

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/686-040

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Byggnation av Utskogens nya förskola**

Startbesked

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för nybyggnation av Utskogens förskola inom fastigheten Sicklaön 40:13 om maximalt 65 000 000 kronor som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2013, § 188, beviljade ramen för *förskolor ospecificerat* (huvudprojektnummer 98000013).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Välfärd skola har inkommit med en beställning av ny förskola. Nuvarande Utskogens förskola, som ligger på fastigheten Sicklaön 11:2 och består av sju avdelningar, har ett eftersatt underhåll sedan lång tid tillbaka. Då byggnadernas tekniska livslängd är passerad bedöms underhållskostnaderna för åtgärder nödvändiga för att klara av fortsatt verksamhet i lokalerna, att nu öka väsentligt. Exempelvis så har grunden rört på sig så att delar av byggnaderna står snett och fukt tränger in via taket. Uppvärmningen sker idag med olja och en konvertering till bergvärme är önskvärt. Byggnation av en ny förskola med åtta avdelningar är nödvändig med beaktande av behovet av förskoleplatser i området och verksamhets-, ekonomiskt- och miljöperspektiv.

Byggenheten har identifierat två alternativa lösningar för vidare åtgärder avseende Utskogens förskola. Alternativ 1 utgör en total nybyggnation av Utskogens förskola och innebär att förskolan flyttas från fastigheten Sicklaön 11:2 till fastigheten Sicklaön 40:13. Nuvarande Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 11:2 rivs. Alternativ 2 utgörs av en rivning och nybyggnation av Utskogens förskola på befintlig fastighet.



Byggenheten föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt enheten att påbörja nybyggnation av nya Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 40:13 enligt alternativ 1. Detta eftersom alternativ 1 är fördelaktigare än alternativ 2 som är praktiskt svår att genomföra, exempelvis förutsätter det bygglov på parkmark och trafiksituationen är mycket svår, samt att kostnaden bedöms högre.

## Ärendet

### Bakgrund

Utskogens förskola är belägen på fastigheten Sicklaön 11:2 väster om Skurusundsvägen. Förskolan är populär och ligger i ett expansivt område i Norra Skuru.

En ny detaljplan för Norra Skuru antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2011, § 346 *Detaljplan för Norra Skuru, Sicklaön* och vann laga kraft den 8 maj 2014. Enligt planbeskrivningen kommer Norra Skuru att omdanas successivt genom byggnation av permanenta bostäder. Öster om Skurusundsvägen på fastigheten Sicklaön 40:13, strax söder om kraftledningen, finns en tomt som enligt detaljplanen för Norra Skuru får bebyggas med förskoleverksamhet för åtta avdelningar. Lokaliseringen är central i området med ett gott kollektivtrafikläge. Intentionen med förskoletomten är att alla funktioner ska inrymmas.

Detaljplanen har en bestämmelse om fördröjd genomförandetid under två år för kvartersmark. Den fördröjda genomförandetiden löper ut i maj år 2016. Avsikten med bestämmelsen är att vatten, avlopp och gata ska vara utbyggt innan bygglov beviljas. Bygglov får endast ges inom de två första åren från det att detaljplanen vann laga kraft, om vatten, avlopp och gata har hunnit byggas ut för det område där bygglov söks. Byggenheten bedömer att projektets tidplan kan samordnas med den fördröjda genomförandetiden. Om startbesked nu erhålls, kan projektering och upphandling genomföras under 2015. Under våren 2016 kan bygglov sökas och vissa enklare markarbeten, exempelvis röjning, utföras. På det sättet behöver inte byggarbeten påbörjas förrän efter att den fördröjda genomförandetiden löpt ut. För det fall att vatten, avlopp och gata i området skulle vara utbyggt tidigare och att det bedöms som förenligt med planbestämmelserna, skulle byggnadsarbeten möjligen kunna påbörjas något tidigare under våren 2016, men det är alltså inte nödvändigt för projektet.

