

Handläggare
Tobias Bonnevier
Telefon: 08-50814623**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2025-10-23

Genomförandeärende för förskolan Trollesundsskogen på Trollesundsvägen

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av förskolan Trollesundsskogen med en projektkostnad om 162,4 miljoner kronor och till en årshyra år ett om 12,0 miljoner kronor.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi-och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av förskolan Trollesundsskogen med en projektkostnad om 162,4 miljoner kronor och till en årshyra år ett om 12,0 miljoner kronor.

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen har ett flertal förskolor med tillfälliga bygglov som snart löper ut inom det aktuella upptagningsområdet. Dessa bygglov är inte möjliga att förlänga och leder till en stor minskning i antal befintliga barnomsorgsplatser. För att täcka behovet behövs en ny förskola trots att senaste befolkningsprognosen visar en viss minskning av förskolebarn. Trollesundsskogen tillmötesgår det behovet.

Stadsdelsförvaltningen föreslår därför att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av förskolan Trollesundsskogen med en projektkostnad om 162,4 miljoner kronor och till en årshyra år ett om 12,0 miljoner kronor.

Vidare föreslår stadsdelsförvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi-och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av förskolan Trollesundsskogen med en projektkostnad om 162,4 miljoner kronor och till en årshyra år ett om 12,0 miljoner kronor.

Bakgrund

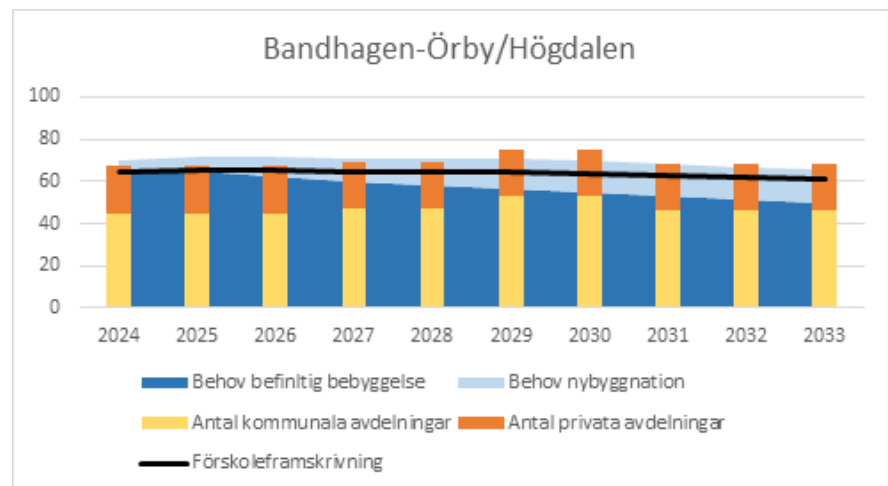
När planeringen för exploateringsprojekt i Högdalen påbörjades fanns inte förskolor med i detaljplaneringen. Det har lett till att det

idag inte finns tillräckligt med platser i området. Platsbristen har funnits i flera år vilket, vilket i kombination med avveckling av förskolor, gör att behovet av den nu aktuella förskolan är stort. Exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen har i samverkan undersökt olika alternativa placeringar i området och kommit fram till att den nu aktuella är den enda möjliga. Platsens beskaffenhet är däremot inte optimal vilket medför stora fördyringar för projektet.

Förskolan i Trollesundsskogen är del i stadsdelsförvaltningens planerade utveckling för att hantera den kommande kapacitetsminskningen av förskolelokaler. I dagsläget bedömer stadsdelsförvaltningen att det kan krävas fler nya avdelningar utöver förskolan i Trollesundsskogen för att tillmötesgå behovet, och det finns några olika alternativ för att hantera detta. Bland annat kan stadsdelsförvaltningen utöka förskolan på Ripsavägen 33 med sex avdelningar. I detta läge bevakar stadsdelsförvaltningen utvecklingen av bostadsbyggandet kopplat till det osäkra marknadsläget, innan beslut fattas för att gå vidare med planering av utökning utöver förskolan i Trollesundsskogen.

