

Förstudie

Kapacitetsökning Salnecke förskola

2025-03-20



Foto: Salnecke förskola

1. Sammanfattning	4
1.1 Syfte	4
1.2 Avgränsning	5
2. Bakgrund	6
3. Rekommendationer	7
3.1 Verksamhetsförvaltningar som berörs av uppdrag	7
4. Utgångsfaktorer	9
4.1 Kommunövergripande mål	9
4.2 Mål från verksamhetsförvaltning	9
4.3 Mål från teknik- och serviceförvaltningen	9
4.4 Investeringsplan och budget	10
4.5 Hållbarhet	10
4.6 Befolkningsprognos	11
5. Åtgärdsalternativ - Placering och platsförutsättningar	12
5.1 Möta omgivningen och intilliggande fastigheter	12
6. Verksamhetens lokalbehov	17
6.1 Projekt mål	17
6.2 Lokalprogram	17
6.3 Samband och flöden	17
6.4 Volymskiss och alternativ	17
7. Byggnadstekniska förutsättningar	26
7.2 Byggnad	26
7.1 Energi	26
8. Ekonomi	27
8.1 Investering	27
8.2 Preliminär hyra / hyresindikation	27
8.3 Övriga ekonomiska konsekvenser	27

8.4 Konst 1% regeln.....	28
9. Tidplan	28
9.1 Alternativ A och B.....	28
9.2 Alternativ C	28
10. Risker.....	29
10.1 Om åtgärden ej genomförs.....	29
11. Jämförelse av alternativ	30
Bilagor	30

Deltagare i förstudien

Projektledare förstudie	Rickard Westlöf
Lokalsamordnare	Ebba Gordon Hultsjö
Verksamhetsrepresentant	Elisabeth Ståhl (Verksamhetschef)
Fastighetsförvaltare	Gunnar Sundelin
Projektenhetschef	Rickard Westlöf
Planarkitekt	Daniel Pettersson (Enhetschef)
Allmän plats /trafik	Andrey Edemskiy
Allmän plats /park	Yvonne Högberg
Energi	Joakim Sjödahl
Måltidsservice	Viktoria Grönholm
Arkitekt	Johan Granqvist, Total Arkitektur AB
Landskapsarkitekt	Stina Hellqvist, Nivå Landskapsarkitektur AB
Kökskonsult	Huw Brandt, Afry AB

1. Sammanfattning

Politiskt beslut om att beställa en förstudie togs i utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden (fr.o.m. januari 2025 utbildningsnämnden) (dnr UAN2023/1024) i november 2023 för att kapacitetsöka Salnecke förskola. Med beställningen som utgångspunkt har tre alternativa framtida kapaciteter som ska möta den prognosticerade ökade efterfrågan på förskoleplatser utretts, 80, 100 respektive 120 förskoleplatser. Därutöver ska möjligheten att renovera och bygga ut befintliga lokaler, jämföras med att riva och bygga en helt ny förskolebyggnad.

Teknik- och serviceförvaltningens projektledare och projektchef har tagit fram en förstudie i samarbete med utbildningsförvaltningen och övriga kompetenser inom teknik- och serviceförvaltningens. Den här rapporten samlar det som gjorts under förstudieperioden.

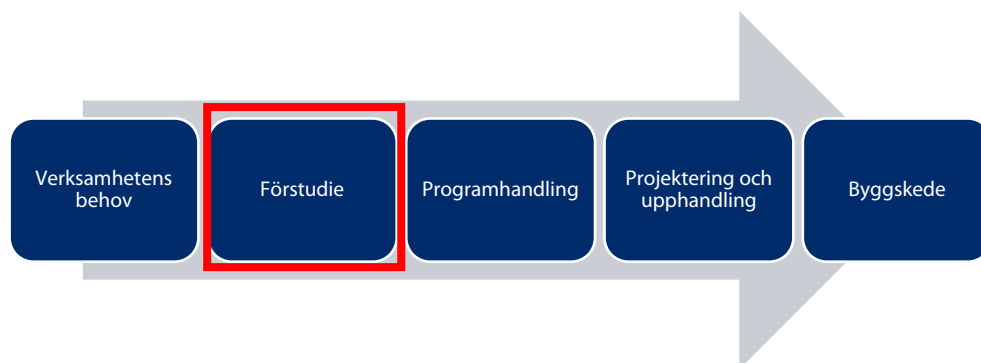
Rekommendationen är att befintlig förskola renoveras i sin helhet samt att om- och tillbyggnad genomförs för att förbättra lärmiljön för barn, och arbetsmiljön för pedagoger och kökspersonal. Ventilationen och dess teknikrum utökas för att innefatta det nya köket och de avdelningar som idag har lägre kapacitet vilket utökar kapaciteten på förskolan från 60 till 80 platser, i denna rapport redovisad som alternativ A. Renoveringen ska också innefatta en förbättring av byggnadens klimatpåverkan i form av energiförbrukning och livslängd.

1.1 Syfte

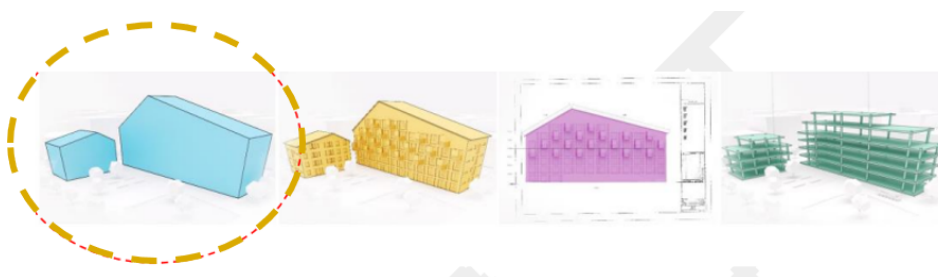
Syftet med förstudierapporten är att beskriva det arbete som har gjorts i förstudien för att ge underlag till fortsatt process. Det innebär att bedöma om föreslaget projekt är genomförbart eller inte och/eller att jämföra olika alternativa lösningsförslag inför beslut om vilken lösning som bör gå vidare. Rapportens slutsats innebär en rekommendation av ett huvudalternativ inför beslut om eventuell investering. Kalkyler är baserade på nyräkningar.

Aktuellt projekt syftar på ett övergripande plan till att säkra nödvändig permanent förskolekapacitet inom kransortsområdet Örsundsbro, genom att göra en avvägning mellan olika alternativ. Föreslagen åtgärd bedöms vara det alternativ som ger störst koncernnytta. De nya lokalerna ska bidra till ett hållbart och miljömedvetet samhälle genom effektivt användande och tekniska klimatsmarta lösningar.

Figur 1: Förstudien som del av lokalbyggnadsprocessen



Figur 2: Nivå av detaljeringsgrad i förstudien.



I projekt där typförskolan samt vid mindre ut-/ombyggnad planeras att uppföras är det inte nödvändigt att genomföra programhandlingskedet.

1.2 Avgränsning

Ingen specifik avgränsning är aktuell för det här projektet, utan projektet följer den ordinarie förstudierutinen.

Notera att förstudie med efterföljande byggprojekt endast avser åtgärder på aktuell fastighet. Andra tekniska försörjningar och strategisk planering måste säkerställa resurser för åtgärder i närområdet (utanför aktuell fastighet). Det innebär att eventuella åtgärder i vägnät, ledningsnät och nya detaljplaner behöver bemannas, planeras och genomföras av respektive ansvarig verksamhet. Detta inkluderar att säkerställa budget och resurser för nödvändiga åtgärder.

