

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Tekniska nämnden

Handlingsplan med åtgärdsförslag för förvaltningsobjekt 239, Kevinge förskola

Ärendet

Samhällsutvecklingsförvaltningen har dokumenterat Kevinge förskolas tekniska status i ett tjänsteutlåtande daterat 2024-11-21, varpå tekniska nämnden den 28 november 2024 (§ 140) gav samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att ta fram en handlingsplan gällande avveckling av nuvarande lokaler samt etablering av tillfälliga förskolemoduler inom fastigheten Jungfrun 2.

Med anledning av de betydande byggnadstekniska brister som konstaterats hos förvaltningsobjekt 239 föreslår samhällsutvecklingsförvaltningen att nuvarande Kevinge förskola ersätts med temporära lokaler i form av en moduluppställning inom samma fastighet, med placering på grusplanen i fastighetens nordvästra hörn. Den temporära förskolan planeras innehålla fyra avdelningar samt kök omfattande ca 700 kvm. Förskolan placeras i anslutning till befintligt gång- och cykelstråk och förväntas kunna nyttja del av befintlig förskolegård. Utemiljöer och angöringslösningar kommer utredas närmare under projektets gång. Vidare kommer uppförande i ett eller två våningsplan studeras med avvägning av för- och nackdelar för båda alternativ. Den slutliga utformningen och anpassningar av förskolan sker i samverkan med den leverantör av modulsystem som kommer upphandlas.

En upphandlingsprocess förväntas kunna genomföras under första halvåret 2025, parallellt med projektering av mark och teknisk försörjning. Under förutsättning att nödvändiga myndighetslov erhålls så beräknas den temporära förskolan kunna etableras under andra halvåret. Målsättningen är att verksamheten sedan kan flytta in i de nya lokalerna vid årsskiftet 2025/2026 varefter den nuvarande förskolebyggnaden kan avvecklas.

Investeringskostnaderna förknippade med åtgärden beräknas uppgå till sammanlagt ca 5 mnkr. Den årliga hyreskostnaden för de temporära förskolelokalerna uppskattas till ca 1,5 mnkr.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden noterar samhällsutvecklingsförvaltningens handlingsplan med åtgärdsförslag för Kevinge förskola.
2. Tekniska nämnden uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att under år 2025 genomföra upphandling av en leverantör av

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

förskolemoduler avsedda för uppställning inom fastigheten Jungfrun 2 i enlighet med tjänsteutlåtande, daterat 2025-01-23.

3. Tekniska nämnden delegerar till fastighetschef att fatta beslut om tilldelning av leverantör för tekniska nämndens räkning.

Bakgrund

Kevinge barndaghem uppfördes 1972-73 inom Kevingskolans 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.

Samhällsutvecklingsförvaltningen har dokumenterat Kevinge förskolas tekniska status i ett tjänsteutlåtande daterat 2024-11-21 som redogör för de byggnadstekniska brister som föreligger. Förvaltningen 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 till stora delar likställas med 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. Slutsatsen är att förvaltningsobjektet därför bör avvecklas.

Mot denna bakgrund beslutade tekniska nämnden den 28 november 2024 (§ 140) att uppdra åt samhällsutvecklingsförvaltningen att ta fram en handlingsplan gällande avveckling av nuvarande lokaler samt etablering av tillfälliga förskolemoduler inom fastigheten Jungfrun 2.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Föreslagen åtgärd

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag är att den nuvarande förskolan ersätts med temporära lokaler i form av en moduluppställning inom samma fastighet (Jungfrun 2) vilken även omfattar hela Kevingskolan.

En konkurrensutsatt upphandling av en leverantör av förskolemoduler föreslås genomföras så snart det medges. På marknaden finns ett flertal leverantörer som kan erbjuda modulsystem med lokaler av en hög kvalitet som i det närmaste motsvarar nya permanentbyggda lokaler. Modulerna hyrs av upphandlad leverantör under en bestämd tidsperiod.