Behovsanalys

I dagsläget är det en stor efterfrågan på förskolor i Högdalen, Bandhagen och Örby med få lediga platser. Fram till 2033 minskar befolkningen inom befintlig bebyggelse, men det vägs upp av tillskott från nybyggnation.



Diagrammet visar behov av förskoleplatser.

- Behov befintlig bebyggelse
Behov inom befintlig bebyggelse från befolkningsprognosen. Beräknat med 16 barn per avdelning och aktuella inskrivningsgrader för berörda planområden.
- Behov nybyggnation
Behov från nybyggnation beräknat på samma sätt som inom befintlig bebyggelse ovan.
- Antal kommunala avdelningar

Utveckling av antal kommunala avdelningar under planperioden. Utgår från befintligt läge och beaktar både nya och avvecklade avdelningar fram till 2033.

- Antal privata avdelningar
Samma som ovan, men för privata avdelningar. Eftersom vi inte styr den här planeringen har vi sämre kännedom om utveckling över tid.
- Förskoleframskrivning
Behov enligt stadens förskoleframskrivning. Skillnader mellan denna och befolkningsprognosen förklaras framförallt av att den tar hänsyn till befintlig pendling mellan planområden.

Resultatet av den minskande befolkningen och tillkommande bostäder är en period med små befolkningsförändringar, men eftersom stadsdelsförvaltningen har flera förskolor med tillfälliga bygglov som löper ut inom området så finns det behov av att kompensera för bortfallet. Totalt behöver stadsdelsförvaltningen avveckla nio avdelningar inom förskolor med tillfälliga bygglov fram till 2033. Förskolor med tillfälliga bygglov som löper ut ligger på Råbyvägen 34 (sju avdelningar) och på Stenkvistavägen 5 (två avdelningar). Förskolan på Ripsavägen 44 med fyra avdelningar kommer att rivas tillsammans med Högdalen VOB. Dessa bygglov går inte att förlänga.

Inhyrningen av Råbyvägen kan som längst pågå i fem år till och de tre avdelningarna som är öppna där är fullsatta, men det finns inget behov av att öppna upp fler. De flesta förskolor i Högdalen och Bandhagen har idag hög beläggning, samtidigt som den tillfälliga förskolan på Råbyvägen endast har tre av sju öppna avdelningar. Förskolan Råbyvägen ligger relativt långt bort från Högdalen och Bandhagen, och stadsdelsförvaltningen bedömer att det är orsaken till att den inte har en avlastande effekt på förskolorna där.

Förskolan på Stenkvistavägen 5 är i dåligt skick och stadsdelsförvaltningen har för avsikt att avveckla den snarast, oberoende av hur byggherren väljer att gå vidare med exploateringsprojektet. Utöver det behöver förskolan på Ripsavägen 44, med fyra avdelningar, avvecklas eftersom lokalen inte uppfyller funktionskrav och därför inte är lämplig för verksamhet på längre sikt. Avvecklingen på Ripsavägen 44 beror också på Micassas detaljplanarbete och rivning av Högdalen vård- och omsorgsboende. I stadsdelsförvaltningens planeringsverktyg planeras avveckling 2027 (bygglovet löper ut 2030), men avveckling sker sannolikt tidigare eftersom lokalen inte är ändamålsenlig.

Ovanstående tre förskolor kan därmed avvecklas när Trollesundsskogen står klar. Vi ser behov av minst tio avdelningar

till vilket gör att behovet att Trollesundsskogen är stort. Fram till 2034 minskar barnantal inom befintlig bebyggelse i alla tre stadsdelarna, men i Högdalen och Bandhagen bedöms antal nya barn inom nybyggnation leda till en nettoökning inom åldersgruppen 1-5 år. I Örby är antal nya barn från nybyggnation nära försumbart, vilket leder till en nedåtgående kurva totalt i stadsdelen fram till 2034. Stadsdelsförvaltningen bedömer att den planerade utvecklingen, med färre avdelningar i Örby och fler i området kring Bandhagen och Högdalen, leder till en spridning av förskolor som är anpassad till behovsutvecklingen i den större geografin Högdalen- Bandhagen- Örby.