2. Bakgrund

Salnecke förskola består idag av en äldre byggnad byggd i två etapper under 1980-talet som utifrån yta och rumsstruktur har kapacitet för 80 barn. Med anledning av begränsningar i ventilationen är dock den faktiska kapaciteten inte mer än 60 barn. Ventilation som klarar en högre personbelastning är önskvärt.

Byggnaden har ett underhållsbehov och en renovering skulle behöva genomföras för att bygga bort riskkonstruktioner och fuktproblematik. Byggnaden är också mindre energieffektiv än nyare byggnader då den exempelvis har direktverkande el. Åtgärder skulle behöva genomföras både på grund av underhåll och energieffektivisering.

Detta behov i kombination med befolkningsprognos 2023 och kommande översiktsplan visade på en viss ökning av barnantalet i framtiden. Vad som blir den för verksamheten mest funktionella, och för fastighetsavdelningen mest rationella, lösningen behöver därför utredas.

Utifrån ovanstående, beställde utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden (fr.o.m. januari 2025 utbildningsnämnden) 2023-11-08 en förstudie (dnr UAN2021/1024) avseende att kapacitetsöka Salnecke förskola. Förstudien ska enligt beställning inkludera:

- Om det är ekonomiskt försvarbart att renovera samt kapacitetsöka befintlig byggnad.
- Utreda nybyggnation för 100 platser alternativt att bygga enligt Enköpings kommuns typförskola med plats för 120 barn. Samt placering för dessa.

Sen beställningen genomfördes har även en ny befolkningsprognos, 2024, kommit vilket påverkar behovsbilden. Detta är beskrivet i utbildningsförvaltningens VBU (Verksamhetens beslutsunderlag) som har kompletterats inför förstudien och bifogas till förstudierapporten. Den nya befolkningsprognosen och förutsättningarna beskrivna i VBU kommer att agera underlag för förstudiens behovsbild.

3. Rekommendationer

Teknik- och serviceförvaltningen och utbildningsförvaltningen har i samarbete tagit fram förstudie för kapacitetsökning av förskoleverksamhet i Salnecke. Rekommendationen är att projektet genomförs enligt alternativ A i den framtagna förstudien.

Fastighetsavdelningens bedömning är att tidplan och resurser för att genomföra uppdraget är möjligt.

3.1 Verksamhetsförvaltningar som berörs av uppdrag

3.1.1 Utbildningsförvaltningen

Enköpings kommun ansvarar genom utbildningsnämnden för att tillhandahålla förskoleplatser enligt skollagen (2010:800). För att uppfylla uppdraget måste befintlig kapacitet i Örsundsbro säkras på lång siktig och att kapacitet utökas för att möta framtida ökat behov enligt prognos.

Att tillhandahålla förskoleplatser bidrar till att kommuninvånarna, i det här fallet barnen, kan utveckla sitt bästa jag i enlighet med kommunens övergripande vision. Utbildningsförvaltningen rekommenderar därför att starta projektet enligt förstudiens rekommendation.

3.1.2 Teknik- och serviceförvaltningen

Lokalförsörjning

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Lokalförsörjningen omfattar investeringar i lokaler och inhyrning. Prioriterade investeringsprojekt bereds och när kommunstyrelsen fattat beslut om att genomföra, går ansvaret att verkställa och slutredovisa projektet över till tekniska nämnden.

Aktuellt projekt är inkluderat i verksamhetsnämndens lokalbehovsplan samt i kommunstyrelsens lokalförsörjningsplan och syftar till att skapa erforderlig kapacitet av förskoleplatser i Örsundsbro. För att hålla nere kommunens kostnader eftersträvas åtgärder som ger störst nytta för kommunkoncernen i relation till kostnad. Den rekommenderade lösningen i denna förstudie, alternativ A: att renovera och bygga ut förskolan för att nå en kapacitet på 80 förskoleplatser, på Salnecke förskola, bedöms ge störst koncernnytta.

Teknisk förvaltning på fastighetsavdelningen

Renoveringsbehovet av befintlig byggnad är relativt omfattande avseende ytskikt och fuktproblem. Befintlig byggnad är mindre effektiv ur energisynpunkt. Därutöver är ventilationen otillräcklig, främst i den äldre delen av byggnaden.

Baserat på att renovering och förbättring av arbetsmiljö samt avsevärt förbättrad energiförbrukning är fastighetsavdelningens bedömning att byggnadens livslängd förlängs på ett sätt som gör föreslagen åtgärd ekonomiskt försvarbar.

3.1.3 Övriga tekniska försörjningar (Teknik- och serviceförvaltningen)

Teknisk försörjning inom fastigheten inkluderas i projektet. Utredning av behov av åtgärder i närområdet (utanför aktuella fastigheter) och genomförande av sådana åtgärder, behöver budgeteras av respektive verksamhet.

Allmän plats (trafik & park)

Trafik- och parkenheten på verksamheten för Allmän plats har informerats om den förändring gällande utemiljön rapporten föreslår och har gett sitt godkännande till utökning av parkering på Eningbölevägen och en parkeringsficka på Lagundavägen.

Vid fortsatt projektering kommer dessa enheter ingå i referensgrupp för Allmän plats.

VA

Det förstudierapporten föreslår innebär ingen förändring i VA-leveransen och har därför inte utretts.

Måltidsservice

Befintligt tillagningskök i förskolan är idag placerat och utformat på ett sätt som inte tillfredsställer arbetsmiljö för pedagoger eller kökspersonal.

Köket är placerat centralt i byggnaden med logistisk funktion mellan huskropparna som i princip passerar genom kökets funktioner.

Denna rapport föreslår en utbyggnad av förskolan i östlig ritning för att skapa ett helt nytt tillagningskök, vilket ger bättre förutsättningar för verksamhetens arbetsmiljö och flöden. I dialog med måltidsservice lämpar sig även föreslagen kapacitet på 80 platser bra för verksamheten då det innebär att enbart en (1) personal behöver arbeta i köket. En kapacitetsökning till 100 platser skulle innebära större kostnader för kökspersonal.

3.1.4 Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan & exploatering

Föreslagen rekommenderad kapacitetsökning ligger inom detaljplanen för fastigheten och stöder den ansökan om bygglov som är nödvändig. Övriga förslagsalternativ innebär ändring av detaljplan.

4. Utgångsfaktorer

4.1 Kommunövergripande mål

Projektet syftar till att uppfylla kommunens övergripande mål genom att:

- Säkerställer rätt kapacitet av förskoleplatser, vilket möter kommunens övergripande vision till 2030 om att alla invånare ska kunna utveckla sitt bästa jag.
- Förskoleplatser bidrar till att skapa trygg uppväxt oavsett familjens socioekonomiska status, inom fokusområde barn och unga i kommunens långsiktiga plan 2024–2027.
- Förskoleplatser bidrar till social hållbarhet och barns bästa enligt barnkonventionen.
- Säkerställer kommunal service utifrån den samhällsutveckling som planeras för kransorten Örsundsbro i översiktsplan och andra övergripande styrdokument.

4.2 Mål från verksamhetsförvaltning

Utbildningsförvaltningens övergripande mål är att

- Tillhandahålla erforderligt antal förskoleplatser för invånare i förskoleåldern, med funktionella lokaler som möjliggör pedagogisk verksamhet enligt förskolans läroplan, i ett geografiskt strategiskt läge.

