

Handläggare
Tobias Bonnevier
Telefon: 08-50820026**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2025-06-12

Inriktnings- och genomförandeärende - förskola i Slakthusområdets första etapp på Hallvägen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av förskolan Kylrummet på Hallvägen till en hyreskostnad år 1 om 3,0 mnkr.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av förskolan Kylrummet på Hallvägen till en hyreskostnad år 1 om 3,0 mnkr.

Sammanfattning

I takt med att Slakthusområdet utvecklas till ett nytt bostads- och evenemangsområde så ökar efterfrågan på förskoleplatser. För att klara av barnomsorgsgarantin i framtiden föreslår förvaltningen att en ny förskola uppförs på Hallvägen i Slakthusområdet, med 5 avdelningar.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av förskolan Kylrummet på Hallvägen till en hyreskostnad år 1 om 3,0 mnkr samt ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av förskolan Kylrummet på Hallvägen till en hyreskostnad år 1 om 3,0 mnkr.

Bakgrund

I stadsdelsnämndens verksamhetsplan finns det direktiv om effektiv lokalförsörjning som styr det fortlöpande planeringsarbetet. Varje år sammanställer stadsdelsförvaltningen en lokalförsörjningsplan som ligger till grund för planeringen av verksamhetslokaler. För behovsbedömningen använder stadsdelsförvaltningen en bearbetning av befolkningsprognosen som huvudsakligt planeringsunderlag.

Det är idag relativt stor rörelse av förskolebarn mellan planområdena Enskede, Årsta och Johanneshov, och stadsdelsförvaltningen beaktar detta i den långsiktiga planeringen. Fram till 2033 minskar antal barn i åldern 1-5 år i Årsta, medan det sker få förändringar i Enskede och en relativt kraftig ökning i

Johanneshov. Befolkningsökningen i Johanneshov är större än minskningen i Årsta, vilket leder till en ökning totalt i det större området (se bild 1).

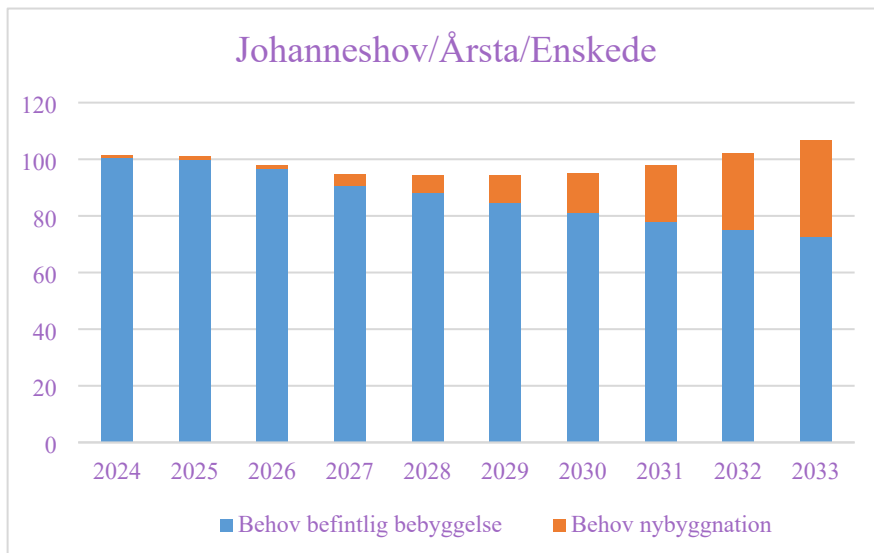


Bild 1. Behov av förskoleavdelningar i Johanneshov, Årsta och Enskede 2024-2033.

Slakthusområdet är ett stadsutvecklingsprojekt i stadsdelen Johanneshov, som bland annat innehåller cirka 3 000 nya bostäder. Projektet är uppdelat i flera etapper och staden beräknar att utbyggnaden kommer att pågå fram till 2035. Befolkningsprognosen sträcker sig endast fram till 2033 och stadsdelsförvaltningen har därför genomfört en fördjupad behovsbedömning för förskolor i Slakthusområdet.