Ärendet

Förskolan består av tio avdelningar och ett tillagningskök, inom fastigheten Klassfotot 1 i stadsdelen Högdalen. Fastigheten ligger i kanten av Trollesundsskogen, utmed Trollesundsvägen. Fastigheten består idag av skog och är relativt kuperad, vilket påverkar placering och utformning av förskolan.

Förskolan ska bestå av tre våningar och en suterrängvåning, som inryms i en byggnad som löper parallellt med Trollesundsvägen. Förskolan kommer uppföras med en yttre träkonstruktion, som ligger utanför balkonger och loftgångar, och bland annat bidrar till solskydd för inomhusmiljöerna.



Bild 1. Illustrationsbild från planbeskrivningen, som visar förskolans fasad mot Trollesundsvägen.



Bild 2. Karta över Högdalen, med fastigheten Klassfotot markerad i gult.

Relaterade ärenden

- Inriktningsärende om förskola-Trollesundsskogen, dnr EÅV 2022/646, 2023-10-09. Budgetofferten som angav den totala projektkostnaden då var på 108 mkr. En stor del av ökningen av projektkostnaden har med markförhållandena att göra vilket förklaras under ekonomi.

Förskolegård

Förskolans totala friyta är över 3 000 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 16 kvadratmeter per barn om varje avdelning har 18 barn. Gården är uppdelad i tre zoner med skiftande karaktär för att möjliggöra olika typer av lek och pedagogisk verksamhet. Vid den övre entrén skapas den övre trygga zonen för kreativitet och skapande. Platsen blir en förlängning av byggnaden och användas till uteateljé, odling och övrigt skapande. I den trygga zonen finns även en närliggande sandlåda och kikare att speja ner på gården med.

Vid den nedre trygga zonen finns det sittplatser för pyssel. Det sker vid bänkbord som placeras i skydd av byggnadens skärmtak. En bit ut från byggnaden skapas ett sandlandskap för lek med sand och vatten. Sandlandskapet kommer ha solskydd i form av en pergola.

I dalen nedanför kullarna finns den aktiva zonen som inspirerar till lek och rörelse. Klätterställningar, rutschkana, gung- och balanslek varvat med grönska skapar olika aktiva rum. Det finns även en oprogrammerad yta som ger utrymme för spring och spontan aktivitet.

Längst ner på gården är den vilda zonen. Den tar tillvara på de skogsklädda kullarna på gården. Tillägg av kojor/hyddor och en hemlig port skapar möjlighet för fantasifylld rollek i skogsmiljön.

Storleken på gården är liten om man ser till antal kvadratmeter per barn, men utifrån de förutsättningar som finns så har vi gjort det bästa vi kan. Stadsdelsförvaltningen anser att gården är bra utformad och kommer räcka till då alla barn inte är ute samtidigt.



Bild 3. Tre olika zoner på förskolegården.

Förskolans utformning

Förskolan planeras för tio avdelningar och en lokalyta på 1818 kvadratmeter. I källarplanet med ingång från förskolegården finns förråd för leksaker och ett mindre barnvagnsförråd. Från förskolegården kan man via en slussyta nå ett stort förråd med plats för ett större antal cyklar och barnvagnar.

