

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 0850823051

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
2018-11-22

Ny förskola på fastigheten Packrummet (Zachrisberg)

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagande av hyresoffert gällande en ny permanent förskola på fastigheten Packrummet 12 (Zachrisberg).

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen vill beställa av fastighetskontoret att ta fram en hyresoffert för en ny förskola på fastigheten Packrummet 12 (Zachrisberg). Hyresofferten innefattar en ny förskola i bottenvåningen på ett flerfamiljshus med plats för fyra förskolegrupper i kvarter 2.

Förskolan är en av tre förskolor med totalt omkring 15 avdelningar som ska täcka förskolebehovet när omkring 900 nya bostäder byggs intill Årstabergs pendeltågsstation.

Detaljplanen vann laga kraft år 2016 och byggaktören Ikano räknar med en produktionsstart av första etappen tidigast under 2020. Det innebär att förskolan kan stå färdig år 2022. Årshyran för den nya förskolan beräknas bli 1 674 00 kronor vilket motsvarar en hyra per barn om 23 250 kronor.

Bakgrund

Liljeholmen är ett av stadsdelsområdets mest expansiva områden med en stor utbyggnad av både bostäder och kontorsplatser. Det har medfört svårigheter för stadsdelsnämnden att erbjuda barn boende i Liljeholmen en förskoleplats i närområdet. Nu byggs ytterligare cirka 900 bostäder i kvarteret Packrummet intill Årstabergs pendeltågsstation. Detaljplanen anger att tre förskolor med totalt cirka 15 avdelningar ska byggas i området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett på samverkansgrupp 6 november 2018.

Ärendet

Ikano bostad uppför flerbostadshus på fastigheterna Packrummet 9-12. Bostadsbebyggelsen varierar i höjd från 7 till 24 våningar. Kvarteren utformas med en slutenhet mot omgivande trafikleder och gator, och öppningar mot kvarterspark och natur.

Detaljplanen innefattar bostadsbebyggelse samlade i tre kvarter, ett friliggande hus vid den centralt belägna parken, ett punkthus vardera i kvarter 1 och 2 samt tre friliggande punkthus i planområdets nordöstra del. Totalt medges cirka 900 lägenheter. Detaljplanen innefattar även en skola i områdets norra del. Skolan håller på att byggas och väntas öppna till höstterminen 2019.

Detaljplanen reglerar att området ska innehålla tre förskolor. Detta ärende avser första etappen i kvarter 2, på fastigheten som idag heter Packrummet 12 men efter ny fastighetsindelning kommer att heta Zachrisberg. Här planeras en förskola med fyra avdelningar som beräknas bli cirka 750 kvm stor. En utegård om cirka 440 kvm planeras på kvarterets innegård, vilket ger cirka 6,1 kvm per barn. Förskolan kommer även disponera inhägnad mark på en närliggande park för utevistelse. Detaljplanen vann laga kraft år 2016 och Ikano räknar med en produktionsstart av första etappen under 2020 som tidigast. Det innebär att förskolan kan stå färdig år 2022.



Situationsplan. Den aktuella förskolan är placerad i kvarter 2 och kommer disponera grönområdena till höger samt utegården invid förskolan.



Flygperspektiv från söder. Illustration av etapp 1 med kvarter 1 och 2 (kv 1 närmast i bild). Aktuell förskola Packrummet ligger i kvarter 2 (pil markering).

Bostäderna i kvarteret upplåts med bostadsrätt, vilket innebär att fastighetskontoret förvärvar en del i bostadsrättsföreningen motsvarande ytan för förskolan, som sedan hyrs ut till stadsdelsförvaltningen. Staden har möjlighet att teckna ett förgävesprojekteringsavtal med byggaktören efter att stadsdelsnämnden fattat ett inriktningsbeslut.

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

Ekonomi

Årshyran beräknas till 1 674 000 kronor vilket motsvarar en årshyra per barn på 23 250 kronor.

Preliminär årshyra första året	1 674 000 kr
Total lokalyta	750 kvm
Preliminär årshyra per kvm	2 232 kr
Antal barngrupper	4 st.
Kapacitet (18 per barngrupp)	72 st.
Preliminär årshyra per barn	23 250 kr
Total yta per barn	10,4 kvm

Synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen bedömer att utbudet av tillgängliga förskoleplatser i Liljeholmen behöver öka och avser driva en förskola i egen regi på fastigheten Packrummet 12 (kommande fastigheten Zachrisberg). En ökning av antalet förskoleplatser i Liljeholmen är en förutsättning för att kunna erbjuda medborgare i stadsdelsområdet en likvärdig och jämställd samhällsservice.

Hyran ryms inom förvaltningens ekonomiska ramar och föranleder ingen anmärkning.

Förskolans gård uppfyller inte stadsdelsförvaltningens önskemål om 10 kvm per barn för gårdar i bottenvåning på flerbostadshus. Gården har också ett begränsat ljusinsläpp, främst på grund av de höga hus som omger gården. En fullgod verksamhet på förskolan är därför beroende av att kunna nyttja den närliggande parken. Stadsdelsförvaltningens erfarenhet är att det ofta är stor konkurrens om parkytor i närheten av skolor, eftersom även skolorna nyttjar stadsdelsområdets parker. Troligen kommer en tät dialog behövas för att rymma båda verksamheterna i den relativt lilla parken.

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

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör

Linda Palo
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, stadsdelsdirektör	2018-11-06
Linda Palo, avdelningschef	2018-11-06