

Ny förskola i Bredsand, Storskogen

Förstudie 2021-11-09



Sammanfattning.....	4
Syfte.....	4
Bakgrund.....	5
Avgränsning.....	5
Rekommendation från kommunledningsförvaltning.....	6
Rekommendation från utbildningsförvaltningen.....	7
Koppling till kommunala faktorer.....	7
Kommunövergripande mål.....	7
Övergripande mål från utbildning- och arbetsmarknadsnämnden.....	8
Investeringsplan och budget.....	8
Hållbarhet.....	8
Befolkningsprognos.....	9
Placering.....	10
Platsens förutsättningar.....	11
Detaljplan.....	11
Bygglov.....	12
Platsanalys.....	12
Geoteknik.....	12
Ledningar.....	12
Dagvatten.....	13
Trygghet.....	13
Ekonomi och tidplan.....	13
Ekonomi.....	14
Ekonomi organisatoriska förändringar.....	15
Tidplan.....	15
Risker.....	17
Avetablering befintlig förskola.....	17

Dokumenttyp

Beslutad av

Gäller f.om.

Gäller t.om.

Ersätter

Gäller för

Ansvarig funktion

Reviderad

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Rickard Westlöf
0171-625154
rickard.westlof@enkoping.se

Ärendenummer
KS2021/707

Byggnadstekniska besparingar.....	17
Bilagor.....	18

Dokumenttyp

Beslutad av

Gäller f.om.

Gäller t.om.

Ersätter

Gäller för

Ansvarig funktion

Reviderad

Sammanfattning

Politiskt beslut om att genomföra en förstudie togs i utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden 2020-01-30 (UAN 2019/775) för en permanent förskola i området Storskogen/Bredsand. Den nya förskolan ska ersätta en befintlig lösning med paviljonger samt klara kapacitetsökning.

Förstudiens förutsättningar gäller en ny förskola med plats för upp till 160 barn. Plats för ny förskola är föreslagen enligt bild 1, sidan 12 i förstudierapport i ett växande område vid namn Storskogen.

Kommunstyrelsen har genom kommunledningsförvaltningens fastighetsstrateg beställt genomförande av förstudie av samhällsbyggnadsförvaltningens fastighetsavdelning. Den här rapporten samlar det som gjorts under förstudieperioden.

Syfte

Syftet med projektet är att ersätta befintlig paviljongförskola med tidsbegränsat lov och samtidigt genomföra en möjlighet till kapacitetsökning av antal förskolebarn i Bredsandsområdet.

Utomhusmiljön ska användas för undervisning och pedagogik för små barn och platsen har goda förutsättningar att både bilda en bra förskolegård och närhet till naturmiljö utanför förskolans område.

De nya lokalerna ska bidra till ett hållbart och miljömedvetet samhälle genom effektivt användande och tekniska klimatsmarta lösningar.

Syftet med rapporten är att beskriva det arbete som har gjorts i förstudien och för att ge underlag till fortsatt process. Större investeringar innebär ett långsiktigt ekonomiskt åtagande. En förstudie är en utredning av möjliga lösningar som mynnar ut i en rekommendation av ett huvudalternativ inför beslut om eventuell investering. Kalkyler är baserade på nyckeltal.

Bakgrund

Enligt befolkningsprognos kommer centrala Enköping att växa med ca 450 barn i förskoleålder fram till 2030. Behovet av förskola i Bredsandsområdet är stort och Enköpings kommun uppförde 2018 en förskola med tillfälligt bygglov. Detta genomfördes då exploateringsområdet för byggnation av bostäder och permanent förskola ännu inte var färdigt. Exploateringsavtalet är nu så långt framskridet att planering för byggnation av permanent ny förskola kan påbörjas och att förskola med tillfälligt bygglov kan avvecklas.

För att möta kapacitetsbehovet föreslås att förskolan ska bestå av fyra block, avsedd för upp till 160 barn.

