

**Handläggare**  
Kent Zander  
Telefon: 0850823051

**Till**  
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd  
2020-04-23

## Ny permanent förskola på fastighet baretten 2

Inriktningsbeslut

### Förslag till beslut

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att av Sisab beställa framtagande av en genomförandeoffert gällande en ny permanent förskola på fastigheten Baretten 2

### Sammanfattning

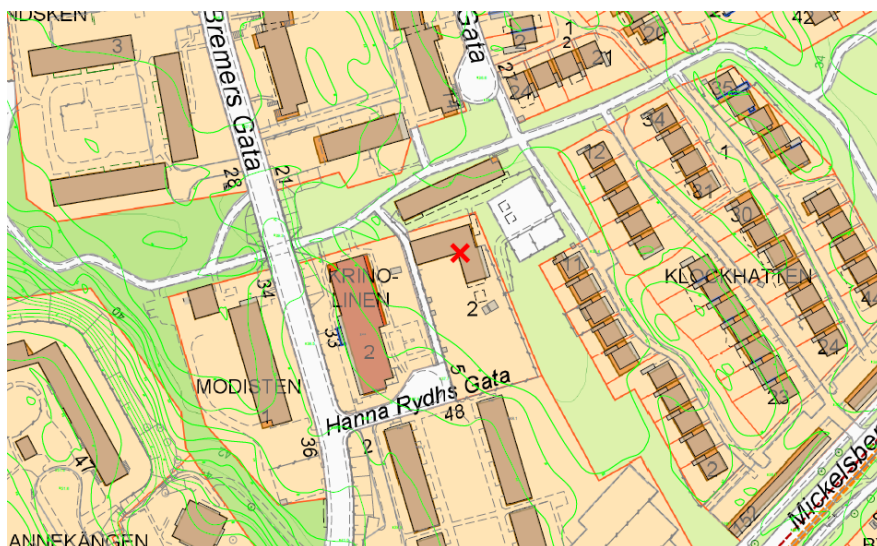
Stadsdelsförvaltningen planerar låta Sisab ta fram genomförande handlingar för att uppföra en ny permanent förskolebyggnad på Baretten 2 som ersättning till äldre uttjänt förskolebyggnad samt för att avveckla paviljong vars bygglov går ut 2023-04-30. Sisabs investeringsutgift beräknas uppgå till ca 68 miljoner kronor och nämndens årshyra uppskattas uppgå till ca 3,5 miljoner kronor vilket ger en hyra om 24 020 kr per barn.

### Bakgrund

Idag finns en befintlig fristående förskola som inrymmer 4 avdelningar på fastigheten Baretten 2 som håller på att uppnå sin tekniska livslängd. Byggnaden saknar kök och förutsättningar för hantera leveranser, sophämtning, tillgänglighet och ventilationsbuller som uppfyller moderna fastighetskrav. I angränsning till den permanenta förskolebyggnaden har stadsdelen även uppfört en paviljong med tillfälligt bygglov om ytterligare två avdelningar och kök på allmän plats.

Stadsdelsnämnden beställde 2016 en ändring av detaljplanen för att riva den befintliga förskolan samt avveckla paviljongen och bygga en ny förskola med 8 avdelningar.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om att påbörja planarbete 2018-02-22. Beslut om antagande av detaljplanen skedde 2019-09-26. Detaljplanen överklagades av två boende i närområdet men förväntas vinna laga kraft under sommaren 2020.



Stadens karta över området.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för förskola samt avdelningen för ekonomi, samhällsplanering, lokal och park.

### Ärendet

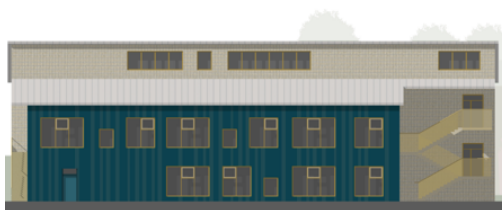
SISAB har tagit fram utredningshandlingar för en förskola med 8 avdelningar på 1340 kvm (BRA). Utredningen omfattar en detaljplaneändring och framtagande av en förskolebyggnad. Den nya förskolan planeras uppföras i två våningar i suterräng, med halvplans-förskjutning. SISAB ansvarar för rivning av befintlig förskola och stadsdelsnämnden för befintlig paviljong.