### Nuvarande status Utskogens förskola

Utskogens förskola, som består av sju avdelningar i form av paviljonger med 126 barn och cirka 30 anställda, har ett eftersatt underhåll sedan lång tid tillbaka. Paviljongerna är byggda på 70-talet och har en teknisk livslängd om maximalt cirka 35-40 år. Då byggnadernas tekniska livslängd därmed är passerad bedöms underhållskostnaderna för åtgärder nödvändiga för att klara av fortsatt verksamhet i lokalerna, att nu öka väsentligt. Exempelvis så har grunden rört på sig så att delar av byggnaderna står snett och fukt tränger in via taket. Uppvärmningen sker idag med en föråldrad oljepanna. Konvertering från oljepanna till bergvärmepump bör ske utifrån ett energi- och miljöperspektiv, vilket skulle innebära stora investeringar i ett befintligt objekt som är i mycket dåligt skick.



Både Valfärd skola, utbildningsenheten, lokalenheten och rektorn för Utskogens förskola bedömer att behovet av en ny förskola är stort, vilket har resulterat i en beställning av ett nytt objekt. Detta främst mot bakgrund av skicket på Utskogens förskola idag samtidigt som området befinner sig i en expansiv fas.

## **Alternativa lösningar**

Byggenheten har identifierat två alternativa lösningar för vidare åtgärder avseende Utskogens förskola. Alternativ 1 utgör en total nybyggnation av Utskogens förskola innebärande att förskolan flyttas från fastigheten Sicklaön 11:2 till fastigheten Sicklaön 40:13. Nuvarande Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 11:2 rivs. Alternativ 2 utgörs av en rivning och nybyggnation av Utskogens förskola på befintlig fastighet.

### **Alternativ 1 - nybyggnation på fastigheten Sicklaön 40:13**

Cirka 0,5 kilometer öst om fastigheten Sicklaön 11:2 där Utskogens förskola idag är belägen ligger fastigheten Sicklaön 40:13, vilken ägs av Nacka kommun. Fastigheten Sicklaön 40:13 består av berg och barrskog av varierande täthet och det är på denna fastighet en nybyggnation av nya Utskogens förskola planeras enligt alternativ 1.

Fastigheten Sicklaön 40:13 utgörs av en skärgårdstomt bestående av moss- och skogsbeklädd bergsrygg mellan Skurusundsvägen och landskapets branta sluttningar mot Skurusundet. Andra branta sluttningar försvårar att skapa plana ytor för lek och verksamhet men erbjuder i gengäld fantastiska utblickar och möjlighet till spännande och annorlunda lekmiljöer.

Nya Utskogens förskola föreslås uppföras i två plan fördelade på åtta avdelningar, till skillnad mot dagens Utskogen förskola som består av sju avdelningar. Den nya förskolan kommer efter ombyggnation att ha en kapacitet på cirka 155 förskolebarn, en ökning med cirka 29 barn.

Detaljplanen för Norra Skuru, inkluderat fastigheten Sickla 40:13, som vann laga kraft den 8 maj 2014 medger bland annat bebyggelse av förskola i två plan. Tomten berörs av en skyddszon med prickmark mot kraftledningstråket i norr samt prickmark även mot Skurusundsvägen i väster och angränsande tomter i öster.

### **Landskapsbild och markförhållande**

Fastigheten Sicklaön 40:13 upptar en yta om totalt 6 820 kvm. Tomtens topografi innebär mycket svåra markförhållanden och består i huvudsak av berg överlagt av morän. Det finns inga indikationer på förekomst av markföroreningar. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och morän med normal radioaktivitet. Värt att notera är att en 70 kV kraftledning, ägd av Vattenfall AB, passerar genom området. För att säkerställa ett gällande riktvärde för elektromagnetiska fält har ett skyddsområde om 30 meter från lednings mitt lagts in i detaljplanen för Norra Skuru. Den branta och starkt exponerade terrängen gör att större



delen av området är mycket känsligt ur landskapsbildssynpunkt. Den klättrande småhusbebyggelsen är en del av områdets karaktär.