Förvaltningens bedömning är att en renovering, om- och tillbyggnad i föreslaget läge är en bra lösning för att uppfylla målsättningarna.

Verksamhetens effektmål redovisas i VBU, se bilaga 1.

4.3 Mål från teknik- och serviceförvaltningen

Att erbjuda en kostnadseffektiv lösning på utbildningsförvaltningens lokalbehov som innebär en god ekonomisk och ekologisk hushållning med kommunens resurser. Detta innebär att erbjuda rätt kapacitet, vid rätt tid och till rimlig kostnad, samt att hållbarhetsprinciperna ska uppfyllas så långt det är möjligt och rimligt.

- Verksamhetsanpassningar, renovering, om- och tillbyggnad är genomfört och lokalerna har tagits i bruk av verksamheten.
- Byggnadens livslängd är på ett betryggande sätt förlängd och energiförbrukningen är sänkt till en godtagbar nivå.

4.4 Investeringsplan och budget

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

4.5 Hållbarhet

Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet styr det kommande byggprojektet på såväl lång som kort sikt.

4.5.1 Ekonomisk hållbarhet

Synergier och hög nyttjandegrad är viktigt för rimlig hyresnivå så att verksamhetens kostnader kan hållas nere. Att anpassa åtgärdsförslaget till nuvarande prognos och behov av platser innebär en minskad investeringsutgift och mindre överkapacitet i lokalerna.

4.5.2 Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet avser materialflöden, god luft, ljud- och ljuskvalitet, klimatanpassningar, vatten- och energiförbrukning, hållbara transporter, mm. Detta projekt ska utföras enligt Enköpings kommuns fastighetsavdelnings riktlinjer gällande klimat och energi.

- I befintlig byggnad anpassas ambitionsnivån till byggnadens förutsättningar.

4.5.3 Social hållbarhet inklusive barnkonsekvensanalys

Undervisningsytor och utemiljö ska stimulera barnens lärande och utveckling, det vill säga bidra till att barnen ges möjlighet utveckla både sitt lärande och utvecklas som individer, oavsett bakgrund och familjeförhållanden. På så sätt bidrar lokalerna och utemiljön till att skapa en attraktiv och hållbar kommun för alla, det vill säga bidrar till social hållbarhet.

Trygghet är en viktig aspekt för social hållbarhet. Byggnads placering och utemiljöns utformning ska i den mån det är möjligt bidra till god överblickbarhet och trygg miljö både för barnen i förskoleverksamheten och för användare utanför verksamhetstid. I nästa utredningsskede (under projektering) kan metoder såsom problem- och platsanalys för trygghetsskapande och brottsförebyggande fysiska insatser göras (enligt av Boverket föreslagna metoder).

En övergripande **barnkonsekvensanalys** har gjorts med fokus på bedömning av om barnets bästa uppnås, dvs barnperspektiv. Projektet syftar till på en övergripande nivå att uppfylla barns bästa enligt barnkonventionen (Artikel 3: Barnets bästa ska komma i främsta rummet). Att inte tillhandahålla tillräckligt

många förskoleplatser inom Örsundsbro är ett sämre alternativ för barnen som bor i närområdet. Genom att tillhandahålla erforderligt antal förskoleplatser ges alla barn bättre möjlighet att utvecklas (Artikel 6: Barnets rätt till liv och utveckling) och alla barn ges samma tillgång till rätten till förskoleplats, även de vars familjer har svårare att resa till förskolor på längre avstånd (Artikel 2: Alla barn har samma tillgång till samtliga rättigheter).

Barnets perspektiv (barnets åsikt) ingår inte i förstudien. En fördjupad barnkonsekvensanalys utifrån barnets perspektiv förväntas genomföras i det fortsatta arbetet (nästa skede, dvs under projekteringen).

4.6 Befolkningsprognos

Kommunens befolkningsprognos 2024 uppskattar befolkningsutvecklingen per placeringsområde för åren 2023–2033. Prognosen för perioden 2034–2040 är enbart beräknad för hela kommunen. Befolkningsprognosen inkluderar ett antal bostadsområden som bedöms troliga att de byggs, men det finns fler bostäder i bostadsportföljen än de som inkluderas i befolkningsprognosen. Osäkerheten i prognosen ökar desto längre bort i tiden prognosen är.

I befolkningsprognos 2024 för Enköpings tätort samt Enköpings kommun i stort kan vi se en viss nedgång i antalet barn fram till 2029, för att därefter vända uppåt och passera dagens barnantal cirka år 2033–2034.

Liksom för kommunens tätort visar befolkningsprognos 2024 för Örsundsbroområdet en nedgång i barnantal fram till 2028, för att därefter öka igen och hamna på nuvarande nivå 2030. Vid befolkningsprognosens slut 2033 finns en marginal på ca 24 platser tills förskolorna är fullbelagda.

Det är viktigt att bibehålla dagens kapacitet så den inte går förlorad på lång sikt, och samtidigt skapa möjlighet att öka kapaciteten i området inför framtida behov. Det är dock i första hand nuvarande lokalers skick som utgör grundmotivering till att aktuellt projekt behövs redan år 2028. Detta på grund av att minimera risken för utökade fuktskador och därmed eventuella kostsamma evakueringar, samt att kunna genomföra energibesparande åtgärder så snart som möjligt då byggnaden idag är en av de mest energikrävande.

Den sammanvägda bedömningen är därför att Salnecke förskola i samband med renovering och utbyggnad justerar ventilationen för att öka kapaciteten med 20 platser. På så sätt finns en viss marginal för framtida behov efter befolkningsprognosens slut.

5. Åtgärdsalternativ - Placering och platsförutsättningar

Utifrån beställningen har olika alternativ utretts.

Dessa är:

- A) Renovera befintlig byggnad, inklusive att anpassa ventilationen så att nuvarande lokaler klarar en beläggning på 80 barn. Utbyggnad samt ombyggnad för nytt kök och teknikutrymmen.
- B) Renovera befintlig byggnad, inklusive att anpassa ventilationen så att nuvarande lokaler klarar en beläggning på 80 barn. Utbyggnad samt ombyggnad för nytt kök, teknikutrymmen, samt en till avdelning vilket ger en totalkapacitet på 100 barn.
- C) Riva den befintliga förskolebyggnaden. Bygga en ny förskola enligt typförskolan för 120 barn.

Nybyggnation förskola med 100 platser har övervägts men valts bort i vidare utredning eftersom det bedöms mer kostsamt än de andra alternativen som redovisas i denna rapport. Detta eftersom användandet av typförskolan sänker såväl utrednings- som byggkostnader, och den byggnadstypen går att använda för 120 eller 160 platser, alternativt helt utan övervåning som då innebär en kapacitet på 80 platser. En enhet om 100 platser skulle kräva att en ny byggnadstyp tas fram, vilket blir kostnadsdrivande. Om behovet är en kapacitet på 100 platser, rekommenderas istället en utbyggnad i kombination med verksamhetsanpassning av befintlig byggnad.

5.1 Möta omgivningen och intilliggande fastigheter

Fastigheten Salnecke 1:4 omges av friliggande villor i en och två våningsplan. Nuvarande förskolegård passeras av gång- och cykelväg dels i södra och östra delen av fastigheten. Infart till förskolan sker längs Eningsbölevägen längs med tomtens norra sida.

