

Handläggare
Vanessa Soto
Telefon: 08-508 12 087**Till**
Södermalms stadsdelsnämnd
2026-04-23

Ny förskola kv Persikan 6

Inriktning- / genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av en förskolelokal på adress Hennings gata 23–25 i fastigheten Persikan 6 till en årshyra år ett om 2,7 miljoner kronor med en hyrestid om 10 år.
2. Södermalms stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av förhyrning av en förskolelokal på adress Hennings gata 23–25 i fastigheten Persikan 6 till en årshyra år ett om 2,7 miljoner kronor med en hyrestid om 10 år.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om 10 år med hyresvärden AB Stockholms hem (org.nr 556035-9555) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden och tillkommande årshyra.
4. Nämnden justerar beslutet omedelbart.
5. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner avsteg från lekvrdesriktlinjerna.

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner hyresavtalet för den nya förskolan i kvarteret Persikan 6, vilket möjliggör en planerad öppning i augusti 2026 och säkerställer långsiktigt ändamålsenliga lokaler för verksamheten.

Detaljplanen för kvarteret Persikan på östra Södermalm antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2017. Sedan dess har staden tillsammans med byggaktörerna genomfört utbyggnaden av området. Totalt har sju nya bostadskvarter med ca 1 240 lägenheter. Förvaltningens planering utgick från 2017 års budget där angivet riktvärde om minst 25 förskoleplatser per 100 nya lägenheter, med viss anpassning efter lokala förutsättningar. Detta har lett till att två nya förskolor med totalt nio avdelningar har etablerats. Dessa förskolor planeras att drivas i kommunal regi och utgör en viktig del

av områdets sociala infrastruktur.

Detta ärende gäller förskolan i kvarteret Persikan 6. Lokalerna är nyproducerade och anpassade för förskoleverksamhet enligt gällande krav på miljö, brandskydd och tillgänglighet.

Hysesavtalet har förhandlats fram i enlighet med stadens riktlinjer för lokalhyror och förvaltningen bedömer att avtalet ger långsiktig trygghet för verksamheten och säkerställer tillgång till ändamålsenliga lokaler.

Hysesnivån är marknadsmässig och avtalet innehåller sedvanliga klausuler om indexreglering, fastighetsskatt och driftskostnader. Genomförandet innebär att förvaltningen kan planera för öppning av ny förskola i augusti 2026.

Hyreskontraktet stäcker sig över en tioårsperiod och beräknas gälla från 2026-08-05 till 2036-08-31.

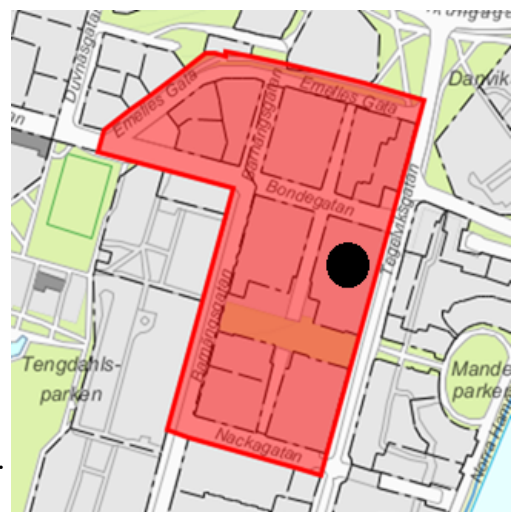
Nämndens hyreskostnad beräknas uppgå till 2,7 miljoner kronor per år och finansieras inom ramen för stadsdelsnämndens budget för förskoleverksamhet.

Tillkommande kostnader för drift, avfallshantering och visst underhåll regleras enligt bifogade handlingar och bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie verksamhetsbudget.

Ärendet

Våren 2015 var det samråd om detaljplanen och de synpunkter som kom in redovisades för stadsbyggnadsnämnden i november 2015. Förslaget omarbetades något och under perioden 31 augusti - 28 september 2016 var det omarbetade förslaget ute på granskning. Stadsbyggnadsnämnden godkände planen den 8 december 2016. Planen antogs i kommunfullmäktige den 6 mars 2017.