Den fördjupade bedömningen bygger på tidplaner från exploateringskontoret som stadsdelsförvaltningen har lagt in i stadens *verktyg för skattning av antal boende i nybyggda bostäder*. Stadsdelsförvaltningen har i bedömningen använt sig av ett antagande om 90 procents inskrivningsgrad och att varje avdelning har 16 barn. Vidare har stadsdelsförvaltningen tillämpat en nedjustering som bygger på erfarenheter från Årstafältet, om hur sammansättningen av lägenhetsstorlekar utvecklas i projekt från tidiga skeden fram till genomförande. I diagrammet nedan går det att se hur behovet utvecklar sig över tid för de två olika utbyggnadsscenariona.

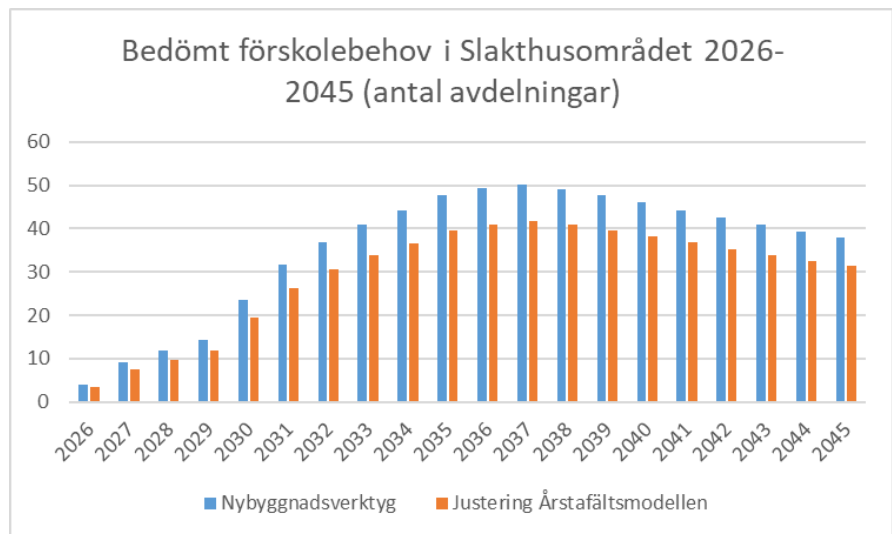


Bild 2. Diagram som visar det bedömda behovet av förskoleavdelningar i Slakthusområdet för två olika utbyggnadsscenarion.

Stadsdelsförvaltningens totala bedömda behov av förskoleavdelningar i Slakthusområdet är mellan 40 och 50 avdelningar. Slakthusområdets första etapp innehåller 3 förskolor med totalt 18 avdelningar och detaljplanen för dessa har vunnit laga kraft. 6 av dessa 18 avdelningar kommer inte inhyras förrän 2030. Gällande tidplan anger att förskolorna kommer att färdigställas 2027 och stadsdelsförvaltningen bedömer att detta kommer att leda till en viss överetablering fram till 2030. Efter det överstiger det bedömda behovet förskolekapaciteten i området, vilket staden behöver hantera i senare etapper för att få till en bra spridning av förskolor geografiskt och över tid.

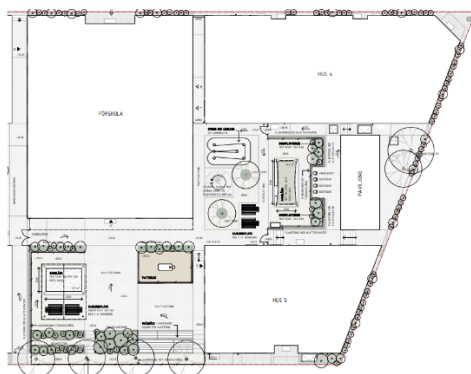
Ärendet

Den nya förskolan ligger inom kvarter R i Slakthusområdets första bebyggelseetapp och byggs av Primula vilket reglerades i markanvisningen och upprättas som hyresrätt till förvaltningen. Förskolan kommer att bestå av fem avdelningar och placeras mot områdets huvudsakliga kommunikationsstråk Hallvägen.

Förskolan uppförs som en fristående byggnad i två plan inom kvarteret med släpp mellan omkringliggande byggnader. Detaljplanen vann laga kraft den 11 maj 2021. Slakthusområdet byggs som en tät blandstad med byggnader i gatans kant och gränder mellan husen. Förskolegården delas upp i två delar varav den större delen placeras på byggnadens baksida mot Livdjursgatan och en mindre gård på byggnadens gavel mot kringliggande bostadsbebyggelse. Förskolans gård uppgår till totalt 942 kvadratmeter vilket motsvarar 10,5 kvadratmeter per barn.



