



Anna Holmgren

Datum  
2020-04-06

Projektnamn: Nybyggnad Enestugan

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Beställare; Barn- och skolförvaltningen     | Anna Holmgren, Lokalplanerare |
| Upprättad med stöd av; Serviceförvaltningen | Oskar Svensson, Protjekledare |

## Beställning av - nybyggnad Enestugan

### Innehåll:

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Bakgrund och behov .....</b>                         | <b>2</b> |
| 1.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning .....             | 2        |
| 1.2. Behovsbeskrivning och syfte .....                     | 3        |
| 1.3. Alternativ till investeringen.....                    | 4        |
| <b>2. Lösningsförslag och avgränsningar .....</b>          | <b>4</b> |
| 2.1. Lösningsförslag och mål (från Lundafastigheter) ..... | 4        |
| 2.2. Avgränsningar .....                                   | 5        |
| <b>3. Förutsättningar .....</b>                            | <b>6</b> |
| 3.1. Tidsram .....   | 6        |
| 3.2. Projektbudget och finansiering.....                   | 6        |
| 3.3. Driftkostnad (från Lundafastigheter) .....            | 6        |
| 3.4. Följdinvesteringar .....                              | 7        |
| 3.5. Arbetsmiljö.....                                      | 7        |
| <b>4. Fastställande .....</b>                              | <b>7</b> |



Anna Holmgren

Datum  
2020-04-06

Projektnamn: Nybyggnad Enestugan

## 1. Bakgrund och behov

### 1.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning

Barn- och skolnämnd Lund Öster har genom §77 den 15 maj 2015 beslutat att Enestugan skall byggas om och till för sju avdelningar samt utegrupp. Med anledning av att kommunen införde en ny lokalinvesteringsprocess gjordes en ny beställning till KS genom §41 den 23 mars 2016. Eftersom förutsättningarna nu är ändrade i projektet och Lundafastigheter gör bedömning, efter vidare utredning i samband med framtagande av upphandlingsunderlag, att det är mer ekonomiskt att riva båda byggnaderna, behövs en ny beställning från Barn- och skolnämnden.

Enestugan är en förskola med fem avdelningar, mottagningskök samt plats för en liten grupp om 8-10 barn i tidigare rörelserum. Nuvarande lokalkapacitet är bedömd till 85 barn. Enestugan består av två sammanlänkade byggnader med byggår 1969 och 1973. Byggnaderna ingår i Lundafastigheters inomhusmiljöprojekt, enligt Lunds Kommun, genom Servicenämndens, sammanträdesprotokoll 2016-04-06. Lundafastigheter gjorde tidigare bedömningen att den äldsta delen från 1969 som inrymmer två avdelningar och kök skulle rivas. Tomtutredningen visade på att det var möjligt att utöka kapaciteten inom tomten med, utöver de tre kvarstående avdelningarna, fyra nya avdelningar, kök samt en utegrupp.

Under utredningsfasen har problem identifierats även inom byggnaden som var tänkt att bevaras. Grunden, taket och fasaden bedöms som riskkonstruktioner. Även ändrad planlösning är att rekommendera för att tillhandahålla pedagogiska ytor enligt dagens normer.

Efter en genomlysning av hur omfattande ombyggnation och renovering som krävs, har serviceförvaltningen genom Lundafastigheter bedömt att det är mer ekonomiskt försvarbart att riva samtliga byggnader och bygga nytt. En analys av Enestugans tomt samt förskolan Körsbärets ritningar påvisar goda möjligheter att återanvända Körsbärets struktur. Körsbäret som är en utav Lunds Kommuns senast byggda Förskolor.

Fastigheten, Juteväven där Enestugans förskola ligger, omfattas av gällande detaljplan. Utifrån antagandet att befintliga handlingar för förskolan Körsbäret



Anna Holmgren

Datum  
2020-04-06

Projektnamn: Nybyggnad Enestugan

används krävs höjdmässig anpassning utifrån krav enligt detaljplan. Bedömningen av befintliga handlingar för Körsbäret tyder på att detta är möjligt.

Evakuering krävs under byggtiden och inom Varpen 1 där Welins förskola idag finns kan både genom paviljongetablering och nyttjande i befintlig byggnad evakuering genomföras.

