



Samhällsbyggnadskontoret/Fastighetsenheten

Handläggare: Johan Jönsson
Titel: Projektsamordnare
E-post: johan.jonsson@norrtalje.se

Till: Kommunfullmäktige

Investering 2025 - Skarsjö förskola nybyggnad inklusive uppdragsrapportering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:
Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja investeringsanslag med 63 700 tkr för nybyggnad av Skarsjö förskola
2. Investeringen finansieras inom budgeterad investeringsram i Mål och budget 2025-2027
3. Drift- och kapitalkostnad som uppkommer uppgår till 3 868 tkr/år (år 1)
4. Uppkommen kapitalkostnad finansieras genom utökad internhyra från och med 2026 till barn- och utbildningskontoret

Kommunstyrelsen beslutar för egen del:

1. Godkänna att uppdraget "Utredda förutsättningen för nya lokaler med kapacitet om 90-120 platser för Skarsjö förskola" anses slutfört i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 28 oktober 2024
2. Anslå utökat driftanslag om 1 500 tkr för rivning av befintlig Skarsjö förskola som finansieras genom kommunstyrelsens medel för oförutsett 2025

Sammanfattning

I samverkan med barn- och utbildningsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadskontorets fastighetsenhet att en ny förskola byggs för att ersätta den befintliga förskolebyggnaden för Skarsjö förskola, med en kapacitet för 120 barn. Den nya förskolan kommer att vara en tvåvånings konceptförskola som motsvarar framtida behov för området. Den nya byggnaden planeras att placeras på samma fastighet som den nuvarande förskolan.

Ett investeringsanslag om 63 700 tkr ger tillsammans med tidigare beviljat anslag om 1 000 tkr en total kostnad om 64 700 tkr en drift- och kapitalkostnad om 3 686 tkr per år (år 1) och som finansieras genom en utökad internhyra till barn- och utbildningsnämnden.

Ärendet

Fastighetsenheten har blivit tilldelad ett uppdrag från mål och budget 2024–2026 med titeln "Utredda förutsättningen för nya lokaler med kapacitet om 90-120 platser för Skarsjö förskola".

Arbetet har genomförts i samverkan med barn och utbildningskontoret.

I samband med att kommunstyrelsen fattar beslut om att anslå investeringsmedel för en nybyggnad av Skarsjö förskola antas även uppdraget "Utreda förutsättningen för nya lokaler med kapacitet om 90-120 platser för Skarsjö förskola" vara slutfört och godkänt.

Skarsjö förskola är belägen på ett mycket strategiskt och fördelaktigt läge i centrala Rimbo och har kapacitet för 80 barn. Behovet att ersätta den befintliga förskolebyggnaden är stort av flera skäl. De nuvarande driftlösningarna i byggnaden är föråldrade och energieffektiviteten är låg, vilket leder till höga energikostnader och en negativ miljöpåverkan. Med dagens högt ställda krav på hållbarhet, inomhusmiljö och energiprestanda är den befintliga förskolan inte längre lämplig för att möta moderna behov. Fjärrvärmecentralen är gammal. Energiförbrukningen för förskolan ligger idag på 221kWh/kvm. Snittet på kommunens fastigheter är 149kWh/kvm vilket innebär att Skarsjö förskola är i stort behov av energibesparande åtgärder. Förskolan har flera gamla ventilationsaggregat i dåligt skick och där det inte går att få tag på reservdelar. Utöver dessa finns det flertalet rumsaggregat som också är i dåligt skick. Samtliga aggregat är eluppvärmda och bidrar till den höga energiförbrukningen. Förskolan saknar uppkoppling för ventilationen och har därmed begränsade möjligheter till att energioptimera anläggningen. Allt sammantaget har den nuvarande byggnaden, med sitt byggår 1968, överskridit sin tekniska livslängd, vilket innebär att reparationer och underhåll blir alltmer kostsamma och ineffektiva.

Utöver de tekniska och ekonomiska aspekterna påverkar förskolans fysiska miljö både barnens och personalens välbefinnande och arbetsmiljö. En ny förskolebyggnad skulle kunna erbjuda moderna och flexibla lokaler som är bättre anpassade för dagens pedagogiska verksamheter och behov av trivsel, säkerhet och funktionalitet.

Samtidigt är förskolan placerad på ett mycket strategiskt och centralt läge nära väg 77, vilket ger utmärkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Arlanda. Genom att bygga en ny förskola kan kommunen skapa en hållbar och modern infrastruktur som möter framtidens krav och behov.

En konceptförskola innebär flexibla och pedagogiskt välanpassade lokaler för förskoleverksamhet, vilket skapar förutsättningar för likvärdighet och en bra arbetsmiljö för både barn och medarbetare, vilket är i linje med framtidens förskola och anpassat till omkringsliggande miljö, bebyggelse och naturvärden. Förskolan kommer att byggas i två plan, utrustas med ett eget tillagningskök med tillhörande matsal samt solceller och åtgärder för god driftsekonomi. Konceptförskola sparar tid under planering, projektering och byggnation, vilket innebär kostnadseffektivitet, baserat på tidigare lärdomar från projekt i andra kommuner.

Förskolan planeras på befintlig fastighet på en tomt på drygt 5 900 kvadratmeter. Förskolan, som har en teknisk kapacitet för 120 barn, står inför vissa begränsningar i förskolegården när nybyggnation planeras på den befintliga fastigheten. Planeringsmässigt bedöms dock gården vara bäst lämpad för cirka 110 barn, vilket innebär att förskolegården uppfyller Boverkets rekommendation om 40 kvadratmeter friyta per barn för att tillgodose behoven av utrymme och lek.