Efter antagandet överklagades planen till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandena i oktober 2017. Beslutet överklagades därefter till mark- och miljööverdomstolen. Den 18 januari 2018 beslutade domstolen att inte bevilja prövningstillstånd, vilket innebär att detaljplanen därmed har vunnit laga kraft.



Planritning, den svarta punkten visar förskolan Persikans placering.

Staden har, i samarbete med byggaktörerna, låtit uppföra sju nya bostadskvarter omfattande totalt cirka 1 240 lägenheter. Dessa färdigställs etappvis med start från 2025, och den sista etappen beräknas stå klar för inflytt under 2027. Fördelningen blir 550 hyreslägenheter och 690 bostadsrättslägenheter.

2017 års budget angav ett riktvärde om minst 25 förskoleplatser per 100 nya lägenheter, med viss anpassning efter lokala förutsättningar samt Sweco beräkningsverktyg visar att prognosen för befolkningen i de nybyggda bostäderna innebär en kontinuerligt hög andel barn i förskoleålder under hela perioden 2025–2034. Redan från inflyttningsstart uppstår ett betydande behov av förskoleplatser, och behovet kvarstår på en nivå som överstiger vad befintlig kapacitet i området kan hantera. Även om behovet minskar något efter 2035 bedöms det vara nödvändigt att säkerställa en långsiktigt hållbar förskolestruktur. Genom den föreslagna införhyrningen kan staden säkerställa att barnfamiljer erbjuds plats i närområdet, att belastningen på befintliga förskolor inte ökar, att skollagens krav på tillgänglighet och rimliga avstånd uppfylls samt att området utvecklas med en social infrastruktur som motsvarar den förväntade befolkningsökningen.

Stockholmshem uppför i kvarteret Persikan 6, på det tidigare industriområdet där SL:s bussdepå låg, ett kvartershus med 151 hyreslägenheter, inklusive fyra servicelägenheter och ett gruppboende inom LSS. I bottenvåningen av en byggnad uppförs förskolan Persikan, bestående av fem avdelningar med tillhörande gårdsyta orienterad mot söder.



Kvarter 5. Byggherre: Stockholmshem. Illustration: ÅWL arkitekter.

Tidsplan

2015 Planarbete

2017 Planen antas i KF samt vunnit laga kraft

2019 Planering och projektering
2020-2026 Projektering och produktion
2026 Avtalsstart, uppstart av förskolan Persikan

Verksamhet

Lokalen är belägen i ett flerfamiljshus med tillhörande förskolegård och byggs med ett storkök för egen matlagning samt för tillagning av måltider till förskolan Mangon, som utgör den andra kommunala förskolan i det nybyggda området.

Lokalens totalarea uppgår till ca 656 kvadratmeter, i den ytan ingår storkök, barn-, personal- samt övriga ytor.

Förskolan kommer att kunna ta emot sammanlagt 72 antal barn, vilket motsvarar fyra avdelningar. Effektiv area där barn vistas uppgår till ca 9,1 kvadratmeter.

Förskolegården är ca 602 kvadratmeter invid Tvätt-Malins park och andra grönområden. Friytan beräknas till 8,3 kvadratmeter per barn på förskolegården.

Förskolan Persikan kommer att bidra till att möta det behovet av förskoleplatser och samtidigt möjliggör etableringen att mindre ändamålsenliga och kostsamma förskolelokaler kan planeras att på sikt avvecklas.

Förskolan blir en viktig del i att skapa ett levande kvarter med service och trygghet för barnfamiljer.

Förskolan stärker områdets sociala infrastruktur och bidrar till att skapa ett attraktivt och hållbart stadskvarter.

