

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Fredrik Lindberg

Tekniska nämnden

## **Statusrapport och uppdrag om handlingsplan för förvaltningsobjekt 239 inom fastigheten Jungfrun 2**

### **Ärendet**

Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar att förvaltningsobjekt 239, Kevinge förskola, inom fastigheten Jungfrun 2 är i ett mycket dåligt tekniskt skick och förvaltningen ser uppenbara problem med att upprätthålla en långsiktig förvaltning och drift av objektet. De byggnadstekniska bristerna inverkar negativt på verksamheten som bedrivs i lokalerna och läget har förvärrats under det senaste året.

I utbildningsnämnden behovsanalys för Kevinge förskola som beslutades den 31 januari 2024 (§ 6) konstateras en fortsatt hög efterfrågan av förskoleplatser inom kommundelen Västra Danderyd. Utbildningsnämnden ser en möjlighet i att ersätta nuvarande förskolelokaler med nya som helt eller delvis inryms i Kevingeskolan, vilken idag har en överkapacitet.

Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar att det inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra de investeringsåtgärder som skulle krävas för att säkerställa en varaktig teknisk funktion hos förvaltningsobjekt 239. 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.

Förvaltningen konstaterar vidare att lokalerna idag inte är att anse som ändamålsenliga. Förskolan 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 Kevinge förskola är nödvändig för att inte riskera en akut nedstängning av lokalen och förskoleverksamheten.

För att trygga en väl fungerande övergångslösning för förskoleverksamheten under den tid som permanenta ersättningslokaler utreds och genomförs föreslås att tillfälliga moduler uppförs inom skolområdet.

Samhällsutvecklingsförvaltningens fastighetsavdelning avser att i samarbete med bildningsförvaltningen ta fram en handlingsplan gällande avvecklingen av nuvarande lokaler samt etablering av förskolemoduler inom fastigheten Jungfrun 2. Syftet med handlingsplanen är att närmare utreda förutsättningar och ta fram nödvändigt beslutsunderlag.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Fredrik Lindberg

## **Samhällsutvecklingsförvaltningen förslag till beslut**

### **Tekniska nämndens beslut**

1. Tekniska nämnden noterar samhällsutvecklingsförvaltningens statusrapportering för förvaltningsobjekt 239 inom fastigheten Jungfrun 2.
2. Tekniska nämnden uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att i samverkan med bildningsförvaltningen ta fram en handlingsplan gällande avveckling av nuvarande lokaler samt etablering av tillfälliga förskolemoduler inom fastigheten Jungfrun 2.

### **Bakgrund**

#### *Förvaltningsobjekt 239, Kevinge förskola, inom Jungfrun 2*

Kevinge barndaghem uppfördes 1972-73 inom Kevingeskolans skolområde där grundskolan redan hade uppförts ett tiotal år tidigare. Den gällande detaljplanen S351 för fastigheten Jungfrun 2 fastställdes 1971 och innebar en ändring av gällande stadsplan i syfte att bland annat möjliggöra uppförandet av en barnstuga med fyra avdelningar i anslutning till befintlig skola. Den tillåtna markanvändningen enligt detaljplanen är allmänt ändamål (A). Vid senare tidpunkt har byggnaden kompletterats med tillbyggnad förrådsutrymmen och groventréer (1989) samt med teknikrum för ventilationsaggregat och ombyggnad av kök, mm. (2012).

#### *Utbildningsnämndens behovsanalys, Kevinge förskola*

Genom utbildningsnämndens beslut den 31 januari 2024 (§ 6) överlämnades nämndens behovsanalys (lokalavrop) för Kevinge förskola till kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott. Behovsanalysen bekräftar en obalans mellan utbud och efterfrågan av förskoleplatser i kommundelen Västra Danderyd och bildningsförvaltningens bedömning är därför att fler förskoleplatser behöver tillgodoses i området inom kort. Bildningsförvaltningen föreslår därför att utreda möjligheten att ersätta Kevinge förskola med en större enhet omfattande sex avdelningar, i stället för dagens fyra. Förvaltningen framhåller att förskolans lokaler är i dåligt skick och inte ändamålsenliga. Ett förslag till lösning är att nya förskolelokaler med fördel skulle kunna integreras i Kevingeskolan eftersom det där finns en överkapacitet idag.

Genom ett delegationsbeslut kompletterade och förtydligade utbildningsnämnden den 1 oktober 2024 sitt tidigare avrop till kommunstyrelsen att dimensionera de nya ersättande förskolelokalerna med sex avdelningar till att även utreda en dimensionering omfattande fyra avdelningar.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Fredrik Lindberg

## Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

### *Sammanfattande beskrivning*

Kevinge förskola som omfattar ca 800 kvm BTA har idag ett omfattande reinvesteringsbehov. Ventilationssystemet är undermåligt och fungerar inte tillfredsställande, vilket ger följd effekter på inomhusklimat och luftmiljö. Lokalerna har behov av fullständig renovering, liksom en modernisering av tekniska system. 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.

Förskolan är uppförd på en kryppgrund av betong, med stommar av trä/plywood, enkla träpanelfasader och ett platt tak (3 graders lutning) med takbeläggning av papp. Sammantaget innebär denna konstruktion och utformning risk för bland annat fuktskador samt begränsade förutsättningar att genomföra byggnadstekniska åtgärder och förändringar. Byggnaden består av fem fristående moduler, varav fyra innehåller varsin förskoleavdelning och en utgör administrationsdel med kök. Dessa är sammanbyggda med en längsgående korridor. Även byggnadens form i sig utgör därmed hinder att uppnå godtagbar energiprestanda genom den förhållandevis stora ytterfasadytan.

