

Handläggare
Yasin Mermer
Telefon: 08-50821839

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2023-10-26

Projektavslut för förskolan Hanna Rydh i Fruängen, fastigheten Baretten 2

Genomförandeärende projektavslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd avbryter projektet förskolan Hanna Rydh avbryts och förvaltningen får i uppdrag att till Sisab betala det som kvarstår av den totala projekteringskostnaden.
2. Nämnden behållen tomträtten på fastigheten Baretten 2 för framtida förskolebehov i Fruängen.

Sammanfattning

Förskolan Hanna Rydh byggdes 1967-1971 och innehöll ursprungligen två avdelningar samt ett tillagningskök. År 2016 beställde stadsdelsförvaltningen en planändring på fastigheten för att kunna bygga en ny, större förskola på tomten. Stadsdelsnämnden beslutade 2021 att genomföra projektet utifrån Sisabs offert som skulle ge en årshyra på 3 mnkr. I november 2022 presenterade Sisab en reviderad offert, som skulle innebära att årshyran ökade till 5,1 mnkr. Samtidigt har antalet förskolebarn i stadens befolkningsprognos minskat, och det finns inte längre något behov av en ny förskola i Fruängen under de närmaste tio åren. Först därefter förväntas antalet barn öka igen och ett behov av fler förskoleplatser.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att projektet förskolan Hanna Rydh avslutas, vilket innebär att förvaltningen måste betala de 8 mnkr som Sisab har lagt ner på projekteringen. Förvaltningen föreslår också att nämnden behåller tomträtten till en kostnad om 90 tkr per år, för att kunna bygga en förskola på platsen när behovet uppstår.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning
Avdelningen för samhällsplanering och intern
service

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Växel 08-508 22 000
Fax 08-508 220 99
hagersten-alsvjo@stockholm.se
start.stockholm

Bakgrund

Förskolan Hanna Rydh ligger på Hanna Rydhs gata 5 i Fruängen. Förskolan är byggd 1967 – 1971 och innehöll ursprungligen två avdelningar förskola och ett tillagningskök.

År 2009 var bristen på förskoleplatser i stadsdelsområdet stor. Nämnden byggde därför om förskolan Hanna Rydh genom att ta bort köket och tillskapa ytterligare en avdelning i byggnaden. Köket förlades istället i en paviljong i den närliggande parken, tillsammans med ytterligare tre avdelningar förskola. Paviljongen hade ett tidsbegränsat bygglov fram till 2019.



År 2016 beställde nämnden en planändring för fastigheten Baretten 2, där Hanna Rydh ligger, med intentionen att riva den befintliga byggnaden och bygga en ny, större förskola på tomten. Den större förskolan skulle även kunna fånga upp behovet efter att ytterligare paviljonger i Fruängen avetablerats, samt ett eventuellt tillkommande behov för nya bostäder.

Detaljplanarbetet inleddes 2017. Sisab ledde arbetet och förvaltningen var mycket aktiv i planarbetet och i de ritningar som togs fram. Den byggnad som planerades på fastigheten anpassades till markförhållandena för att undvika sprängningar och ritades i souterräng. Detaljplanen medger åtta avdelningar förskola samt en förskolegård som ger en friyta på 20,2 kvm/barn vid full beläggning. Det är även möjligt att bygga en förskola med mindre antal avdelningar på fastigheten. Detaljplanen vann laga kraft i april 2020.

Ärendet

Ekonomi och behov

Planeringen och projekteringen av Hanna Rydh fortlöpte utan tecken i befolkningsprognoserna om att förskolan inte skulle behövas. Samtidigt som detaljplanen vann laga kraft uppstod covidpandemin som skulle visa sig leda till att byggsektorn bromsade in, barnantalet minskade och prognoserna skulle komma behöva revideras. Den 29 april 2021 beslutade nämnden om att genomföra projektet och bygga en ny förskola på fastigheten Baretten 2. Till grund för beslutet låg en offert från Sisab som visade att projektet skulle vara möjligt att genomföra. Offerten innebar en årlig hyra på 23 254 kr per barn med en årshyra om cirka 3 mnkr. Tabellen nedan visar de ekonomiska förutsättningarna år 2021.

Nyckeltal.

Berräknat energimål	Miljöbyggnad silver
Total projektkostnad	66 843 455 kr
Lokal area (BRA)	1 453 kvm
Projektkostnad per kvm (BRA)	46 004 kr
Förskolegård friyta	2 908 kvm
Förskolegård friyta per barn	20,2 kvm
Teknisk kapacitet, max antal	172 st
Kapacitet, förskolebarn	144 st
Antal barngrupper	8 st
Årshyra (utan nyproduktionsrabatt)	3 334 131 kr
Årshyra per kvm (BRA)	2 295 kr
Årshyra / barn	23 154 kr
Lokalyta / barn	10,1 kvm
Investering per barn	464 191 kr
Årshyra (med nyproduktionsrabatt)	3 028 382 kr

Till följd av inflationen och utbrottet av kriget i Ukraina ändrades därefter prisläget markant. Kraftiga ökning av kostnader för material och andra resurser gjorde att Sisabs tidigare offert reviderades. Enligt den reviderade offerten, daterad den 6 november 2022, ökade totalkostnaden från 66,8 mnkr till 94 mnkr. Årshyran för förskolan ökade från 3 mnkr till cirka 5,1 mnkr, vilket innebär att årshyran per barn steg från 23 154 kr till ungefär 35 000 kr. Förutsättningarna för nämnden att få projektet godkänt av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott minskade därmed avsevärt. Samtidigt reviderades prognoserna för antalet barn i hela stadsdelsområdet och behovet av förskolan finns inte längre i närtid.

