

**§ 3****Ny förskola i kvarter Zachrisberg i Årstabergr**

## Genomförandebeslut

HÄ 2022/789

**Beslut**

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förslaget om en ny förskola med kapacitet för sex barngrupper i fastigheten Zachrisberg 2 i Årstabergr.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande den nya förskolan, med ny ökad hyra.
3. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Ikano under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget.

**Sammanfattning av ärendet**

Förvaltningen har låtit Ikano bostad planera och projektera en ny permanent förskola i fastigheten Zachrisberg 2 i Årstabergr. Målet har varit att de nya lokalerna ska motsvara behovet i nyproduktionen i Årstabergr. Den nya förskolan uppförs i två plan med plats för sex avdelningar eller 108 barn. En gård tillhörande förskolan byggs på kvarterets innergård. Förskolegården blir 1 200 kvm stor vilket innebär 11 kvm per barn. Förskolan planeras att lämnas över till förvaltningen i december 2023. Avtalet tecknas med Ikano i 10 år, årshyran är 1 år 3 004 000 kronor, vilket innebär en årshyra per barn om 27 815 kr.

**Beslutsgång**

Ordföranden föreslog bifall till förvaltningens förslag och fann att nämnden ställde sig bakom det.

**Särskilt uttalande**

Andrea Törnестam m.fl. (S), Maria Ljuslin (V) och tjänstgörande ersättare Lisa Lundgren (MP) anmälde ett särskilt uttalande.

"För den rödgröna majoriteten är det av stor vikt att barnen har en fullgod pedagogisk såväl inomhus- som utomhusmiljö. Den fysiska miljön utomhus på förskolan är viktig för barnens lek och lärande och ska uppmuntra till kreativitet och utforskande.

För att utomhusmiljön ska kunna bli en naturlig del av den

pedagogiska verksamheten kräver att det finns utrymme nog att vistas på. Ett stort problem med för små förskolegårdar är att barn inte rör på sig tillräckligt trots att den fysiska aktiviteten är viktig för små barns utveckling. Barn tar plats och de ska få ta plats.

Att förskolor behöver inrymmas i bottenplan på bostadshus är en naturlig konsekvens av en växande stad där många intressen ska konkurrera med varandra. Men det är inte alltid den bästa lösningen sett ur ett barnperspektiv. Små gårdar som ofta blir resultatet av en dylik lösning är också en hälsofråga. Studier visar att barn som har en egen förskolegård med en anpassad utemiljö i direkt anslutning till den egna verksamheten får sina behov av dagliga fysiska aktiviteter bättre tillgodosedda än barn som är beroende av att vuxna ska ta dem till en lekmiljö utomhus.

Barn på denna aktuella förskola hänvisas till närliggande park men erfarenheten gör gällande att det är det är hård konkurrens om parkmarker i vårt område dagtid pga. flertalet förskolor med små gårdar behöver samsas om gårdarna samt skolor vars elever behöver utrymme utomhus för sina raster.

Fysisk aktivitet har stora hälsoeffekter och påverkar barns fysiska och mentala utveckling positivt vilket gör förskolan till en mycket viktig arena för barns lärande.

Det är också ett av förskolans uppdrag enligt läroplanen:

Barnen ska få förutsättningar att utveckla en allsidig rörelseförmåga genom att ges möjlighet att delta i fysiska aktiviteter och vistas i olika naturmiljöer. Utbildningen ska ge barnen möjlighet att uppleva rörelseglädje och därigenom utveckla sitt intresse för att vara fysiskt aktiva.

Vi i den rödgröna majoriteten beklagar att vi fått ärva detta ärende med en planerad förskola vars gårdsstorlek begränsar barns rörelseutrymme. Den rödgröna majoriteten 2016 gick vidare med ett detaljplansärende som ringade in att i Årsta fanns också behov av förskolor. Den forna majoriteten gick sedan vidare med ett inriktningsbeslut för samma ärende 2018 som denna gång ringade in storleken på den planerade förskolegården trots invändningar på gårdens storlek från flertalet håll.

