

Handläggare: Christina Winberg  
Fastighetsförvaltningen  
AO Barnstugor/90  
Tel: 508 271 74  
[christina.winberg@gfk.stockholm.se](mailto:christina.winberg@gfk.stockholm.se)

2004-08-30

Dnr 04-770-1042

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Nybyggnad av förskola på fastigheten Tullstugan 2, Tullgårdsgatan,  
Södermalm  
Genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner att fastighetsförvaltningen på uppdrag av Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning genomför nybyggnad av en fem-avdelnings förskola på fastigheten Tullstugan 2 för en total investeringsutgift om ca 32 mnkr. Nybyggnaden utförs under förutsättning att avtal om framtida förhyrning tecknas.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Barbro Johansson

**SAMMANFATTNING**

Katarina-Sofia stadsdelsnämnd har ett stort behov av förskoleplatser. På fastigheten Tullstugan 2, Tullgårdsgatan, finns en ännu ej utnyttjad detaljplan för förskola. Gatu- och fastighetsnämnden tog 2003-11-04 inriktningsbeslut om nybyggnad av en friliggande förskola med 4-5 avdelningar inom fastigheten. Gatu- och fastighetskontoret har på uppdrag av stadsdelsnämnden tagit fram förfrågningsunderlag för nybyggnad av en 5-avdelnings förskola. Stadsdelsnämnden förväntas ta beslut om genomförande av projektet 2004-09-23. Investeringsutgiften bedöms till totalt 32 mnkr.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning har stort behov av ytterligare förskoleplatser inom Norra Hammarbyhamnen. På fastigheten Tullstugan 2 vid Tullgårdsparken, med adress Tullgårdsgatan, finns en ännu ej utnyttjad detaljplan för förskola. Gatu- och fastighetsnämnden tog 2003-11-04 inriktningsbeslut om nybyggnad av en friliggande förskola med 4-5 avdelningar inom fastigheten. Gatu- och fastighetskontoret har därefter på uppdrag av stadsdelsnämnden tagit fram förfrågningsunderlag för nybyggnad av en förskola med 5 avdelningar på fastigheten. Uppförandet av den nya förskolan beräknas påbörjas i november 2004. Stadsdelsnämnden förväntas ta beslut om genomförande av projektet 2004-09-23. Gatu- och fastighetsnämndens genomförandebeslut önskas redan 2004-09-21 för att projektets tidsramar ska kunna hållas enligt ovan.

### Samråd

Projekteringen har genomförts i samråd med företrädare för Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning och företrädare för verksamheten.

### Konsekvenser

#### *-ekonomiska*

Den totala investeringsutgiften vid nybyggnad av fem avdelningar bedöms till ca 32 mnkr. Investeringen föreslås belasta investeringsbudgeten 2004 med ca 2 mnkr, 2005 med 25 mnkr samt 2006 med 5 mnkr. Från det avgår sannolikt stimulansbidrag - dvs beställarstöd, stöd till förprojektering och projektering samt till särproduktionskostnad - som stadsdelen kommer att söka hos stadsledningskontoret. Avskrivningstiden föreslås till 33 år. Hyran beräknas som en självkostnad i enlighet med stadens principer för förhyrning av förskolor vilket skulle innebära en första årshyra om ca 2,9 mnkr. Om stimulansbidrag erhålls från stadsdelsnämnden för exempelvis särproduktionskostnader, sjunker hyran eftersom kapitalkostnaden kommer att minska till följd av en lägre nettoinvesteringsutgift.

Vidare kommer kontoret kommer att utreda möjligheten att söka bidrag ur miljömiljarden för sanering av mark vid anläggande av förskolegården inom fastigheten. Detta skulle kunna bidra till att investeringsutgiften ytterligare kan minskas.

En förutsättning för projektets genomförande är att avtal om framtida förhyrning tecknas med Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning.

#### *-miljö*

Miljöanpassning av förskolan görs med stöd av fastighetsförvaltningens miljöprogram.

#### *-måluppfyllelse*

Att skapa en god miljö för barn och personal, med beaktande av ekonomiska förutsättningar. Därutöver tillkommer fem avdelningar för barnomsorg inom stadsdelen.

*-kompensation för ianspråktagen grönyta*

I samband med nybyggnaden behöver ingen ytterligare grönyta tas i anspråk utanför fastigheten.

*-tillgänglighet*

Tillgängligheten kommer att tillgodoses genom beaktande av krav enligt Boverkets Byggregler och kontorets utemiljöprogram.

*-riskanalys*

Markförhållandena inom fastigheten har undersökts. För att säkerställa en god lekmiljö för barnen krävs en sanering av jorden på den blivande förskolegården. Kostnaden för deponering av jordmassor har lagts in i investeringsutgiften.

Stadsdelsnämnden har behov av lokalen för lång tid framöver. Någon risk för tomställning finns inte.

**Kontorets förslag**

Gatu- och fastighetsnämnden föreslås besluta att fastighetsförvaltningen upphandlar och genomför nybyggnad av en 5-avd förskola inom fastigheten Tullstugan 2 på uppdrag av Katarina-Sofia stadsdelsnämnd.

**SLUT**