Befolkningstendensen visar på en minskning av antalet barn i förskoleålder. Från år 2027 till år 2034 minskar befolkningen i förskoleålder med drygt 499 barn på Södermalms stadsdelsområde. Enligt nämndens lokalförsörjningsplan planeras förskolor i kommunal regi att avvecklas till följd av en minskande befolkning i förskoleålder.

I detta utvecklingsområde, där många nya bostäder tillkommer och inflyttningen ökar, bedöms dock behovet av denna förskola kvarstå även på längre sikt. En förhyrning av förskolan Persikan lokal ingår i nämndens långsiktiga lokalförsörjningsplan.

Ekonomi

Södermalms stadsdelsförvaltning har tillsammans med AB Stockholms hem förhandlat om ett hyreskontrakt för lokaler i fastigheten Persikan 6, Hennings gata 23–25. Lokalerna ska användas för förskoleverksamhet med tillhörande storkök och teknikutrymmen, och den totala ytan som hyrs uppgår till cirka 656 kvadratmeter.

Hyresavtalet gäller från och med 2026-08-05 till och med 2036-08-31 med en årlig hyra om cirka 2,7 miljoner kronor inklusive tillägg för drift och fastighetsskatt. Hyresgästen ansvarar för momspliktig verksamhet, avfallshantering, vissa driftskostnader samt visst underhåll enligt särskilda bilagor.

Lokal area (LOA)	656 kvm
Kr per kvm	4 116 kr/kvm inkl tillägg
Förskolegård, area	601,7 kvm
Förskolegård, friyta per barn	Ca 8,3 kvm/barn
Kapacitet, antalet barn	72
Antalet barngrupper	4
Årshyra inkl tillägg/ kr per barn	37 500 kr/barn
Lokal area verksamhetslokaler / kvm per barn	Ca 9,1 kvm/barn

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan ekonomiavdelningen och förskoleavdelningen. Ärendet har behandlats av stadsledningskontoret och samråd har genomförts. Ärendet har även behandlats i förvaltningsgruppen och pensionsrådet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna ett nytt tioårigt hyresavtal med hyresvärden, AB Stockholmshem under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner införhyrningen.

Förvaltningen bedömer att det framförhandlade hyresavtalet och tillhörande villkor ryms inom nämndens ekonomiska ramar.

Den genomsnittliga årshyran beräknas uppgå till 4 116 kronor per kvadratmeter, vilket bedöms vara en acceptabel nivå.

Stadsdelsnämnden har dessutom ytterligare fyra ny- eller ombyggda förskolelokaler som från och med 2026 kommer att ha en årshyra som överstiger 4 000 kronor per kvadratmeter.

Beräkningsverktyget för lekvärdesfaktorer LYF visar att det inte finns förutsättningar att uppnå LYF på platsen eftersom förskolan är belägen i ett tätbebyggt innerstadsområde. Staden har ett ansvar att erbjuda barn en förskoleplats nära hemmet, även i områden där markbrist och befintlig bebyggelsestruktur begränsar möjligheterna att nå en godkänd LYF. I detta fall är ett avsteg nödvändigt för att säkerställa tillgången till förskoleplatser i området.

Vidare bedömer förvaltningen att stadsdelsområdet och stadsdelen är i behov de förskoleplatser införhyrningen av förskolan Persikan genererar. Införhyrningen ingår i förvaltningens långsiktiga lokalförsörjningsplan och balanserar planerad förskolekapacitet med behovet av platser i stadsdelsområdet.

I detta ärende föreslås ett avsteg från LYF då förskolan är belägen i ett tätbebyggt innerstadsområde där stadens möjligheter att uppnå samtliga riktvärden är begränsade.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Barnkonsekvensanalys

I området kommer barnfamiljer att flytta in och ett behov finns av förskoleplats. Barnens rätt till en förskola i deras närhet uppfylls på så vis när förskolan tas i bruk.

Expedieras till

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Lena Kullberg Boman
Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Bilagor

2321-9005 Hyresavtal förskolan Persikan 2026-08-05

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2026-04-08
Lena Kullberg Boman, Avdelningschef	2026-04-08