Det är detta ärende vi nu sitter med idag. Ärendet har fått gå långt under den forna majoritetens styre och att hindra en fortsättning nu blir inte görligt utan stora ekonomiska konsekvenser för stadsdelen. Samt att behovet av en förskola är stort.

I och med att storleken inte går att påverka blir det nu ytterst viktigt att arbeta med det funktionsprogram för förskolegårdar som ska

färdigställas under 2023 samt lekvärdesstrategin. Gården ska vara anpassad till årstidsväxlingar och utformas med fokus på ökad rumslig utomhuskvalité samt att lösningar behöver implementeras i verksamheten för daglig aktivitet utomhus.

Barnens rätt till rymliga pedagogiska utemiljöer utformade efter ett barnperspektiv är något vår rödgröna majoritet värnar högt och frågan om förskolegårdars storlek är högt prioriterat att följa i kommande planprocesser."

**Handlingar i ärendet**

- HÄ 2022/789-5 (Godkänd - R 4) Tjänsteutlåtande Ny förskola i kvarter Zachrisberg i Årstaberget
- HÄ 2022/789-6 Bilaga A Ritning - Ny förskola i kvarter Zachrisberg i Årstaberget
- HÄ 2022/789-2 Bilaga B Gårdsritning - Ny förskola i kvarter Zachrisberg i Årstaberget

## **Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Johan Georg, Nilsson	2023-02-27
Andrea Corona, Törnестam	2023-02-27

**Handläggare**  
Mattias Carlsson  
Telefon: 0850829471

**Till**  
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd  
2023-02-23

## Ny förskola i kvarter Zachrisberg i Årstabergr

Genomförandebeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förslaget om en ny förskola med kapacitet för sex barngrupper i fastigheten Zachrisberg 2 i Årstabergr.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande den nya förskolan, med ny ökad hyra.
3. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Ikano under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget.

### Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen har låtit Ikano bostad planera och projektera en ny permanent förskola i fastigheten Zachrisberg 2 i Årstabergr. Målet har varit att de nya lokalerna ska motsvara behovet i nyproduktionen i Årstabergr. Den nya förskolan uppförs i två plan med plats för sex avdelningar eller 108 barn. En gård tillhörande förskolan byggs på kvarterets innergård. Förskolegården blir 720 kvm stor vilket innebär 6,7 kvm/barn. Förskolan planeras att lämnas över till förvaltningen i december 2023.

Avtalet tecknas med Ikano i 10 år, årshyran år 1 är 3 004 000 kronor, vilket innebär en årshyra / barn om 27 815 kr.

### Bakgrund

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade den 22 november 2018 att godkänna inriktningen för en ny förskola om fyra avdelningar i kvarteret Packrummet vid Årstabergr (nuvarande kvarteret Zachrisberg). Detaljplanen för området vann laga kraft 2016 och nu uppförs omkring 1 000 lägenheter i området. I detaljplanen finns möjlighet att uppföra totalt tre förskolor med sammanlagt 15 avdelningar, men eftersom antalet barn som bor i området har minskat har stadsdelsförvaltningen valt att avstå två förskolor, samtidigt som förskolan i kvarteret Zachrisberg utökades till sex avdelningar.

Parallellt med den utbyggnation som sker, sker även kontinuerlig översyn av befintligt lokalbestånd för att identifiera lokaler som inte är ändamålsenliga i syfte att anpassa lokalbeståndet till behov av platser med funktionella och ändamålsenliga lokaler

