 9 m²/barn (med beräkningssätt som ovan).

Enligt Kristina Heuman, Utbildningsenheten/Nacka kommun är smärtgränsen för kommunen 8 m² per barn med viss avvikelse om helhetsmiljön medger tillräckliga ytor. I en sådan beräkning undantas endast fläktrummet, vilket i detta fall skulle innebära $457,5 \text{ m}^2/60 = 7,62 \text{ m}^2$ per barn.

Avslutningsvis

Jag vill verkligen lyfta fram att vi ansträngt oss till det yttersta för att så effektivt som möjligt planera de ytor verksamheten kräver för att vara en funktionell och godkänd förskolemiljö.

Mot bakgrund av redogörelser ovan anser vi att det, för att medge en fungerande förskola enligt dagens minimikrav för förskoleverksamhet, finns skäl att göra erfordrade avsteg från planen för att bevilja bygglov enligt ansökan.

Min ödmjuka förhoppning är att det också kan ske under omständigheterna skyndsamt med hänsyn till den tidsbegränsade evakuering kommunen erbjuder (genom hyra) på angränsande Ringgården (som nu är föremål för försäljning), då det är många barn (52) vars omsorg är direkt beroende av vår förmåga att lösa detta.

Med vänliga hälsningar

Marta Caviedes

VD och huvudman för Da Vinciskolan