Förskola i Storskogen är lämplig med anledning av:

- Stor byggnation av bostäder med privata aktörer
- Ny detaljplan med fastigheter avsedda för förskola, varav Enköpings kommun köper en av dessa.
- Befintlig förskola med tillfälligt bygglov med begränsade möjligheter att få förlängt.
- Strategiskt bra placering
- Nära till natur

Avgränsning

Detta uppdrag gäller en ny förskola i Bredsand, Storskogen.

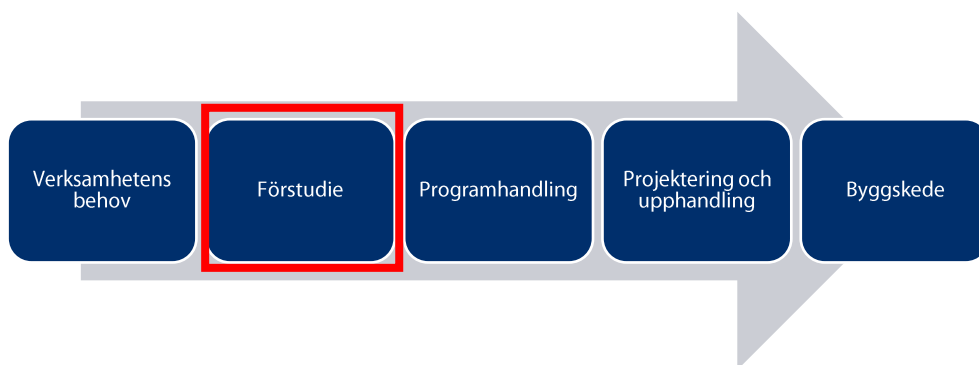
Rekommendation från kommunledningsförvaltning

Investeringsvolymerna är omfattande för Enköpings kommun de kommande åren, bland annat beroende på befolkningsökning och reinvesteringar i både byggnader och infrastruktur. Detta ger även ökade driftkostnader för verksamheter.

Detta projekt finns med i kommunfullmäktiges långsiktiga plan med en budget på 70 miljoner kronor, vilket enligt medföljande kalkyl ska kunna uppfyllas med en differens på 1 miljon kronor, vilken bland annat påverkas av markköp.

Idag är aktuell verksamhet i tillfälliga paviljonger som ska ersättas av nya lokaler enligt kommunens egna förskola enligt ramprogram, samt klara av kapacitetsökning i aktuellt område. Kommunledningsförvaltningens rekommendation till utbildning- och arbetsmarknadsnämnden är att förstudien godkänns, så att process kan fortsätta för ny förskola. Medskick är att kontinuerligt utvärdering behöver göras som bidrar till verksamhetsutveckling och kostnadseffektivisering av kommunens egna förskola.

I nästa steg tas en noggrannare principiayout fram för de föreslagna lokalerna och en mer detaljerad ekonomisk bedömning görs av hyreskostnaden.



Rekommendation från utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningens kommentar:

”Vi ser att vi behöver utöka antalet förskoleplatser i Enköpings tätort i många år framöver. Prognosen visar även att det kommer finnas minst 300 barn i Bredsandsområdet som är i behov av en förskoleplats runt 2030. Det betyder att det även finns möjlighet för någon privat aktör att etablera sig i området eller att vi i framtiden behöver bygga ytterligare en förskola för att klara av behovet. För att få bästa ekonomin i kostnad/barn och för att klara den kapacitetsökning som behövs just nu är förvaltningens rekommendation att bygga en förskola för 160 barn. Vi har byggt upp en väl fungerande förskoleverksamhet parallellt med denna förstudieprocess i en tillfällig paviljonglösning, med plats för 120 barn, i samma område där den permanenta förskolan är planerad att ligga. Placeringen i Storskogen är bra då det finns stora naturområden i direkt anslutning till förskolan som verksamheten kan nyttja. Det kommer också vara en spännande process för barnen att kunna se och vara delaktiga i hur den nya förskolan växer fram.”