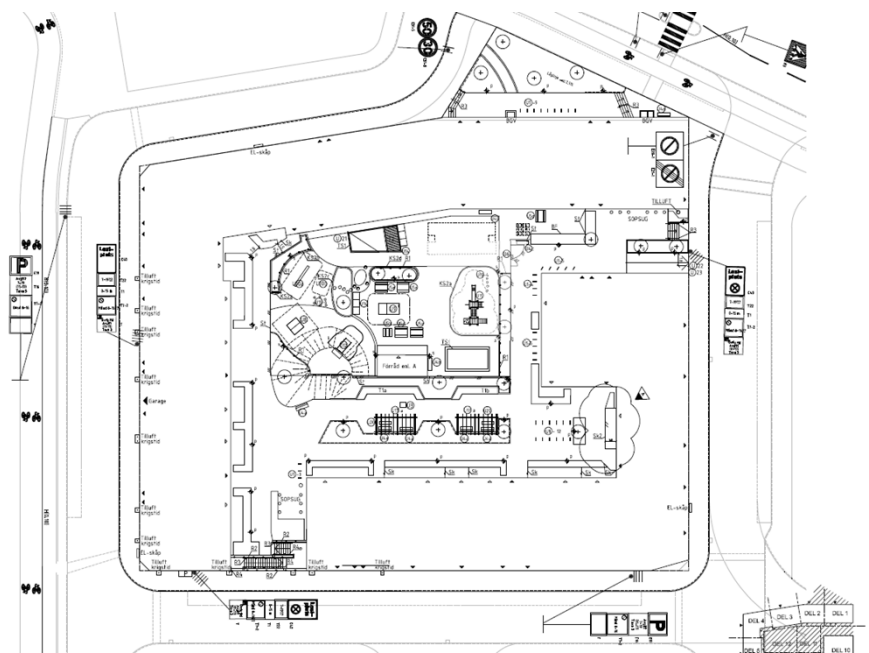
### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och intern service i samarbete med förskoleavdelningen. Ärendet behandlas i förvaltningsgrupp den 14 februari 2023.

### Ärendet

Den nyproducerade förskolan i kvarteret byggs av Ikano bostad och stadsdelsförvaltningen avser att hyra lokalerna av byggaktören. Förskolan, som är placerad på våning 1 och 2 i ett flerbostadshus, kommer att ha sex avdelningar och en total yta på 1 240 kvm (BRA) samt ett eget tillagningskök. Med en planerad kapacitet om totalt 108 barn innebär det cirka 11 kvm yta per barn.

Förskolegården ligger på kvarterets innergård och är avsedd för förskolans verksamhet dagtid, men kan disponeras av boende i huset kvällar och helger. Förskolegården är 720 kvm stor vilket ger en yta om 6,7 kvm/barn.



*Situationsplan kv Zachrisberg 2, förskolegård.*

### Tidplan

Genomförandebeslut i stadsdelsnämnden	Februari 2023
Beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott	April 2023
Övertagande	December 2023

### Ekonomi

Avtalet tecknas med Ikano i 10 år, årshyra år 1 år  
3 004 000 kronor, vilket ger en årshyra / barn om 27 815 kr.

### Investeringar

Stadsdelsförvaltningen kommer att utrusta förskolan med inventarier, utöver den fasta inredning som till exempel all utrusning i tillagningsköket och gårdens utrusning som ingår i byggprojektet. Alla lösa inventarier kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsplan avseende inventarier. Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttningen.

### Nyckeltal

Lokal area (BRA)	1 240
Förskolegård friyta	720 kvm
Förskolegård friyta per barn	6,7 kvm
Kapacitet, Förskolebarn	108 st
Antal barngrupper	6 st
Årshyra	3 004 000 kronor
Årshyra per kvm (BRA)	2 422 kr
Årshyra / barn	27 815 kr
Lokalyta / barn	11,44 kvm

### Synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Ikano om 10 år för en ny permanent förskola i kv Zachrisberg. Förvaltningen bedömer att det långsiktiga behovet av förskoleplatser därmed uppfylls i närområdet.

möjligheter oavsett kön. Personalens arbetssätt ska utformas efter jämställda villkor och arbetsuppgifter. Utbyggnaden av förskolor i stadsdelsområdet är en del i arbetet med att kunna erbjuda bostadsnära barnomsorg och bidra till jämlika livschanser för flickor och pojkar.