5.1.1 Detaljplan

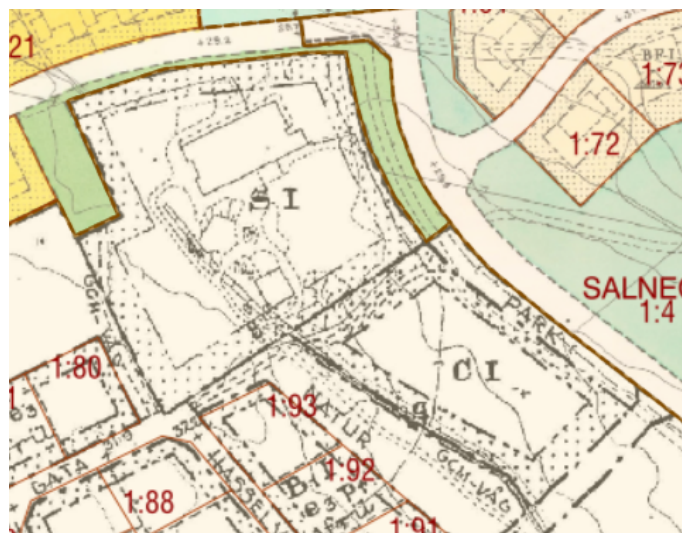
Behovet av fler förskoleplatser i form av nybyggnation i Örsundsbro har diskuterats med verksamheten Strategisk planering under en längre tid. En rivning av befintlig förskola och nybyggnation av en ny förskola har i diskussionerna inneburit ett alternativ att utnyttja intilliggande tomt söder om befintlig förskola. Detta utifrån möjliga alternativ kring evakuering samt eventuellt behov av utökning för friyta och/eller parkering. Förslaget har då varit att intilliggande obebyggd mark inkluderas i samma fastighet som Salnecke

förskola, Salnecke 1:4. En utökning av tomten skulle innebära ett antal detaljplaneändringar varav några är tillåten byggnadshöjd och prick-mark.

Figur 3: Situationskarta (grön=befintlig förskoletomt, röd=C-tomt, blått=fastighet)



Figur 4: Karta detaljplansmosaik



Detaljplan 1024 (se figur 4) preciserar användningen av befintlig förskoletomt till S (beteckning för barnstuga) och den intilliggande tomten till C (beteckning för samlingslokal). Båda tomterna tillåter en våning i byggnadshöjd, vilket skulle behöva justeras utifrån alternativ B och C som innebär en byggnad i två våningar.

En utbyggnad av den befintliga förskolan påverkar enbart tomtgränsen som inkluderas av benämningen S i detaljplanen. Då utbyggnaden föreslås på tomtens norra sida, hamnar en del av utbyggnadens fotavtryck på prick-mark. En placering enligt alternativ B innebär en detaljplaneändring även utifrån prick-mark.

Respektive tomtmark är:

- Nuvarande S-tomt är cirka 7 600 kvm
- Nuvarande C-tomt är cirka 3 600 kvm
- Båda tomterna tillsammans är cirka 11 200 kvm

5.1.2 Alternativ och ytbehov

Nedan redovisas en tabell med en jämförelse av alternativens ytbehov och förutsättningar.

Figur 5: Ytbehov Alternativ A-C

	A: renovera + utbyggnad, 80 barn	B: renovera + utbyggnad, 100 barn	C: nybyggnation, 120 barn
Ytbehov byggnad	960 kvm (befintlig), 80 kvm (utbyggnad)	960 kvm (befintlig), 220 kvm (utbyggnad)	1 500 kvm
Ytbehov friyta (40kvm/ba)	3 200 kvm	4 000 kvm	4 800 kvm
Ytbehov totalt (inkl transport 1000 kvm)	6 040 kvm	6 260 kvm	7 300 kvm
Typförskola / ny ritning	Ny ritning	Ny ritning	Typförskola i 2 våningar
Jmf befintlig tomt, ca 7600 kvm	Behovet ryms	Behovet ryms	Behovet ryms
Detaljplan (DP), behov ny	DP tillåter på befintlig S- tomt	DP tillåter på befintlig S- tomt, utbyggnad är inne på prick-mark kan innebära behov av ny DP	Ny DP krävs om typförskola i 2 våningar och om utökning behövs på intilliggande C-tomt.
P-tal bil (parkeringspolicy)	10 st + lämna/hämta	10 st + lämna/hämta	12 st + lämna/hämta
P-tal cykel (parkeringspolicy)	31 st	31 st	37 st
VA- förutsättningar	Anslutning finns till befintlig fsk-tomt	Anslutning finns till befintlig fsk-tomt	Anslutning finns till befintlig fsk-tomt, ej till den utökade tomten.
El/värme- förutsättningar	Byte från eluppvärmning till värmepump.	Byte från eluppvärmning till värmepump.	Nya förutsättningar

Då befintlig förskoletomt är ca 7600kvm inryms alla tre alternativen med tillräcklig yta för både friyta och transport. Men ytan är också beroende av om del av marken avgränsas bort för ersättande gång- och cykelväg, samt behov av parkeringsplatser. Dessa ytangivelser är därför grova och ska ses som preliminära uppgifter.

5.1.3 Markförhållanden

Marken ägs av kommunen.

Geoteknik: Eftersom marken på den tillkommande ytan är obebyggd, behöver markens geotekniska förutsättningar (bärighet, dräneringsbehov, etc.) preciseras i projekteringsskedet.

Hydrologi / Dagvatten: I projekteringsskedet behöver regelverk avseende klimatförändringar och lämpliga lösningar för att god grönfaktor, god avrinning och motverka framtida översvämningssrisker utredas.

Föroreningar: Inga kända markföroreningar på fastigheten.

5.1.4 Infrastruktur: trafik och ledningar

Trafik:

Vägen till förskolan är en del av områdets infrastruktur med intilliggande gång- och cykelväg. Med anledning av att förskolans kapacitet förutsätts växa från idag 60 barn till 80, 100 eller 120 barn kan trafikflödet i Alternativ B och C öka märkbart i området. Därför bör trafiksituationen i området utredas i projekteringsskedet beroende på vilket alternativ som väljs. I det rekommenderade förslaget behövs ingen trafikutredning.

Förskolan ligger en bit bort från större genomfartsled och har inga regelbundna tunga transporter. Ur trafiksynpunkt är läget därför att betrakta som mycket bra för en förskola, och inga ytterligare utredningar avseende trafikbuller, partiklar från avgaser, och dylikt bedöms därför behövas.

Parkering och logistik

Parkeringsplatser till förskolan ska placeras inom fastigheten som ligger i zon 2 enligt kommunens parkeringspolicy. Se figur 5 för antal parkeringsplatser enligt parkeringspolicyn. Enligt Plan- och bygglagen (PBL 8 kap, 9§) ska friyta prioriteras framför parkeringsplatser om inte båda ryms.

Infart till tomten för angöring och personalparkering kommer från Eningbölevägen i norr. Leveranser backar idag in för att nå entréer. Parkeringsplatser för "hämta och lämna" sker längs med Eningbölevägen och vårdnadshavare går sedan in via samma infart som leveranser och bilar för att nå grinden till förskolan. Befintliga flöden är korsande vilket skapar en otrygg

trafikmiljö. En separation av flödena har setts över i förstudien, men bör detaljstuderas i senare projekteringsskede.

EI

Bedömningen är att energieffektiviserande åtgärder gör att befintlig kapacitet för elförsörjning är tillräcklig.