Koppling till kommunala faktorer

Kommunövergripande mål

I kommunfullmäktiges långsiktiga plan för 2020 - 2023 kan följande mål kopplas till detta projekt:

- Enköping är en attraktiv skolkommun för både personal, elever och föräldrar - mål 6
- Enköping har ett brett och tillgängligt utbud av aktiviteter och upplevelser - mål 11
- Kommunens offentliga miljöer är inbjudande, trygga och tillgängliga - mål 12
- Enköpings kommun präglas av trygghet, jämställdhet och tillit - mål 16

Övergripande mål från utbildning- och arbetsmarknadsnämnden

Investeringsbehoven i nya lokaler för förskolor, skolor och gymnasium är stora i Enköpings kommun. Kommunens invånarantal ökar vilket medför ökat antal barn i förskola, skola och gymnasium.

Flera av de lokaler som används idag behöver byggas ut eller ersättas av nya byggnader med högre kvalitet och kapacitet.

Ett viktigt fokusområde under de kommande åren är att i samarbete med tekniska nämnden förse verksamheten med moderna och ändamålsenliga lokaler.

Nya arbetssätt och förnyad arbetsorganisation	<ul style="list-style-type: none"> - Förskoleenheter och skolenheter utvecklar arbetssätt som möter individens behov av stöd och stimulerar till utveckling och lärande - Vuxenutbildningar planeras för att mer flexibelt och året om möta behov av kurser och undervisning.
---	---

Investeringsplan och budget

Det aktuella projektet finns med i Enköpings kommuns investeringsplan och budget.

Hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet

Synergier och hög nyttjandegrad är viktigt för verksamheter och rimliga nivåer på hyror så att mål med riktvärden kan hållas.

Miljöteknisk hållbarhet

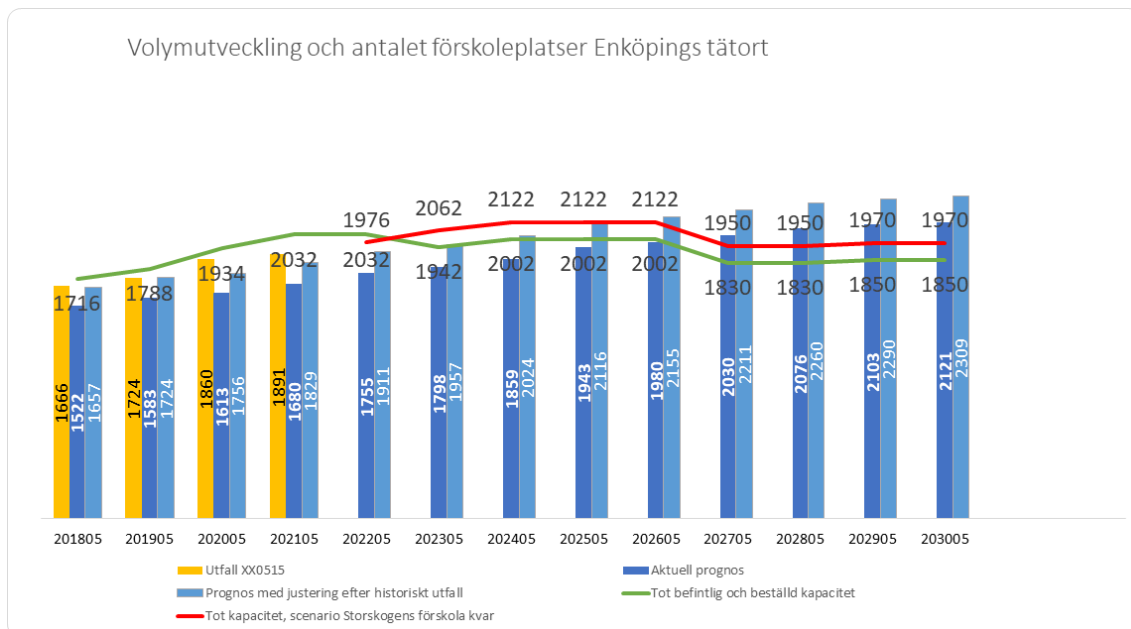
Detta projekt ska utföras enligt Enköpings kommuns fastighetsavdelnings riktlinjer gällande klimat och energi.

