

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, beviljad ram för *förskolor ospecificerat* (huvudprojektnummer 98000013).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nuvarande Utskogens förskola, som tillsammans med Borgvalla skola ligger på fastigheten Sicklaön 11:2, består av sju avdelningar och har ett eftersatt underhåll sedan lång tid tillbaka. Då byggnadernas tekniska livslängd har passerat bedöms underhållskostnaderna för åtgärder nödvändiga för att klara av fortsatt verksamhet i lokalerna, att nu öka väsentligt. Byggnation av en ny Utskogens förskola med åtta avdelningar är nödvändig med beaktande av behovet av förskoleplatser i området och verksamhets-, ekonomiskt- och miljöperspektiv.

Borgvalla skola har ett stort behov av kapacitetsutveckling. Antal elever utökas för varje år. Sommaren 2013 placerades en paviljongen på parkering. Denna byggnation var nödvändig för att kunna ta emot alla elever och för att kunna möta efterfrågan på elever efter skolvalet.

Enheten för fastighetsutveckling har identifierat två alternativa lösningar för vidare åtgärder avseende skol- och förskoleverksamheterna på fastigheten Sicklaön 11:2.

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 rivs vilket i ett senare skede medför en utökad möjlighet att kapacitetutveckla Borgvalla skola.



Alternativ 2 utgörs av en rivning och nybyggnation av Borgvalla skola och Utskogens förskola på befintlig fastighet Sicklaön 11:2.

Den 9 december 2014 återremitterade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ärendet för en djupare redovisning av alternativ 2. Enheten för fastighetsutveckling har vidare utrett alternativ 2 och föreslår fortfarande att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt enheten att påbörja nybyggnation av nya Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 40:13 enligt alternativ 1.

Ärendet

Bakgrund

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. Enheten för fastighetsutveckling 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.

Nuvarande status Utskogens förskola

Utskogens förskola är idag belägen på fastigheten Sicklaön 11:2 väster om Skurusundsvägen. Förskolan är populär och ligger i ett expansivt område i Norra Skuru. 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 välfärd skola, utbildningsenheten och lokalenheten bedömer att behovet av en ny förskola är stor, vilket har resulterat i en beställning av ett nytt objekt från välfärd skola. Detta främst mot bakgrund av skicket på Utskogens förskola idag samtidigt som området befinner sig i en expansiv fas.