Lars Wennberg  
stf. stadsdelsdirektör  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

Linda PaloLinda Palo  
avdelningschef  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

### **Bilaga**

Bilaga 1 - A Ritning Förskola kv Zachrisberg  
Bilaga 2 - Gårdsritning



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

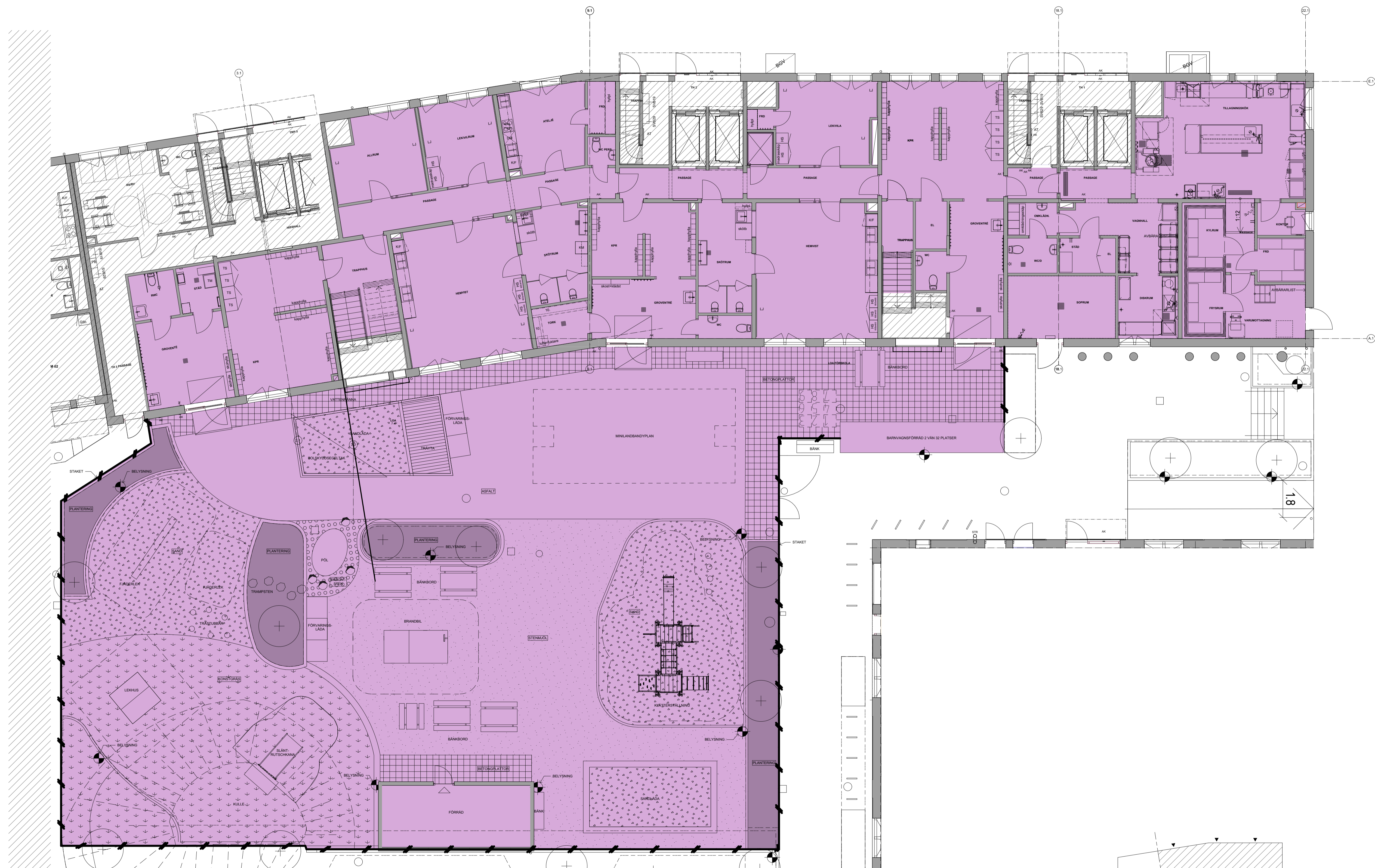
<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Lars Wennberg, stf. stadsdelsdirektör	2023-02-21
Linda Palo, avdelningschef	2023-02-21

