



FÖRVALTNING

Handläggare: Sylvia Christiansen
Titel: Lokalstrateg
E-post: sylvia.christiansen@norrtaelje.se

Till: Barn- och skolnämnden

Inriktningsbeslut nytt hyresavtal för Skarsjö förskola

Förslag till beslut

- Barn- och skolnämnden tillstyrker att de av samhällsbyggnadskontoret föreslagna investeringsåtgärder avseende Skarsjö förskola genomförs.
- Barn- och skolnämnden tillstyrker förvaltningens förslag om inhyrning av nya lokaler för ny förskola med kapacitet för 120 förskoleplatser vid Skarsjö för att ersätta den befintliga förskolan.
- Barn- och skolnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret gällande den nya förskolan.

Sammanfattning

I samverkan med samhällsbyggnadskontorets fastighetsenhet föreslår barn- och utbildningsförvaltningen 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.

Den totala investeringen är 64 700 tkr, den årliga internhyreskostnaden beräknas till 3 871 tkr, vilket ska finansieras genom barnpengen för förskolan. Under byggnationstiden kommer den befintliga förskolan att evakueras till inhyrd paviljong, med en inhyringskostnad på totalt 3 925 tkr år 1 och 2 289 tkr för de första 7 månaderna av år 2, vilket ersätter den ordinarie hyreskostnaden.

Ärendet

Skarsjö förskola är belägen på ett mycket strategiskt och fördelaktigt läge i centrala Rimbo och har kapacitet för 80 barn. I oktober 2024 planeras 65 barn vara inskrivna i verksamheten. Behovet att ersätta den befintliga förskolebyggnaden är stort av flera skäl. För det första har den nuvarande byggnaden, med sitt byggår 1968, överskridit sin tekniska livslängd, vilket innebär att den är i ett slitage- och förfallningsskede där reparationer och underhåll blir alltmer kostsamma och ineffektiva. 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. 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. Den goda tillgången till kollektivtrafik och pendlingsmöjligheter gör platsen attraktiv för föräldrar och personal, vilket gör att en ny byggnad på samma plats kan maximera tillgängligheten för närboende familjer, bidra till lokal samhällsutveckling och skapa en långsiktig investering för framtiden. Genom att

bygga en ny förskola kan kommunen skapa en hållbar och modern infrastruktur som möter framtidens krav och behov.

Befolkningsprognosen för området visar på en nedgång i barnvolym i mitten av prognosperioden som sakta återhämtar sig i slutet av perioden, men ändå inte riktigt förväntas nå upp till dagens barnvolym. För att möta de kommande årens prognostiserade behov av förskoleplatser och säkerställa en ekonomiskt hållbar och effektiv förskoleverksamhet finns det ett behov av en ny förskola med kapacitet för 120 barn i området. Genom etableringen av en större förskola, trots sjunkande befolkningsprognoser, skapas flera långsiktiga fördelar. Genom att på sikt ersätta mindre och äldre förskolor med en central större förskola skapas organisatoriska samordningsvinster. Organisationen av mindre förskolor blir särskilt kostsamt vid vikande barnantal, eftersom driftkostnaderna, kostproduktionen och bemanningen, inklusive hantering av vikarier, förblir höga oavsett antalet inskrivna barn. När barngrupperna minskar, fördelas dessa fasta kostnader över färre barn, vilket leder till en ineffektiv användning av resurser och ökade kostnader per barn. Genom att ersätta mindre förskolor med en större, central enhet kan dessa kostnader effektiviseras och en mer hållbar bemanningsekonomi uppnås, samtidigt som en mer flexibel och hållbar verksamhet säkerställs. Den nya förskolan kan också öppna avdelningar etappvis i takt med behovet, vilket ger flexibilitet att anpassa kapaciteten efter befolkningsutvecklingen. Genom att förbereda för kapacitetsökning skapas förutsättningar att hantera framtida lokalbehov och underlätta för ersättning av äldre förskolor i området. En större förskola erbjuder dessutom ökad flexibilitet att anpassa verksamheten och gruppammansättningar efter barnens och barngruppernas förskolepedagogiska behov, vilket bidrar till en mer dynamisk och effektiv pedagogisk miljö. Detta långsiktiga tänkande gör att kommunen kan möta framtida behov samtidigt som resurser används mer hållbart.