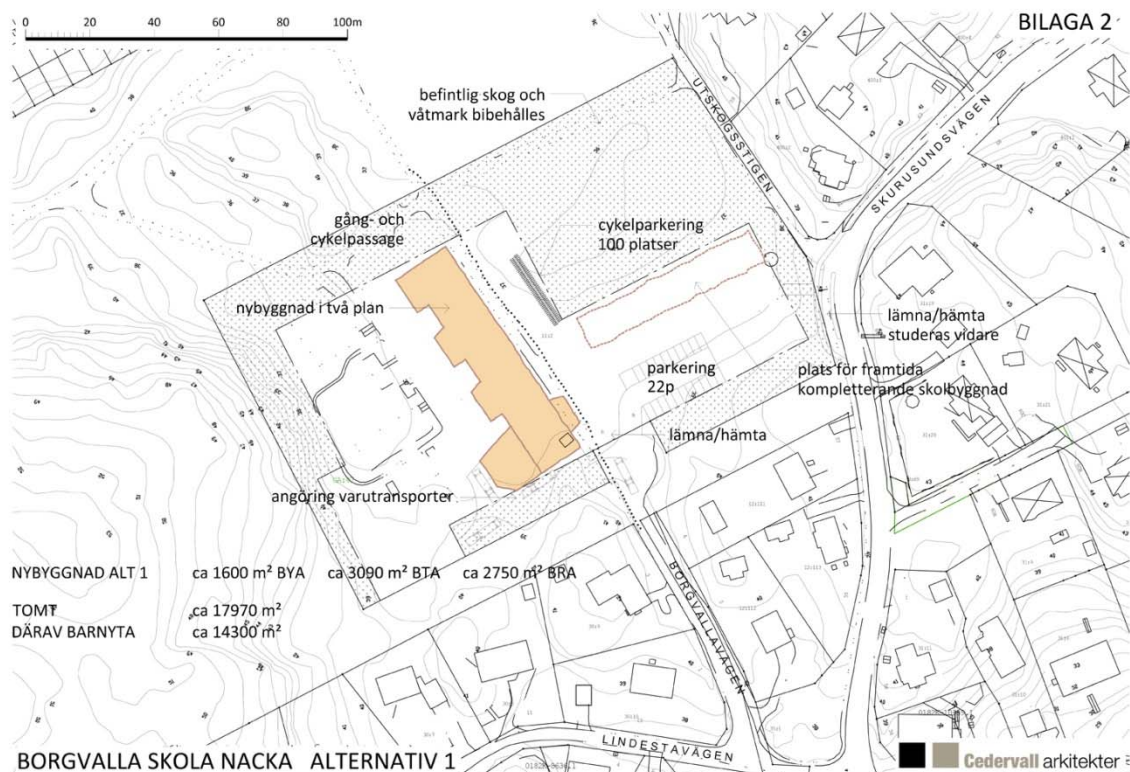
Alternativa lösningar

Enheten för fastighetsutveckling har identifierat och utrett två alternativa lösningar för nuvarande Utskogens förskola och Borgvalla skola.

Alternativ 1 innebär att man på fastigheten Sicklaön 11:2 inrymmer lokaler och utemiljöer för enbart en tvåparallellig F-3-skola med max 200 elever samtidigt som man på en tomt cirka 500 meter därifrån, på fastigheten Sicklaön 40:13, bygger en ny Utskogens förskola på åtta avdelningar för max 160 barn.

Alternativ 2 innebär att man på fastigheten Sicklaön 11:2 inrymmer lokaler och utemiljöer för både en tvåparallellig F-3-skola med max 200 elever och en 8-avdelnings förskola för max 160 barn. Förslaget innebär att befintliga Borgvalla skola och Utskogens förskola rivs och ersätts med en gemensam byggnad. Byggnaden kommer att innehålla lokaler för åtta avdelningar förskola för cirka 160 barn och en två-parallellig F-3 skola för cirka 200 elever i åldrarna 6-10 år.

Alternativ 1 – allmän beskrivning





Den nya byggnaden föreslås bestå av en långsmal huskropp i två plan som placeras i Nord-sydlig riktning utmed den befintliga allmänna gång- och cykelvägen som passerar tomten. Den nya skolan kommer att ha plats för fyra klasser per plan. I förslaget inrymmer skolan bland annat en idrottshall 12x18 m med bilokaler, en skolrestaurang med tillagningskök samt en ateljé som resurs för slöjd- och bildämnen samt fritidsverksamheten. Skolan föreslås få en bruksarea (BRA) av cirka 2 750 kvm. Per elev blir detta cirka 13,7 kvm, inklusive ytan för idrottshallen. Eftersom skolenheten är liten innebär idrottshallen, med en bruksarea (BRA) av cirka 465 kvm, en utökning av ytan per elev med cirka 1,8 kvm. Skolgården kommer att erbjuda möjligheter till en varierad och säker utemiljö rik på möjligheter och upplevelser. Lekytan per barn kommer att vara väl tilltagen, cirka 71,5 kvm per elev.

Förslag beträffande trafikflöden, angöring och parkering

Det totala antalet elever och personal minskar med cirka 100 elever och 30 personal på grund av flytten av Utskogens förskola. Detta innebär en minskning av rörelser och påverkar trafikflödet och belastningen på Borgvallavägen positivt och innebär en förbättring jämfört med dagens situation. Lösningen innebär att infart och angöring bibehålls via Borgvallavägen men förstärks med en hämta-lämna-angöring längs med Skurusundsvägen. På skoltomten anläggs sju stycken p-platser för personal och cirka 15 platser för besök och hämtning och lämning. Därtill föreslås cirka 100 platser för cykelparkering på skoltomten. För varutransporter till skolan ordnas en inhägnad angöringsficka med vändmöjlighet, med T-backning, för 12 m lastbilar och sopbilar.

