

Handläggare
Moa Pettersson
Telefon: 08-50829319**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Inhyrning av ny lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Norra innerstadens stadsdelsnämnds ansökan om inhyrning av ny lokal för förskola och fritidsgård på Jaktgatan 38 i Hjorthagen till en årshyra år ett om 2,4 miljoner kronor godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets utvecklings- och hr-avdelning.

Ärendet

Norra innerstadens stadsdelsnämnd har hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott ansökt om godkännande av en inhyrning av en friliggande byggnad på Jaktgatan 38 från Wallenstam AB.

Nämnden redovisar att till följd av planerad nyproduktion i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden inom stadsdelen Hjorthagen, förväntas behovet av förskoleplatser öka. Utifrån planerad nyproduktion fram till 2032 bedömer nämnden att en kapacitetsökning om 146 förskoleplatser behövs i området. Med anledning av den planerade byggnationen i området finns det även behov av ytterligare nya verksamheter, bland annat finns det behov av en lokal för fritidsgård.

Parallellt med denna inhyrning planerar nämnden för en ytterligare förskola i Hjorthagens gamla skola, med en kapacitet om 126 platser. Nämnden planerar även för avveckling av förskolelokaler som hyrs in hos bostadsrättsföreningar i området.

Nämnden beskriver att det finns behov av en lokal i området som möjliggör ett mångfunktionellt nyttjande. Behovet av förskoleplatser bedöms öka succesivt i området, samtidigt som behovet av fritidsgård finns redan idag. Nämnden anser därför att det vore optimalt om lokalen till en början används som en kombinerad förskola och fritidsgård, för att därefter övergå helt till

förskola när antalet förskolebarn ökar i området. Nämnden sökte primärt efter lämplig lokal inom stadens eget fastighetsbestånd, men fann ingen sådan. Därefter bedömde nämnden lokalen på Jaktgatan 38 som lämplig för ändamålet.

Nämnden anser att det finns ett flertal fördelar med att hyra in lokalen på Jaktgatan 38. Lokalen har inga större behov av ombyggnation, samtidigt som det finns goda möjligheter för en välfungerande utemiljö. Hyresnivån bedöms av nämnden som rimlig. Inhyrningen bedöms därför skapa goda ekonomiska förutsättningar för verksamheten. Enligt detaljplan ska lokalen användas som förskola, därav kommer fritidsgården behöva tillfälligt bygglov. Enligt den preliminära tidplanen väntas hyresavtalet gälla från och med 1 januari 2027, med möjlighet att tidigarelägga inhyrningen om behovet finns.

Beräkningsverktyget för lekvärdesfaktorer (LYF), som är en del av stadens lekvärdesriktlinjer och beslutades av kommunfullmäktige den 1 december 2025, visar att det inte finns förutsättningar för att uppnå lekvärdesriktlinjerna på platsen. Norra innerstadens stadsdelsnämnd har därför godkänt avsteg från riktlinjen. Nämnden motiverar avsteget med att förskolan ligger inom ett tätbebyggt område i innerstaden, samt att förskolegården kommer kunna erbjuda större friyta än många andra förskolor i stadsdelsnämndsområdet. Precis intill gården ligger även en park som förskoleverksamheten kan nyttja.

Ekonomisammanställningen nedan utgår från att lokalen används helt som förskola:

Beskrivning av förskolan

Kapacitet: 6 avdelningar, 80 platser

Lokalarea: 815 m², motsvarar cirka 10 m² per plats

Friyta: 815 m², motsvarar cirka 10 m² per plats

Årshyra: 2,4 miljoner kronor, motsvarar 30 000 kronor per plats

Hyra per m²: 2900 kr/kvm

Hyrestid: 5 år

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret finner att förslaget att hyra in en lokal på Jaktgatan, är i linje med nämndens lokalförsörjningsplan och noterar att avsteg från lekvärdesriktlinjen varit nödvändig. Stadsledningskontoret instämmer i nämndens bedömning av lokalens hyreskostnad som rimlig.

Stadsledningskontoret anser det viktigt att Norra innerstadens stadsdelsnämnd även fortsättningsvis arbetar aktivt med eventuella

avvecklingar och omstruktureringar av lokaler för att balansera nämndens hyreskostnader.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner Norra innerstadens stadsdelsnämnds ansökan om inhyrning av lokal på Jaktgatan 38 i Hjorthagen med en årshyra år ett om 2,4 miljoner kronor.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Alexandra Wynn
Avdelningschef

Bilaga

Norra innerstadens stadsdelsnämnds beslut per den 11 juni 2026 med tjänsteutlåtande

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2026-09-01
Alexandra Wynn, Avdelningschef	2026-09-01