5.1.5 Kultur och miljö m.m.

Tomtmarken med benämningen C har ett visst kulturskydd enligt detaljplan. Det är den stengärsgård som löper längs tomtens sydvästra långsida, som inte får rivas. I övrigt ingen kulturklassning att beakta.

6. Verksamhetens lokalbehov

6.1 Projekt mål

Övergripande projekt mål är att beslutad byggnation är genomförd.

Verksamhetens effektmål redovisas i VBU (Verksamhetens beslutsunderlag), se bilaga 1.

6.2 Lokalprogram

Utbildningsförvaltningen preciserar sina behov i VBU, vilken ingår som bilagor till denna förstudierapport, se bilaga 1. Storlekar på ytor i alternativ A och B har utgått ifrån befintliga verksamhetsytor, samt nya behov för tillagningskök i dialog med kökskonsult och måltidsservice. För alternativ C används typförskolan för 120 platser och dess framtagna ritningar. Fotavtrycket för typförskolan är använt i inplaceringsskissen.

6.3 Samband och flöden

Flöden att beakta för förskolans verksamhet beskrivs i VBU och lokalprogram.

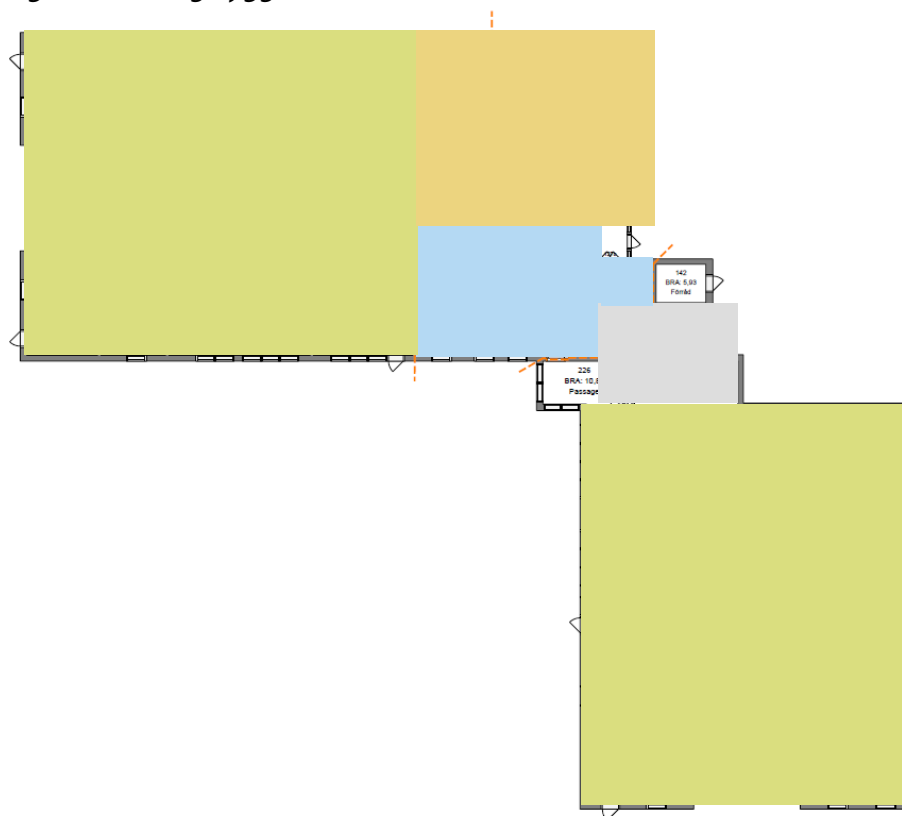
För måltidsservice är viktiga flöden att beakta att bygga bort passage genom kök, transport av vagnar med mat till avdelningarna, tydliga zoner i köket för beredning, tillagning och disk, samt separata utrymmen för varumottagning och personal.

6.4 Volymskiss och alternativ

Nedan presenteras inplaceringsskisser för de tre utredda förslagen. Ytorna visar på den behövda volymen utifrån lokalprogrammet. Vidare detaljstudier behöver genomföras under projekteringen.

För att bättre kunna förstå utbyggnadsförslagen visas även nedan en grov uppdelning av hur befintlig förskola är fördelad. Gröna ytor är de fyra avdelningarna, orange administrativa ytor, blått kök och grått teknikrum. Då förskolan byggdes i två etapper har respektive byggnad varsitt teknikrum för undercentral och ventilation.

Figur 6: befintlig byggnad Salnecke förskola



6.4.1 Inplacering alternativ A

Byggnad

Alternativ A redovisar en utbyggnad av ytor för kök och teknikutrymmen samt en förlängning av passage mellan byggnadskropparna för att kunna koppla samman avdelningarna.

Köket utökas från ca 50kvm BRA för verksamhetsytor (delade passager för varuleveranser ej inkluderat) till ca 90kvm BRA. Utbyggnaden byggs på ytor som idag är parkering för personal och del av yta för leveranser. Den nya placeringen för köket säkerställer en bättre arbetsmiljö för personalen samt upprätthåller de hygienkrav som finns på ett mer lämpligt sätt. Köket får en separat entré istället för att delas med förskolans personalentré.

De befintliga ventilationsutrymmena och undercentralerna slås samman till ett teknikrum som placeras centralt för att nå ut alla delar av byggnaden.

Ventilationsaggregatet och rödragningarna ses över för att tillgodose de befintliga avdelningarna med tillräcklig luft för 80 förskolebarn och tillhörande personal, samt ny ventilation till köket.

I kökets nuvarande läge skapas en disponibel yta som är placerad för att kunna nyttjas antingen för verksamhetens avdelningar eller av personalen som administrativ yta.

