

## Ställningstagande Bifrost förskola

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar stadsledningsförvaltningen genom fastighetsavdelningen att i detaljplanearbetet utgå från att hela Bifrost förskola ska rivras och ersättas med ny byggnad.

Ställningstagande till investeringsanslag sker i samband med pågående budgetprocess för planåren 2022-2024 samt övriga beslut enligt stadens styrprinciper.

### Ärendet

Bifrost förskola är i behov av ersättning. Den ursprungliga planen har varit att riva och ersätta halva förskolan och bibehålla renoverade lokaler. På grund av resultatet av detaljplanens skyfallsutredningar och problem med inomhusmiljö i nuvarande renoverade lokaler krävs ett ställningstagande om staden istället ska riva och ersätta hela byggnaden.

### Beredning

#### *Bakgrund*

Bifrost förskola är stadens för närvarande största förskola med 11 avdelningar. Byggnaden är byggd 1975 i ett plan med en stor och naturnära tomt.

2014 byggdes ett nytt storkök.

Byggnadsstommen består av oisolerad platta på mark och tryckimpregnerat virke i stommen. Verksamheten har sedan länge upplevt problem med inomhusmiljön på grund av utsöndring av kloranisoler som bland annat bildas när tryckimpregnerat virke blir fuktigt. Det avger en lukt som påminner om mögel vilket ofta orsakar upplevda problem med luftvägar, torra slemhinnor, huvudvärk etc. Det finns ingen forskning som visar att utsöndring av kloranisoler är farligt men kan ge obehagliga symptom.

Kring 2015-2017 påbörjade dåvarande lokalförsörjningsavdelningen ett arbete med en metod som kallas cTrap för att få bort emissionerna. Metoden innebär att man monterar en duk (fyrskiktslaminat) inomhus på väggar, golv och/eller tak, beroende på var emissionerna kommer från. Ovanpå cTrap-duken läggs nya ytskikt.

2017 stoppades åtgärden som hade hunnit genomföras på ca halva byggnaden (5 avdelningar). Detta på grund av att nuvarande

fastighetsavdelningen ansåg att denna metod var för kortsiktig och dyr med hänsyn till byggnadens storlek, övriga skick och grundstomme.

Man valde därför i stället att föreslå en rivning och ersättning av resterande byggnad och ta med tomten i detaljplanearbetet för Västerbergsskolan för att möjliggöra en byggnad i minst 2 våningar. Planen innebär att man sedan river och ersätter den renoverade delen inom en 10 till 15-årsperiod.

### Detaljplanearbetet

Bifrost förskola och Västerbergsskolan är två intilliggande tomter där detaljplanearbetet har pågått sedan flera år tillbaka. Under arbetet har flera skyfallsutredningar genomförts då det framkommit problematik kopplat till risk för höga vattennivåer vid skyfall och hur det ska omhändertas med kravställande i detaljplanen då framförallt förskolan ligger i en lågpunkt. De största vattenmängderna kommer från Toltorpsdalen.

