

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

## **Statusrapport om Grängsårdets förskola**

### **Ärendet**

Samhällsutvecklingsförvaltningen har genomfört en statusbedömning av förvaltningsobjekt 343, Grängsårdets förskola, inom fastigheten Skuld 17. Bedömningen visar att byggnaden är i mycket dåligt tekniskt skick, vilket medför betydande svårigheter att upprätthålla en långsiktig och hållbar drift.

De identifierade byggnadstekniska bristerna påverkar verksamheten negativt och har förvärrats under det senaste året, vilket ytterligare försvårar en fortsatt användning av lokalerna.

I utbildningsnämndens behovsanalys som beslutades den 11 juni 2025 (§ 26) konstaterar nämnden att det råder en överkapacitet av förskoleplatser i Stocksund samt i den angränsande kommundelen Djursholm. I Stocksund finns det dessutom flera mindre förskolor med renoveringsbehov. Mindre förskolor är inte ekonomiskt hållbara att driva. Det i kombination med överkapacitet av förskoleplatser i området gör att bildningsförvaltningen tillsammans med samhällsutvecklingsförvaltningen behöver arbeta med en långsiktig planering av lokalbeståndet.

Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar att det inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra de investeringsåtgärder som skulle krävas för att säkerställa en varaktig teknisk funktion hos förvaltningsobjekt 343. Förskolan har, genom sin ursprungliga konstruktion och utformning, grundläggande byggnadstekniska brister som gör det mycket svårt att anpassa den till rådande tekniska krav och standarder. De åtgärder som skulle krävas kan och bör till stora delar likställas med en nyproduktion utan att uppnå de fördelar som en nyproduktion medför avseende exempelvis energi-, miljökrav och nödvändiga lokalytor.

Förvaltningen konstaterar vidare att lokalerna idag inte är att anse som ändamålsenliga. Förskolebyggnaden är inte heller avsedd eller passande att nyttjas för någon annan kommunal verksamhet, varför slutsatsen är att objektet bör avvecklas. Oavsett framtida vägval och lösning för permanenta ersättningslokaler anser förvaltningen att en snar evakuering av Grängsårdets förskola är nödvändig för att inte riskera en akut nedstängning av lokalen och förskoleverksamheten.

Samhällsutvecklingsförvaltningens fastighetsavdelning avser att i samarbete med bildningsförvaltningen ta fram en handlingsplan gällande avvecklingen av nuvarande lokaler samt lokallösning som ersätter nuvarande lokaler. Syftet med handlingsplanen är att närmare utreda förutsättningar och ta fram nödvändigt beslutsunderlag.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

## **Samhällsutvecklingsförvaltningen förslag till beslut**

### **Tekniska nämndens beslut**

Tekniska nämnden fastställer samhällsutvecklingsförvaltningens statusrapport för Grängsårdets förskola, förvaltningsobjekt 343, och överlämnar den till kommunstyrelsen.

### **Bakgrund**

*Förvaltningsobjekt 343, Grängsårdets förskola, inom Skuld 17*

Grängsårdets förskola uppfördes 1978. Den gällande detaljplanen S351 för fastigheten Skuld 17 fastställdes 1975 och innebar, bland annat, möjligheten att uppföra en förskola i planområdets nordvästra del. Den tillåtna markanvändningen där aktuell förskola uppfördes är enligt detaljplanen allmänt ändamål (A).

*Utbildningsnämndens behovsanalys, Grängsårdets förskola*

I utbildningsnämndens behovsanalys som beslutades den 11 juni 2025 (§ 26) konstaterar nämnden att det råder en överkapacitet av förskoleplatser i Stocksund samt i den angränsande kommundelen Djursholm. I Stocksund finns det dessutom flera mindre förskolor med renoveringsbehov. Mindre förskolor är inte ekonomiskt hållbara att driva. Det i kombination med överkapacitet av förskoleplatser i området gör att bildningsförvaltningen tillsammans med samhällsutvecklingsförvaltningen behöver arbeta med en långsiktig planering av det samlade lokalbeståndet.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning**

*Sammanfattande beskrivning*

Grängsårdets förskola som omfattar cirka 850 kvm BTA har idag ett omfattande reinvesteringsbehov.

*Byggnad*

Förskolan är uppförd på en platta på mark. Marken sjunker undan och grundläggningen gjordes som en enkel och snabb lösning med en oisolerad platta vilket får till effekt att det blir kalla golv.