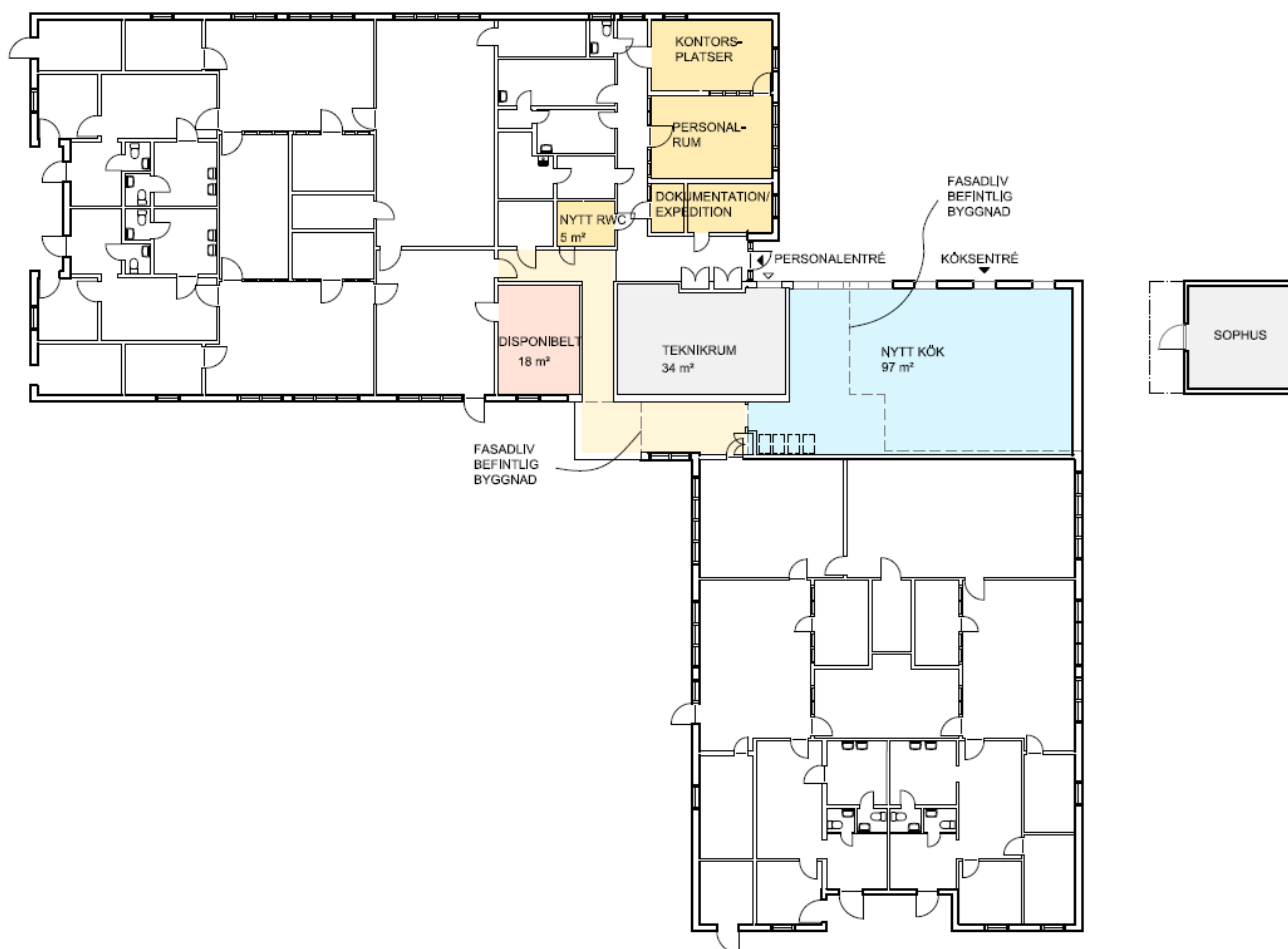
De befintliga administrativa ytorna ses över med mindre anpassningar för att skapa bättre rumsfördelningar samt uppnå de tillgänglighetskrav som ställs på den här delen av byggnaden vid tillbyggnaden.

Då det befintliga miljörummet ligger där utbyggnaden av köket placeras flyttas funktionen ut i ett fristående miljörum där all källsortering kan tillgodoses utifrån de nuvarande och kommande kraven.

Övriga ytor som ej omfattas av utbyggnad eller ombyggnation renoveras för att bygga bort bland annat riskkonstruktioner. Även åtgärder för att göra byggnaden mer energieffektiv ses över. Vad det kan innefatta redovisas längre fram i förstudierapporten.

För att säkerställa att ytorna räcker till har enkla planlösningar gjorts som arbetsmaterial, men en mer exakt planlösning behöver ses över i senare projekteringsskede.

Figur 7: Planritning med volymstudie, alternativ A. Volymstudie av Total Arkitekter AB. Tillbyggd yta: 80kvm + 15kvm miljörum.



Utemiljö

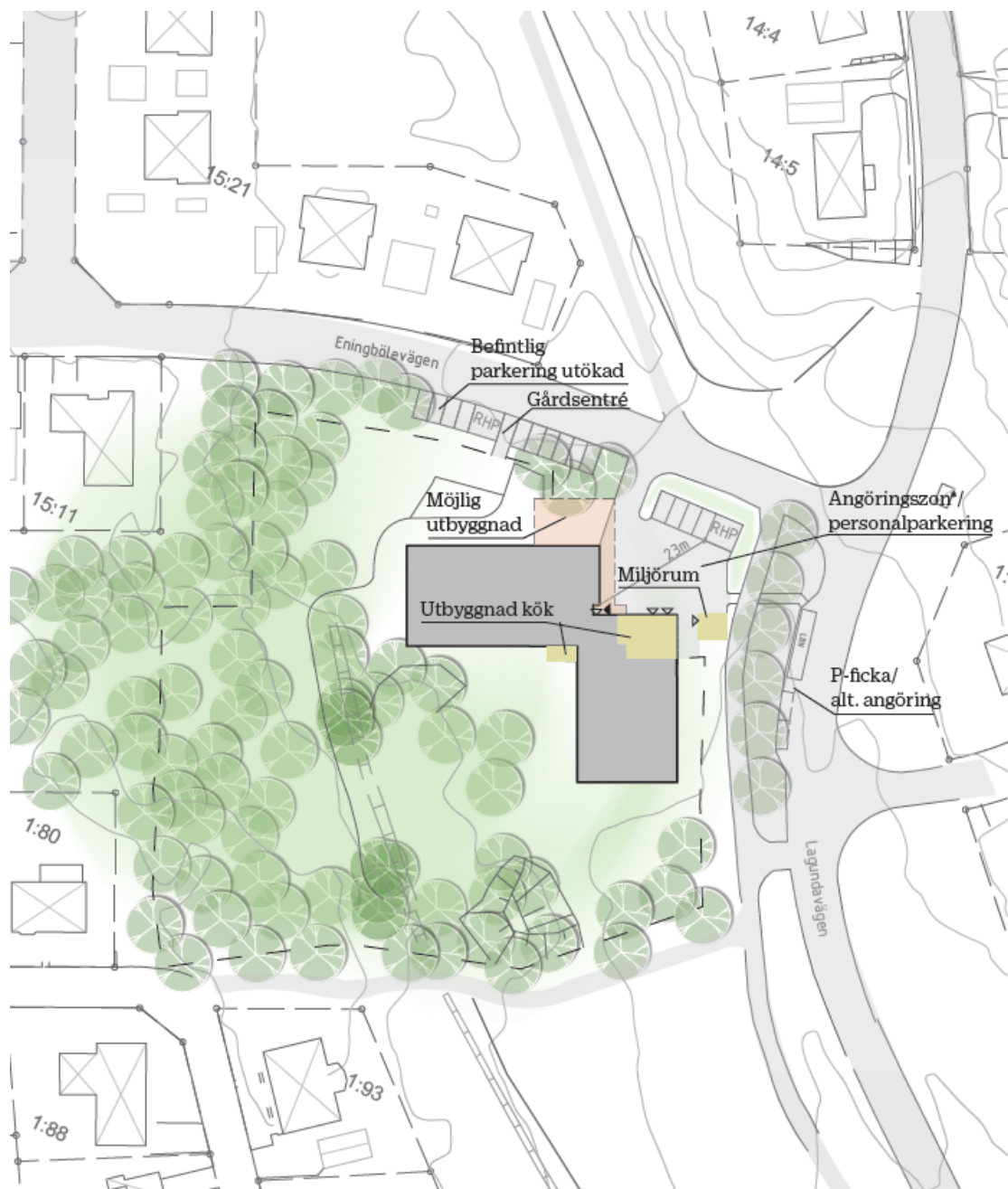
I skissen nedan visas situationsplanen för utbyggnad av kök och passage i gult, samt möjlig utbyggnad för alternativ B i rött.

För att minimera korsande flöden och tillgodose tillräckligt många parkeringsplatser föreslås parkeringen i norr längs med Eningbölevägen att utökas. En av parkeringsplatserna öppnas upp för att skapa en passage där vårdnadshavare och barn kan gå direkt in på gården istället för att gå via infarten till leveransytan.

