

**Handläggare**  
Kent Zander  
Telefon: 0850823051

**Till**  
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd  
2021-04-29

## Ny förskola på fastigheten Baretten 2 - genomförande

Genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förslaget om en ny förskola med kapacitet för åtta barngrupper på fastigheten Baretten 2 i Fruängen.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande den nya förskolan.
3. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget.

### Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen planerar att låta SISAB uppföra en ny permanent förskolebyggnad på fastigheten Baretten 2. Målet är att den nya byggnaden ska ersätta en äldre förskolebyggnad som inte är ändamålsenlig och en paviljong med tidsbegränsat bygglov. SISABs investeringsutgift beräknas uppgå till ca 66,8 miljoner kronor och nämndens årshyra förväntas uppgå till ca 3 miljoner kronor vilket ger en hyra om 23 154 kr per barn. Den nya förskolan planeras bli klar kring årsskiftet 2023/2024.

### Bakgrund

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade den 23 april 2020 att godkänna inriktningen för att projektera en ny förskola på Hanna Rydhs Gata 5 i kvarteret Baretten, Fruängen. Den planerade förskolan ska ersätta en äldre permanent förskolebyggnad som inte är ändamålsenlig samt en paviljongsenhet som förvaltningen införhyr av PCS Modulsystem AB. Paviljongens tidsbegränsade bygglov går ut 30 april 2023. Den nya förskolan planeras utökas med två barngrupper, från sex barngrupper till åtta barngrupper.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen förskola och avdelningen för samhällsplanering och intern service. Ärendet behandlas i förvaltningsgrupp den 20 april 2021. Arbetstagaruttrande är från den 28 januari 2021.

## Ärendet

Förskolan Hanna Rydh består av en permanent byggnad från 1965 som omfattar 4 avdelningar och en paviljong med två avdelningar och kök. Den permanenta byggnaden saknar ett eget tillagningskök efter en tidigare ombyggnation för att utöka kapaciteten. Paviljongens tidsbegränsade bygglov löper ut 30 april 2023. Nämnden hyr paviljongen av PCS Modulsystem AB. Den permanenta byggnaden har av SISAB bedömts som tekniskt uttjänt och saknar angöring. Stadsdelsförvaltningen ser därför ett behov av att säkra kapaciteten genom att ersätta dessa två byggnader med en ny större byggnad.

Mot den bakgrunden har SISAB tagit fram en budgetoffert på uppdrag av Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Förslaget i offerten består av en ny permanent förskola med åtta avdelningar på 1 453 kvm (BRA). Det innebär att befintlig kapacitet utökas med två avdelningar, från sex avdelningar till åtta avdelningar.

Den nya förskolan planeras uppföras i två våningar i suterräng, med halvplansförskjutning. Förskolan uppförs som miljöbyggnad silver och alla material är kontrollerade mot byggvarubedömningen. SISAB ansvarar för rivning av befintlig förskola och stadsdelsnämnden för avetablering av befintlig paviljong. Förskolans kapacitet motsvarar 144 platser vilket ger en bruksarea om 10,1 kvm per barn.

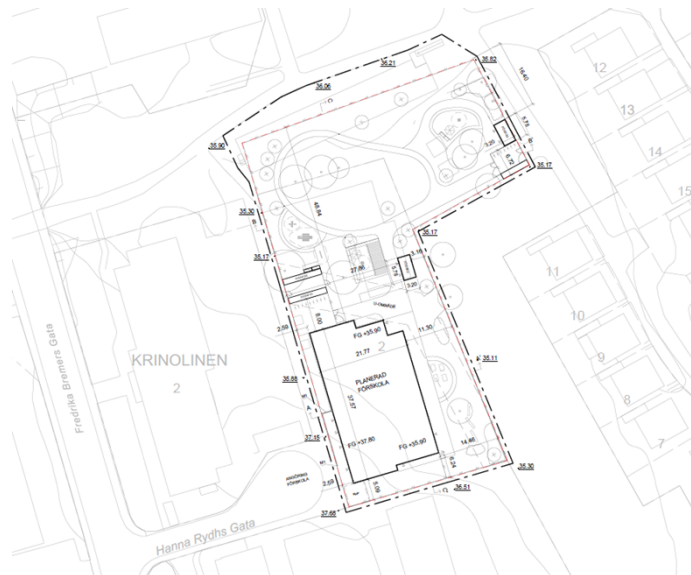


*Illustration av förskolebyggnad.*

**Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering och intern  
service

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 22 000  
Fax 08-508 220 99  
hagersten-alsvjo@stockholm.se  
stockholm.se

Byggnadens utformning och placering begränsas av angöring från Hanna Rydhs Gata, ledningsstråk och genom att tomten sluttar. Förskolegården utökas med ca 1 400 kvm till en total friyta om 2 908 kvm vilket ger en friyta på 20,2 kvm per barn.



