

FÖRSTUDIE NY FÖRSKOLA NOLHAGA

2024-11-19 Leverans till Barn- och ungdomsförvaltningen

Innehåll

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

1 Uppdrag och beställning

Under 2017 gav Barn- och ungdomsförvaltningen Fabs AB i uppdrag av att utreda möjligheten att bygga en ny förskola i Nolhaga, på grusplanen bakom Nolhagaskolan. En exploateringsförstudie genomfördes i syfte att ta fram underlag, kostnadsuppskattning och ansökan om planbesked för ändring av detaljplan.

Den 22 januari 2018 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden om positivt planbesked för planläggning för byggnation av ny förskola på fastigheten Sörhaga 2:4 m.fl.

Det innebar att avtal tecknades den 12 mars 2018 mellan Fabs AB och Barn- och ungdomsförvaltningen om att upprätta ny detaljplan för en förskola för 120 barn på fastigheten Sörhaga 2:4 i Alingsås.

Uppdrag

- Beställa en detaljplan för en ny förskola av samhällsbyggnadskontoret och för Barn- och ungdomsförvaltningens räkning projektleda arbetet.
- Få fram en byggrätt i Nolhaga som möjliggör en ny förskola med kapacitet för minst 120 barn.

Utifrån uppdraget och efter dialog med beställaren har följande dokument tagits fram i förstudien:

- Illustrationsplan
- Hyresprognos
- Tidplan för genomförande

2 Avgränsningar

Följande avgränsningar har gjorts:

- Förstudien har utgått ifrån de utredningar och handlingar som har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen. Inga ytterligare utredningar har gjorts utöver dessa.

3 Förstudiens resultat

Sammanfattning av förstudiens resultat:

- Ett slutligt förslag till detaljplan, som möjliggör för en ny förskola har tagits fram.
- Inom denna detaljplan inryms en förskola i två våningar med plats för 120 barn.

Bruttoarea (BTA)

1550 kvm

Uthyrbara ytan (LOA)

1350 kvm

Hysesprognos

- Ca 4 mnkr i årshyra
- 2 580 kr/kvm BTA uthyrbar yta

4 Hyesprognos

Hysesprognosen på ca 4 mnkr i årshyra är framtagen utifrån följande antaganden.

Antaganden i hyesprognosen

- Hyeskontrakt om 10 år.
- Hyesprognos i 2024 års nivå.
- Full momspliktig verksamhet förutsätts.
- Drift- och underhållskostnader ingår i hyran enligt hyesmodellen.
- El, vatten och uppvärmning ingår i hyran.
- Gränsdragningslistan kan påverka hyeskalkylen.

5 Fortsatt arbete

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

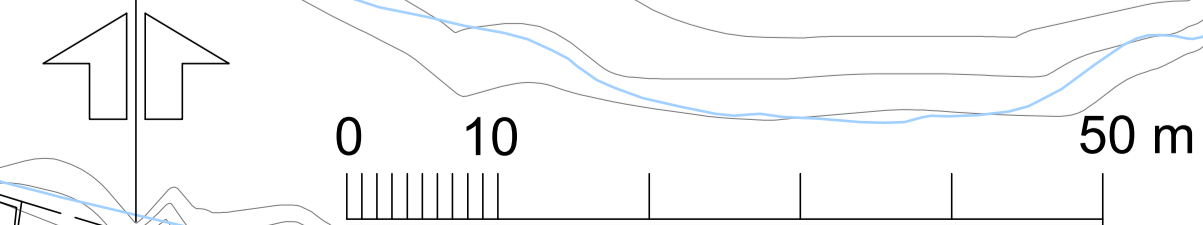
- Fortsatt arbete med kalkyl och hyresprognos
- Gränsdragning driftsfrågor

Preliminär tidplan

11 december	Prel. beslut om antagande detaljplan i KF
3 februari 2025	Prel. beslut om projektering i KS
Q 2 2025	Start projektering av systemhandling
Q 4 2025	Beslut i KS/KF om byggstart
Q 2 2027	Prel. inflytt

6 Bilagor

Illustrationsplan



A3: SKALA 1:1000
A1: SKALA 1:500

GRUNDKARTA

- Nolhagagatan Gatunamn
 - 0, 0:0 Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Nivåkurva
 - Markkontur
 - Slätt
 - Parkeringsgräns
 - Vägkantkörbana
 - Gång- och cykelbana
 - Gångbana
 - Staket
 - Befintlig byggnad
 - Befintligt träd
- Grundkartan upprättad av
Samhällsbyggnadskontoret 2021-03-01
Höjdsystem RH2000
Koordinatsystem SWEREF 99 12 00

ILLUSTRATIONSKARTA
GRANSKNINGSHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning

DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS
FÖRSKOLA VID NOLHAGA ALLÉ

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Träd som bör bevaras inom förskolegården.
- Illustration av nya träd

Upprättad 2021-03-08

Sara Ekelund
Planarkitekt

Cecilia Sjölin
planchef

Beslut	Instans
Samråd	KS
Granskning	KS
Antagande	KF
Lagakraft	