### **Placeringen av förskolan samt ytre dovisning**

Den nya förskolebyggnaden avses placeras så att den följer och förstärker bergsryggens riktning och binder ihop tomtens nivåer samtidigt som placeringen är avsedd att minimera sprängningsarbeten och maximera möjligheterna att utnyttja utemiljön till lekytor och verksamhetsytor. En byggnadsmodell av hela förskolebyggnationen kommer att finnas tillgänglig under kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 9 december 2014.

Förskoletomten på fastigheten Sicklaön 40:13, uppmäter en total area om cirka 6 820 kvm. Förskolebyggnadens totala area (BTA) beräknas till cirka 1 580 kvm medan byggnadsarea (BYA) beräknas uppgå till cirka 1 030 kvm exklusive uthus. Bruksarea ligger på cirka 1 470 kvm vilket innebär cirka 9,2 kvm per barn vid en dimensionerad förskola för 160 barn respektive cirka 10,2 kvm vid en dimensionerad för 144 barn. Förskolans gård uppgår till en yta av cirka 4 000 kvm.

### **Trafik**

På uppdrag av byggenheten har Ramböll Sverige AB tagit fram en trafikutredning för att säkerställa och studera trafiksituationen inom detaljplanområde på fastigheten Sicklaön 40:13. Trafiklösningen för nya Utskogens förskola ska anpassas efter bygghandlingar som exploateringsenheten har tagit fram med hänsyn till förskolans placering.

### **Gång- och cykelförbindelser**

Gång- och cykelbanor på Skurusundsvägen norr om Prinsvägen saknas idag, varför gångtrafikanter går i körbanan. Enligt detaljplanen förutsätts cykeltrafik även fortsättningsvis ske i körbanan. Utöver att cykling sker i blandtrafik finns det ett par äldre oasfalterade vägar som kan vara möjliga att använda för gående och cyklister. En av dessa ansluter till Skurusundsvägen söder om Prinsvägen. Den passerar det nuvarande läget för Utskogens förskola och ansluter till Rudsjövägen. Rudsjövägen, som är en lokal gata med trottoarer, leder fram till det nya läget för förskolan. Gång- och cykelvägen kan vara ett alternativ till att gå och cykla längs Skurusundsvägen mellan Prinsvägen och förskolan.

### **Kollektivtrafik**

Skurusundsvägen kollaktivtrafikeras av buss 409 som går i halvtimmestrafik. Under de mest belastade timmarna mellan klocka 6-9 och mellan klockan 15 -19 trafikeras Skurusundsvägen även av busslinje 449 i halvtimmes trafik. Busshållplatsen ligger idag vid Skurusundsvägen i direkt anslutning till Rudsjövägen och förskoletomten. Detaljplanen anger ett nytt läge norr om Rudsjövägen.



## Parkering

Nya Utskogens förskola planeras att angöras via en enkelriktad slinga som utgår från Skurusundsvägen. Infarten planeras mynna ut i en parkering som inrymmer 26 parkeringsplatser inklusive en handikapparkering samt en lastplats. Angöring för varutransporter ligger i anslutning till varuintaget. Avdelningarna nås genom en gemensam entrégård. Cykelparkering och barnvagnsförråd placeras vid entregården.

Nacka kommun har nyligen antagit en parkeringspolicy som bland annat anger parkeringstal för personal vid ny- och ombyggnad av förskola och skola. Den planerade förskolan ligger i zon A enligt kommunens parkeringspolicy. Detta innebär, enligt de nya parkeringstalen, ett behov av sju bilplatser varav en handikapparkering och 14 cykelparkeringar för de 35 anställda.

