

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

Kommunstyrelsen

Redovisning av förstudierapport för iordningsställande av skyddsrum och uppdrag att ta fram programhandlingar för om- och tillbyggnation av Majstigens förskola

Ärendet

Samtliga skyddsrum som är i kommunens ägo behöver kontrolleras och åtgärdas så att de uppfyller gällande lagkrav. Ett skyddsrum ska bland annat kunna ställas i ordning inom 48 timmar vid höjd beredskap.

Förskolan Majstigen uppförd 1988–1989 har ett skyddsrum beläget i markplan, vilket nyttjas som verksamhetslokal inrymmande förskolans tillagningskök samt våtutrymmen. Skyddsrummets utformning och användning bedöms dock inte uppfylla lagkraven och nuvarande lokalfunktioner behöver därför flyttas. Förskolan har också ett stort invändigt underhållsbehov.

Samhällsutvecklingsförvaltningen har genomfört en förstudie avseende iordningsställande av skyddsrum genom om- och tillbyggnad av Majstigens förskola. Arbetet har skett i samverkan med bildningsförvaltningen. Förstudien utgör underlag till det fortsatta arbetet med programhandlingar, projektering och genomförande.

Samhällsutvecklingsförvaltningen förordar att gå vidare med programarbete omfattande en kombination av förstudiens alternativ 2 och 3 samt en generell renovering av lokalerna. Förvaltningen avser att återrapporera programarbetet senast under det fjärde kvartalet 2025. Beräknad byggstart är 2027 med färdigställande under 2028. Projektets genomförande förutsätter att förskolan kan evakueras till temporära lokaler, vilka föreslås uppföras på intilliggande grönyta.

De bedömda investeringskostnaderna för åtgärder vid Majstigen förskola har beräknats till ca 18 miljoner kronor, i sin minsta omfattning. Till det kommer också kostnader för temporära ersättningslokaler under byggtiden. Då investeringen överstiger 280 prisbasbelopp drivs lokalprojektet i enlighet med kommunens beslutade lokalförsörjningsprocess.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut

1. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott godkänner samhällsutvecklingsförvaltningens återrapporering av förstudie avseende iordningställande av skyddsrum vid Majstigens förskola.

Kommunstyrelsens beslut av den 27 maj 2024 (§ 93) är därmed genomfört.

Beslutet fattas med stöd av punkt 6.1.2, kommunstyrelsens delegationsordning.

2. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott ger samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att ta fram programhandlingar för om- och tillbyggnad av Majstigens förskola i enlighet med förvaltningens förordade alternativ i tjänsteutlåtande daterat 2025-03-18. Programarbetet ska återrapporeras senast under fjärde kvartalet 2025.

Beslutet fattas med stöd av punkt 6.1.1, kommunstyrelsens delegationsordning.

Bakgrund

Iordningställande av kommunens skyddsrum

Samtliga skyddsrum som är i kommunens ägo behöver kontrolleras och åtgärdas så att de uppfyller gällande krav. Enligt lag (2006:545) om skyddsrum och tillhörande förordning och föreskrifter ansvarar fastighetsägaren bland annat för att;

- Ge anvisning om var skyddsrummet finns genom skyltning.
- I fred använda skyddsrummet på sådant sätt att det kan ställas i ordning inom 48 timmar vid höjd beredskap.
- Underhålla skyddsrummet och dess utrustning.
- Inte göra ändringar eller ingrepp i skyddsrummet som kan försämra skyddsrummets funktion.
- Låta allmänheten komma in i skyddsrummet vid höjd beredskap.

Samhällsutvecklingsförvaltningen utförde under 2023 besiktningar av kommunens skyddsrum vilket resulterade i en handlingsplan med syfte att återställa lokalernas skick och funktion.

Tekniska nämnden beslutade den 26 oktober 2023 (§ 123) att hemställa hos kommunfullmäktige om 30 miljoner kronor för att genomföra skyddsrumsåtgärder, i enlighet med samhällsutvecklingsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2023-10-11. I tjänsteutlåtandet konstaterades en

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

större komplexitet gällande vilka åtgärder som anses nödvändiga för att återställa skyddsrummet vid Majstigens förskola specifikt. Då åtgärderna bedömdes bli mycket kostsamma föreslogs därför ett ökat investeringsanslag.