# FÖRKLARINGAR

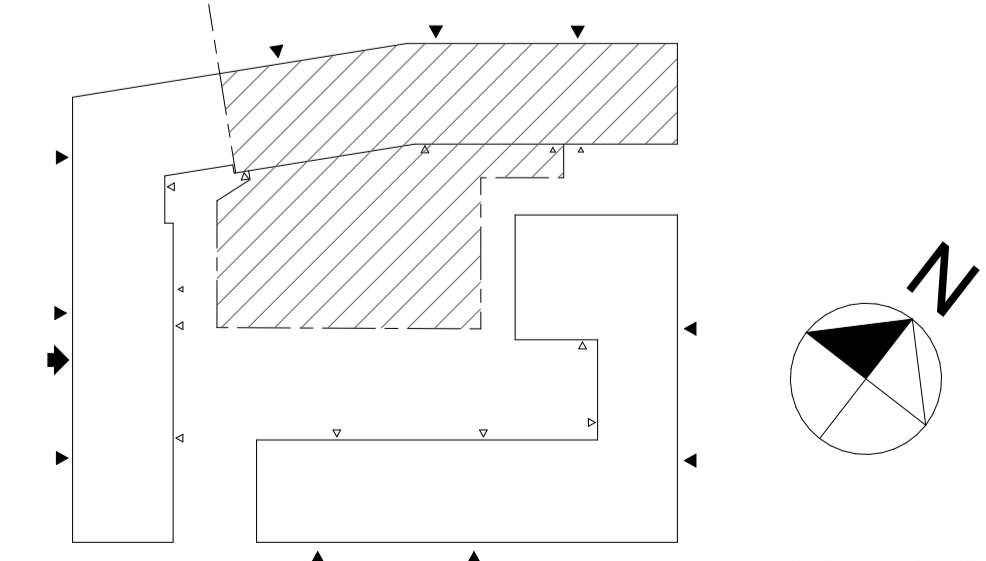
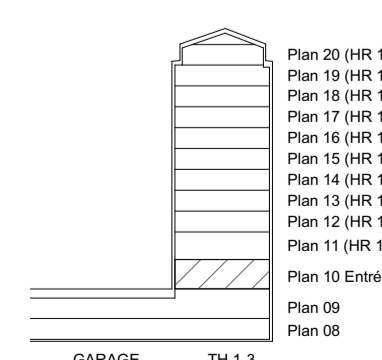
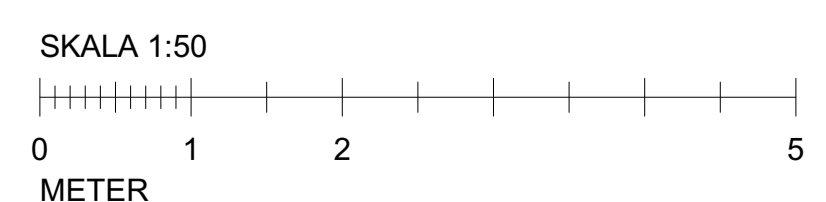
MÄTT ANGES I MM ENLIGT BYGGHANDLINGAR 90.  
HÖJDER ANGES I METER I RH2000.

RITNINGENS ORIGINALFORMAT ÄR A1.  
UTSKRIFT I HALVSKALA BÖR MÄTTKONTROLLERAS.