## Miljö

Utänför den planerade förskoletomten på fastigheten Sicklaön 40:13 passerar en 70kV och en 20 kV kraftledning genom planområdet. Den större ledningen drivs av Vattenfall AB och den mindre av Boo Energi. Under detaljplaneprocessen gjorde verksamhetsutövaren mätningar och beräkningar avseende magnetfält kring kraftledningen. I samband med detaljplaneläggning prövades möjligheten att placera en förskola på fastigheten. För att säkerställa att inomhusmiljön där barn stadigvarande vistas säkras, placerades en skyddszon längs den norra gränsen. Skyddszonen är 30 meter från kraftledningens mitt.

Kraftledningen i detta område ska rivas. Den nya ledningsdragningen ska göras med en annan sträckning och kommer inte beröra detta område. Eftersom kraftledningen dessutom ska rivas inom en snar framtid, kommer denna fråga därefter att vara helt inaktuell. Enligt uppgift från Stockholms Ström planeras byggstart för detta rivnings- och ombyggnadsprojekt av Vattenfalls 70 kV luftledning tidigast 2017. Vid framtagande av situationsplan har hänsyn tagits till skyddszonen.

## Alternativ 2 - rivning och nybyggnation på befintlig fastighet Sicklaön 11:2

Det är inte möjligt att nu riva Utskogens förskola innan en ny förskola har byggts på annan plats. Kringliggande markområde utgörs företrädesvis av parkmark vilket innebär påtagliga svårigheter att placera provisoriska paviljonger i området. Det krävs sju provisoriska paviljonger med tidsbegränsat bygglov medan nybyggnation pågår. Dessutom är det inte alls kostnadseffektivt att hyra så många paviljonger under minst två till tre år även om kommunen får möjlighet att placera paviljonger i annat område. Det krävs en budget på cirka åtta miljoner kronor per år. Ur en säkerhetsaspekt kan det vara riskabelt för barn att vistas i eller nära en byggarbetsplats och det strider även mot miljö- och hälsoföreskrifter.



## Konsekvenser för barn

En välplanerad miljö har en positiv effekt på barns inläring och utveckling. Den fysiska inomhusmiljön är en viktig del i barnens lärande på en förskola. En kommunalt driven förskola eller skola ska erbjuda en god och trygg miljö. Detta ska visserligen också ligga i varje privatdriven förskolans uppdrag.

Barn ska ha en god inomhusmiljö i förskolan och inte utsättas för hälsorisker. Hur inomhusmiljön är konstruerad är av stor betydelse för vår hälsa, eftersom vi människor tillbringar en ansevärd del av vår tid inomhus. Inomhusmiljön påverkas av en rad olika faktorer exempelvis hur byggnaden är utformad och hur den används samt inte minst underhåll och skötsel av byggnaden och dess anläggningar.

## Kommentarer

Byggenheten föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt enheten att påbörja nybyggnation av nya Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 40:13 eftersom nuvarande Utskogens förskolebyggnad inte går att rädda samt mot bakgrund av de omständigheter, i form av kringliggande parkmark och behov av uppförande av paviljonger och ekonomiska överväganden som är förenade med en byggnation enligt alternativ 2.

## Tidplan

- Detaljplanearbetet avseende Norra Skuru vann laga kraft 8 maj 2014.
- Upphandling avseende nya Utskogens förskola planeras i början av 2015.
- Bygglovsansökan för åtta avdelningar avses inges under våren 2015.
- Byggnation av nya Utskogens förskola klar i slutet av 2016.

## Ekonomiska konsekvenser

Byggenheten föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt byggenheten att driva projektet vidare avseende ett investeringsmedel på 65 000 000 kronor ur huvudprojekt 98000013, *förskolor ospecificerat*. Uppskattning av den totala budgeten utgörs av olika referenser och en grov beräkning av entreprenadkostnad. Kostnaden för rivning av befintliga Utskogen förskola ingår ej i kalkylen. Förskolan innehar inte heller något restvärde.

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 156 848 000 kronor.



## Bilagor

1. Presentation nya Utskogens förskola
2. Investeringskalkyl
3. investeringskalkyl hyra
4. fotografi byggnadsmodell

Lars Nylund  
Enhetschef  
Byggenheten

Ronia Shakir  
Projektledare  
Byggenheten