Kommunstyrelsen återremitterade den 27 november 2023 (§ 195) ärendet till tekniska nämnden med uppdrag att återkomma med en detaljerad kalkyl och tidsplan.

Samhällsutvecklingsförvaltningen gjorde därefter en förnyad bedömning med slutsatsen att genomförandebeslut och investeringsanslag från kommunfullmäktige inte fordras. Detta mot bakgrund av att ett antal skyddsrumsåtgärder redan slutförts under 2023 samt att det är ekonomiskt motiverat att senarelägga vissa arbeten vid Majstigens förskola. Enligt analysen beräknades projektet vid Majstigens förskola då kunna genomföras till en totalkostnad om 14,4 miljoner kronor och investeringen bedömdes därmed understiga lokalförsörjningsprocessens beloppsgräns där genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Tekniska nämnden beslutade således den 1 februari 2024 (§ 10) att återta beslut om hemställan, fattat den 26 oktober 2023 (§ 123), eftersom investeringskostnaden inte bedömdes överstiga 280 prisbasbelopp.

Behov av åtgärder på skyddsrummet vid Majstigens förskola

I dagsläget nyttjas skyddsrummet inom Majstigens förskola som verksamhetslokal inrymmande förskolans tillagningskök samt våtutrymmen. Skyddsrummet utformning och användning kan dock enligt samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning inte anses uppfylla lagkraven och nuvarande lokalfunktioner behöver därför flyttas.

Då nödvändig omDispositionering av förskolans lokaler innebär relativt omfattande åtgärder med flytt av kök och våtutrymmen samt nya tekniska installationer föreslog förvaltningen att genomföra en förstudie i enlighet med ordinarie lokalförsörjningsprocess.

Kommunstyrelsen gav den 27 maj 2024 (§ 93) tekniska nämnden i uppdrag att senast första kvartalet 2025 ta fram och återrapportera en förstudie avseende iordningställande av skyddsrum inom Majstigens förskola. Förstudien utgör beslutsunderlag och underlag till det fortsatta arbetet med programhandlingar, projektering och genomförande.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Majstigens förskola

Majstigen förskola är belägen på Föreningsvägen 26 i Stocksund inom fastigheten Assistenten 1 som omfattar 5 135 kvm tomtyta. 4 617 kvm av tomten är friyta, varav ungefär 300 kvm används för parkering och övrig del utgör förskolegård. Den för fastigheten gällande detaljplanen (D 229)

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

medger en största total byggnadsarea om 700 kvm, vilket innebär att nuvarande byggnad som omfattar 518 kvm får utökas med 182 kvm BYA.

Förskolan Majstigen uppfördes 1988–1989 i två våningsplan med verksamhetslokaler på markplanet och tekniska installationer på vinden ovan. Förskolan består idag av tre avdelningar med maxkapacitet för 60 barn. Skyddsrummet inom förskolan är beläget på markplanet (till skillnad från konventionella skyddsrum i källare) och var även ursprungligen avsett att nyttjas som verksamhetslokal med bland annat kök och tvätttrum.

Förstudierapport

Samhällsutvecklingsförvaltningen har med stöd av tekniska konsulter under 2024 genomfört utredning av förutsättningar och möjliga lösningar för iordningställande av skyddsrummet vid Majstigens förskola.

Förstudiearbetet har bedrivits i samverkan med bildningsförvaltningen.

Under arbetet med förstudien har ett flertal olika alternativ undersökts och utretts. Underlaget har sammanställts i en förstudierapport där fyra alternativa scenarion har dokumenterats. För en mer ingående beskrivning av varje alternativ hänvisas till bilagd förstudierapport, nedan följer en sammanfattning med kortfattad beskrivning av alternativen.

Alternativ 0: Köket är kvar på nuvarande plats (nollscenario)

Utredningen har sett över om det är möjligt att renovera tillagningsköket inom skyddsrummet, med förutsättning att kravet om att skyddsrummet ska kunna iordningsställas på 48 timmar uppfylls.

