

# FÖRSTUDIE NY FÖRSKOLA I INGARED

2025-07-03 Leverans till Barn- och ungdomsförvaltningen

## Innehåll

1. Uppdrag och beställning
2. Avgränsningar
3. Förstudiens resultat
4. Byggnadsdata
5. Hyresprognos
6. Fortsatt arbete
7. Bilagor

## 1 Uppdrag och beställning

Barn- och ungdomsförvaltningen har ett behov av en ny förskola i Ingared med kapacitet för minst 120 barn. För att möjliggöra detta tecknade Alingsåshem i juni 2022 ett planavtal med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att inleda detaljplanearbete vid Kärrbogärdevägen, del av fastigheten Ingared 5:114.

Ett avtal mellan Barn- och ungdomsförvaltningen och Alingsåshem tecknades i januari 2023. Enligt avtalet får Alingsåshem i uppdrag att medverka aktivt i detaljplanearbetet och ta fram beslutsunderlag kopplat till etableringen av den nya förskolan.

Uppdraget till Alingsåshem omfattar följande:

- Medverka aktivt i detaljplanearbetet genom deltagande i möten, framtagande av underlag samt säkerställa att nödvändiga beslut fattas i rätt tid.
- Säkerställa att detaljplanen ger byggrätt för en ny förskola i Ingared med kapacitet för minst 120 barn.
- Ta fram en hyresprognos för den planerade förskolan.
- Ta fram en tidplan för det fortsatta genomförandet av projektet.

## 2 Avgränsningar

Följande avgränsningar har gjorts:

Förstudien baseras på de utredningar och handlingar som tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Inga ytterligare utredningar har genomförts utöver dessa.

## 3 Förstudiens resultat

Sammanfattning av förstudiens resultat:

- Ett granskningsförslag till detaljplan har tagits fram, som möjliggör uppförandet av en ny förskola i Ingared.
- Inom planförslaget ryms en förskola i två våningar med plats för 120 barn.
- Förskolan planeras på del av fastigheten Ingared 5:114, vid Kärrbogärdevägen.
- Förutsättningar för genomförande, inklusive tidplan och hyresprognos, har belysts inom ramen för förstudien.

## 4 Byggnadsdata

### Bruttoarea (BTA)

1554 kvm

### Uthyrbara ytan (LOA)

1386 kvm

## 5 Hyresprognos

- Årshyra: ca 4 mkr
- Hyresnivå: 2 886 kr/kvm LOA uthyrbar yta

Hyresprognosen på ca 4 mnkr i årshyra är framtagen utifrån följande antaganden:

- Hyreskontrakt om 10 år.
- Hyresprognos i 2025 års nivå.
- Full momspliktig verksamhet förutsätts.
- Drift- och underhållskostnader ingår i hyran enligt hyresmodellen.
- El, vatten och uppvärmning ingår i hyran.
- Gränsdragningslistan kan påverka hyreskalkylen.

## 6 Fortsatt arbete och nästa steg

Om målet är att få till en ny förskola så snabbt som möjligt är det fördelaktigt att arbeta vidare med parallella processer. Det innebär att beslut om att inleda projektering föreslås tas under hösten/vintern 2025, trots att detaljplanen ännu inte är antagen.

### Nästa steg

Alingsåshem inväntar beställning av projektering från kommunen i enlighet med gällande lokalförsörjningsprocess för att ta fram en systemhandling för en ny förskola samt ett preliminärt hyresavtal.

### Viktiga frågor i fortsatt arbete

- Fortsatt arbete med kalkyl och hyresprognos.
- Färdigställande och antagande av detaljplan (granskning i sep 2025, prel. antagande i KF jan 2026, laga kraft tidigast feb 2026 om ingen överklagan sker).

### Preliminär tidplan

21 oktober 2025	Prel. behandling projektering i BUN
24 november 2025	Prel. beslut om projektering i KS
December 2025	Start projektering av systemhandling
28 januari 2026	Prel. beslut om antagande detaljplan i KF
September 2026	Beslut i KS/KF om byggstart
Augusti 2028	Prel. inflytt

## 7 Bilagor

Situationsplan