Sweden green building councils certifieringssystem "Miljöbyggnad" och byggnadsbetyg silver och indikatorbetyg enligt fastighetsavdelningens miljöbyggnadsplan ska uppfyllas.

Se dokumentet Enköpings kommuns hållbarhetslöften, klimat och energi 2019–2022.

Befolkningsprognos

Prognosbilden nedan visa befolkningsprognosen över Enköpings tätort framtagen 2020.



De ljusblå staplarna är befolkningsprognosen i Enköpings tätort för förskolebarn. De gula staplarna är faktiskt utfall och de mörkblå staplarna visar uppskattat utfall på sikt.

Den gröna linjen visa kapaciteten och där den övergår i den röda är om vi ersätter Storskogens förskola. Även om inte Storskogens förskola ersätts med en permanent byggnad så kommer paviljongerna vara kvar, vilket medför att det ändå är den röda kapacitetslinjen ska jämföra mot.

Bedömningen är att Enköpings tätort behöver en kapacitetsökning 2025 för att klara behovet av platser och det kan behövas ytterligare kapacitetsökning innan 2030. För att kunna ta emot den ökning som sker 2025 behöver förskolan stå färdig senast 2024 så att den kan fylla på med barn underifrån.

Blir nybyggnationen klar efter det så ser utbildningsförvaltningen att det finns ett motstånd från föräldrar att "skola om" sina barn även om det startar en nybyggd förskola närmare hemmet.

Placering

Enligt "Plan för Enköping" antagen 14 maj 2018, finns följande planeringsprinciper för Bredsandsstråket:

Planeringsprinciper Bredsandsstråket

- Planläggningen av området bör inledas med framtagande av ett planprogram.
- Området ska bebyggas med en blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer.
- Till följd av områdets storlek är det viktigt att avsätta ytor för service, park, lek och andra fritidsaktiviteter.
- En trafikutredning behöver genomföras i området.
- Mobility management-åtgärder kan behöva genomföras för att öka det hållbara resandet.
- Gång- och cykelstråket från Kryddgården via björkallén behöver tydliggöras och göras attraktivare.
- För att koppla ihop de olika områdena i Bredsand med varandra behöver gång- och cykelstråk byggas ut.
- Motionsspåret i Brännskogen kan komma att behöva utvecklas till följd av det ökade trycket som exploateringen leder till.
- En övergripande översvämningsutredning med tillhörande förslag på åtgärder för hela Enköpingsån ska genomföras.
- Mark i området kan behöva saneras innan den bebyggs.
- Storskogen-Brännskogen ska bevaras och utvecklas som kommunalt naturreservat.
- Kommunens markinnehav i Bredsandskogen behöver en skötsel som utvecklar skogens rekreativa värden.
- Den låglänta marken öster om ån, nedanför möjliga bostadslägen skulle kunna utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde kring en vattenpark eller våtmark med möjlighet till vattenrening.
- Ytor behöver avsättas för omhändertagande av dagvatten.