Renoveringen förväntas innebära omfattande påverkan på skyddsrummet och byggnadens konstruktion. För ett funktionsdugligt tillagningskök behöver både avlopp och ventilation utökas. Hålltagning i befintlig skyddsrumskonstruktion kräver mycket omfattande kompensationsåtgärder som inte bedöms vara genomförbara då det både påverkar den användbara ytan samt skyddsrummets konstruktion och funktion.

Följden blir att skyddsrummet fortsatt har funktionsbrister och dessutom inte kan anses vara återställningsbart inom 48 timmar utan särskild kompetens. Exempelvis behöver tung utrustning, så som storköksmaskiner, demonteras vid ett iordningställande.

Alternativ 1: Byta plats på lokalfunktioner inom byggnaden

Alternativet innebär att en förskoleavdelning delvis flyttas in i skyddsrummet och köket i stället placeras utanför skyddsrummet.

En förskoleavdelning i skyddsrummet innebär att barnen inte får fri sikt ut då fönstren i skyddsrumsdelen sitter högt och är mindre än vanliga fönster. Omlokalisering av köket medför dessutom en försvårad kommunikation mellan avdelningarna då det nya köket delar av förskoleavdelningarna. Med

Datum
2025-03-18**Diarienummer**
KS 2024/0196

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

ny placering av köket försämras också in- och utlastningsmöjligheter. Ur ett verksamhetsperspektiv är därför detta alternativ inte optimalt.

Köket med ny placering behöver betydande installationsåtgärder, bland annat nya avlopp och ventilation, vilket tillsammans med byggnadens konstruktion med fribärande plattsystem i grundplattan medför omfattande rivning av golvstommen. Rivning av stora delar av plattan riskerar att påverka bärrigheten i väggar och tak. En ny lokalisering av köket innebär också omfattande installationsdragning på vinden, vilket det i huvudsak saknas plats för i nuvarande konstruktion. Byggnadens fläktrum är placerat i ett utrymme på vinden rakt ovan nuvarande kök.

Alternativ 2: Tillbyggnad för ett nytt kök

Ett nytt tillagningskök placeras i en tillbyggnad som uppförs som en förlängning av förskolebyggnaden norrut, mot gatan. Det medför att leveranser till och från köket inte behöver transporteras över förskolegården. Tillbyggnaden av köket planeras på mark som idag används som planterings- och gångyta mellan parkering och byggnad. Förskolans lekytor påverkas därför inte av tillbyggnaden.

Tillbyggnaden kan utformas så att ett fullgott installationsutrymme för bland annat ventilationen skapas i förlängning av vindsvåningen. Dessutom kan avloppssystemet vid tillbyggnad också lätt kompletteras med en ny fettavskiljare.

Det befintliga skyddsrummet kan efter avveckling av kök och våtutrymmen användas till förråd, personalutrymmen, kontor och förråd samt rörelselek eller ateljé.

Alternativ 3(A+B): Tillbyggnad för ett nytt kök samt anpassning av förskolan till fyra avdelningar

Förskolans ursprungliga planlösning var avsedd för två större avdelningar, men har under årens gång anpassats så att den nu nyttjas för tre avdelningar. Den maximalt tillåtna byggrätten enligt gällande detaljplan medger att förskolan kan byggas ut och kompletteras med ytterligare en avdelning till totalt fyra avdelningar. En ytterligare entré med kapprum för förskolans tredje avdelning samt tillbyggnad av en möjlig fjärde avdelning har därför översiktligt utretts i förstudien.

En utökning av förskolan med ytterligare en avdelning innebär att del av förskolegården behöver tas i anspråk, men goda förutsättningar finns att flytta lekutrustning och planera om utemiljön. Förskolans gård uppfyller också riktlinjer gällande friyta för lek och utevistelse i enlighet med Boverkets allmänna råd (2015:1).