- AK ARMBÅGSKONTAKT
- DM DISKMASKIN
- HS HÖGSKÅP
- K/F KYL/FRYS
- KM KOMBINATION
- LJ LJUDABSORBENT I ABSORBENTKLASS A, UK 600 ÖFG, HÖJD 1200, ECOPHONE WALLPANEL EL. LIKVÄRDIG
- TM TVÄTTMASKIN
- TS TORKSKÅP



Rev	Stat	Innehåll	Rev	Dat
<b>KONTRAKTSHANDLING</b>				
<b>IKANO</b>				
Bostad				
<b>ETTILVA</b> ARKITEKTER /				
<b>KV FRITIDEN FÖRSKOLA</b>				
<input checked="" type="checkbox"/>	A	ETTILVAARKITEKTER AB	08-785 05 60	
<input type="checkbox"/>	K	LOOSTRÖM	08-755 11 60	
<input type="checkbox"/>	KP	STARKA BYGGELEMENT AB	044-20 25 00	
<input type="checkbox"/>	E	PE TEKNIK & ARKITEKTUR AB	010-516 00 00	
<input type="checkbox"/>	VS	BENGT DAHLGREN AB	08-588 88 100	
<input type="checkbox"/>	V	BENGT DAHLGREN AB	08-588 88 100	
<input type="checkbox"/>	SP	BRANDSKYDDSLAGET AB	08-588 188 00	
<input type="checkbox"/>	LA	LANDSKAPSLAGET AB	08-442 48 20	
<input type="checkbox"/>	VA	MARKTEMA AB	08-732 58 00	
UPPDRAG NR	2542	RITADKONSTR. AV	BS/WS	HANDLÄGGARE
ANSVÄRIG	2022-10-13	ANSVÄRIG	YUSUF PEKTAS	BS
HR 1	PLAN 10	NUMMER	A-49-1-110	BET
SKALA	A1 1:50			
	A3 1:100			



BIMcloud: BIMSERVER1 - BIMcloud Base for ArchCAD 23/Bostad2542\_KV Fritiden (KAN) TM TV - Smart plan 2022-10-12 - Utskrift 2022-10-13 kl 12:07



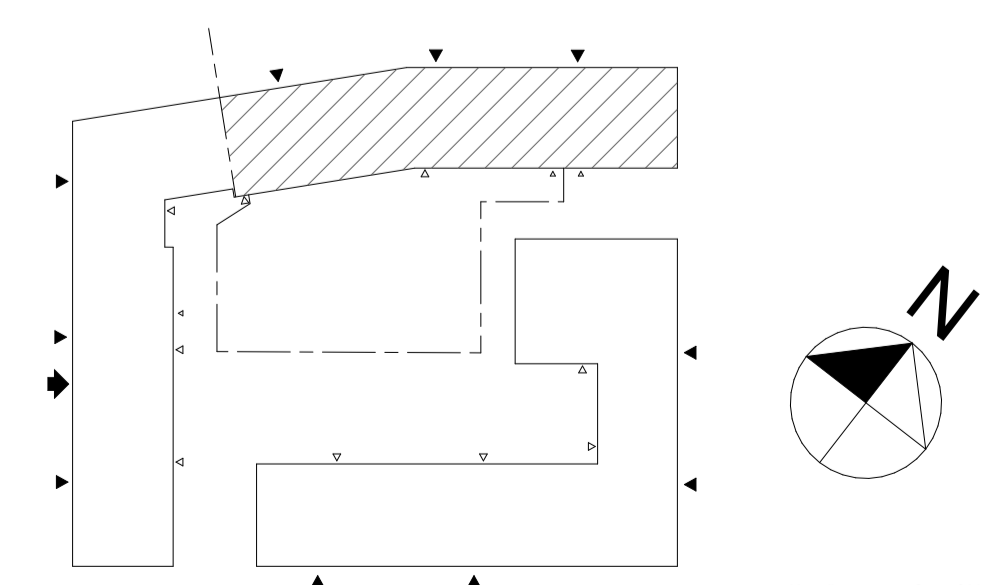
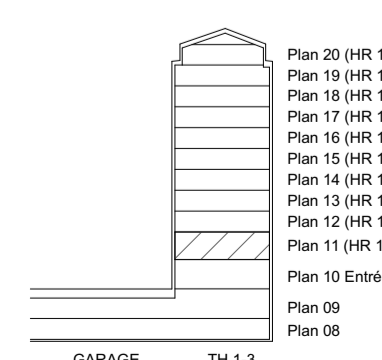
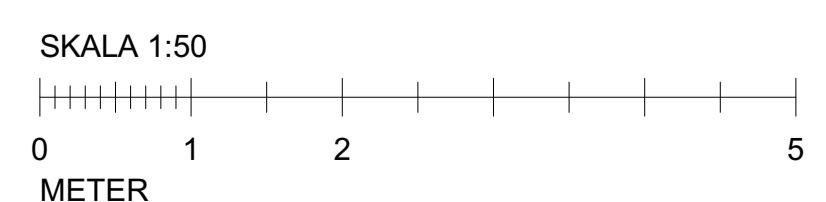
# FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MM ENLIGT BYGGHANDLINGAR 90.  
HÖJDER ANGES I METER I RH2000.