Figur 2: Helt dragen linje visar förskolans byggnad. Streckade linjer visar förskolans gårdar.

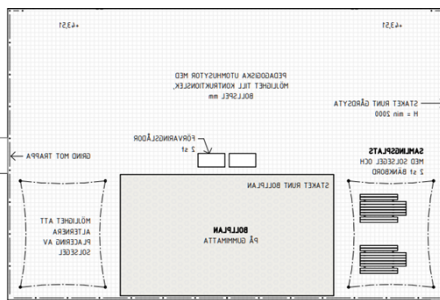


Figur 3: Illustration över förskolegård.

Källa: Primula

Närmaste parkområde blir Skelettparken i gränsen mellan Slakthusområdet och Enskede Gårds villabebyggelse. Det är en offentlig park som kan användas av alla invånare, även förskolor. Förskolegården nås via grind ut mot Livdjursgatan samt på två ställen från gränd mellan husen i kvarteret. De två gårdsmiljöerna knyts ihop via en passage vid förskolebyggnadens ena hörn. Gården blir på så sätt sammanhängande och samtliga delar nås för barn utan hjälp från vuxen. Gården mot Livdjursgatan placeras på sockel en bit över Livdjursgatan. Gränssnittet mot gatan kompletteras med en trädrad och höjdskillnaderna luckras upp med trappor. Gården saknar sprad natur.

Därutöver kommer det att byggas en pedagogisk utomhusmiljö på förskolans tak omfattande 300 kvadratmeter. Den nås primärt via en trappa på utsidan från gården. Det kommer att uppföras möjlighet till solskydd på båda sidor om bollplanen som är placerad i mitten, längst ut. Det monteras stolpar så att verksamheten kan välja vilken sida som behöver ha solsegel uppsatt och själv sätta upp det. Det kommer finnas sittplatser på ena sidan av bollplanen.



Figur 4: Illustration takterrass på plan 2.

Källa: Primula

Huvudentré för barn och vårdnadshavare är via gården på förskolans baksida. De avdelningar som huserar på övervåningen har sin entré via trappan på utsidan. De går sedan in via takterrassen.

Tre avdelningar, personalutrymmen, kök och matsal/torg förläggs till förskolans bottenvåning och ytterligare två avdelningar placeras på plan 2. Här finns även utgång mot takterrassens lekmiljöer. Köket på bottenvåningen är ett tillagningskök så att mat kan lagas från grunden. Tillagningsköket uppfyller kraven på ett modernt och effektivt kök. Angöring sker från gränden där varor kan tas emot. Köket utrustas med matavfallskvarn samt fettavskiljare, så kallad kombitank.

Förskolan har ett miljörum i anslutning till varumottagningen och även den är tillgänglig via gränden. Kökspersonalen har även omklädningsrum samt WC i anslutning till köket. Personalen har ingång från Hallvägen och har då nära till omklädningsrum och toalett via en mindre korridor. Där finns också kontor och rum för dokumentation. I mitten av den stora samlingssalen finns ett pentry tillsammans med ett vilrum i form av en kub. Bakom kuben finner man sedan trappa upp till övervåningen, följt av förråd och kapprum. Det är sedan förbi via kapprummet som man kommer ut på den stora gården. Lokalarean (LOA) är cirka 760 kvadratmeter vilket motsvarar 8,4 kvm/barn.

Förskolegård

Förskolegården är i direkt anslutning till förskolelokalen. Gårdens utformning främjar en god motorisk utveckling hos barnen. Gården bjuder in till lek och rörelse. Gårdsytan uppgår till cirka 659 kvadratmeter vilket ger 7,3 kvadratmeter per barn exklusive takterrassen på plan 2 som är 283 kvadratmeter.

Stadsdelsförvaltningen har utvecklat ett funktionsprogram för utemiljö som komplement till funktionsprogrammet till förskolelokaler. Detta program för utemiljöer har använts vid

utformningen av förskolegården. Vid projekteringen har olika lekvärdeskriterium beaktats. Stadsdelsförvaltningen har försökt att hitta de bästa lösningarna utifrån platsens möjligheter. Exempel på dessa kriterier är zoner så som solförhållanden, naturpartier, tillgängliga lekmiljöer, vattenlek och sandlåda.

Förskolegården är utformad för att barnen ska kunna utvecklas och vara aktiva, men har även platser för de allra minsta att kunna leka efter sina behov. På skolgården planeras två sandlådor med solskydd och bred sarg. Det planeras också bakkbord vid sandlådorna samt vattenlek belägna i sandlådor.