I förslaget alternativ behålls en del av personalparkeringarna på ytans norra delar och leveranser för fortsättningsvis backa in på tomten. En alternativ leveransyta samt parkering har och setts över längs Lagundavägen i form av en parkeringsficka. Exakt angörings- och parkeringslösning behöver ses över i senare projekteringsskede.

Då utbyggnad sker främst på förskolan norra sida påverkas undviker projektet att påverka befintlig förskolegård och därmed barnens friyta. Friytan för alternativ A är ca 75kvm/barn.

*Figur 8: Situationsplan med volymstudie, alternativ A och B.
Illustration av Nivå Landskapsarkitektur AB.*



6.4.2 Inplacering alternativ B

Byggnad

Alternativ B redovisar samma lösning för kök, teknikrum och disponibel yta såsom alternativ A. Se "Inplacering alternativ A" för beskrivning.

I alternativ B har en ytterligare utbyggnad gjorts på förskolans norra delar. Även ytor för administration har utökats. Ytor för fläktrum för att försörja utbyggnaderna placeras på plan 2.

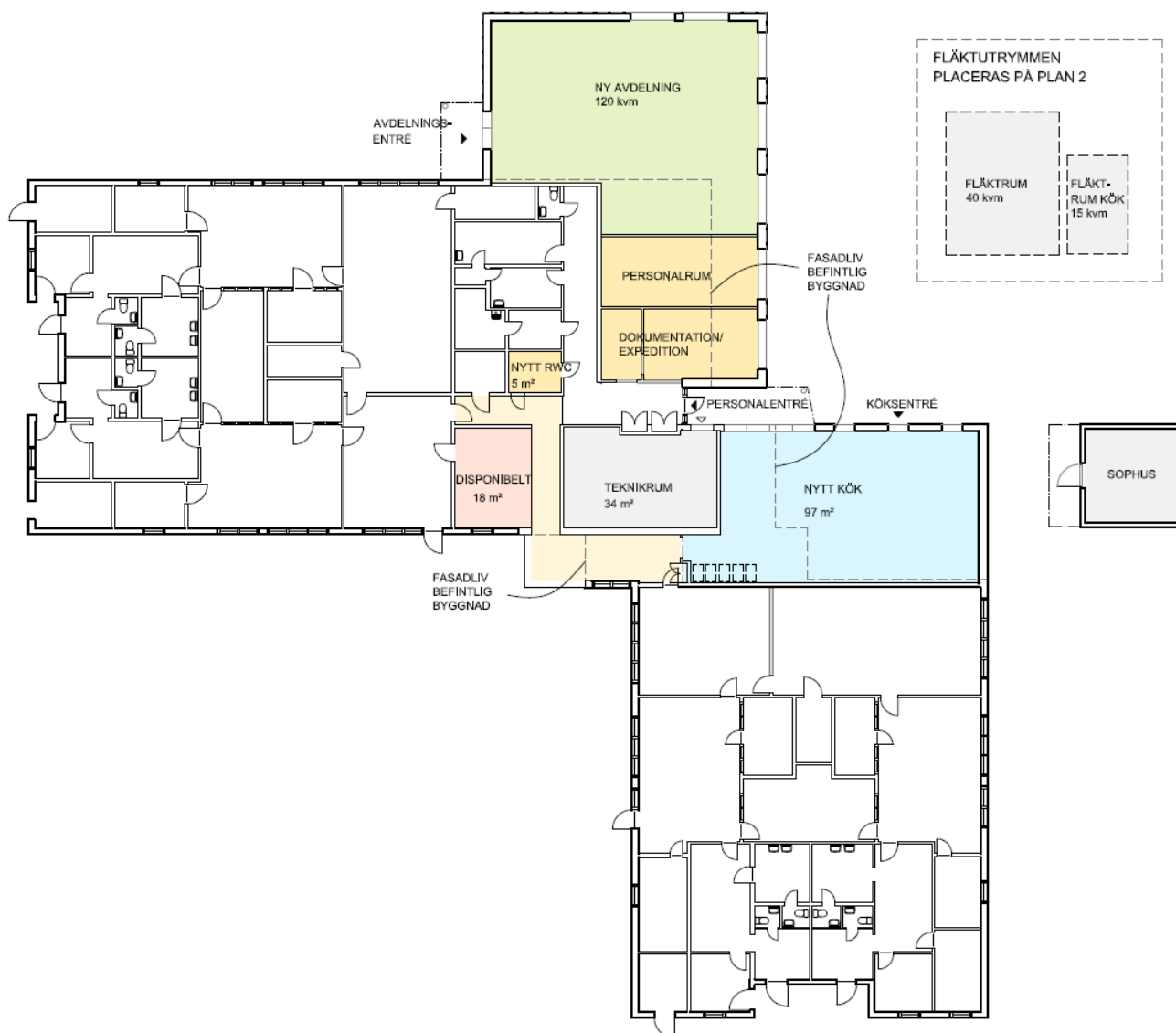
Utbyggnaden för den extra avdelningen är placerad så att entrén är vänd mot förskolegården och kan nås från administrativa ytor inifrån förskolan.

Samnyttjande av större verksamhetsytor så som befintliga avdelningar är uppdelade innebär att barn och personal behöver gå igenom administrativa delar för att nå de andra avdelningarna.

Avdelningens storlek är dimensionerad utifrån verksamhetsytors grova beräkningar. Då utbyggnaden sträcker sig ut på ytor som i detaljplanen visar prick-mark behöver en ändring i detaljplanen ses över för detta förslaget.

För att säkerställa att ytorna räcker till har enkla planlösningar gjorts som arbetsmaterial, men en mer exakt planlösning behöver ses över i senare projekteringsskede.

Figur 9: Planritning med volymstudie, alternativ B Skiss av Total arkitekter AB.



Utemiljö

Alternativ B redovisar samma lösning för logistik och trafikflöden, se figur 8.

Då utbyggnaden ligger på förskolegården samt att antalet barn ökar, minskar friytan jämfört med alternativ A. Friytan i alternativ B är ca 60 kvm/barn.

6.4.3 Inplacering Alternativ C

Alternativ C redovisar en inplacering av typförskolan för 120 förskoleplatser. Förslaget innebär att befintlig förskola rivs och ersätts med en nybyggnation på samma plats.

Då utformningen för typförskolan redan är framtagen så har planlösningen inte setts över utan fokus har varit på att på ett enkelt sätt redovisa om fotavtrycket får att plats på tomten.

Föreslagen placering behåller befintlig infart och angöringsyta så som befintlig förskola. Angöringsytan är omgjord för att möjliggöra en rundkörning för en stor lastbil. Liknande lösning som alternativ A och B kring utökning av parkeringsplatser och parkeringsficka längs med Lagundavägen ses över även i detta alternativ. Det kan även finnas möjligheter att tillskapa en parkering på den intilliggande tomten i söder om behovet finns. Större fokus har inte lagts på den utveckling av C-tomten i förstudien då funktionerna inryms på den befintliga tomten.

Då fotavtrycket för typförskolan har ett större fotavtryck än den befintliga förskolan påverkar detta både befintlig gårds utformning och friyta. Placeringen gör det även svårt att skapa flera olika gårdar på varsin sida om huset så som typförskolan är utformad. Friytan för inplaceringsförslagen är ca 49kvm/barn.

En detaljplaneändring behöver genomföras då gällande detaljplan enbart tillåter en våning och typförskolan är två våningar.