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 omkringliggande 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 förskolefastighet 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 förskolefastigheten. 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. Gårdens kvaliteter samt zonindelning planeras enligt angivelser i Riktlinje för friytor vid förskolor och grundskolor i Norrtälje kommun¹. Förskolegården utformas för att tillvarata den befintliga förskolans kvaliteter genom bevarad vegetation, rörelsestråk, samlingsplatser och lekutrustning i gårdsmiljön, vilket skapar inspirerande lärmiljö med höga lekvärderna. Lekutrustning från den nuvarande förskolans utemiljö kommer att återbrukas där det är möjligt. Utöver det har förskolan god tillgång till närliggande lek- och aktivitetsområden, vilket ytterligare kompenserar för den något mindre gårdsytan och ger barnen fler möjligheter till lek och rörelse. Den omgivande miljön erbjuder utmärkta möjligheter för utomhuspedagogik, vilket är en viktig del av förskolans arbete med att stimulera barnens lärande och utveckling i naturliga miljöer.

Investeringen i en ny förskola kan vara en långsiktig ekonomisk fördel för kommunen genom att minska underhållskostnader och förbättra energieffektiviteten. Beslut om inhyrning av förskola är ett steg mot ett fortsatt arbete i investeringsprocessen. Målsättning är en så liten total kostnad för kommunen som möjligt, därför ska kostnadseffektiva lösningar eftersträvas genom hela projektarbetet. Det innebär välfungerande och anpassade verksamhetslokaler för så liten bygg- och förvärvsinvestering som möjligt, där hänsyn tas till barn- och skolnämndens driftkostnader såväl som kommunens totala kostnadsbild. Kostnadsökningen i byggbranschen under de senaste fem åren har varit betydande. Byggmaterialpriserna har ökat med 30-40%, beroende på projekt och region. För vissa material, som trä och stål, har prisökningarna varit ännu högre, med trä som steg upp till 72%

¹ Riktlinje för friytor vid förskolor och grundskolor i Norrtälje kommun

under 2021, medan stål och armering ökade med över 40%. Arbetskraftskostnaderna har också stigit, men i en mer moderat takt, med en ökning på cirka 10-15%.²

Lagkrav

Barnkonventionen

Skollagen

Plan- och bygglagen

Boverkets byggregler, BBR 29

Boverket har föreskrifter och allmänna råd (BFS 2015:1)

Projektering och byggande skall ske på ett sådant sätt att angivna krav i gällande lagstiftning beaktas.

Kommuner har ett enligt skollagen³ ansvar att erbjuda barn förskoleplats inom 4 månader från önskat startdatum, för att tillgodose lagkravet är det av stor vikt att det finns en balanserad tillgång på förskoleplatser, vilket tillgodoses genom inriktningsbeslut om inhyrning av Skarsjö nya förskola som möjliggör flexibelt förhållningssätt att hantera fluktuationer i antal förskolebarn över tid i området.

Koppling till gällande styrdokument

Riktlinjer för friytor vid förskolor och grundskolor i Norrtälje kommun 2024-05-03

Tidplaner

Förstudie och programskede är slutfört, förhandsbesked för bygglov är beviljat. Ansökan om bygglov avses att lämnas in under 2024, projektering pågår för att möjliggöra ibruktage av ny förskola till höstterminen 2026.

Ärendets beredning

Ärendet är samberett av barn- och utbildningsförvaltningen och samhällsbyggnadskontorets fastighetsenhet. Ritningen för byggnaden är samverkad med fackliga parter.

Ekonomiska konsekvenser

Skarsjö	Uppskattad kostnad (tkr)
Förvärv av mark	0
Projektering	1 500
Byggnad	40 500
Markkostnader	14 700
Byggherrekostnader	4 000
Oförutsedda kostnader (risk)	4 000
Totalt	64 700
Tidigare anslag utredning	1 000
Nu söks	63 700
Internhyresberäkning	
Drift/underhåll/adm/försäkring	477
Kapitalkostnad år 1	2 098
Ränta 2%	1 296
Total kostnad	3 871

² Byggvärlden: byggvarlden.se/dampade-prisokningar-for-byggmaterial-2023/

³ Skollagen (2010:800) 8 kap. §§14, 14 a-c

Den preliminära hyreskalkylen för internt hyresavtal som barn- och utbildningskontoret tagit del av innebär en beräknad internårshyra på ca 3 871 tkr, vilket innebär en kapacitetshyra på 32,3 tkr per barn eller cirka 3 100 kr/kvm. Nuvarande internhyra för Skarsjö förskola 2024 uppgår till 791 tkr. Etableringen av den nya förskolan innebär enligt nuvarande kalkyl en lokalkostnadsökning med 3 080 tkr per år. Lokalkostnadsökningen kommer även att påverka den genomsnittliga lokalpengen till fristående huvudmän. Hur stor ökningen blir beror på hur väl den kommunala verksamheten lyckas fylla platserna i övriga förskolor, och effektivt lokalutnyttjande i stort.