Ett nytt område inom Bredsandsstråket är Storskogen som ägs av privata fastighetsägare. Information från samhällsbyggnadsförvaltningen om detaljplanen:

"Detaljplanen för Storskogen har nyligen gjorts om för att skapa allmän plats för gator och natur med kommunalt huvudmannaskap. Samtidigt har byggrätterna förändrats för att möjliggöra en stadsdel med villor, radhus och flerbostadshus. En blandad boendemiljö för alla grupper i samhället och skeden i livet eftersträvas. Genom utökning av naturområdena mellan bostadskvarteren skapas en stadsdel med bostäder i skog med nära tillgång till utomhusaktiviteter på lekplats, utegym, angränsande Upplandsleden och Gånstaspåret samt den rekreativt attraktiva skogen i sig. Inom kvartersmark domineras området huvudsakligen av bostäder på småhustomter (villor, rad-, kedje- och parhus) men i de centrala delarna tillåts flerbostadshus i upp till 4-5 våningar. Härigenom skapas möjlighet för olika bostadsstorlekar och upplåtelseformer. En större tomt planläggs för skolverksamhet. Därtill utpekas förskola inom ytterligare ett par tomter, varav den ena nu är aktuell för kommunal förskola. Icke störande verksamheter som kan betraktas som boendekomplement liksom omvårdnadsboende är möjliga inom områden planlagda för bostäder i Storskogen. Det kan till exempel vara mindre butik, restaurang, kontor och liknande.

En etablering av förskola tidigt under områdets utbyggnad innebär att viss service finns på plats redan från början och bidrar till att minska behovet av bilresande i vardagen för de invånare som kommer att bosätta sig i Storskogen. Platsen för denna förskola kommer att fungera som självklar mittpunkt i det nya området med naturlig koppling till stora naturområden utan att sakna god logistisk koppling för leveranser och angöring med bil. Samtidigt är den i direkt närhet till befintlig förskola som tidsbegränsat tillåts i korsningen Bredsandsvägen-Storskogsvägen. Området förses under utbyggnaden även med ett omfattande nät av gång- och cykelvägar som förhoppningsvis bidrar till att fler väljer att inte ta bilen till förskolan och samtidigt ökar möjligheterna för oskyddade trafikanter att komma ut i naturen och ner mot Bredsand med Mälaren.”

Platsens förutsättningar

Detaljplan

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och detaljplanen planeras att antas i september 2021, se bild 1.

Ytan som planeras för ny förskola är markerad med S₁, vilket innebär att förskola får uppföras med en höjd om max 14 meter.

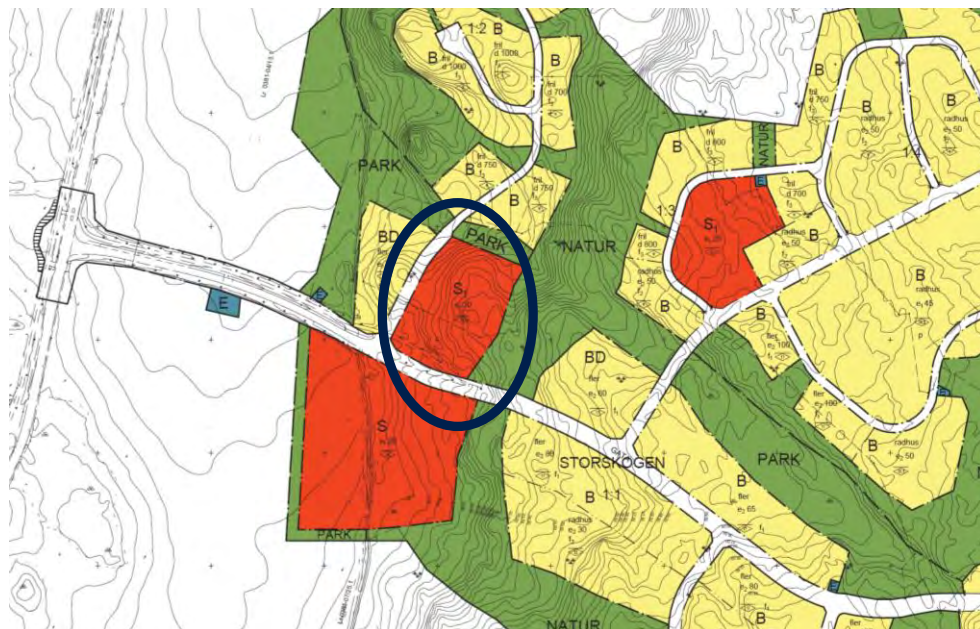


Bild 1, del av detaljplan för Storskogen

Bygglov

Bygglovhandlingar för ansökan om bygglov finns framtagna för byggnaden, dessa ska kompletteras med situationsplan och förslag till kontrollplan. Detta genomförs när beslut om genomförande av investering är taget.