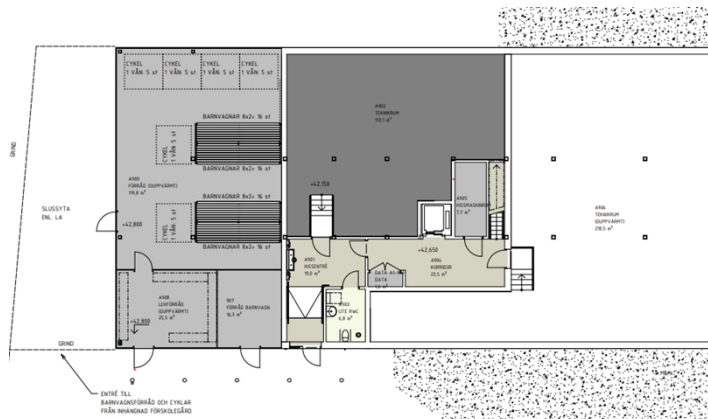


Bild 4. Plan 0 - källare

På plan ett finns det fem groventréer med tillhörande rum där det är utplacerade torkskåp och toaletter, en RWC samt ett förråd. På första planet är det två avdelningar på ena sidan av byggnaden och tillagningskök i den andra delen. Dessa två avdelningar delar på ett skötrum. På detta första plan finns också personalens omklädningsrum med både en toalett och RWC och möjlighet till dusch. Intill omklädningsrummet finns också entré för personal. Tillagningsköket har varumottagning och miljörum bra tillgängligt ut mot entréyta. I mitten av lokalen finns två trapphus som leder till plan två.

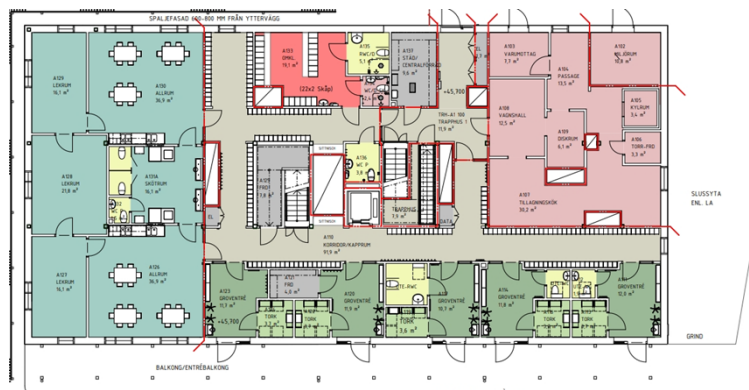


Bild 5. Plan 1

På plan två är det liknande upplägg med avdelningar på varsin sida av byggnaden. Det är två avdelningar till höger och två avdelningar till vänster. Där delar två avdelningar på ett skötrum. På plan 2 finns också personalens administrativa rum, personaltoalett och RWC. På plan två finns också tvättmöjligheter. Det finns ett torg där barnen kommer äta och från torget finns det två utgångar som leder till en balkong där barnen kan sova. Det kommer att finnas upp mot 40 sovmandrasser för barnen att använda.

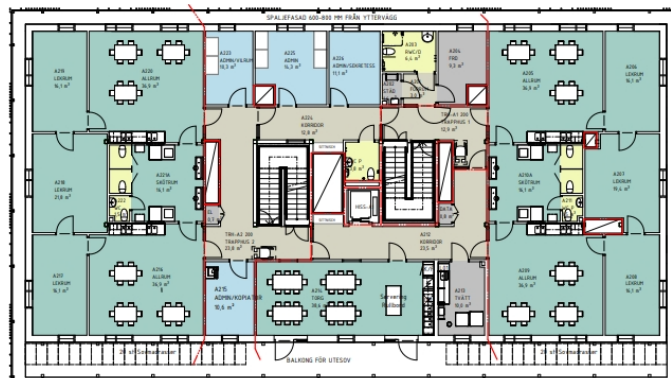


Bild 6. Plan 2

Plan tre är likadant utformat som plan två med skillnaden att det också finns personalrum samt ett administrativt rum istället för tvättrum som på plan två. Även här på plan tre finns det en balkong för utesov med upp till 40 sovrum.