2022 evakuerades verksamheten på förskolan Hanna Rydh till förskolan Störtloppet, eftersom lokalerna på Hanna Rydh inte ansågs ändamålsenliga.

Sisab har under projektets gång arbetat upp omkring 9,4 mnkr på detaljplan och projektering. Om projektet avbryts behöver nämnden betala Sisab för så kallad förgävesprojektering. Stadsdelsförvaltningen har hittills betalat cirka 1,4 mnkr till Sisab. Om projektet avbryts måste förvaltningen betala ytterligare cirka 8 mnkr.

Planerade bostäder i Fruängen

Stadsbyggnadskontoret arbetar med att ta fram ett program för Fruängen som innehåller omkring 1000 nya lägenheter. Detta planprogram kommer framöver att genomföras i ett antal detaljplaner. Många av de föreslagna bostadsprojekten ligger på befintliga tomträtter och det är därför upp till tomträttsinnehavarna om de vill genomföra dem. Tidsplanen för programarbetet påverkas också av oklarheter kring dragningen och utformningen av Spårväg Syd.

Befolkningsprognos

Sweco tar årligen fram två befolkningsprognoser som grund för stadens arbete med att planera verksamhet och lokalbehov. Den första är en kortare prognos som sträcker sig över de närmaste 10 åren 2023-2032 och ger ett underlag om befolkningsändringar på kort sikt. Den andra är en långsiktig prognos över tidsperioden 2033-2045 som stöd för att planera för framtiden med ett bredare perspektiv. Den långsiktiga prognosen finns dock endast för hela stadsdelsområdet, och är inte nedbruten på enskilda stadsdelar. Genom att kombinera de två prognoserna kan stadsdelsförvaltningen utveckla olika strategier och lösningar för lokalbehovet.

I befolkningsprognosen för tidsperioden 2023-2032 har Sweco utgått från att endast 100 av de planerade 1000 lägenheterna i programmet för Fruängen blir inflyttningsklara. Under perioden minskar antalet förskolebarn i Fruängen med 20 procent (120 barn). Tabellen redovisar antalet förskolebarn och förskoleplatser i Fruängen. Enligt tabellen finns en brist på platser i Fruängen idag, men många föräldrar har erbjudits förskoleplats i närliggande stadsdelar och stadsdelsnämnden klarar att hålla förskolegarantin.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fruängen befolkningsprognos 1-5 åringar	582	563	537	516	503	493	482	469	455	461
Total kapacitet alla förskolor i Fruängen	428	428	428	428	428	428	428	428	428	428
Över-/underskott på platser	-154	-135	-109	-88	-75	-65	-54	-41	-27	-33

1

I intilliggande stadsdelen Västertorp finns ett överskott på platser, trots att verksamheten på förskolan Hanna Rydh sedan 2022 tillfälligt är evakuerad till Störtloppet i Västertorp. Tabellen nedan redovisas antalet förskolebarn och förskoleplatser i Västertorp.

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Västertorp befolkningsprognos 1-5 åringar	434	437	438	446	446	449	455	459	462	457
Kapacitet alla förskolor i Västertorp	522	522	522	522	522	522	522	522	522	522
Över-/underskott på platser	88	85	84	76	76	73	67	63	60	65

2

Enligt den långsiktiga prognosen för tidsperioden 2033-2045 ökar andelen 1-5 åringar med ungefär 9 procent för hela stadsdelsområdet Hägersten Älvsjö. I denna prognos finns 900 lägenheter i Fruängen medräknat. En medveten strategi behövs därför i bedömningen som görs när det gäller att behålla eller säga upp lokaler och tomträtter. Prioritet behöver vara kostnadseffektivitet och ändamålsenlighet. Tabellen nedan

¹ <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/befolkning/befolkningsprognos-2023.pdf>

² <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/befolkning/befolkningsprognos-2023.pdf>

redovisar antalet barn i hela stadsdelsområdet Hägersten Älvsjö fram till 2045.

År	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Befolkningsprognos 1-5 åringar	8058	8108	8160	8213	8279	8351	8425	8498	8571	8639	8705	8768	8827

3

Om det framtida planprogrammet för Fruängen förverkligas med 1 000 lägenheter, bedömer stadsdelsförvaltningen att det sannolikt behövs ytterligare 8 till 10 avdelningars förskola på längre sikt. Det är därför lämpligt att nämnden har god planberedskap med en tomt förberedd för en friliggande förskola med god tillgång till utomhusyta för förskolegård.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom enheten intern service och innovation. De fackliga representanterna informeras på förvaltningsgrupp den 17 oktober.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förskolan Hanna Rydh har under projekteringstiden markant ökat i kostnad samt att barnantalsprognosen visar att behovet av förskolan Hanna Rydh inte finns inom den närmsta tioårsperioden. Sammantaget leder detta till förvaltningens förslag att nämnden beslutar att förskolan Hanna Rydh inte ska byggas.

Förvaltningen bedömer att nämnden klarar platsgarantin för förskolebarn inom den närmaste tioårsperioden utan att förskolan Hanna Rydh byggs. Platsen för förskolan ligger i ett område där det pågår arbete med ett större planprogram med nybyggnation av bostäder med inflyttning och ett förväntat ökat antal förskolebarn på längre sikt. Projekteringen av Hanna Rydh kan återupptas när faktiskt behov föreligger och eftersom färdiga projekteringshandlingar redan finns kan dessa tillgodoräknas projektet.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens förslag att betala de kvarstående cirka 8 mnkr av den totala projekteringskostnaden om cirka 9,4 mnkr, samt att behålla tomträtten på Baretten 2, som årligen kostar cirka 90 tkr, för att säkerställa framtida förskolebehov i Fruängen.

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2023-10-11
Linda Palo, avdelningschef	2023-10-10