Därtill har förstudien studerat hur befintlig platta skulle kunna spåras och kompletteras med ytterligare avlopp för att kunna stänga de wc och våtutrymmen som i nuläget ligger inom skyddsrummet (gäller samtliga

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

alternativscenarion). Detta innebär omfattande åtgärder med konstruktionsmässiga utmaningar varför möjliga lösningar behöver utredas vidare. Ett alternativ är att våtutrymmena är kvar på nuvarande plats i skyddsrummet om det är förenligt med skyddsrummets funktionskrav och möjligt iordningställande inom 48 timmar.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Förordat alternativ

Samhällsutvecklingsförvaltningen har beaktat för- och nackdelar med de olika alternativ som utretts inom ramen för förstudien. Det huvudskenario som framstår som mest intressant att utreda vidare är förstudiens *alternativ 2* som innebär ett nytt tillagningskök i en tillbyggnad. Förskolan föreslås också genomgå en generell renovering av bland annat inre ytskikt, innertak, golv och dörrar.

Förvaltningen föreslår därtill, på önskemål från verksamheten, att omfattningen utökas med komplettering av ytterligare en entré så att varje förskoleavdelning får en egen ingång med kapprum. Även tillbyggnad av ytterligare en förskoleavdelning enligt förstudiens *alternativ 3* bör ingå i fortsatt utredning och projektering som en möjlig och valbar utökning av projektet. Skälen till att projektera även tillbyggnad för en fjärde avdelning är bland annat att optimera byggnadens och lokalernas funktion genom att fullt ut nyttja den tillåtna byggrätten. Det finns tydliga fördelar med att inom samma entreprenad genomföra byggåtgärder kopplade till skilda behov – det vill säga behovet att åtgärda och säkerställa skyddsrumsfunktionen, byggnadens underhållsbehov, samt verksamhetens lokalbehov.

Samhällsutvecklingsförvaltningen kommer tillsammans med bildningsförvaltningen genomföra en översyn av kommunens förskolelokaler i syfte att identifiera utvecklingsmöjligheter för fastighetsförvaltning och lokalförsörjning över tid. Resultatet av detta arbete tillsammans med aktualiserade prognoser gällande efterfrågan och kapacitet av förskoleplatser kommer visa om det finns behov och är lämpligt att genomföra kapacitetshöjande åtgärder vid exempelvis Majstogens förskola (enligt förstudiens *alternativ 3*).

Evakuering av verksamheten under byggtiden

De föreslagna åtgärderna medför att förskolan behöver evakueras under genomförandet. Då förskolebyggnaden som helhet har ett omfattande renoveringsbehov så kommer inte verksamhet kunna pågå i lokalerna under byggtiden, oavsett vilket av förstudiens alternativscenarion som genomförs.

Samhällsutvecklingsförvaltningen föreslår därför att en tillfällig modulförskola utreds som ersättningslokaler under byggtiden. Den tillfälliga förskolan kan preliminärt uppföras på det intilliggande grönområdet strax öster om förskolan, inom fastigheten Stocksund 2:130. På så vis kan delar

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

av förskolans befintliga lekyta göras tillgänglig för förskoleverksamheten under genomförandetiden genom att den separeras från byggarbetsområdet.

För att evakueringslokaler ska kunna finnas på plats vid byggentreprenadens start behöver funktionsprogram, upphandling, projektering och bygglov för den tillfälliga förskolan påbörjas och utföras parallellt med programarbete och projektering för om- och tillbyggnationen.

Upphandling och etablering av en tillfällig modulförskola förutsätter beslut i tekniska nämnden samt tidsbegränsat bygglov efter beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Kommunens lokalförsörjningsprocess

Kommunstyrelsens beslut den 27 maj 2024 (§ 93) innebär att tekniska nämnden fick i uppdrag att ta fram en förstudierapport avseende iordningställande av skyddsrum inom Majstigens förskola. Då projektets omfattning har utökats och investeringskostnaden beräknas överstiga 280 prisbasbelopp så behandlas ärendet dock av kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott, och inte av tekniska nämnden, i enlighet med den av kommunfullmäktige antagna lokalförsörjningsprocessen.