Byggnadsstommen utgörs av trä. Byggnaden är klädd med enkla träpanelfasader och är konstruerad med ett låglutande tak med takbeläggning av papp. Takets uppbyggnad med uppstolpade takstolar med plywood som bågnar mellan takstolar behöver förstärkas upp. Takets konstruktion, skick och tidigare utförd renovering gör att det inte är ekonomiskt försvarbart att utföra reparationer och lagningar på enstaka takdelar eller detaljer. De fel och brister som finns med otäta svetsar och bristfälligt infästa kappor kan orsaka läckage i byggnaden.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

Sammantaget innebär denna konstruktion och utformning risk för bland annat fuktskador samt begränsade förutsättningar att genomföra byggnadstekniska åtgärder och förändringar.

#### *Fönster*

I fastigheten är det två typer av fönster installerade. Öppningsbara fönster/fönsterdörrar har två bågar med enkelglas i varje båge, slutna fönster har energiglas. Samtliga fönster är från byggnadsåret och är i dåligt skick. Rötskador och kittläpp på utsidan förekommer på majoriteten av fönstren. Fönstren är idag målade med plastfärg på utsida vilket gör att när fukt kommer in så får det svårt att komma ut som på sikt leder till rötskador. Förvaltningen gör bedömningen att det bästa alternativet är nya kompletta fönster/balkongdörrar och inte renovering. Vi bedömer att fönster och balkongdörrar idag är så slitna att det mest kostnadseffektiva är att byta ut till nya enheter.

#### *Golv*

Skick på golv är blandat men generellt är golven något slitna till mycket slitna. Bitvis är uppvik mot vägg och mattsvetsar spruckna vilket tyder på ålder, uttorkning och slitage. Alla golv har inte sprickor i sig men bedöms komma från samma tidsepok och därav löper de risk för likvärdiga skador de kommande åren. I våt- och personalutrymmen är golvet inte mekaniskt luftat med något höga till kraftigt höga nivåer av fukt. Framför allt i personalutrymmen.

#### *Energiprestanda*

Förskolebyggnaden utgörs av en konstruktion som speglar tiden och de energipriser som rådde vid projektering och uppförande. Förvaltningsobjektet har en låg energiprestanda och konstruktionen i sig ger inte utrymme för massiva förbättringar. Byggnaden värms upp med direktverkande elradiatorer, samtidigt som isolering i ytterväggar är enligt dåtida byggstandard och rådande energimarknad. De utrymmen som finns att tillgå i takbjälklaget är mycket begränsade och medger otillräckligt utrymme för tilläggsisolering och förändring av kanaldimensionering. Förvaltningsobjektets energiprestanda är enligt energideklarationen 188 kWh/m<sup>2</sup> och år vilket genererar energiklass F. Som en referens kan nämnas förvaltningsobjekt 409, Skogsgläntans förskola, som enligt energideklarationen uppnår energiklass C och 86 kWh/m<sup>2</sup> och år.

#### *Installationer*

Luftbehandling utförs med två separata system. TA/FA1 med mekanisk till- och frånluft samt värmeväxling försörjer förskolan och TA/FA3 försörjer storkök med mekanisk till- och frånluft. Aggregaten har bytts ut och troligtvis installerats ca 1996. Luftbehandlingsaggregaten börjar närma sig uppnådd teknisk livslängd och har enligt bedömning cirka 1–2 år kvar innan byte bör utföras. Gäller även frånluftsfläkt placerad på tak.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anders Forsberg

Lokalerna har behov av fullständig renovering, liksom en modernisering av tekniska system. Ventilationssystemet uppvisar brister och fungerar inte tillfredsställande, vilket ger földeffekter på inomhusklimat och luftmiljö. Uppvärmning av lokalerna sker genom direktverkande elradiatorer vilket tillsammans med bristfällig isolering bidrar till att byggnadens energiprestanda är otillfredsställande.

Problem med skador på förskolans avloppssystem och underbyggnad har också konstaterats. Stammar och stråk och majoriteten av kopplingsledningar för tappvatteninstallationer är till stor del kvar från byggåret 1978 och bedöms vara uttjänta beroende på ålder och skick. Det saknas en fettavskiljare och installation skulle således innebära att uppsågning av golvbjälklag och handgrävning skulle bli aktuellt. Detta tillvägagångssätt är tidskrävande och kostsamt.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning**

#### *Åtgärdsbehov*

För att lösa ventilationens brister och kunna åstadkomma de luftflöden som är nödvändiga måste ett helt nytt ventilationssystem tillskapas, inkluderande större aggregat, kanaler och don. Detta bedöms dock som nästintill ogenomförbart då byggnaden saknar tillräckliga utrymmen för en sådan dimensionering.