Totalkostnad för projektet

Totalkostnad för projektet enligt alternativ 1 uppskattas till 65 000 0000 kr.

För- och nackdelar med alternativ I

Fördelar

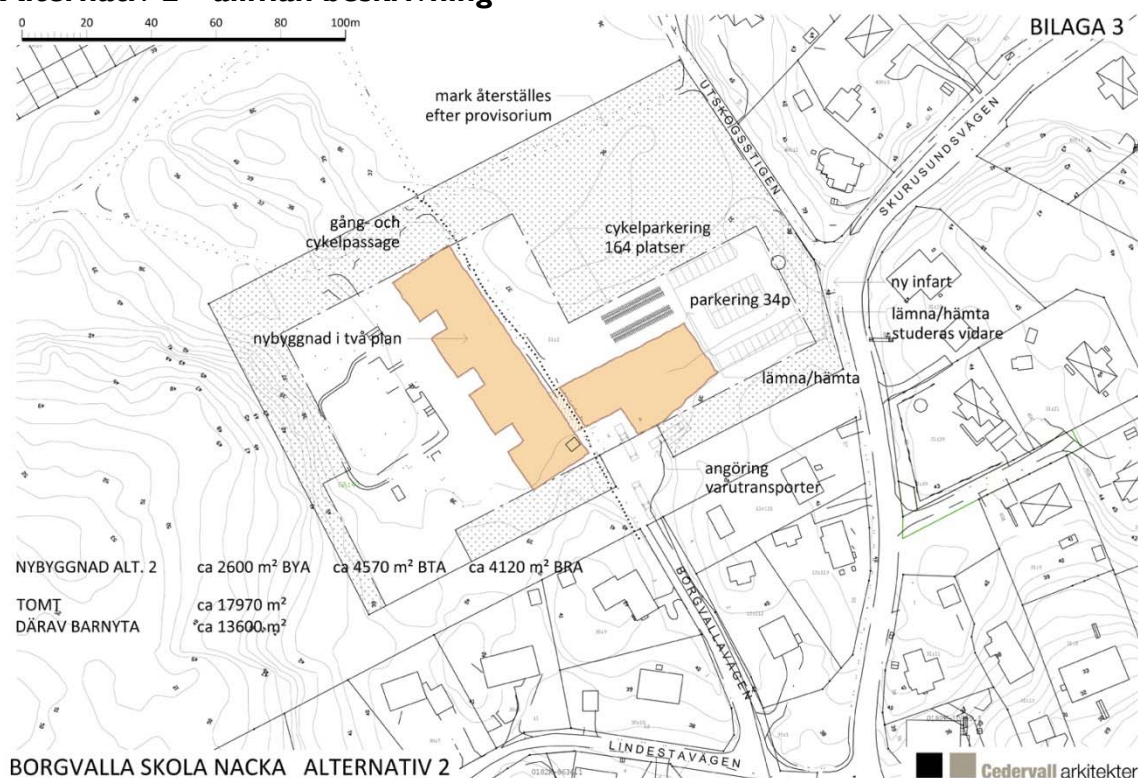
- Plats för eventuell framtida kompletterande skol- och förskolelokaler på tomten.
- Befintlig skolbyggnad kan, utan större åtgärder, användas ända fram till inflyttning i de nya lokalerna.
- Byggnadsåtgärder helt i överensstämmelse med gällande detaljplan kan ge snabb bygglovsprocess.
- Verksamheten (utom trafiksituationen) påverkas i mindre omfattning under byggtiden.
- Minskad trafik på Borgvallavägen eftersom förskoleverksamheten flyttar. En eventuell plats för hämtning och lämning längs med Skurusundsvägen kan förbättra situationen ytterligare.
- Barnens lekytor är väl avskilda från korsande trafik på gång- och cykelvägen över skoltomten som mer eller mindre bibehåller sin befintliga sträckning.
- Den befintliga skogs- och våtmarken i tomtens norra del kan bibehållas.
- Lägre totalkostnad.