Möjligheten att göra om typförskolan till en våning har setts över, men det skulle innebära ett större fotavtryck och inverkan på befintlig naturmark. Det skulle även innebära att C-tomten och befintlig förskoletomt behöver inkluderas i en, vilket innebär ytterligare detaljplaneändringar och förändringar av befintlig gång- och cykelstråk.

Figur 10: Planritning med volymstudie, alternativ C.
Illustration av Nivå Landskapsarkitektur AB.



7. Byggnadstekniska förutsättningar

7.2 Byggnad

Renoveringsbehovet av befintlig byggnad är relativt omfattande:

- Slitaget föranleder behov av ytskiktsrenovering.
- Det finns konstaterade fuktproblem (mögelskador) i vissa delar av byggnaden.
- Byggnaden har direktverkande el.
Tekniska effektiviseringar av energiförbrukning är planerad, byggnaden förses med vattenburet uppvärmningssystem och värmekälla byts till värmepump.
- Ventilationen är otillräcklig, främst i den äldre delen av byggnaden, och behöver anpassas så att alla avdelningar kan ha en personbelastning motsvarande full kapacitet.

7.1 Energi

Nybyggnation med miljöklassificering enligt verksamhet Fastighets norm (idag miljöbyggnad nivå Silver) förväntas ge en avsevärd lägre energiförbrukning. Vilken lösning en ny byggnad får utreds vidare under projekteringen, men preliminärt förutsätts att anslutning till fjärrvärme och/eller förnyelsebar energi utreds.

Befintlig byggnad för Salnecke förskola har kartlagts i det energieffektiviserande projektet EnOff. Åtgärdsrapporten från 2022 föreslår åtgärder i befintlig byggnad enligt figur 11. För kostnadsberäkningar se bilaga 2 "Kapitel 8. Ekonomi".

Figur 11: Energitekniska åtgärder

Åtgärd	Åtgärdsbeskrivning	Besparing värme kWh/år	Besparing el kWh/år
BE01	Tilläggsisolering vindsbjälklag äldre delen	0	1 600
BE02	Isolering otätheter	0	200
LE01	Byte remdrivna fläktar till EC-fläktar	0	9 500
LE02	Åtgärda ljudproblem rum 113 och 115	0	0
LE03	Timerknapp imkåpa	0	1 150

LE04	Utökat ventilationsflöde fyra rum i äldre delen	0	0
RE01	Konvertering till luft-vattenvärmepump	0	84 000
EE01	Byte inomhusbelysning	0	6 000
KE01	Bioteria soprum	0	500
	Summa	0	102 950

Dessa åtgärder ger följande tekniska livslängd på befintlig byggnad:

Ekonomisk/teknisk livslängd

Byggnadstekniska åtgärder	30–40 år (40 år i denna rapport)
Luftbehandlingsinstallationer	20–30 år (25 år i denna rapport)
Värmeinstallationer	20–25 år (25 år i denna rapport)
Elinstallationer	20 år
Styr och övervakning	15 år
Solceller	30 år

8. Ekonomi

Kapitlet innehåller investeringskalkyl med totalekonomi för hyra och investering samt övriga kostnader tex infrastruktur, rivning, sanering m.m.

Då investeringar och kalkyler omfattas av sekretess är detta kapitel samt övriga kalkylunderlag med preliminär hyresberäkning och investeringsbelopp lagda i separata bilagor.

Se bilaga 2 för ekonomikapitlet, och bilaga 3 för kalkylunderlag med förändrad driftskostnad.

9. Tidplan

Verksamhetsstart för projektet Salnecke förskola är lagd 2029 i Investeringsplanen 2025–2034. Då alternativ A och B innebär en kortare byggnation tidigareläggs verksamhetsstart till 2028 i tidplanerna för att bättre kunna synkas med evakueringslösning, samt minimera tiden med risker och dyra kostnader gällande befintlig byggnad och energi.

9.1 Alternativ A och B

Förstudie	Information i utbildningsnämnden februari 2025
Beslut	UN april 2025, KS september 2025
Projektering	september 2025 till juni 2026
Upphandling	september-oktober 2026
Byggnation	januari 2027 – juni 2028
Verksamhetsstart	Hösttermin 2028

9.2 Alternativ C

Förstudie	Information i utbildningsnämnden februari 2025
Beslut projektering	UN april 2025, KS september 2025
Projektering	september 2025 till september 2026
Upphandling	januari 2027-februari 2027
Rivning	Våren 2027
Byggnation	juni 2027 – juni 2029
Verksamhetsstart	Hösttermin 2029

10. Risker

Detaljplaneändring för två våningsplan (alternativ C) kan leda till överklaganden, vilket riskerar att försena projektet.

Förändringar i detaljplanen gällande prick-mark behöver ses över i alternativ B.

Alternativ A och B innebär en kortare byggnationstid vilket innebär att alternativ för evakuering ses över om det går att inrymma i befintliga Örsundsbro förskola då mängden barn enligt befolkningsprognosen är färre. Alternativt kan delar av Örsundsbro gamla förskola nyttjas, men då den är i sämre skick finns risken att större underhållskostnader tillkommer för att fortsätta hålla byggnaden igång. Byggnaden är för tillfället evakueringslokal till Örsundsbro skolan och blir tillgänglig under 2027 när skolan står klar.

10.1 Om åtgärden ej genomförs

Om ingen av åtgärderna genomförs riskerar byggnaden att få utökade fuktproblem vilket kan leda till kostsamma evakueringar. Då byggnaden även är en av de mest energiineffektiva byggnaderna kommer objektet fortsatt att innebära en stor driftskostnad, och kommunen har svårare att uppnå både energikrav och -mål. Både förskoleverksamheten och måltidsservicepersonal kommer även fortsatt att ha en sämre arbetsmiljö.

11. Jämförelse av alternativ

Nedan tabell visar på en redovisning av olika förutsättningar för alternativen A, B och C. Utifrån de olika förutsättningarna och perspektiven rekommenderar därmed förstudierapporten att gå vidare med alternativ A då det bedöms ge störst koncernnytta utifrån verksamhetsbehoven, ekonomiska samt miljömässiga fördelar.

Figur 12: Jämförelse Alternativ A, B och C utifrån förstudierapportens framtagna information

	A: renovera + utbyggnad, 80 barn	B: renovera + utbyggnad, 100 barn	C: nybyggnation, 120 barn
Ytbehov totalt (inkl transport 1000 kvm)	6 040 kvm	6 260 kvm	7 300 kvm
Friyta/barn	75 kvm	60 kvm	49 kvm
Typförskola / ny ritning	Ny ritning	Ny ritning	Typförskola i 2 våningar
Jmf befintlig tomt, ca 7600 kvm	Behovet ryms	Behovet ryms	Behovet ryms
Detaljplan (DP), behov ny	DP tillåter på befintlig S- tomt	DP tillåter på befintlig S- tomt, utbyggnad är inne på prick-mark kan innebära behov av ny DP	Ny DP krävs om typförskola i 2 våningar och om utökning behövs på intilliggande C-tomt.
Tidplan (verksamhetsstart)	HT28	HT28	HT29
Ekonomi	<i>Se bilaga 2</i>	<i>Se bilaga 2</i>	<i>Se bilaga 2</i>

Bilagor

Bilaga 1: VBU Salnecke förskola

Bilaga 2: Kapitel 8 Förstudierapport - Ekonomi

Bilaga 3: UN kalkylunderlag förskola Salnecke