Enligt lokalförsörjningsprocessen initieras projekt av den nämnd som har lokalbehovet. Processen avser lokalprojekt med ny- till- eller ombyggnation som i tidigt skede kostnadsuppskattas till minst 280 prisbasbelopp. Genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Lokalprojekten startas vanligtvis genom att berörd nämnd fattar beslut om att godkänna en behovsanalys (Fas 1) som överlämnas till kommunstyrelsen genom dess fastighets- och exploateringsutskott. Den efterföljande förstudiefasen (Fas 2) inleds genom att fastighets- och exploateringsutskottet, ger ansvarig förvaltning i uppdrag att ta fram en förstudierapport utifrån de behov som föreligger.

Förstudierapporten kan innehålla utredning av alternativa lösningsförslag och föreslår val av ett huvudalternativ inför fortsatt programarbete och projektering. Rapporten redogör även för investeringskalkyler och preliminära hyresnivåer vid projektets färdigställande.

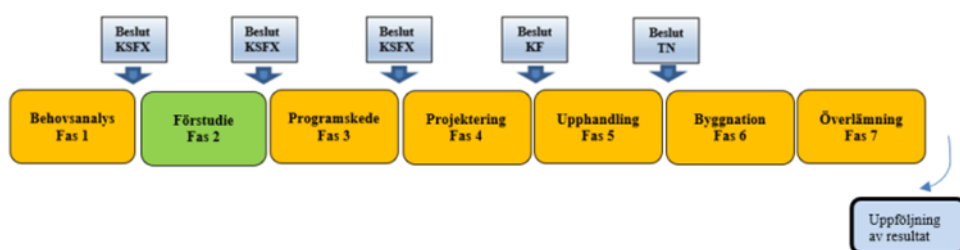


Fig. 1 Lokalförsörjningsprocessens skeden

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

Kommande programskede

Programskedet (Fas 3) inleds genom att kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott ger ansvarig förvaltning i uppdrag att ta fram programhandlingar. Programskedet innefattar en genomarbetad programhandling med investeringskalkyl och preliminärt förslag till hyresnivå.

Programhandlingarna innefattar exempelvis ritningar som visar planlösning och samband, gestaltning av fasad och volym, miljö- och klimatprogram. Även rumsfunktionsprogram (specifikation av lokalernas egenskaper exempelvis ljus, ljud, vatten, luft) samt övergripande uppgifter om inredning och utrustning innefattas vanligen i programhandlingarna.

Det fortsatta utredningsarbetet i programskedet föreslås fördjupas i bland annat följande delar;

- Flytt av WC-grupper utanför skyddsrummet.
- Inventering och utredning av skyddsrummets tekniska funktion
- Ersättning och stängning av anslutande avlopp och ventilation i skyddsrummet.
- Omfattning, funktion och utformning avseende tillbyggnad.
- Kompletterande installationsutrymmen och fläktrum i tillbyggnaden.
- Översyn av fönsters och väggars värmeisolerande prestanda.
- Omfattning av ytskiktsreovering invändigt, översyn av dörrar och brandceller, m m.
- Inventering av möjlig återanvändning av material och byggnadsdelar.

Tidplan

Samhällsutvecklingsförvaltningen avser att återrapportera programarbetet under det fjärde kvartalet 2025.

Under 2026 förväntas projektering för om- och tillbyggnaden kunna utföras innan ett genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Projekteringsskedet innefattar planritningar, konstruktionsritningar och systemhandlingar med detaljerade beskrivningar. Projekteringen resulterar i bygglovshandlingar och förfrågningsunderlag inför upphandling av entreprenör.

Byggstart beräknas kunna ske 2027 med färdigställande under 2028.

Risker

Bland de riskområden som identifierats i förstudieskedet och som kan påverka senare ställningstaganden eller projektgenomförandet kan nämnas;

- *Okända förutsättningar.* Förekomst av tekniska brister eller skador hos byggnaden som inte identifierats i förstudien. Antaganden i tidigt skede kan senare visa sig vara felaktiga.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

- *Evakueringsmöjligheter.* Ersättningslokaler måste lösas innan om- och tillbyggnad av förskolan kan genomföras.
- *Verksamhetspåverkan.* Förskoleverksamheten behöver tydligt separeras från byggarbetsplatsen på ett säkert sätt. Extra varsamhet krävs i samband med leveranser till och från arbetsplatsen liksom vid hämtning och lämning av barn.
- *Skyddsrummets funktion.* Påverkan på möjligheten att iordningställa skyddsrummet inom 48 timmar under genomförandetiden, liksom efter färdigställandet.