Byggnadens konstruktion är här ett effektivt hinder för att åstadkomma ett modernt ventilationssystem. Nuvarande ventilationsaggregat är placerade på ett sådant sätt att det inte finns tillräcklig fysisk access och den operativa styrningen av systemet är inte separerad från verksamhetslokalerna. Vindsutrymmet tillåter inte en kanaldimension som skulle vara tillräcklig och den invändiga fria takhöjden är otillräcklig med konsekvensen att både kanaler och aggregat skulle behöva placeras ovanpå yttertak. Det skulle vara en mycket bristfällig lösning så väl tekniskt, arbetsmiljömässigt som estetiskt. En ny teknisk lösning skulle även innebära att anpassningar för nya brandkrav skulle vara nödvändig.

För att klara av målen avseende minskad energianvändning och minskade koldioxidutsläpp är det inte fruktbart att investera i byggnader som inte har de rätta förutsättningarna för att uppnå satta reduktionsmål.

Uppvärmningssystemet med direktverkande elradiatorer är föråldrat och ett vattenburet system är ett måste för att uppnå ekonomi och komfort.

Byggnadens vägg-tjocklek och framför allt golv som saknar isolering är underdimensionerade och en tilläggsisolering skulle vara nödvändig. En tilläggsisolering av golvbjälklag kan svårtligen genomföras då fria rumshöjder i nuläget är begränsade. tilläggsisolering av väggar får en negativ effekt då nödvändiga taksprång reduceras. Förskolebyggnadens

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

form och relativt omfattande fasadyta är en annan faktor som påverkar både kostnaden och effekten av åtgärder.

I övrigt är lokalerna generellt mycket slitna, exempelvis är köket i behov av en total reinvestering. Kökets totala yta är i nuläget för begränsad för att kunna fungera som ett tillagningskök. En renovering skulle således innebära att intilliggande ytor skulle behöva omdisponeras och införlivas i köksytan. Sammanvägt med de begränsade invändiga ytorna för att tillgodose både verksamhetens lokalbehov och behoven att tillskapa nödvändiga driftutrymmen innebär det att byggnaden inte är att betrakta som ett långsiktigt förvaltningsobjekt.

#### *Slutsatser*

Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar att det inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra de investeringsåtgärder som skulle krävas för att skapa ett kostnadseffektivt och för den avsedda verksamheten kvalitativt förvaltningsobjekt. Förskolebyggnaden har genom sin ursprungliga konstruktion och utformning grundläggande byggnadstekniska brister som gör det mycket svårt att anpassa den till rådande tekniska krav och standarder. De åtgärder som skulle krävas kan och bör till stora delar likställas kostnadsmässigt med en nyproduktion utan att uppnå de fördelar som en nyproduktion medför avseende exempelvis energi-, miljökrav och nödvändiga lokalytor.

Förvaltningen konstaterar vidare att lokalerna idag inte är att anse som ändamålsenliga med följd att den nuvarande verksamheten svårigen kan bedrivas på ett godtagbart sätt. Byggnaden är inte heller avsedd att nyttjas för någon annan verksamhet än förskola varför den därmed bör avvecklas.

#### **Konsekvenser för barn och unga**

Grängsårdets förskola är i mycket dåligt tekniskt skick och bristerna har förvärrats under det senaste året. Detta innebär på sikt risker för barns säkerhet, hälsa och välbefinnande, då lokaler som inte uppfyller tekniska krav kan skapa en osäker miljö för verksamheten. En fortsatt drift i befintliga lokaler kan leda till störningar eller i värsta fall en akut nedstängning, vilket berör artikel 3 i barnkonventionen om barnets bästa och artikel 19 om barns rätt till skydd mot psykiska eller fysiska skador. Om lokalerna på sikt behöver avvecklas kan en flytt innebära oro och osäkerhet för de barn som berörs. Det är därför viktigt att en eventuell övergång planeras så att trygghet, kontinuitet och barns rätt till utbildning enligt artikel 28 säkerställs.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Ärendet i sig innebär inga kostnader.

Samhällsutvecklingsförvaltningen vill dock lyfta fram att den samlade bedömningen är att en fortsatt förvaltning och drift av förvaltningsobjekt

**Datum**  
2025-09-19**Diarienummer**  
TN 2025/0409

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

343 ur ett tekniskt perspektiv inte kan upprätthållas. Utan åtgärd kan möjligheten att bedriva förskoleverksamheten på ett hållbart sätt riskeras vilket i förlängningen innebär merkostnader.

Stefan Sorpola  
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell  
Fastighetschef

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Statusrapport om Grängsårdets förskola
2. Statusbesiktning, Grängsårdets förskola
3. Grängsårdets förskola, statusbesiktning tak 2024-06-07
4. Grängsårdets förskola, fönster och fasad 2024-06-19

Expedieras  
Kommunstyrelsen  
Utbildningsnämnden