RITNINGENS ORIGINALFORMAT ÄR A1.  
UTSKRIFT I HALVSKALA BÖR MÄTTKONTROLLERAS.

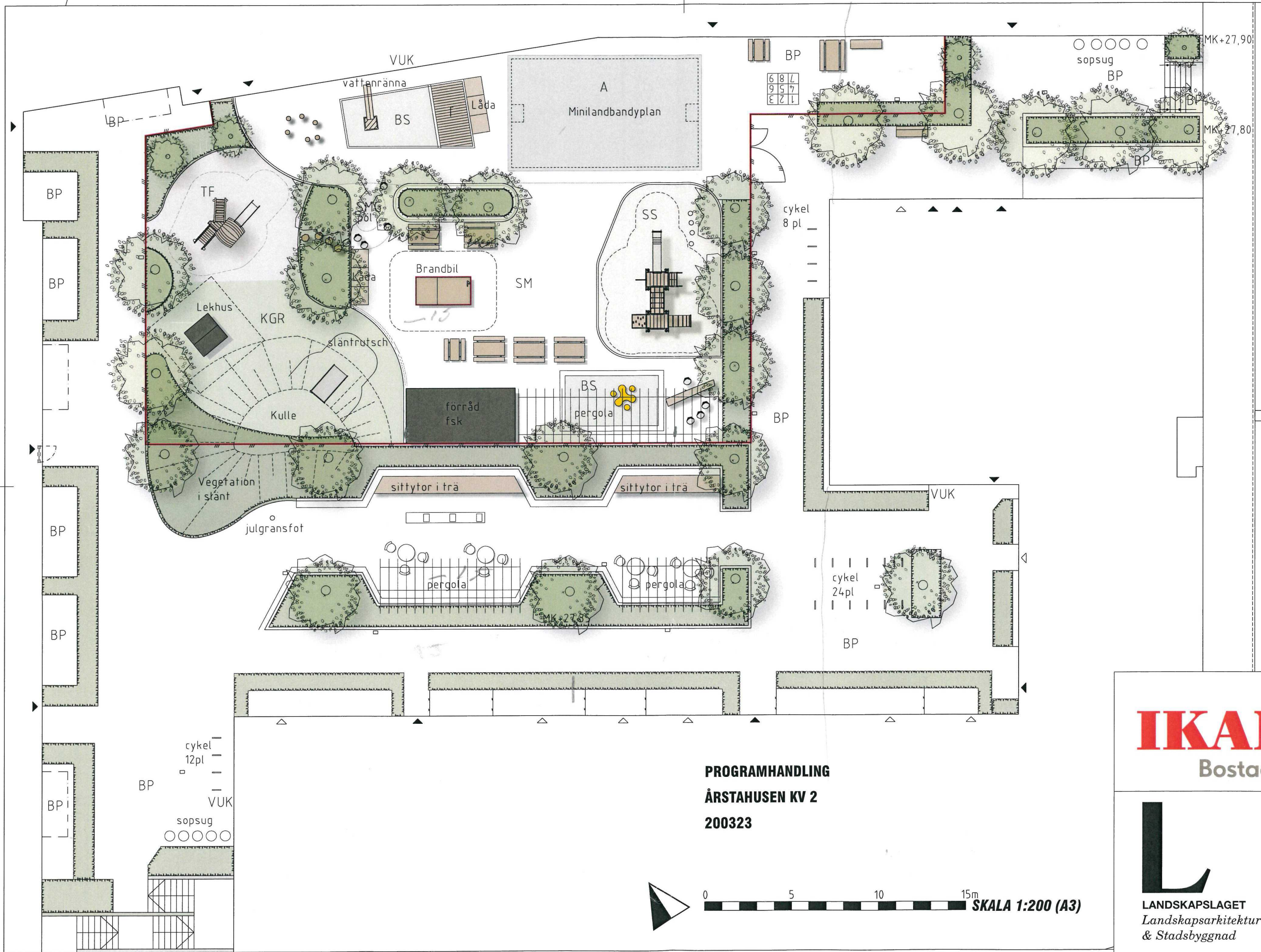
- AK ARMBÄGSKONTAKT
- DM DISKMASKIN
- HS HÖGSKÅP
- K/F KYL/FRYS
- KM KOMBINATION
- LJ LJUDABSORBENT I ABSORBENTKLASS A, UK 600 ÖFG, HÖJD 1200, ECOPHONE WALLPANEL EL. LIKVÄRDIG
- TM TVÄTTMASKIN
- TS TORKSKÅP