## 1.2. Behovsbeskrivning och syfte

Projektet uppkom till följd av att Serviceförvaltningen 2013 bedömde att delar av Enestugans byggnader bör rivas i samband med inomhusmiljöprojektet. Investeringen är upptagen i EVP sedan flera år tillbaka. Liksom tidigare beställning möjliggör investeringen en verksamhetsvinst genom att en större förskoleenhet skapas.

Planering av förskoleplatser är utförd utifrån nedanstående tabell.

| Genarp       |            |            |            |            |            |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ålder        | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
| 1            | 43         | 38         | 40         | 40         | 40         | 41         | 42         |
| 2            | 38         | 46         | 42         | 44         | 44         | 45         | 46         |
| 3            | 45         | 42         | 49         | 46         | 47         | 48         | 49         |
| 4            | 54         | 48         | 45         | 52         | 49         | 51         | 52         |
| 5            | 60         | 56         | 51         | 49         | 55         | 53         | 55         |
| <b>Total</b> | <b>238</b> | <b>230</b> | <b>227</b> | <b>231</b> | <b>235</b> | <b>238</b> | <b>243</b> |

Fig. 1 Tabell från lokalplan.

En nybyggnation av Enestugans förskola bedöms möta efterfrågat behov av förskoleplatser.

Utförd LCC (Lifecycle cost analysis, på svenska livscykelkostnadsanalys) visar på den ekonomiska nyttan av att riva befintliga byggnader för att bygga nytt. En ekonomisk jämförelse mellan de utvärderade alternativen, att bygga nytt kontra riva, visar på en klar ekonomisk fördel, uppskattat till 7 000 000 kr, för alternativet bygga nytt. Genom LCCn har då hänsyn tagits till underhåll och drift under en 30-årsperiod, där driften inom nybyggnationen är betydligt effektivare än alternativet att renovera.



Anna Holmgren

Datum  
2020-04-06

Projektnamn: Nybyggnad Enestugan

I ovan ekonomiska jämförelse är beslutet att bygga nytt och då återanvända erfarenheterna från Körsbärets förskola medtaget. Genom att nyttja redan framtagna handlingar, sänks investering gentemot normalfallet, framförallt för projekteringskedet. För alternativet att bygga nytt blir ytorna dessutom pedagogiskt mer fördelaktiga och moderna.

### **1.3. Alternativ till investeringen**

Alternativa lösningar har utretts. Tidigare beslutad renovering anses ej ekonomiskt försvarbar, då en nybyggnation med effektivare och pedagogiskt mer fördelaktiga ytor erhålls för en likvärdig investering. En byggnad, upprättad utifrån dagens nybyggnadskrav, har dessutom lägre drift- och underhållsbehov. Om projektet ej genomförs behöver förskoleplatser tillförsäkras på annat sätt. Genarps befolkningsunderlag kräver dock att förskoleplatserna ersätts med permanent lösning.

## **2. Lösningsförslag och avgränsningar**

### **2.1. Lösningsförslag och mål (från Lundafastigheter)**

På grund av ett stort renoveringsbehov rekommenderas att de byggnader som idag utgör Enestugans förskola rivs. För att minska kostnaden för nybyggnad av förskola inom samma fastighet, ytterligare motivera alternativet att bygga nytt och samtidigt tillgodose det beskrivna lokalbehovet rekommenderas vidare att handlingar från Körsbäret återanvänds. Körsbärets handlingar anpassas för projektet, Nybyggnad Enestugan, efter befintlig detaljplan samt övriga förutsättningar så som fastighetens utformning. Det innebär exempelvis att byggnadens höjd sänks, förstärkt mottagningskök tillhandahålls, ytor för utegrupp utreds vidare, erfarenhetsåterföring från miljöförvaltningen och verksamheten inom Körsbärets förskola beaktas och utemiljön finplaneras. Barn – och skolförvaltningen, med stöd av Serviceförvaltningen, bedömer att befintliga handlingarna för Körsbärets förskola lämpligen utgör lokalprogram för Enestugan.

Genom nybyggnation av en förskola för sex avdelningar (100 barn) likt Körsbäret, uppnås cirka 10 kvm BTA/barn samt en friyta utomhus till cirka 51 kvm/barn.



Anna Holmgren

Datum  
2020-04-06

Projektnamn: Nybyggnad Enestugan

Barnantalet utökas, genom nybyggnation av Enestugans förskola från cirka 85 barn till cirka 100 barn.