Utformningen på förskolan tycker stadsdelsförvaltningen är bra. Ser man till antal kvadratmeter per barn inomhus så överstiger det riktvärdena och det finns gott om plats för barn att röra sig på.

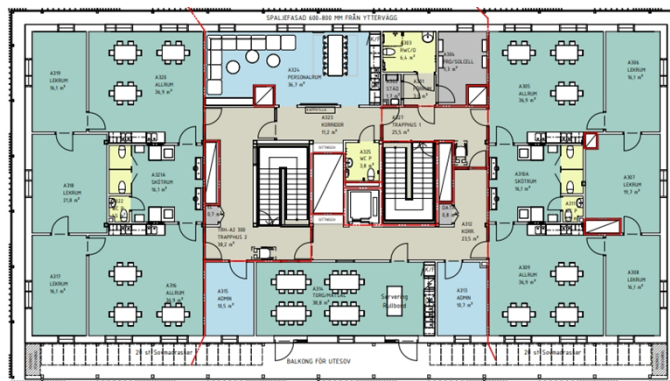


Bild 7. Plan 3

Risker

Utifrån stadsdelsförvaltningens analys kan följande risker i projektet uppmärksammas.

Tidplanen för färdigställande behöver synkroniseras med tomställning och uppsägning av de lokaler som förvaltningen ska avträdas. Beroende på hur väl detta lyckas kan risken för dubbla hyror minskas, alternativt att tomställning av äldre förskolor görs för tidigt vilket kan leda till kortare evakueringar innan de nya lokalerna är färdigställda. Även detaljplaneringen med Högdalen VOB och tomställandet av Ripsavägen 44 behöver också anpassas, även om detta projekt inte är tidsflexibelt i samma utsträckning som övriga uppsägningar av befintliga lokaler.

Det osäkra omvärlds- och marknadsläget kan också innebära fördyrade materialkostnader, förseningar i projektet och ökade projekteringskostnader.

Det finns även risk att nämnden inte godkänner projektet på grund av höga kostnader eller att förskolan är för stor. Om projektet av olika skäl inte fullbordas kommer Sisab kräva en kontantreglering av upplupna kostnader som i dagsläget uppgår till 8,8 mnkr.

Tillgänglighet

Angöring till förskolan kommer vara via en ny lastficka utmed Trollesundsvägen. Detta innebär att leveranser behöver korsa gång- och cykelväg som löper utmed Trollesundsvägen.

Förskolan ligger cirka 600 meters gångväg från Bandhagens tunnelbanestation och cirka 700 meters gångväg från Högdalens tunnelbanestation. Utöver detta finns det busshållplatser för flera olika busslinjer både vid Örbyleden, Högdalens centrum och Högdalens industriområde.

För att ytterligare uppmuntra föräldrar att lämna och hämta barn med cykel kommer stadsdelsförvaltningen att anlägga totalt 26

väderskyddade cykelparkeringar på två olika platser i anslutning till förskolan.

Miljö

Projektets byggherre Skolfastigheter i Stockholm AB kommer att följa stadens miljökrav.

Barnperspektiv

Gårdens totala yta på runt 3 000 kvadratmeter och de olika zonerna, bedömer stadsdelsförvaltningen skapar goda förutsättningar till lek och rörelse för barnen.

Tidplan

Förskolan beräknas stå klar år 2029.

Ekonomi

Förskolan är planerad för tio avdelningar med 18 barn per avdelning och en lokalyta på 1 881 kvm. Projektets byggherre Skolfastigheter i Stockholm AB har lämnat en hyreskalkyl till Stadsdelsförvaltningen. En orsak till den höga projektkostnaden och tillhörande höga hyreskostnad beror till stor del på komplicerade markförhållanden för grundläggning och förväntade kostnader för marksanering.

Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med exploateringskontoret undersökt, men inte hittat andra genomförbara alternativ. Andra ytor i området hade inneburit högre markkostnader vilket hade inneburit ännu högre projektkostnader. Förskolans geografiska placering har också varit central. Eftersom prognosen för barnantalet inte ökar i Örby före 2034, samtidigt som prognosen visar på en ökning i Högdalen/Bandhagen så behöver förskolan placeras i området där behovet finns.

Besparingar har gjorts i projektet, bl.a. utgår en utvändig hiss för tillgänglighet mellan lägre förskolegård och entrénivå och ersätts av den invändiga hissen som når ner till souterrängplanet/lägre förskolegården. Gestaltningen har förändrats genom färre balkonger och en lägre taklutning som leder till att omslutande yttre raster minskar i omfattning.

Stadsdelsförvaltningen kan konstatera att kostnaden per barn är hög. Genom att förvaltningen i samband med färdigställande planerar att avträda andra närliggande förskolor bedöms dock nettoeffekten av hyreskostnaderna bli hanterbar.

För att ytterligare minska den hyresgrundande projektkostnaden kommer det tidiga planeringsarbetet direktfaktureras till förvaltningen, i enlighet med samverkansavtalet mellan staden och Sisab.

- Investeringskostnaden beräknas till 162 mnkr.
- Direktfinansiering uppgår till 3,8 miljoner, (bl.a. storkök).
- Hyresgrundande belopp beräknas till 159 miljoner kronor.
- Årshyran beräknas till 12,0 mnkr år 1.
- Kostnad per förskoleplats beräknas till 66 tkr/år.
- Upplupna projektkostnader/förgäveskostnader om projektet avbryts uppgår till 8,8 mnkr.

Utgående årshyror p.g.a. avveckling:

- Råbyvägen, 5,0 mnkr/år
- Ripsavägen 44, 0,5 mnkr/år
- Stenkvistavägen 5, 0,7 mnkr/år

Fakta om ny förskola Trollesundsvägen	
Antal avdelningar	10
Max kapacitet, antal barn	180
Yta, lokal	1818 m ²
Yta/barn, lokal	10,1 m ²
Yta gård	3000 m ²
Yta/barn, gård	16,6 m ²
Total hyreskostnad/plats år 1	66 tkr/år

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelning ekonomi och lokaler i samråd med avdelningen förskola och de fackliga representanterna. Samråd med SLK har genomförts.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen konstaterar med ledning av de senaste befolkningsprognoserna och förskoleframskrivningen att behovet av förskoleplatser i Högdalen fortsätter att vara stort under prognostiden. Vidare konstateras att ett antal befintliga förskolor har tillfälliga bygglov vilket gör att de måste avvecklas under perioden. Utöver det kommer en befintlig förskola avvecklas då den inte uppfyller kraven, i kombination med upplupen teknisk livslängd. Stadsdelsförvaltningen konstaterar att kostnaderna är höga men ser utifrån befolkningsprognosen att förskolan behövs för att möta behovet. Stadsdelsförvaltningen riskerar annars att inte kunna erbjuda tillräckligt antal förskoleplatser inom det aktuella området.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att de svåra plats- och markförhållanden leder till höga byggkostnader. Med hjälp av exploateringsnämnden har stadsdelsförvaltningen under lång tid undersökt alternativa plaster och byggherrar och kommit fram till att den nu aktuella platsen och byggherren Sisab utgör det enda rimliga alternativet utifrån gällande förutsättningar.

Med anledning av ovanstående föreslår stadsdelsförvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av förskolan Trollesundsskogen med en projektkostnad om 162,4 miljoner kronor och till en årshyra år ett om 12,0 miljoner kronor.

Stadsdelsförvaltningen föreslår vidare att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av förskolan Trollesundsskogen med en projektkostnad om 162,4 miljoner kronor och till en årshyra år ett om 12,0 miljoner kronor.

Anders Carstorp
Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Karin Åberg
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-10-09
Karin Åberg, Avdelningschef	2025-10-09