- Möjlighet att upprätta ny detaljplan för Sicklaön 11:2 med möjlighet till bostadsbebyggelse där befintliga Borgvalla skola ligger, se bilaga g.

Nackdelar

- Förskole- och skolverksamhet separeras geografiskt.

Alternativ 2 – allmän beskrivning



Den nya byggnaden föreslås bestå av en L-formad byggnad i två plan. I denna huskropp finns plats för förskolan i bottenvåningen och hemvister för årskurserna F-3 i överplanet. Den kortare huskroppen som avgränsar skoltomten mot söder har en portik som låter gång- och cykeltrafiken från Utskogsvägen passera genom byggnaden. I denna huskropp finns skolans övriga lokaler samlade; administration och personallokaler, skolrestaurang med tillagningskök, idrottshall, slöjdateljé som resurs för slöjd- och bildämnena samt fritidsverksamheten.

Förslaget inrymmer en idrottshall 12x18 m med bilokaler, Eftersom skolenheten är relativt liten innebär idrottshallen, med en bruksarea (BRA) av cirka 465 kvm, en utökning av ytan per elev med cirka 1,3 kvm. Den kombinerade förskolan/skolan föreslås få en bruksarea (BRA) av cirka 4 120 kvm. Per barn/elev blir detta cirka 11,4 kvm, inklusive ytan för idrottshallen enligt ovan. Skol- och förskolegården kommer att erbjuda möjligheter till en varierad och säker utemiljö rik på möjligheter och upplevelser. Förskolans lekgård, som är



placerad på samma plats som idag, kan avgränsas från övriga ytor och gångtrafiken över tomten. Lekytan per barn kommer att vara cirka 37,5 kvm per elev.

Förslag beträffande trafikflöden, angöring och parkering

En samlad skola och förskola innebär att det totala antalet elever ökar från nuvarande drygt 300 elever till 360 elever. Antalet personal är samma som idag. Detta innebär en ökning av rörelser och påverkar trafikflödet. Lösningen innebär att all in- och utfart och angöring för personal och föräldrar med bil föreslås till en ny infart i hörnet mellan Skurusundsvägen och Utskogsstigen och förstärks dessutom med en hämta-lämna-ficka längs med Skurusundsvägen. Angöring för varutransporter sker även fortsättningsvis via Borgvallavägen. Detta innebär en stor avlastning av trafik från Borgvallavägen, men en högt belastad trafiksituation flyttas till en ny in- och utfart vid Skurusundsvägen. Att öka trycket på skolans trafiksituation innebär en mer belastad situation än idag.

På skoltomten föreslås cirka 15 p-platser för personal och cirka 19 platser för besök och hämtning och lämning. Därtill föreslås cirka 164 platser för cykelparkering. För varutransporter till skolan ordnas en inhägnad lastgård med vändmöjlighet med backning, för 12 meter lastbilar och sopbilar i Borgvallavägens norra del. Platsen för leveranser och hämtning av avfall behöver studeras ytterligare så att den kan ske på ett trafiksäkert sätt, avskilt från gång- och cykeltrafik. Ytan utformas så att hämtning och lämning av barn inte uppmuntras. Den nord-sydliga gång- och cykeltrafiken till och från och förbi skolan avskiljs genom en staketinhägnad från lastgården och vändplanen vid Borgvallavägen. Gång- och cykelvägen från parkområdet och bostadsområdena norr om skoltomten föreslås bibehållas och ledas via en passage genom skolbyggnaden ner mot Borgvallavägen.