Förskolan handlas upp via Addas ramavtal för förskolebyggnader. Skanska är avropade för projektering, fas 1, och projekteringen pågår. Markförhållanden och konstruktion av grundläggning är vid ärendets framskrivande inte fullt utredda och därmed har det ännu inte kunnat fastställas vilka åtgärder som krävs vid grundläggning. Det finns därför en risk att grundläggningen kan bli mera kostsam än kalkylerat i ärendet.

Efter slutförd projektering och ett beslut om investering blir nästa steg är att ropa av Fas 2 på ramavtalet vilket innebär byggnationen av den nya förskolan, Skanska kommer i så fall att avropas som entreprenör för utförandet. Markarbeten planeras starta under mars/april 2025. Förskolan är sedan planerad att stå klar för start av verksamhet till hösten 2026.

Den befintliga förskolan planeras att rivas under första kvartalet 2025. Rivningen finansieras genom ett utökat driftanslag 2025 och beräknas kosta 1 500 tkr.

Under tiden för rivning och uppförande av ny förskola evakueras verksamheten till en paviljong som tillfälligt etableras på Skarsjöplan i direkt anslutning till den befintliga förskolan. Etablering av paviljongen pågår och evakuering är planerad att ske direkt efter juledigheten.

En förutsättning för att den nya förskolan ska kunna stå klar för start av verksamhet till hösten 2026 är att ett beslut om investeringsmedel fattas i kommunfullmäktige 16 december 2024. Om beslut fattas vid ett senare sammanträde kommer tiden för färdigställande av förskolan skjutas framåt i tiden.

Ärendets beredning

Ärendet har samberetts med barn- och utbildningskontoret och med ekonomiavdelningen

Kommunstyrelsen har den 12 juni 2023 anslagit 1 000 tkr för nya Skarsjö förskola, förstudie och utredning, se bilaga 1.

Barn- och skolnämndens arbetsutskott har den 21 oktober 2024 fattat Inriktningsbeslut nytt hyresavtal för Skarsjö förskola, se bilaga 2.

Barn- och skolnämnden har den 4 november 2024 fattat Inriktningsbeslut nytt hyresavtal för Skarsjö förskola, se bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomisk kalkyl:

Projektering och utredning	1 500 tkr
Byggentreprenad	40 500 tkr
Markentreprenad	14 700 tkr
Bygggherrekostnader	4 000 tkr
Oförutsett	4 000 tkr
Summa	64 700 tkr
Tidigare beviljat anslag för utredning	-1 000 tkr
Investering som söks	63 700 tkr

Komponentfördelning

Komponent	Andel, %	Belopp, Tkr	Avskr tid	Avskr/år
Stomme	27%	17 469	80	218
Byggnad utvändigt	10%	6 470	30	216
Byggnad invändigt	10%	6 470	25	259
VVS Installationer	15%	9 705	25	388
El	10%	6 470	20	324
Storkök/övrigt	8%	5 176	20	259
Mark	20%	12 940	30	431
Summa:	100%	64 700		2 095

Driftkostnader

Drift/underhåll/admin/försäkring	477 tkr/år
Kapitalkostnad år 1	2 095 tkr/år

Ränta (2% 2024)	1 294 tkr/år
Total kostnad	3 866 tkr/år

Total kostnad, dvs kapitalkostnader inklusive ränta och driftkostnader uppgår till 3 866 tkr (år 1) och finansieras genom utökad internhyra från och med 2026 till barn- och utbildningskontoret.

Skarsjö förskola har ett kvarvarande kapital om 1 314 tkr vilket direktavskrivs och belastar årets resultat.

Sökt investering ryms inom beslutad Mål och budget 2025-2027.

Tidigare har 1 000 tkr anslagits och tagits ut till projektnummer 23038.

I beslutad Mål och budget finns 68 000 tkr för Skarsjö förskola.

För rivning av befintlig Skarsjö förskola söks ett utökat driftanslag om 1 500 tkr som finansieras genom kommunstyrelsens medel för oförutsett 2025.

Konsekvenser för barn

Förslaget syftar till att ge positiva effekter för barnens utbildning, säkerhet, utveckling och välbefinnande, i enlighet med Barnkonventionen. Eftersom förslaget påverkar barn har en barnkonsekvensanalys genomförts för att pröva dess inverkan på barn och deras rättigheter. Bedömningen är att beslutet om inhyrning har tagit hänsyn till barnens bästa.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

En ny konceptförskola i Rimbo kan bidra till ökad tillgänglighet, förbättrad infrastruktur och stärkt långsiktig hållbarhet för lokalsamhället. Samtidigt kan etableringen av en större förskola som betjänar ett större område medföra att mindre, lokala förskolor läggs ned, vilket riskerar att leda till längre resor för barn och vårdnadshavare, särskilt i landsbygdsområden där avstånden mellan bostäder och samhällsservice redan är betydande.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Hans Heuser
Fastighetschef
Fastighetsenheten

Bilagor

Bilaga 1 §189 KS Investering 2023 - Nya Skarsjö förskola, förstudie och utredning

Bilaga 2 §62 BSN AU Inriktningsbeslut nytt hyresavtal för Skarsjö förskola

Bilaga 3 §81 BSN Inriktningsbeslut nytt hyresavtal för Skarsjö förskola

Beslut skickas till

Fastighetschef
Samhällsbyggnadsavdelningen
Barn-och utbildningskontoret
Ekonomiavdelningen
Kommunstyrelsekontoret