På den ena delen av gården planeras en spring- och lekbana på gummimatta där barnen kan springa runt och på den andra delen finns det ett trädäck i varierande höjder som erbjuder barnen möjlighet att klättra.

Tidplan

Förskolan beräknas stå klar under andra halvan av 2027 och produktionen startade i april 2025

Ekonomi

Förskolan består av fem avdelningar, 18 barn per avdelning och lokalytan uppgår till 760 kvadratmeter. Projektets byggherre Primula har lämnat en hyreskalkyl till stadsdelsförvaltningen.

Totalhyran uppgår till 2 996 000 kronor år 1. 90 procent av totalhyran utgör bashyra. Totalhyran baseras på en hyrestid på tio år med en uppsägningstid på nio månader. Kostnad per förskoleplats är 33 288 kronor.

Fakta om ny förskola Hallvägen x	
Antal avdelningar	5
Max kapacitet, antal barn	90
Yta, lokal	760 kvm
Yta/barn, lokal	8,4 kvm
Yta/barn, gård	7,3 kvm
Total hyreskostnad/plats år 1	33 288 kr

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Avdelning ekonomi och lokaler i samråd med Avdelning förskola samt de fackliga representanterna. Samråd med stadsledningskontoret är genomfört.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Med tanke på att det upprättas en ny stadsdel och det byggs bostäder så finns behovet av att också bygga förskolor. Det här är också en förskola med rimlig hyresnivå och som behöver finnas när de första flyttar in i området. Det är lagstadgat att det ska finnas förskoleplatser och garanti att få en plats, och de förskolor som finns i närheten kommer inte kunna täcka behovet. Därför är det viktigt att den här förskolan byggs.

Risker

Stadsdelsförvaltningen ser en risk i all behovsbedömning för förskolor som bygger på att nya bostäder ska byggas. Utifrån stadsdelsförvaltningens uppdrag att säkerställa platsgarantin är projektet nödvändigt. Det osäkra marknadsläget kan också påverka projektets ekonomi negativt. Material kan bli dyrare vilket ger en dyrare hyresoffert. Byggen kan försenas.

Jämställdhetsanalys

För att barnen ska få samma möjligheter till utvecklande och lärande har jämställdhetsaspekten beaktats i detta projekt. Gården med dess lekvärde och variation motverkar till viss del hög konkurrens om lekredskap. Den goda uppsikten över gården möjliggör för pedagoger att observera barnens aktiviteter och styra till inkluderande verksamheter. Utrustningen och dess placering på gården främjar fantasifull lek istället för förutbestämd lek.

Barnrättsperspektiv

Förskolegården anpassas efter barnens behov. Barnen har möjlighet att vara kreativa i olika miljöer. Det finns nivåskillnader via trädäck som möjliggör klättring men även utmaning på marknivå med spring- och lekbana samt sandlådor. Det innebär att alla barn oavsett ålder och storlek hittar sina utmaningar och lek på skolgården. Lokalerna är anpassade så att barnens behov uppfylls. De erbjuder goda möjligheter för bland annat lek, pyssel, måltid och sömn. Fönster kommer att sitta på en sådan höjd att barnen kommer kunna ha en god kontakt med utemiljön.

Både gården nedtill men även uteplatsen uppe på terrassen har möjlighet till ordentlig skugga under dagen. Det är specifikt monterat fasta soltak på ena sandlådan och solsegel över den andra.

Uppe på terrassen finns möjlighet att skugga av på båda sidor med hjälp av solsegel som kan monteras upp.

Tillgänglighet

Förskolegården tillgängliggörs via hård yta med plattor.

Plattsättning tar barnen till alla förskolans olika delar och lektytor.

Båda sandlådorna, vattenleken samt spring- och lekbanan är tillgängliga för alla barnen på ett enkelt sätt. Det finns en hiss som gör det tillgängligt för alla att ta sig mellan våningsplanen.

Klimat och miljö

Projektets byggherre Primula kommer att följa stadens miljökrav.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av förskolan Kylrummet på Hallvägen till en hyreskostnad år 1 om 3,0 mnkr samt ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av förskolan Kylrummet på Hallvägen till en hyreskostnad år 1 om 3,0 mnkr.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Karin Åberg
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-06-03
Christina Agewall, Tf. avdelningschef	2025-06-03