Syftet är att kunna tillhandahålla funktionella och ändamålsenliga lokaler till dess att nya permanenta förskolelokaler finns på plats. Åtgärden innebär

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

också en större handlingsfrihet vad gäller den slutliga lösningen då ytan som upptas av nuvarande förskolebyggnad kan frigöras.

Föreslagen lokalisering

Modulerna placeras med fördel på grusplanen i fastighetens nordvästra hörn där det tidigare stått tillfälliga skolpaviljonger. Dessa avvecklades för nära fem år sedan. Den föreslagna platsen utgörs i huvudsak av en plan yta belagd med asfalt och grus som idag nyttjas sporadiskt av Kevingeskolan för lek och idrott. Ytans nuvarande funktion bedöms kunna tillgodoses inom skolområdet. Lokaliseringen innebär att förskolans påverkan på Kevingeskolans verksamhet kan minimeras, såväl under genomförandetiden som efter inflyttning.

Markförhållandena kan antas vara goda varför behov av extraordinära grundläggningsåtgärder eller markarbeten inte bedöms föreligga. Teknisk försörjning kan preliminärt ske via den intilliggande skolbyggnaden.

Den temporära förskolan planeras innehålla fyra avdelningar samt kök, likt nuvarande byggnad, vilket beräknas omfatta ca 700 kvm. Förskolan placeras lämpligen i direkt anslutning till befintligt gång- och cykelstråk som ansluter till Klubbvägen och vidare mot Kevingeringen. Del av den nuvarande förskolegården förväntas kunna nyttjas även fortsatt. Lokaliseringen medger att angöring med fordon kan ske från Kevingeskolans ordinarie parkerings- och angöringszon. Behov av eventuella trafiksäkerhetsåtgärder och anpassningar kommer utredas i samband under projektets gång, likaså behov och utformning av förskolans lek- och kringtor. Vidare kommer uppförande i ett eller två våningsplan studeras med avvägning av för- och nackdelar för de båda alternativen. Detta vägval påverkar i hög grad markanvändningen och dispositionen av tillgängliga ytor.

Exakt utformning av den tillfälliga förskolan kan i nuläget inte fastställas eftersom detta beror på vilken leverantör av moduler som upphandlas. Avsikten är att använda standardiserade modulsystem, med mindre anpassningar efter specifika behov.

För fastigheten Jungfrun 2 gäller detaljplan S351 som fastställdes 1971 och medger markanvändningen allmänt ändamål (A). Byggrätten i detaljplanen är begränsad till 11 meters byggnadshöjd för den aktuella platsen.

Myndighetslov

För att uppföra de temporära förskolemodulerna på föreslagen plats med en viss utformning krävs bygglov samt marklov för nödvändiga mark- och anläggningsåtgärder. Planerad åtgärd bedöms vara förenlig med gällande detaljplanebestämmelser. Eftersom åtgärden avses pågå under en begränsad tid kan tidsbegränsat bygglov vara tillämpligt. Ett tidsbegränsat bygglov kan ges både inom och utanför detaljplan och får ges för högst 10 år. Tiden kan

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

förlängas med högst 5 år i taget, men den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat bygglov får inte överstiga 15 år.

Beslut i ärenden om bygglov ska tas inom 10 veckor från ansökan, men handläggningstiden kan förlängas med 10 veckor. Därtill finns risken för överklaganden av miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut vilket kan påverka genomförandetiden.

Projektgenomförande

Genomförande av åtgärden, dvs. att flytta Kevinge förskolas verksamhet till nya temporära lokaler, beräknas ta upp emot ett år från projektstart till inflyttning.

Projektet innebär initialt att ta fram förfrågningsunderlag och upphandla en leverantör av förskolemoduler för uppställning på vald plats inom fastigheten. Det finns ett flertal leverantörer som tillhandahåller helhetslösningar med standardiserade modulsystem av hög kvalitet som också kan anpassas efter specifika behov. Upphandlingsprocessen förväntas kunna inledas redan under första kvartalet och under förutsättning att tilldelningsbeslutet inte överklagas kan en leverantör vara upphandlad under andra kvartalet.