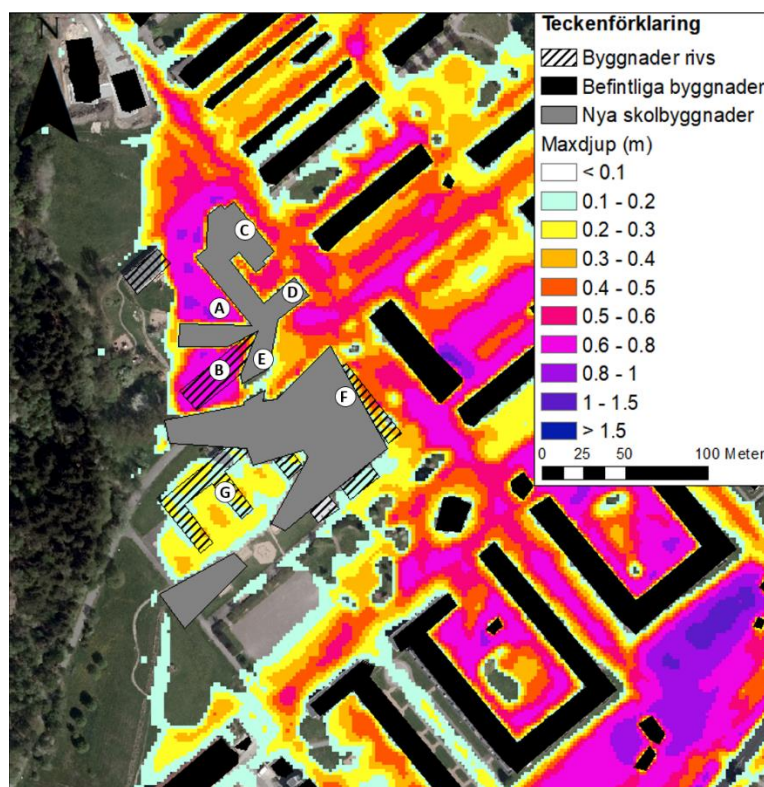


Bild 1. Från WSP skyfallsrapport. Skyfallsmodelleringsresultat för framtida bebyggelse vid ett klimatanpassat 100-årsregn med maximala vattendjup.

I figuren ovan är det tydligt att hela bostadsområdet och inte bara förskolan och skolan är hårt utsatt vid skyfall. Både skolan och framförallt förskolan är belägna i lågpunkter som utgör instängda områden där vatten samlas. Bifrost är mest utsatt med vattendjup upp emot 1,0 m stående på förskolegården och mot byggnadens norra och västra fasad (A, B och C).

Eftersom dess östra fasad vetter mot skyfallsleden Utsädesgången, där vatten däms upp, blir stora vattendjup stående mot byggnaden (ca 0,4–0,8 m i C-D).

Med hänsyn till resultatet i skyfallsutredningarna har skolan och förskolans volymer och placering skissats om för att undvika "fickor" för vattenansamlingar och för att med byggnadernas hjälp styra vatten rätt väg.

Konsekvenserna av utredningen är att om förskolan delvis ska behållas enligt nuvarande plan, kommer detta att innebära att man behöver bygga en mur på ca 1-1,5 m runt hela den befintliga delen som ska kunna stå emot vattenflöden från 100-årsregn. Samt att den nya tillbyggnaden behöver höjas upp med ca 1 m vilket medför stora nivåskillnader som måste omhändertas för tillgänglighet både i utemiljön och mellan befintliga byggnadsdelar. Se bild 2.

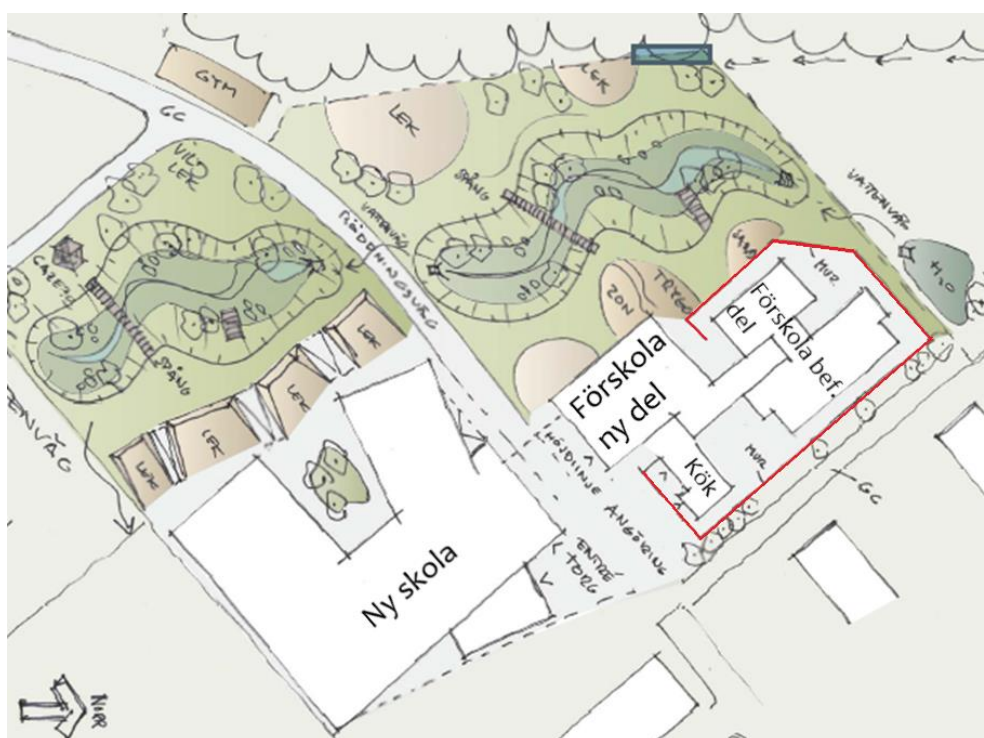


Bild 2. Förslag på fotavtryck för ny skola och förskola. Röd linje markerar behovet av mur.