Platsanalys

Fastighetsavdelningen har gjort en platsanalys togs fram under 2020 för detta projekt och följande perspektiv har tagits hänsyn till:

- **Möta omgivningen**
 - En ny förskola på denna plats kommer att ha en mycket god möjlighet att möta omgivningen genom att det pedagogiska arbetet kan "växa" från förskolegård till närliggande park- och naturmark.
 -
- **Allmänna ytor och stråk**
 - Förskolans placering innesluts av skogspartier som gränsar mot olika typer av bebyggelse och naturliga stråk till platsen. Gång-/ cykelväg till platsen kommer att uppföras och vara klara till öppnande av förskolan.
- **Trafik**
 - Vägen till förskolan är en del av områdets infrastruktur med intilliggande gång- och cykelväg. Anslutningen mot förskolan har goda förutsättningar för leveranstransporter och parkeringar för att hämta och lämna barn.
- **Intilliggande fastigheter**
 - Förskolans fastighet kommer gränsa till bostäder och mark planerad för en framtida grundskola. Förskolan kommer också ha nära till park- och naturmark.

Geoteknik

Fastigheten är placerad i ett för byggnation gynnsamt område, jordartskarta visar på berg och morän. En geoteknisk undersökning kommer genomföras inför projektering, denna ger förutsättningar för val av grundläggning.

Tomten är något kuperad och högt belägen vilket innebär att utjämning av mark och en stödmur mot väg delvis kommer vara nödvändig.

Ledningar

Fastigheten kommer vara ansluten till kommunalt VA, samt el och fiber från aktuella leverantörer.

Dagvatten

Dagvattenutredning behöver utföras i nästa skede.

Trygghet

Boverket har tagit fram olika metoder för att ta fram underlag inför trygghetskapande och brottsförebyggande fysiska insatser som kan främja trygghet på platser. I nästa skede kan metoder som är relevanta i detta projekt genomföras t ex problem- och platsanalys. Utöver detta är samverkan och samarbete mellan olika aktörer viktigt för att uppnå ett mer effektivt och långsiktigt arbete som främjar social hållbarhet. För mer information se [länk](#).

Ekonomi och tidplan

Ekonomi

Investering

Investering är kalkylerad baserad på nyckeltal och erfarenhet från tidigare och pågående uppförande av förskolor i Enköping. Priser är med hänsyn tagen till rådande konjunktur och indexreglering enligt konsumentprisindex.

Investering

Storskogens förskola (160 barn)	(2100 m ²)	71,0 mnkr
Storskogens förskola (120 barn)	(1640 m ²)	60,0 mnkr

I investering ingår köp av mark då området och aktuell yta för placering av ny förskola ägs av privata exploatörer, marken är inköpt för 1,8 miljoner kronor.

Preliminär hyra

I den preliminära hyran för denna förskola ingår kapitaltjänstkostnad (ränta och avskrivning) och schablonbaserad driftskostnad per kvadratmeter. Se bilaga 1 och 2.

Preliminär hyra

Storskogens förskola (160 barn)	4,1 miljoner kr/år
Storskogens förskola (120 barn)	3,4 miljoner kr/år

Preliminär hyra per kvadratmeter

Storskogens förskola (160 barn)	2018 kr/m ² /år
Storskogens förskola (120 barn)	2067 kr/m ² /år

Preliminär hyra per barn

Storskogens förskola (160 barn)	25 220 kr/barn
Storskogens förskola (120 barn)	28 280 kr/barn

Ekonomi organisatoriska förändringar

En modulförskola med begränsat bygglov har en i jämförelse med permanenta byggnader en kort avskrivningstid, vilket innebär att kapitaltjänstkostnaden är hög, vilket i sin tur påverkar hyran.

