

**Handläggare**  
Kent Zander  
Telefon: 0850823051

**Till**  
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd  
2018-10-25

## Ny förskola på fastigheten Teatersällskapet 3 i Hägersten

Genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förslaget om en ny förskola med kapacitet för 12 barngrupper på fastigheten Teatersällskapet 3 i Hägersten
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande den nya förskolan
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med byggaktören Skolfastigheter i Stockholm AB gällande den nya förskolan, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget

### Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen vill teckna hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för en ny förskola på fastigheten Teatersällskapet 3.

Stadsdelsområdet är i behov av förskoleplatserna för att klara platsgarantin och stadsdelsförvaltningen föreslår därför att den befintliga förskolan Solbacken rivs och ersätts med en ny förskolebyggnad med sammanlagt 12 avdelningar. Fastigheten Teatersällskapet 3 bedöms vara tillräckligt stor för att ge en god utemiljö åt 12 barngrupper.

Förskolan kan stå klar för inflyttning till hösten 2021. Årshyran för den nya förskolan beräknas bli 5 587 023 kronor vilket motsvarar en årshyra per barn på 25 869 kronor år ett. Stadsdelsförvaltningen anser att SISAB:s offererade projektkostnad är rimlig och korrekt utifrån rådande förutsättningar på marknaden.

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

### Ärendets beredning

Inriktningsbeslut fattades vid nämndens sammanträde den 19 oktober 2017. Ärendet har beretts inom avdelningen för

samhällsplanering och avdelningen för förskola. Ärendet samverkades med de fackliga organisationerna på samverkansgruppen 9 oktober 2018.

### Bakgrund

Idag ligger förskolan Solbacken på fastigheten Teatersällskapet 3. Förskolan består av två permanenta huskroppar från 1975 och en paviljong. Totalt har förskolan en kapacitet på 8 avdelningar.



*Förskolan Solbacken.*



*Ortofoto med beskrivning av paviljongernas läge samt permanenta byggnaders läge.*

Fastigheten har en kuperad tomt på 6 975 kvadratmeter, vilket gör den till stadsdelsområdets största förskoletomt. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tomträtt på fastigheten och äger byggnaderna. Markytan rymmer enligt stadsdelsförvaltningens bedömning fler barngrupper än dagens åtta avdelningar.

Den planerade kapaciteten om 12 avdelningar på den nya förskolan fyller ett viktigt behov eftersom förskolan Mellanberget ska

avvecklas på Personnevägen 98, när det tidsbegränsade bygglovets för forskolepaviljongerna börjar löpa ut år 2021.

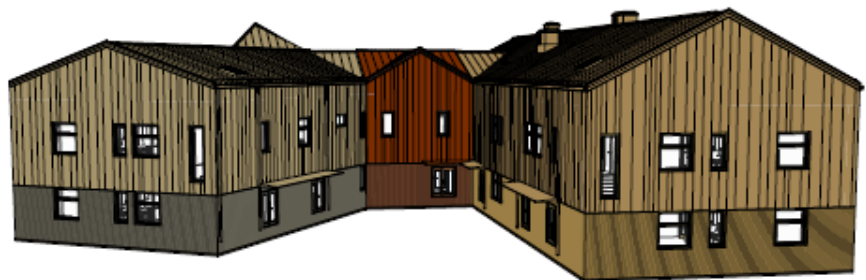
### Ärendet

Den nya förskolebyggnaden på fastigheten Teatersällskapet 3 är planerad att uppföras i två våningar med plats för 12 avdelningar. Förskolan uppförs i en V-formad byggnad för att optimera fastighetens potential. Byggnaden uppförs som miljöbyggnad silver och materialen är kontrolleras mot byggvarubedömningen.

Byggnaden uppförs i åldersbeständiga material och är väl anpassad efter övrig byggnation i området. Byggnaden har anpassats utifrån gällande detaljplan, som medger en byggnadshöjd på högst 8 meter. Byggnadens placering har anpassats efter ett ledningsstråk som skär rakt genom fastigheten från Personnevägen till Signe Hebbes väg.



*Vy från norr och gatan med angöring och personalentré.*



*Vy från söder med förskolans entréer från gården.*

Byggnaden kommer ta upp omkring 900 kvm av tomten, vilket ger ca 6 000 kvm tomtyta till gård och angöring. I det här projektet erhålls därmed en gårdsyta per barn om cirka 27 kvadratmeter.

**Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

Förskolans invändiga area uppgår till 2099 kvadratmeter i två plan. Ytan räcker till 12 barngrupper och ett eget tillagningskök.



Situationsplan som visar byggnadens placering samt barnens planerade utemiljö.

### Ekonomi

Projektkostnaden för genomförandet av förskolan anges till 114 miljoner i budgetofferten. Detta är en påtaglig ökning från inriktningsbeslutet där kostnaden bedömdes uppgå till cirka 70 miljoner kronor. Ökningen av den bedömda kostnaden beror dels på indexuppräknung som påverkats av en extrem högkonjunktur men även utökad byggnadsyta samt höga kostnader för markarbeten med hänsyn till att gårdsytan är relativt stor jämfört med andra förskolor.

### Hyra

Årshyran beräknas till 5 587 023 kronor vilket motsvarar en årshyra per barn på 25 866 kronor år ett inklusive nybyggnadsrabatt.

Preliminär årshyra första året	5 587 023
Total lokalyta (kvm)	2 099 kvm
Preliminär årshyra per kvadratmeter	2 662 kronor
Antal barngrupper	12 st.
Kapacitet (18 barn per barngrupp)	216 st.
Preliminär årshyra/barn	25 866 kronor
Total lokalyta/barn	9,7 kvm

### Bidrag för hög hyra

Från och med den 1 januari 2016 ersätter kommunfullmäktige stadsdelsförvaltningarna genom att betala ut ett bidrag för förskolor med hög hyra. Bidraget för den nya förskolan skulle uppgå till 1 430 678 kronor per år utifrån nuvarande regler. Bidraget motsvarar 6 624 kronor per barn och år eller 682 kronor per kvadratmeter och år.

### 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 inflyttning.

### Tidsplan

Den nya förskolan är planerad att byggas med start våren 2020 och verksamheten beräknas kunna starta höstterminen 2021.

### Synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser att SISAB:s offererade projektkostnad är rimlig och korrekt i rådande förutsättningar på marknaden.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att projektet genomförs och att SISAB ges uppdraget att uppföra en förskola med plats för 12 avdelningar på fastigheten.

Stadsdelsområdet är i behov av förskoleplatserna för att klara av platsgarantin och stadsdelsförvaltningen föreslår därför att den befintliga förskolan Solbacken rivs och ersätts med en ny förskolebyggnad om sammanlagt 12 avdelningar. Fastigheten Teatersällskapet 3 bedöms vara tillräckligt stor för att ge en god utemiljö åt 12 barngrupper.

Förvaltningen strävar efter en jämställd förskolemiljö med lika möjligheter för flickor och pojkar. Personalen ska arbeta på förskolan med jämställda villkor och arbetsuppgifter. Utbyggnaden av förskolorna i stadsdelsområdet är en del i arbetet med att kunna erbjuda bostadsnära barnomsorg och bidra till jämlika livschanser för kvinnor och män.

**Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

**Expedieras till**  
Ekonomiutskottet

Stadsdelsdirektör

Avdelningschef

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp, Staddelsdirektör	2018-10-11
Linda Palo, Avdelningschef	2018-10-10