### *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 244 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 B och 86 kWh/m<sup>2</sup> och år.

### *Ventilation*

Byggnadens ventilationsaggregat är underdimensionerade för den verksamhet som bedrivs i lokalerna och det i kombination med en av ålder degraderande prestanda leder till stora svårigheter att leverera godkända flöden. Kanalsystemet uppgår till dimensionen 100 mm, det i sig är en starkt begränsande faktor som hindrar nödvändigt luftflöde. I nuläget klarar systemet med inkopplade värmeväxlare av att leverera 76 liter luft per sekund. För att klara av att tillhandahålla en inomhusmiljö som uppfyller

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Fredrik Lindberg

gällande krav bör systemet kunna uppnå 222 liter per sekund, utifrån den verksamhet som bedrivs i lokalerna.

Ventilationssystemet har under en längre tid uppvisat påtagliga driftproblem där godkända luftflöden är mycket svåra att uppnå vilket har föranlett upplevda arbetsmiljöproblem för verksamheten. Genomförda mätningar av luftflöden har kunnat konstatera att det system som nu är i drift är oförmöget att prestera acceptabla flöden. En nödlösning har därför vidtagits där värmeväxlarna har kopplats ur aggregaten. Effekten är att luftflödet ökar men på bekostnad av energianvändning. Lösningen är således kortsiktig och leder till en ineffektiv anläggning. Det finns också uppenbara risker att tillskottsvärmen måste ökas markant både via elradiatorerna och via förvärmningen av tilluften.

Vidare är nuvarande placering av såväl ventilationsaggregat som styrschåp bristfälliga ur ett handhavandeperspektiv och arbetsmiljöhänsyn. Då styrschåpet är placerat i samma utrymme som förskolan nyttjar för sin verksamhet har tillfällena inträffat då drifttekniker vid utförande av optimering och justering stått intill förskolepersonal som utfört blöjbyte på barn.

#### *Övrigt*

Förskolebyggnaden uppvisar också brister med sprickor och håligheter i avloppssystemet under byggnaden, vilket förutom läckage har föranlett ett problem med råttor. Byggnaden har därtill bristande isolering mot mark och står på lerjord vilket kan föranleda problem med dräneringen under grundkonstruktionen.

### **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 får dock betraktas som i det närmaste ogenomförbart då befintlig byggnad saknar de utrymmen som krävs för en förändrad 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 yttertaket. Det skulle vara en mycket bristfällig lösning så väl tekniskt, arbetsmiljömässigt som estetiskt.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Fredrik Lindberg

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 väggtjocklek är underdimensionerad och en tilläggsisolering skulle vara nödvändig, dock med en negativ effekt att nödvändiga taksprång reduceras. Förskolebyggnadens form och relativt omfattande fasadyta är en annan faktor som påverkar både kostnaden och effekten av åtgärder.

Bristerna i avloppssystemet under byggnaden måste också vägas in med övriga tekniska brister. Uppkomna sprickor och erosion i mark kan visa sig vara problematiska att komma till rätta med och det sammantaget med en bristfällig markisolering är problembilden svår att åtgärda.

I övrigt är lokalerna generellt mycket slitna, exempelvis är köket i behov av en total reinvestering. Sammanvägt med de begränsade invändiga ytorna för att tillgodose både verksamhetens lokalbehov och behoven att tillskapa nödvändiga driftutrymmen gör 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.

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

#### *Handlingsplan*

Samhällsutvecklingsförvaltningen ser att det är av vikt skyndsamt ta fram handlingsplan för att hantera driftproblemen för förvaltningsobjekt 239. Syftet med handlingsplanen är att utreda förutsättningar och ta fram beslutsunderlag gällande avveckling av nuvarande lokaler samt etablering av tillfälliga förskolemoduler inom fastigheten Jungfrun 2.

Handlingsplanen behöver ta hänsyn till tidsaspekten samt de ekonomiska förutsättningar som föreligger, så som kostnader för tillfälliga ersättningslokaler, lämplig markyta för en moduluppställning samt även

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Fredrik Lindberg

beakta nödvändiga myndighetskrav. Handlingsplanen ska utarbetas i nära samarbete med bildningsförvaltningen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen förordar en moduluppställning för att på så sätt skapa en övergångslösning med fungerande verksamhetslokaler för nuvarande hyresgäst under den tid som permanenta ersättningslokaler utreds och genomförs. Följande ligger till grund för ställningstagandet:

- Behovet av förskoleplatser inom kommundelen är oförändrat stort.
- Förvaltningsobjektet har uppenbara tekniska brister vilket har negativ inverkan på verksamheten som bedrivs i lokalerna. Bristerna är av sådan art att en mycket omfattande reinvestering, alternativt nyproduktion, måste genomföras.
- Inom fastigheten Jungfrun 2 finns plats att kunna tillskapa en moduluppställning med välfungerande tillfälliga lokaler för att kunna evakuera förvaltningsobjekt 239.

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

Ärendet i sig medför inga konsekvenser för barn och unga. Dock kommer barn och ungas intressen särskilt beaktas i förvaltningarnas fortsatta arbete med en handlingsplan gällande avveckling av nuvarande lokaler samt etablering av tillfälliga förskolemoduler.

### **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 239 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  
Teknisk direktör

Magnus Fridell  
Fastighetschef

### **Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Statusrapport och uppdrag om handlingsplan för förvaltningsobjekt 239 inom fastigheten Jungfrun 2
2. Utbildningsnämndens beslut, 2024-10-01 (delegationsbeslut)
3. Utbildningsnämndens beslut, 2024-01-31 (§ 6)

Expedieras  
Utbildningsnämnden