*Situationsplan med planerad förskolebyggnad*

Entré och angöring sker från Hanna Rydhs Gata. Förskolans befintliga tomträtt planeras utökas för att möjliggöra planerad angöring enligt situationsplanen ovan. Förskolan anpassas och utrustas med ett tillagningskök. Ny detaljplan vann laga kraft 1 april 2020.

### Behovsanalys

Den befintliga förskolan Hanna Rydh består av en paviljong med tidsbegränsat bygglov samt en äldre permanent byggnad utan kök. Den permanenta byggnaden kommer inte kunna nyttjas som förskolelokal efter att paviljongens tidsbegränsade bygglov löpt ut. Den närliggande förskolan Ellen Fries består också av en paviljong med tidsbegränsat bygglov om 4 avdelningar som löper ut i juni 2022. Med dessa avetableringar minskar kapaciteten med tio avdelningar i Fruängen under kommande 2-årsperiod. Utöver det har stadsbyggnadskontoret startat ett programarbete i Fruängen. Antalet nya bostäder är inte fastställt, men behovet av förskoleplatser beräknas öka på lång sikt.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning  
Avdelningen för samhällsplanering och intern service

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 22 000  
Fax 08-508 220 99  
hagersten-alsvjo@stockholm.se  
stockholm.se

Tabellen redovisar behovet av antalet platser i Fruängen utan nya förskolan.

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prognos befolkning	671	659	659	652	630	610	589	570	551
Kapacitet	413	333	228	228	228	228	228	228	228
Summerat	-258	-326	-431	-424	-402	-382	-361	-342	-323

Tabellen ovan visar att befolkningen i åldrarna ett till fem år minskar fram till 2029. Ur tabellen kan även utläsas att kapaciteten minskar fram till 2029. Förvaltningen kan konstatera ett kraftigt underskott av antalet platser vilket stiger fram till 2023. Från 2024 förväntas underskott minska något fram till 2029. I de angränsande stadsdelarna Herrängen och Västertorp visar förvaltningens summerade prognos på ett underskott av antalet platser under hela tidsperioden.

Vid en utökad behovsanalys med hela förvaltningsområdet i beaktande har förvaltningen på kort sikt ett överskott av antalet platser, främst i stadsdelen Aspudden, men redan till våren 2022 förväntas överskottet vara i balans. Nämnden har ett genomsnittligt behov av ca 290 reservplatser i förvaltningsområdet pga säsongsvariationer. Under åren 2023 – 2025 ser förvaltningen ett behov av att tillfälligt utöka kapaciteten. Det behovet föreligger utöver den planerade byggnationen av 8 avdelningar på fastigheten Baretten 2.

I lokalförsörjningsplanen kan man utläsa ett visst överskott av kapaciteten i hela förvaltningsområdet från 2026, vilket ökar ytterligare från 2028 till 2031. Förvaltningen kommer att senarelägga uppstarten av nya projekt för att matcha prognosen i lokalförsörjningsplanen. De planerade SISAB-projekten; förskolan Ellen Fries stryks från planeringen och förskolan Pytsen vid Nybohovsskolan pausas tills behovet av fler platser uppstår. Förändringarna i planeringen senarelägger 288 platser i förvaltningsområdet vilka redovisats tillkomma år 2026 i lokalförsörjningsplanen.

#### Tidplan

April 2021	Genomförandebeslut i stadsdelsnämnden
Maj 2021	Beslut i KSEKU
Juni 2021	Beställning till SISAB
Februari 2022	Produktion
December 2023	Inflyttning av förskoleverksamhet

Tidsplanen är beroende av evakuering till alternativa förskolelokaler. Ny förskola på fastigheten Teatersällskapet 3 med kapacitet för 12 barngrupper planeras färdigställas i tid och utgör en viktig del av evakueringsplanerna och flyttplanerna mellan inblandade förskolor.

## Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 66 843 455 kr, inklusive utredningsarbete, förslagshandlingar, genomförande, administration och kreditiv. I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar och fastighetstekniska risker.

I investeringsutgiften ingår inte kostnader för evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under byggnationen. Av den redovisade investeringsutgiften ovan har 1 428 144 fakturerats och 585 000 kronor kommer faktureras, vilket innebär att summan om 2 013 144 kr ej kommer ingå i hyran.

Utöver detta faktureras stadsdelsnämnden ett restvärde i enlighet med samverkansavtalet. Årshyran beräknas uppgå till 3 028 385 kronor med rabatt för nyproduktion avdragen och 3 334 131 kronor utan rabatt avdragen. Det medför en hyra per barn om 23 154 kr per barn utan rabatt avdragen. SISAB tillämpar rak amortering i enlighet med gällande samverkansavtal. Tomträttsavgälden ingår i hyran och kommer även att faktureras löpande under entreprenadtiden. Nuvarande hyra för permanent förskolebyggnad samt paviljong är 733 460 kr per år.

## Nyckeltal.

Berräknat energimål	Miljöbyggnad silver
Total projektkostnad	66 843 455 kr
Lokal area (BRA)	1 453 kvm
Projektkostnad per kvm (BRA)	46 004 kr
Förskolegård friyta	2 908 kvm
Förskolegård friyta per barn	20,2 kvm
Teknisk kapacitet, max antal	172 st
Kapacitet, förskolebarn	144 st
Antal barngrupper	8 st
Årshyra (utan nyproduktionsrabatt)	3 334 131 kr
Årshyra per kvm (BRA)	2 295 kr
Årshyra / barn	23 154 kr
Lokalyta / barn	10,1 kvm
Investering per barn	464 191 kr
Årshyra (med nyproduktionsrabatt)	3 028 382 kr

**Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning**  
 Avdelningen för samhällsplanering och intern service

Telefonvägen 30, plan 9  
 Box 490  
 129 04 Hägersten  
 Växel 08-508 22 000  
 Fax 08-508 220 99  
 hagersten-alsvjo@stockholm.se  
 stockholm.se

Investeringskostnaden ligger på 464 191 kr per barn. SISAB har undersökt möjligheten att inrymma ytterligare avdelningar inom byggrätten med avsikten att sänka investeringskostnaden per barn.

Stadsdelsförvaltningen har i dessa diskussioner lyft fram behov av utöka med två avdelningar vilket inte kunnat inrymmas i byggrätten. Alternativ med att delvis inhysa ”ur och skur”-verksamhet har lyfts men är inte aktuellt i detta projekt.

### **Inventarier**

Stadsdelsförvaltningen kommer att utrusta förskolan med inventarier, utöver den fasta inredning som ingår i byggprojektet. Dessa inventarier kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsplan avseende inventarier. Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttningen.

### **Synpunkter och förslag**

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av Sisab beställa uppförandet av en ny permanent förskola som ersättning av en äldre uttjänt förskolebyggnad samt ersättning till en paviljong som planeras avvecklas.

Förvaltningen bedömer att stadsdelsområdet är i behov av planerad kapacitet avseende förskolebarn i den budgetoffert Sisab tagit fram. Projektet uppfyller nämndens behov av generösa förskolegårdar med 20,2 kvm friyta per barn. Förvaltningen bedömer att byggnaden är effektivt utformad och placerad enligt markförutsättningar och krav på angöring.

Förvaltningen strävar efter en jämställd förskolemiljö med lika möjligheter oavsett kön. Personalens arbetssätt ska utformas efter jämställda villkor och arbetsuppgifter. Utbyggnaden av förskolor i stadsdelsområdet är en del i arbetet med att kunna erbjuda bostadsnära barnomsorg och bidra till jämlika livschanser för flickor och pojkar.

Gunilla Davidsson  
stadsdelsdirektör

Linda Palo  
Avdelningschef

**Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering och intern service

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 22 000  
Fax 08-508 220 99  
hagersten-alsvjo@stockholm.se  
stockholm.se

### **Bilagor**

1. Planritning över entré
2. Planritning över övervåning
3. Situationsplan
4. Byggnadsutformning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2021-04-13
Linda Palo, avdelningschef	2021-04-13