

**Handläggare**  
Malin Wadeborn-Loohufvud  
Telefon: 08-50815044

**Till**  
Skarpnäcks stadsdelsnämnd  
2023-09-27

## Inriktningsärende nybyggnation förskola Nytorps gårde

### Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utredningen med inriktning att beställa en ny förskola.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som innebär cirka 650 nya bostäder, en förskola, idrottshall, lokaler för verksamheter och livsmedelsbutik på Nytorps gårde.

Förvaltningen genomför noggranna behovsanalyser inför nybyggnation av förskolor för att bedriva ett effektivt lokalutnyttjande. Förvaltningen ser behov av att förskoleplatser tillgodoses inom denna del av stadsdelsområdet.

Stadsdelsnämnden föreslås ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta utredningen med inriktning att beställa en ny förskola på Nytorps gårde. Förskolan beräknas ha sex avdelningar med plats för cirka 108 barn. Förskolan ska vara belägen i en sammanhållen yta på ett plan, eller maximalt två, samt ha ett tillagningskök.

## Bakgrund

Nytorps gårde ligger i stadsdelarna Björkhagen, Hammarbyhöjden och Kärrtorp i den dalgång som förbinder Enskede med Nackareservatet. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som innebär cirka 650 nya bostäder, en förskola, idrottshall, lokaler för verksamheter och livsmedelsbutik. Förslaget innebär även utveckling av parken och nya ytor för skyfallshantering.

## Ärendet

Förvaltningen har i tidigare kontakt med exploateringskontoret framfört önskemål om en friliggande förskola inom Nytorps gårde. Då ytterligare skyfallsytor behöver tillskapas inom planområdet finns ingen plats för en friliggande byggnad.

Förvaltningen föreslår fortsatt inriktning att planera för en förskola i bottenplan i ett av bostadsrättshusen inom området. Förvaltningen avser att hyra av fastighetskontoret, som förvärvar lokalerna för drift av förskola. Byggaktör kommer att vara Svea fastigheter. Förvaltningen kommer tillsammans med byggaktören och fastighetskontoret ta fram ett detaljerat förslag på förskolans utformning. Beställningen av förskolan kommer att ligga i linje med Skolfastigheter i Stockholms och fastighetskontorets rumsfunktionsprogram.

Förskolan beräknas ha sex avdelningar med plats för cirka 108 barn. Förskolan ska vara belägen i en sammanhållen yta på ett plan, eller maximalt två, samt ha ett tillagningskök. Ytan per barn bör vara minst 7,5 m<sup>2</sup> per barn, då är personal, kök och teknikutrymmen exkluderade. En totalyta för förskolan bör vara minst 1080 m<sup>2</sup>. Förskolans gård ska uppföras i enlighet med Boverkets rekommendationer om utformning och där friytan per barn bör vara 40 m<sup>2</sup> per barn.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen i samverkan med avdelningen för förskola och fritid. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen 20 september och i pensionärsrådet den 21 september.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

### *Ekonomi och tidsplan*

Den beräknade kostnaden för förskolan är cirka 45 mkr vilket är en indikation på investeringskostnaden. Hyreskostnaden för första året uppskattas bli cirka 2,9 mkr. Förvaltningen återkommer i genomförandeärendet med en mer detaljerad hyreskalkyl. Förskolan beräknas vara färdigbyggd 2027.

### *Risker och osäkerhetsfaktorer*

Risk finns att marknadsläget förändras snabbt på grund av världsläget vilket kan medföra ökade kostnader. Förvaltningen kan även se att projektets tidplan kan vara en risk om lokalerna inte är klara i tid för planerat ibruktagande. Det finns också osäkerhetsfaktorer avseende hur många lägenheter som i slutligen byggs samt överklagande av byggnation på Nytorps gärde.

### *Barnprognos*

Behovet av förskoleplatser påverkas av hur mycket bostäder anpassade för barnfamiljer som byggs i området samt hur befolkningsprognosen utvecklas. I planeringen av förskolor ser förvaltningen till stadsdelsområdet som helhet och hur behov och utbud påverkas av befintligt förskolebestånd. Prognosen för antalet barn inom stadsdelsområdet visar för närvarande på en minskning. Från och med år 2027 beräknas antalet barn i förskoleålder åter öka. Förvaltningen genomför noggranna behovsanalyser inför nybyggnation av förskolor för att bedriva ett effektivt lokalutnyttjande. Förvaltningen ser ett behov av att förskoleplatser tillgodoses inom denna del av stadsdelsområdet.

### *Barnkonsekvensanalys*

Förskolan byggs för att möta kommande behov av förskoleplatser i den nya delen av stadsdelsområdet.

Stadsdelsnämnden föreslås ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta utredningen med inriktning att beställa en ny förskola på Nytorps gärde.

Karin Bülow  
Stadsdelsdirektör  
Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

Johanna Hult  
Avdelningschef  
Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Karin Bülow, Stadsdelsdirektör	2023-08-07
Johanna Hult, Avdelningschef	2023-07-31