

**Handläggare**  
Felix Wickman  
Telefon: 08-50829329**Till**  
Kommunstyrelsens ekonomi-  
och trygghetsutskott

## **Ny friliggande förskola på Bägerstavägen i Enskede gård. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansökan om att riva befintlig byggnad och bygga en ny förskola på Bägerstavägen 41, fastigheten Lillstugan 1, i Enskede, till en hyresgenererande projektkostnad om cirka 64 miljoner kronor och en årshyra år 1 om cirka 4,7 miljoner kronor, godkänns i enlighet med vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

### **Ärendet**

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har hos kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott begärt godkännande för att uppdra åt Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) att riva befintlig byggnad och uppföra en ny fristående förskola på Bägerstavägen 41 i Enskede.

Stadsdelsnämnden redovisar ett behov utöka antalet förskoleplatser då stadsutvecklingsprojekt i närområdet beräknas innebära cirka 3 700 nya bostäder de närmsta 10 åren. Det största av dessa projekt är Slakthusområdet etapp 1-5 som innehåller 2 900 nya bostäder där etapp 1 förväntas vara färdigställt 2026.

På fastigheten för den nya planerade förskolan står en befintlig byggnad där nämnden drivit förskolan Bägersta Gård sedan 1979. Denna byggnad har enligt nämnden nått sin tekniska livslängd och är dessutom brandskadad då delar av byggnaden brann i oktober 2021. Sedan dess är verksamheten evakuerad till en paviljong med tidsbegränsat bygglov på Skagersvägen i Årsta.

För att både ersätta den tidigare förskolans kapacitet om cirka 70 platser samt utöka dessa har nämnden givit SISAB i uppdrag att utreda alternativa lösningar. Utredningen har presenterat följande

alternativ: konceptförskolan ”Framtiden förskola” och modulförskolan ”SISAB Up”. Där det senare alternativet var det nämnden beslutade sig för i inriktningsskedet. Nämnden beskriver att det fortsatta arbetet inte lyckats hålla kostnadsuppskattningen i inriktningsbeslutet och omtag har krävts.

Det förslag SISAB tagit fram efter omtaget innebär att bolaget nyttjar den upphandling som Adda gjort. Adda är ett verksamhetsstöd för offentlig sektor inom SKR för avtal och tjänster inom strategisk försörjning. Genom denna typ av upphandling kan fler leverantörer konkurrera om projektet vilket inneburit mer fördelaktiga priser.

Den nya förskolan är en nyckelfärdig permanent förskolebyggnad inklusive grund till ett fast pris och projekteras utifrån krav för miljöbyggand silver. Konceptet innebär en viss flexibilitet gällande funktioner och nämnden arbetar med att, tillsammans med SISAB, anpassa lokalerna enligt nämndens funktionsprogram för förskolor så långt som möjligt.

Nämnden redovisar att den nya förskolebyggnaden blir 1 208 kvadratmeter, platsbyggd i ett plan inom befintlig detaljplan. Detta ger en lokalkapacitet om 140 platser fördelat på 8 avdelningar eller 8,6 kvm per plats. Den hyresgenererande projektkostnaden uppgår till cirka 64 miljoner kronor med en årshyra år 1 om cirka 4,7 miljoner kronor, vilket ger en årshyra per plats om 33 600 kronor. Projektet beräknas vara färdigställt i december 2024.

### **Stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret delar nämndens uppfattning om behovet av den nya förskolan. Utbyggnaden svarar mot den ökade efterfrågan av förskoleplatser som följer av den planerade bostadsexploateringen inom stadsdelsnämndsområdet samt behovet av en permanent lösning för den evakuerade verksamheten. Kontoret konstaterar att projektet är redovisat i nämndens lokalförsörjningsplan för 2023.

Stadsledningskontoret konstaterar att prognosen för investeringskostnaden har ökat med cirka 15 miljoner kronor och årshyran ökat med cirka 2 miljoner kronor sedan nämndens inriktningsbeslut per mars 2021. Den nya hyreskostnaden om 4,7 miljoner kronor beräknas normalt sett utifrån 18 platser per avdelningen vilket ger totalt 144 platser för denna förskola. För att få jämförelsebara nyckeltal har stadsledningskontoret räknat om årshyran utifrån 144 platser och det innebär 32 670 kronor per plats, vilket är en hyresnivå som normalt sett inte föreslås godkännas. Vid

beräkning med kalkylberäkningsprocenten och 144 platser, uppgår årshyran till 31 250 per plats.

Stadsledningskontoret ser positivt på att SISAB och nämnden tillsammans prövar nytt tillvägagångssätt för att minska investeringsutgifterna samt hålla en hyreskostnadsnivå som stadsdelsnämnden bedömt som rimlig. Det är också positivt att kapacitetsökning gick att inrymma inom befintlig detaljplan. Det är nödvändigt att nämnden fortsätter att arbeta aktivt med prioriteringar för att hålla nere kostnadsutvecklingen och nogsamt prioriterar bland de krav som funktionsprogrammet ger.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds genomförandeförslag för att riva befintlig byggnad och uppföra en ny förskola på Bägerstavägen 41, Lillstugan 1, i Enskede till en hyresgenererande projektkostnad om cirka 64 miljoner kronor och en hyra år 1 om cirka 4,7 miljoner kronor.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör

Jonas Claeson  
Avdelningschef

### **Bilaga**

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds beslut per den 20 april 2023 med tjänsteutlåtande.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-05-16
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-05-11