Kv Fritiden FÖRSKOLA		
LOA	PLAN	AREA
LOA	Plan 10	576
LOA	Plan 11	664
<b>S:a</b>		<b>1 240 m<sup>2</sup></b>
GÄRD	Plan 10	840 m <sup>2</sup>

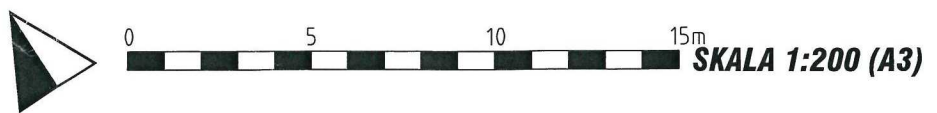


Rev	Stat	Innehåll	Rev Dat
<b>KONTRAKTSHANDLING</b>			
<b>IKANO</b>			
Bostad			
<b>ETTILVA</b> ARKITEKTER /			
<b>KV FRITIDEN FÖRSKOLA</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	A	ETTILVAARKITEKTER AB	08-785 05 60
<input type="checkbox"/>	K	LOOSTRÖM	08-755 11 60
<input type="checkbox"/>	KP	STARKA BYGGELEMENT AB	044-20 25 00
<input type="checkbox"/>	E	PE TEKNIK & ARKITEKTUR AB	010-516 00 00
<input type="checkbox"/>	VS	BENGT DAHLGREN AB	08-588 88 100
<input type="checkbox"/>	V	BENGT DAHLGREN AB	08-588 88 100
<input type="checkbox"/>	SP	BRANDSKYDDSLAGET AB	08-588 188 00
<input type="checkbox"/>	LA	LANDSKAPSLAGET AB	08-442 48 20
<input type="checkbox"/>	VA	MARKTEMA AB	08-732 58 00
UPPDRAG NR	2542	RITADKONSTR. AV	BS/WS
DATUM	2022-10-13	HANDLÄGGARE	BS
		ANSVÄRIG	YUSUF PEKTAS
	HR 1		
	PLAN 11		
SKALA	A1 1:50	NUMMER	A-49-1-111
	A3 1:100	BET	





**PROGRAMHANDLING**  
**ÅRSTAHUSEN KV 2**  
**200323**



**IKANO**  
 Bostad

**L**  
 LANDSKAPSLAGET  
 Landskapsarkitektur  
 & Stadsbyggnad