Totalkostnad för projektet

Totalkostnad för projektet enligt alternativ 2 uppskattas till cirka 200 630 000 kr.

För- och nackdelar med alternativ 2

Fördelar

- Skola och förskola inom samma område.
- Möjlighet till flexibelt lokalutnyttjande mellan skola och förskola.
- Den nya in- och utfarten vid Skurusundsvägen avlastar Borgvallavägen från personbilstrafik kopplat till skolan (men belastar istället Skurusundsvägen).
- Enbart varutransporter på Borgvallavägen.

Nackdelar

- Trafikmängden kommer totalt sett att öka genom att skol- och förskoleverksamheterna kommer att öka. Trafikbelastningen flyttas från ett ställe till ett annat, från Borgvallavägen till Skurusundsvägen/Utskogsstigen.
- Förslaget innebär en mindre uteyta per skolelev, cirka 37,5 kvm.



- Den befintliga skogsdungen och våtmarken på tomten riskerar förstöras för att ge plats för provisorier.
- Placeringen av provisorier innebär placering på prickmark.
- Den nya infarten ställer krav på detaljplaneändring vilket påverkar genomförandetiden.
- Osäkerhet beträffande bygglov för provisoriska lokaler och anordningar.
- Höga kostnader för provisoriska lokaler och anordningar, cirka 20 840 000 kr.
- Både förskolan och skolan påverkas i större omfattning av buller och inskränkningar i utomhusmiljön under byggtiden.
- Bygg- och etableringsområdet kommer under byggtiden att delvis ligga mycket nära den befintliga skolbyggnaden som kommer att behöva skyddas.
- Betydligt högre totalkostnad.
- Risk för minskad allmän tillgänglighet för det genomgående gång- och cykelstråket.

Tidplan för genomförande alternativ 1

- Detaljplanearbetet avseende Norra Skuru vann laga kraft 8 maj 2014.
- Upphandling avseende nya Utskogens förskola planeras i mitten av 2015.
- Bygglövsansökan för åtta avdelningar avses inges under våren 2016.
- Byggnation av nya Utskogens förskola klar hösten 2017.

Tidplan för genomförande alternativ 2

- Det krävs en detaljplanearbetet förändring avseende Sicklaön 11:2. Det vill säga där Borgvalla skola och Utskogen förskola ligger idag.
- Genomförandetid för detaljplaneprocess i bästa fall cirka två år, längre tid vid eventuella överklaganden, i sämsta fall tre till fyra år.
- Bygglövhantering och upphandling av provisorium kan ske parallellt i slutet av detaljplaneprocessen. Även detta kan ta lång tid beroende på bygglovshantering och överklaganden, tidigast sommaren 2018.
- Projektering och genomförande av ny förskola och skola hösten 2018.
- Inflyttning först under våren 2020.

Ekonomiska konsekvenser

Enheten för fastighetsutveckling föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt enheten att driva projektet vidare avseende ett investeringsmedel på 65 000 000 kronor ur huvudprojekt 98000013, *förskolor specificerat* för genomförande av alternativ 1. Uppskattning av den totala budgeten utgörs av olika referenser och en grov beräkning av entreprenadkostnad. Kostnaden för rivning av befintliga Utskogen förskola ingår inte i kalkylen. Förskolan innehar inte heller något restvärde.

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 124 300 000 kronor.



Konsekvenser för barn

En välplanerad miljö har en positiv effekt på barns inlärning och utveckling. Den fysiska inomhusmiljön är en viktig del i barnens lärande på en förskola.

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.

Bilagor

b_Presentation_nya_Utskogens_forskola

c_Investeringskalkyl

d_Investeringskalkyl_hyra

e_Fotografi_byggnadsmodell

f_Borgvalla_bilaga_1-4

g_Utvardering_av_fastigheterna_Sicklaon_40:13_och_Sicklaon_11:2_i_Norra Skuru

Lars Nylund
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Ronia Shakir
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling