



Datum
2022-09-05
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2022-1017

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Traktorns förskola, Boningshuset 1

Sammanfattning

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Traktorns förskola, inom fastigheten Boningshus 1. Hyresgäster är förskoleförvaltningen. Byggstart är beräknad till maj 2023 och slutbesiktning oktober 2024, förutsatt att ärendet beslutas i kommunfullmäktige i januari 2023. För projektet finns inget behov av marksanering. Totalt investeringsbelopp är 93 mnkr vilket inkluderar egeninvestering i solceller 2 mnkr samt 9,3 mnkr för oförutsedda risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Ansökan

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Traktorns inom fastigheten Boningshus 1.

Traktorns förskola är en planerad ny förskola med 144 förskoleplatser i området Elinelund. Elinelund växer snabbt och i området planeras det för omkring 4 000 nya bostäder. För att möta upp det ökade behov av förskoleplatser som den omfattande byggnationen av bostäder innebär är etablering av Traktorns förskola väsentlig. Det platstillskott som den nya förskolan innebär är dessutom viktigt för att bättre kunna väga upp den platsbrist som råder i kringliggande områden så som Hyllievång och Djupadal. Behovet av förskolan är långsiktigt.

Traktorns förskola är en vidareutvecklad typförskola. Första förskolan som byggdes kallades ”Maria” och var belägen bredvid Sorgenfriskolan. Något som nu vidareutvecklats tillsammans med förskoleförvaltningen och deras erfarenhetsåterföring utifrån pågående verksamheter, där det inkluderats såväl barnens och personalens upplevelser av utformningen.

Utformning och placering

Traktorns förskola är planerad för 8 avdelningar och kommer placeras norr om Elinelundsgård och öster om grundskolan med närhet till den befintliga skogsdungen. Förskolan kommer placeras i den nordvästra delen av fastigheten. Detta gör att den annonserar sig mot Ladugårdsgatan, Elinelundsstigen och grundskolan. Placeringen av byggnaden skapar ett skydd för gården mot nordvästanvinden och ger även ett visst bullerskydd av gården. Byggnaden är en tvåvåningsbyggnad med verksamhetsytor och har ett tredje våningsplan under snedtaket för tekniska utrymmen. Tillsammans med förskoleförvaltningen har förskolan designats för att bli så yteffektiv som möjligt vilket innebär att vi minskar oanvändbara ytor så som korridorer och passager vilka inte tillför verksamheten någon kvalitet. Parkering och angöring har tagits fram i samarbete med fastighet- och gatukontoret för att få en så trafiksäker angöring som möjligt inom området.

Stor omsorg har lagts på materialvalen för att skapa en byggnad som håller över tid och åldras med värdighet. Som fasadmateriäl har tegel valts för sin långa livslängd och möjlighet till återbruk. Aluminiumplåt till detaljer, takavvattning samt tak har valts för sin långa livslängd samt att materialet är helt återvinningsbart. Solceller placeras på förskolans tak mot söder, väster samt öster.

Förskolans entréer är uppdelade på fyra, vilka leder in till groventréer och väl tilltagna kapprum. Två avdelningar delar på respektive groventré. Invändigt präglas förskolan av naturliga material och en ljus färgsättning. Låga fönsterbröstningar ger en god kontakt mellan ute och inne, även för förskolebarnen. Låga bänkinredningar på avdelningarna ger möjlighet till kreativa aktiviteter och små nischer i rummen skapar även platser som kan främja barnens fantasi och självständighet. Centralt i byggnaden finns på båda planen större samlingsrum som komplement till avdelningarnas pedagogiska ytor. Dessa ytor nås direkt från avdelningarna. Rum för samlingar, rörelselek och som även kan användas som ateljéer.

Förskolegårdens utformning är framtagen i samarbete med förskoleförvaltningen och stadsbyggnadskontoret där vi fokuserar på att skapa en kreativ miljö där barnens självständighet, fantasi och nyfikenhet kan blomma ut. Där finns öppna ytor, kullar och rik vegetation i form av träd som ger en gård som både erbjuder ljusa soliga ytor såväl som skugga när så behövs. Trädäck med sittgrupper erbjuder platser som man kan samlas kring. Med utgångspunkt från förskolepersonalens arbete och barnens trygghet har vi försökt behålla en överblickbarhet vilket skapar tygghet och lugn för både personal och förskolebarn.

Kopplat till huvudbyggnaden finns utesov som nås direkt från avdelningarna på plan ett. På förskolan finns även en friliggande stor scen under tak som avgränsas av två uteförråd. En yta som kan användas både för uppträdande, rörelselek men även som kompletterande utesov.

Utformningen följer en av stadsfastigheters typförskolor som bidrar till att sänka byggherrekostnaderna i projektet. Drift- och underhållskostnader kommer med valda materialval förhoppningsvis kunna hållas nere. Fastighets- och gatukontoret bekostar eventuell marksanering.

Följande val har gjorts för att komma ner i kostnad:

- Projektets utformning utgår ifrån typförskolor, bland annat Tröskans förskola, Granbackens förskola och Maria förskola
- Materilaval har gjorts för komma ner till låga underhållskostnader

Utmaningar när det gäller utformningen:

- För att parkeringsytan ska uppfylla parkeringsnormen i relation till fastighetens storlek har barnytan minskat, något som gör att förskoleförvaltninge har valt att minska antalet förskoleplatser från 160 till 144. Denna minskning ger inte minskad BTA. Det kommer vara en del överyta/vakansyta i förskolan, men då det kostar mycket att projektera om ett typhus så bedömer vi att det inte är lönsamt att minska ytan.
- Att skapa en trafiksäker och fungerande angörning som också uppfyller fastighets- och gatukontorets behov för området.

Klimat effektivt byggande och energieffektivitet

Det har inte tagits fram någon klimat kalkyl för traktorns förskola. Detta med anledning av att projekteringen är utförd för länge sedan och är gjord utifrån en typförskola där majoriteten av förutsättningar är fasta. Projektet har dessutom legat på is under en tid då bygglovet dragit ut på tiden. Vi kan sannolikt göra en del klimatoptimeringar i projektet under produktionsskedet, till exempel genom att välja så kallad klimatförbättrad betong.

Efter nybyggnationen uppgår ytan till:

Lokalarea (LOA): 1 807 kvm

Bruttoarea (BTA): 2 398 kvm

Friyta: 27,13 kvm per barn, med en lekvärdesfaktor på 5,5

Investeringskostnaden och årshyran

Hysesavtal har tecknats med förskoleförvaltningen. Hyrestiden är preliminärt från 2025-01-01 till och med 2045-12-31. Den totala årshyran beräknas till 4 960 tkr, vilket ger en årskostnad på 2 068 kr per BTA eller 34 444 kr per elev.

Med rådande omständigheter avseende hög inflation och höga energipriser är det svårt att hitta en relevant förskola att jämföra med. En av de senast upphandlade förskolorna är Stensjöns förskola som är jämförbar i tid men det ska nämnas att denna förskola har även

andra utmaningar som driver upp kostnaden. På Stensjöns förskola var den totala årshyran beräknad till 7 620 tkr på 180 elever och 2726 kvm BTA. Det ger en årskostnad på 2 795 kr per BTA eller 42 333 kr per elev.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet (exkl. rivning och sanering)

- Förskola 81,7 mnkr
- Solceller 2 mnkr
- Marknadsosäkerhetsfaktor 9,3 mnkr

Totalt investeringsbelopp är 93 mnkr.

Ordförande

.....
Jan Olsson (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Andreas Ganslandt
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]