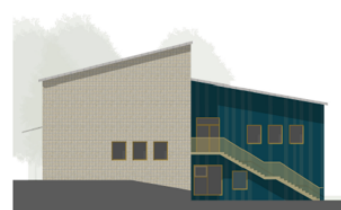
Fasad mot väster/gata/huvudentré



Fasad mot norr/gårdsentré



Fasad mot öster/gård



Fasad mot söder

Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsförvaltning  
Ekonomi, samhällsplanering, lokal och park

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

Illustration av byggnadsutformning.

Byggnadens placering begränsas av angöring från Hanna Rydhs Gata och ett ledningsstråk genom tomten.

Förskolegården planeras utökas med ca 1 400 kvm till en total yta på ca 3 170 kvm vilket ger en friyta på 22 kvm per barn. Entré och angöring sker från Hanna Rydhs Gata.

Då det sedan tidigare finns ett tomträttsavtal kommer den tillkommande exploateringen regleras genom ett tilläggsavtal till den befintliga tomträtten.



*Situationsplan fastighet Baretten 2*

### Tidplan

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 30 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). Tidsplanen är beroende av evakuering till alternativa förskolelokaler. Ny förskola på fastigheten Teatersällskapet 3 med tillräcklig kapacitet planeras färdigställas i tid och utgör en möjlig evakueringslokal. Evakuering måste ske innan rivningsarbeten kan påbörjas. SISAB kommer att återkomma med förslag på tidsplan med projekts alla faser efter stadsdelsnämndens beslut om inriktning. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft under sommaren 2020 skulle förskolan kunna stå klar i slutet av 2023.

### Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 68 071 000 kr, inklusive utredningsarbete som direktfaktureras om 1 630 000 kr. I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

### Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning

Ekonomi, samhällsplanering, lokal och park

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

I investeringsutgiften ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under byggnationen. Hyrestillägget är beräknat med rak amortering enligt gällande samverkansavtal. Årshyran uppskattas uppgå till ca 3,5 miljoner kronor och 24 020 kr per barn.

I bedömd hyra är inte tillkommande tomträttsavgäld medräknad. Tomträttsavgälden kommer att faktureras löpande under entreprenadtiden samt ingå som ett tillägg på hyran fr.o.m. inflyttningsdagen.

Beräknat energimål	Miljöbyggnad silver
Nybyggnad (BRA)	1340 kvm
Investeringsutgift (kvm BRA)	50 799 kr
Total investering	68 071 000 kr
Kapacitet, förskolebarn	144 st
Antal avdelningar	8 st
Årshyra	3 458 816
Årshyra / barn	24 020 kr
Lokalyta / barn	9,3 kvm

Sisab tillämpar rak amortering vilket innebär att räntekostnader successivt minskar liksom årshyra. Restvärdet för befintlig förskola uppgår till ca 636 000 kr. Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 20 200 kr per år. Under byggnationen debiterar Sisab nuvarande tomträttsavgäld samt tillkommande tomträttsavgäld för den utökade förskolegården. Stadsdelsnämnden direktfaktureras kostnader för rivning och restvärde av befintlig förskola, vilket ej ingår i ovan redovisade projektkostnad.

Då investeringskostnaden om 453 261 kr per barn överstiger det mål som är satt i samverkansavtalet för nyproduktion har möjligheten att inrymma ytterligare avdelningar inom bygggrätten utretts. Sisab ser inga möjligheter att utöka med ytterligare två avdelningar och stadsdelsförvaltning ser organisatoriska samt ekonomiska brister med att utöka med enbart en avdelning. Alternativ med att delvis inhysa ”ur och skur”-verksamhet har lyfts men är inte aktuellt i detta projekt.

### Risker

Inga extraordinära tekniska risker har identifierats. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts ännu, men kommer att genomföras i förslagshandlingsskedet.

### Synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa en genomförandeoffert från Sisab gällande uppförandet av en ny permanent förskola som ersättning av en äldre uttjänt förskolebyggnad samt avveckling av en paviljong.

Förvaltningen bedömer att stadsdelsområdet är i behov av planerad kapacitet avseende förskolebarn i det förslag Sisab tagit fram. Projektet uppfyller nämndens behov av generösa förskolegårdar med 22 kvm friyta per barn.

Förvaltningen strävar efter en jämställd förskolemiljö med lika möjligheter oavsett kön. Förskolepersonalens 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 kvinnor och män.

Gunilla Davidsson  
stadsdelsdirektör

Alex Baena  
avdelningschef

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2020-04-03
Alex Baena, avdelningschef	2020-04-03