## **2.2. Avgränsningar**

Inom ramarna för projektet evakueras Enestugans förskola. Samtliga befintliga byggnader rivs, ny byggnad uppförs med Körsbärets förskola som modell, med den stora skillnaden att byggnadens höjd sänks.

På Genarp skola finns ett tillagningskök som har möjlighet att tillreda upp mot 950 portioner. Till skillnad från fallet med Körsbäret där ett tillagningskök tillhandahölls, planeras det för Enestugan ett förstärkt mottagningskök, där man bland annat kan baka bröd. Det förstärkta mottagningsköket stärker hållbarheten i den kommunala planeringen och ökar flexibiliteten.

Den stora friytan ger goda möjligheter att uppnå en hög kvalitet på utemiljön. Några särskilda satsningar på grund av utmaningar härvidlag kommer därför inte behöva göras.

Solceller och laddstolpar ingår i projektet utifrån tidig och preliminär bedömning. Förutsättningarna är inte kända och kan komma att ändras.

Projektet anses väl lämpat att utföras som en utförandeentreprenad. Befintliga handlingar för Körsbärets förskola är projekterade till status bygghandlingar och utgör ett bra underlag för omprojektering till kontraktsformen utförandeentreprenad.

## **3. Förutsättningar**

### **3.1. Tidsram**

Projektet är upptaget sedan 2017 i investeringsplanen. Om beställning sker under våren 2020 är följande tidplan möjlig. Projektering av FFU för utförandeentreprenad färdigställs under vintern 2020/21. Upphandling av entreprenör beräknas till årsskiftet 2020/21. Produktion beräknas starta vår 2021 med färdigställande till sommaren 2022.



Anna Holmgren

Datum  
2020-04-06

Projektnamn: Nybyggnad Enestugan

Enligt verksamheten samt lokalplanerare finns det ingen specifik tidsram, med kritiska datum, att förhålla sig till. Den kritiska tidsramen utgörs av Enestugans befintliga byggnads tekniska livslängd.

### 3.2. Projektbudget och finansiering

Projektet ligger idag i investeringsplanen och är en följd av inomhusmiljöprojektet. Ny investeringsbudget bedöms till 45 000 000 kr.

Budget för investeringen uppgår då till 375 000 kr/barn respektive 40 000 kr/BTA.

Separat riskanalys är framtagen i tidigt skede, per 2020-03-20.

### 3.3. Driftkostnad (från Lundafastigheter)

Investeringsbudgeten inkluderar ej driftmedel. Däremot uppstår kostnader för drift till följd av investeringsbeslutet. Driftmedel som omfattar rivning och evakuering bedöms till 7 100 000 kr och täcks av för projektet redan dedikerad budget för inomhusprojekt, enligt Sammanträdesprotokoll 2016-04-06 med tjänsteskrivelse 2013-10-28 som underlag.

Nuvarande hyror (2020), uppgår till  
Objekt 1205 Enestugan 1 763 000 kr  
Objekt 1136 Welins väg 280 000 kr  
Summa befintliga hyror: 2 043 000 kr

Kommande hyra beräknas utifrån ovan angivna förutsättningar. Ny preliminär hyra uppgår till 3 713 000 kr. Nettohyresökningen uppgår till 1 670 000 kr. Drift och underhåll beräknas till cirka 660 000 kr/år.

Barn och skolnämndens särskilda medel för lokaler förskola skall justeras motsvarande den ökade hyran.



Anna Holmgren

Datum  
2020-04-06

Projektnamn: Nybyggnad Enestugan

### **3.4. Följdinvesteringar**

Genom beslut om ovan presenterad investeringsbudget tillkommer följdinvesteringar.

Befintliga inventarier kan komma att kompletteras med nya inventarier. Finansiering kan förslagsvis ske genom kommunstyrelsens reserverade medel ”avsatta medel för driftskostnader i förskola och grundskola” för kapitaltjänsten.

### **3.5. Arbetsmiljö**

Facklig samverkan med skolan har utförts i utredningsskede, 2020-03-30, via nuvarande rektor Charlotta Nordström som drifvar köket inom den egna verksamheten.

## **4. Fastställande**

Undertecknas av beställare/lokalplanerare.  
[Ort] [ÅÅÅÅ-MM-DD]

---

**Beställare**  
**Anna Holmgren**  
**Lokalplanerare**  
**Barn- och skolförvaltningen**  
**Lund**