I samverkan med leverantören utformas den temporära förskolan utifrån ställda krav och önskemål. Leverantören bistår med projektering och handlingar inför bygglovsansökan. Innan moduluppställningen kan komma på plats behöver marken först beredas och förberedas med anslutningar för teknisk försörjning såsom va och el. Förändringar av markhöjder och ytor samt anläggande av exempelvis angoringsvägar och förskolegård behöver projekteras särskilt. Liksom byggnationen är mark- och anläggningsarbetena förknippade med en lovprocess som förväntas ta upp till fem månader.

När förskolemodulerna väl är etablerade genomförs vidare projektering av nödvändiga verksamhetsanpassningar, tekniska anpassningar och driftsättning av byggnaden, samt färdigställande av utomhusytor. Uppförandet av modulerna och samtliga anpassningar av förskolan bedöms kunna slutföras under fjärde kvartalet, under förutsättning att nödvändiga myndighetslov kan erhållas, med målet att verksamheten kan flytta in vid årsskiftet 2025/2026.

Först efter att den temporära förskolan är i full drift kan nuvarande förskolebyggnad stängas ned och avvecklas. Ett ärende om rivning av förvaltningsobjekt 239 kan därmed beredas till kommunstyrelsen för beslut om verkställande tidigast under 2026.

Påverkan på verksamheten

Den föreslagna åtgärden att uppföra en tillfällig förskola inom skolområdet bedöms inte medföra någon betydande störning på vare sig förskolans eller grundskolans verksamheter. Den valda lokaliseringen syftar bland annat till

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

att minimera påverkan på omgivningen. Vissa arbeten och transporter kommer naturligtvis att förekomma men i begränsad omfattning.

Avsikten är att verksamheten vid Kevinge förskola senare ska kunna flyttas sömlöst till de nya temporära lokalerna och påverkan på förskolans barn och personal förväntas därför bli liten.

Samverkan med bildningsförvaltningen

Genomförandeplanering och projektering av de tillfälliga förskolelokalerna kommer ske i samverkan med bildningsförvaltningen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen och bildningsförvaltningen samordnar också information till berörda vårdnadshavare och andra intressenter inför och under projektgenomförandet.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Den samlade bedömningen är att en fortsatt förvaltning och drift av förvaltningsobjekt 239 ur ett tekniskt perspektiv varken kan eller bör upprätthållas. Genom föreslagen åtgärd kan verksamhetens behov av fungerande och ändamålsenliga lokaler säkerställas under en övergångsperiod tills en ersättande permanent lösning är klar. Nya förskolelokaler inom fastigheten Jungfrun 2 kommer utredas parallellt och kan förväntas stå klara inom en femårsperiod. Att först evakuera nuvarande Kevinge förskola till temporära lokaler ger större handlingsutrymme och bättre förutsättningar att utreda och tillskapa en långsiktigt hållbar lösning inom fastigheten. För verksamheten innebär det en bättre lokallösning både i det långa och korta perspektivet.

Konsekvenser för barn och unga

Ärendet i sig medför inga konsekvenser för barn och unga. Dock kommer barnperspektivet särskilt beaktas i förvaltningarnas fortsatta arbete beträffande planering och projektering av förskolemoduler och utemiljöer, samt i samband med verksamhetens flytt till nya lokaler.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för upphandling och etablering av förskolemodulerna, mark- och anläggningkostnader samt kostnader för verksamhetsflytt och driftsättning beräknas uppgå till sammanlagt ca 5 mnkr. Detta inkluderar kostnader för projektering, projektledning och övriga projektkostnader.

Årlig hyreskostnad för de temporära förskolelokalerna förväntas uppgå till ca 1,5 mnkr.

Kostnaderna finansieras genom kommunens driftinvesteringsbudget för år 2025.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Handlungsplan med åtgärdsförslag för förvaltningsobjekt 239, Kevinge förskola
2. Tekniska nämndens beslut 2024-11-28 § 140

Expedieras
Kommunstyrelsen
Bildningsförvaltningen