Tabellen nedan visar kapacitetshyra, kvadratmeterhyra och kostnad per inskrivet barn i Skarsjö, samt som jämförelse de senast byggda kommunala förskolorna Linden i Hallstavik och den inhyrda Älmsta förskola.

	Antal barn Okt 2024	Kapacitet antal barn	Kapacitetshyra/ barn 2024 (kr)	Hyra per m2 2024	Hyra per inskrivet barn 2024	Hyra per barn vid 90% beläggning
Linden	85	120	21 655	2 275	30 572	24 061
Älmsta	59	100	24 679	2 973	41 829	27 421
Ny förskola Svanberga		120	37 083	3 574		41 204
Skarsjö (befintlig)	66	80	9 881	918	11 977	10 979
Ny förskola Skarsjö		120	32 258	3 109		35 843

För 2024 beräknas lokalkostnaden utifrån nuvarande internhyra för de befintliga förskolorna. Den tillkommande hyrans påverkan på lokalpengen och ersättningen till de fristående huvudmännen beräknas först när förskolan är klar och tas i bruk. Det står dock klart att investeringen kommer att medföra en påtaglig påverkan på lokalkostnadskomponenten i barnpengen och i bidraget till de fristående huvudmännen. En preliminärberäkning utifrån 2025 års budgeterade hyror och barnantal visar att den totala hyreskostnaden för förskoleverksamheten skulle öka från 23 569 tkr till 26 630 tkr, vilket skulle medföra en ökning av lokalkostnadskomponenten från 18 706 kr per barn till 21 135 kr per barn. Det innebär en ökning av bidraget till fristående utförare med 3 619 tkr.

En risk är om den nya förskolan inte fyller platserna innebär att den kommunala verksamheten får stor överkapacitet i den egna förskolan. Barn- och skolnämnden bör därför noga pröva eventuella nya ansökningar från fristående huvudmän om etablering av nya förskolor och dess påverkan på motsvarande kommunala verksamhet.

Under byggnationstiden kommer den befintliga förskolan att evakueras till närbelägna paviljonger. Inhyrningskostnad för paviljongerna inklusive etablering och avetablering beräknas till 3 925 tkr år 1 och 2 289 tkr år 2 (7 månader). Inhyrningskostnaden för paviljongerna, ersätter den ordinarie hyreskostnaden för de befintliga lokalerna under 2025.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förvaltningen bedömer att Skarsjö förskola, byggd 1968, behöver ersättas på grund av ålderdom, höga underhållskostnader och låg energieffektivitet. En ny förskola med kapacitet för 120 barn skulle uppfylla moderna krav på hållbarhet och pedagogik samt erbjuda en bättre arbetsmiljö. Trots en tillfällig nedgång i befolkningsprognosen skulle en större förskola ge ekonomiska fördelar genom samordningsvinster och effektivare resursutnyttjande. Samtidigt förbereder den området för framtida behov genom kapacitetsökningen och flexibel planering inför att på sikt ersätta mindre och äldre förskolor med en central större förskola och därmed skapa ytterligare organisatoriska samordningsvinster.

Förvaltningen föreslår att barn- och skolnämnden tillstyrker inriktningen att bygga en ny förskola med i två plan på fastigheten Skarsjön 1 till en uppskattad internhyreskostnad av 3 871 tkr och med en uppskattad investeringsutgift på cirka 64 700 tkr.

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 inhyring 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.

Jenny Nordström
Förvaltningsdirektör
Barn- och utbildningskontoret

Henrik Sundblom
Verksamhetschef
Barn- och utbildningskontoret

Bilagor

Ritningar

Beslut skickas till

Fastighetsenheten
Samhällsbyggnadsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Barn- och utbildningskontoret
Kommunstyrelsekontoret
Fastighetstrateg