Konsekvenser för barn och unga

Programarbetet i sig innebär inga konsekvenser för barn och unga.

Genomförandet av om- och tillbyggnad av Majstigens förskola innebär påverkan på barnen och verksamheten vid förskolan då förskolebyggnaden under en period blir en byggarbetsplats. Evakuering av förskolans avdelningar till tillfälliga lokaler medför att barnen byter inomhusmiljö. Flytten bedöms dock inte förändra barnens tillgång till lekmiljöer utomhus men störningar från byggnationen kan förekomma.

De färdigställda lokalerna förväntas bli mer ändamålsenliga och innebära en förbättrad vistelsemiljö för barn och personal. Ny entré och kapprum medför en ökad tydlighet för barnen avseende tillhörighet och rörelsemönster. Renoveringsåtgärder på fönster, golv, tak, med mera, förväntas också ge bättre energivärden och leda till ett jämnare inomhusklimat.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för framtagande av programhandlingar för om- och tillbyggnad, inom projektets nästkommande skede, hanteras inom kommunstyrelsens budgetram i enlighet med kommunens riktlinjer för investeringar och exploatering.

För nya och ombyggda lokaler kan kapitaltjänstkostnaden för investeringen utgöra en betydande del av hyresgästens lokalkostnad. Det är därför viktigt att investeringskostnaden för nya lokaler synliggörs i tidigt skede och att utformning och omfattning sätts i relation till verksamhetsnyttan.

Uppskattad investeringsvolym

Den bedömda investeringsvolymen uppgår till sammanlagt ca 18 miljoner kronor givet ett huvudscenario enligt förstudiens *alternativ 2* med tillägg. Den kalkylerade summan omfattar tillbyggnad av nytt kök och ny entré med kapprum, ombyggnad av skyddsrummet och ersättning av lokalfunktioner så som WC-grupper, samt en generell renovering av förskolans lokaler och installationer som helhet. En betydande del utgör därför reinvestering.

Datum
2025-03-18**Diarienummer**
KS 2024/0196

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anna Helin

Fredrik Lindberg

Den tillkommande investeringskostnaden för en eventuell kompletterande tillbyggnad för en fjärde förskoleavdelning enligt *alternativ 3* har beräknats till ca 5 miljoner kronor.

Angivna belopp inkluderar entreprenadkostnaden samt kostnader för projektering, projektledning och övriga projektkostnader.

Driftinvesteringskostnader för upphandling, projektering och etablering av tillfälliga förskolemoduler, mark- och anläggningskostnader, etc., samt kostnader för verksamhetsflytt och driftsättning beräknas uppgå till sammanlagt ca 5 miljoner kronor. Kostnaden finansieras preliminärt genom kommunens driftinvesteringsbudget för 2026 och 2027.

Hyrespåverkan

Kommunen tillämpar en självkostnadsbaserad hyressättning på objektsnivå i enlighet med av kommunfullmäktige antagen hyresmodell.

Vad framtida hyrespåverkan blir beror på den slutliga omfattningen av åtgärderna och investeringen. Detta beräknas och redogörs för närmare i programskedet.

Härutöver tillkommer hyreskostnad för temporära evakueringslokaler under projektiden.

Johan Lindberg
KommundirektörStefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Redovisning av förstudierapport för iordningsställande av skyddsrum och uppdrag att ta fram programhandlingar för om- och tillbyggnation av Majstigens förskola
2. Förstudierapport, Om- och tillbyggnad av Majstigens förskola
3. Kommunstyrelsens beslut, 2024-05-27 § 93
4. Tekniska nämndens beslut, 2024-02-01 § 10
5. Kommunstyrelsens beslut, 2023-11-27 § 195
6. Tekniska nämndens beslut, 2023-10-26 § 123
7. Reservation (C), TN 2023-10-26 § 123

Expedieras
Utbildningsnämnden
Tekniska nämnden