Tabellen nedan visar årshyran från 2018-2025 paviljonger i förhållande till nybyggnation. Exemplet för paviljongen är Storskogens förskolas lokaler.

År	Hyra paviljong	Hyra nybyggnation
2018	1596847	4100000
2019	6079744	4100000
2020	7503991	4100000
2021	8846991	4100000
2022	8260000	4100000
2023	2600000	4100000
2024	2652000	4100000
2025	2705040	4100000
Summa	40244613	32800000

Enligt nedanstående sammanställning innebär detta en sänkning av hyreskostnad för verksamheten. Nuvarande hyra är hyreskostnad för 2022.

Nuvarande hyra (120 barn)	-8,3 mkr/år
Ny hyra (160 barn)	4,1 mkr/år
Summa hyresförändring (160 barn)	-4,2 mkr/år
Ny hyra (120 barn)	3,4 mkr/år
Summa hyresförändring (120 barn)	-4,9 mkr/år

Tidplan

Storskogens förskola kan vara klar för inflytt ca 2,5 år efter politiskt beslut om genomförande.

Risker

Uppmärksammade risker i samband med förstudie

- Bygglov för ny förskola kan komma att överprövas
- Risk med trafik och buller när området Storskogen byggs
- Risk med en kuperad mark för fastigheten

Avetablering befintlig förskola

Befintlig förskola i Storskogen är en modulbyggnad med tillfälligt bygglov, denna ska avetableras när ny förskola är färdig att tas i bruk.

Avetablering betraktas inte som värdehöjande åtgärder och ska därför budgeteras av tekniska nämnden.

Byggnadstekniska besparingar

Genomförda besparingar

Genom upprepning av uppförande av typförskola enligt Enköpings kommuns modell har besparingar kunnat göras när det gäller projekteringskostnader och oförutsedda utgifter. De projekterade ritningarna och beskrivningarna har använts vid flera tillfällen och har genom erfarenhet förädlats tillsammans med entreprenörer och projektörer.

Genom detta har brister i handlingar arbetets bort och genomförande av entreprenaden har förenklats och förbättrats.

Vissa tekniska delar har setts över och som exempel så har man genom dialog med entreprenör och projektör för el-installationer monterat billigare och för verksamheten mer lämpliga belysningsarmaturer.

I utemiljön har lekutrustning setts över och bytts ut till mindre kostsamma.

Antalet Solatubes (teknisk lösning för dagsljusinsläpp) har minskats och därigenom skapat en besparing.

Möjliga framtida besparingar

Den största möjliga besparingen är genom att minska ytor, både gällande byggnad och utemiljö. Dock måste man vara medveten om att detta kan påverka verksamheten, t. ex. att en bussavdelning inte ryms på förskolan. En minskning av ytan innebär också en omprojektering som i sin tur påverkar både ekonomi och tid för uppförande av förskolan, dock kommer detta slå igenom positivt likt ovan beskrivning till eventuellt kommande förskolor.

Besparingar kan också ske genom materialval, som fasadmaterial, takmaterial och ytskikt invändigt. Dock är det så att man återigen behöver göra en klok bedömning av drift- och underhållskostnader.

Dessa påverkas genom byte av material som har en sämre kvalitet eller har ett större underhållsbehov.

Bilagor

Bilaga 1	Kalkylunderlag Storskogen 160 barn ver 2021-10-26
Bilaga 2	Kalkylunderlag Storskogen 120 barn ver 2021-10-22
Bilaga 3	Placeringsförslag och beräkning av schaktmängder
Bilaga 4	Plankarta Storskogen