Om förskolan helt rivs och ersätts finns större möjligheter att se över byggnadens placering och få en sammanhållande byggnadshöjd som harmonierar med utemiljön och ökar tillgängligheten. Byggnaden blir mer effektiv i drift och sett till antal kvadratmeter.

Om delar av byggnaden ska bevaras eller ersättas helt påverkar kravställningen i detaljplanen. Detta medför att kommunstyrelsen måste ett beslut om ambitionen ska vara att riva hela eller delar av förskolan för att kunna arbeta vidare med detaljplanen. Förskjuts ställningstagandet påverkas både Bifrost förskolas och Västerbergsskolans byggstart. Om beslut tas i närtid beräknas detaljplanen kunna tidigast årsskiftet 2021/2022.

### ***Befintliga lokaler***

Det har även uppkommit signaler från skolförvaltningens verksamhet att man nu återigen har både personal och barn som påtalat att man upplever besvär i de renoverade lokalerna.

Fastighetsavdelningen utreder vad orsakerna till detta kan bero på. Arbetshypoteser är bland annat att man delvis delar ventilationsaggregat med den icke-renoverade delen och/eller bristfälligt utförande. Luftmätning pågår för att se var, eller om, emissioner avges i lokalerna.

## **Ekonomi**

### ***Investering***

Under budgetpost 77 Pågående planering ny- och ombyggnad förskolor finns en post på totalt 51,3 mnkr för delvis rivning och ersättning av Bifrost förskola.

En nybyggd förskola på 11-12 avdelningar bedöms utifrån nyckeltal ligga på mellan 95-103,0 mnkr. Vilket skulle innebära ett behov av utökning av investeringsbudget på ca 50 mnkr.

### ***Restvärde***

Byggnaden har idag ett högt bokfört värde då man nyligen gjort investeringar för både cTrap-renoveringen och nybyggnaden av storköket.

<b>Restvärde totalt</b>	<b>20 301 128 kr</b>
varav cTrap	13 978 879 kr
varav storkök	6 121 758 kr

Övriga byggnadens restvärde uppskattas till 0 kr. Det ska också utredas om utrustning och material från bland annat storköket går att återanvända.

### ***Evakuering och rivning***

Ska hela byggnaden ersättas krävs en evakuering av 4 avdelningar, 1 avdelning öppen förskola, administration och storkök. Man bör se över möjligheten att evakuera delvis i befintliga lokaler samt flytta öppna förskolan till annan förskoleverksamhet.

Då detta inte tidigare har varit en inriktning som fastighetsavdelningen har arbetat med så finns det ingen färdig plan för evakuering. Detta måste arbetas fram tillsammans med berörd verksamhet.

Rivning av hela förskolan uppskattas till 3-4 mnkr beroende på saneringens omfattning.

***Investeringsbudgetarbete***

Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar enligt fastighetsavdelningens förslag kommer ökade investeringsutgifter och driftkostnader lyftas in i budgetprocessen för budgetplan 2022-2024.

**Bedömning**

Med hänsyn till det bokförda värdet på fastigheten har fastighetsavdelningen tidigare avslagit alternativet att riva och ersätta hela byggnaden. Men med hänsyn till de krav som kommer att ställas i detaljplanen som påverkar byggnadens och verksamhetens drift negativt med ytineffektiva och svårtillgängliga lokaler, bör alternativet att ersätta hela lyftas på nytt.

Även med hänsyn till de nyligen påtalade innemiljöproblemen i de redan renoverade lokalerna.

**Expedieras till**

Fastighetsavdelningen  
Ekonomiavdelningen  
Skolförvaltningen

Carina Nordgren  
Förvaltningschef

Magnus Stahre  
Fastighetschef