

## *Ny förskola ersätter Gunghästens och Tulpanens paviljonger*



*Ett uppdrag till LEKO från Kommundirektören 2020-03-11*

*Innehåll*

Kommunstyrelsen.....	3
Mål.....	3
Strategi .....	3
Bakgrund .....	3
Kravspecifikation – Styrande dokument. ....	3
Tidsplan .....	3
Aktiviteter i samband med ett lokalprojekt - En principmode.....	4
Organisation – arbetsgrupper .....	5
Möten - Kommunikation .....	6
Rapportering.....	6
Budget .....	6
Kritiska faktorer.....	6
Utvärdering.....	6
Lokalisering.....	6
Förslag på placering.....	7
Förskola Fjugesta 5:2 (del av).....	7
Förskola Fjugesta 6:3.....	9
Förslag på förskolor .....	10
Lekeberg Hidinge Lanna Lärkan 4 avdelningar.....	10
Kumla Sörby 6 avdelningar.....	10

### Kommunstyrelsen

Kommundirektören har av kommunstyrelsen fått i uppdrag att ta fram underlag innehållande förslag på framtida förskolelokaler i Lekeberg. Leko har sedan av kommundirektören fått uppdraget att utreda förslag på placering, möjlig tidsplan och en preliminär hyreskostnad utifrån de behov som fastställts i lokalförsörjningsplanen.

### Mål

Målbilden är att en ny förskola ska kunna tas i drift under senhösten 2021. Kontraktet på Tulpanens paviljong löper ut 31 december 2021. Ambitionen är att kommunen ska försöka undvika att förlänga den hyresperioden och returnera paviljongerna innan årsskiftet.

### Strategi

Inriktningen här är att inte uppfinna hjulet en gång till. Det har på senare år byggts förskolor i regionen som utvecklats och förbättrats efter hand. Målet är att arbeta med de handlingar som redan finns framtagna för att korta ner framförallt planering- och projekteringstiden i projektet.

### Bakgrund

Med utgångspunkt av Lekeberg kommuns strategiska lokalförsörjningsplan behövs ytterligare förskolelokaler i Fjugesta. Kommunen måste möta ökningen av antalet barn de närmaste åren samt ersätta Gunghästen och Tulpanens paviljonger, vilka båda är "tillfälliga" lösningar. På kort sikt är det mest akut att ersätta dom tillfälliga avdelningarna men också möta en viss ökning. På lite längre sikt behöver fler lösningar till för möte ökningen av förskolebarn i Fjugesta och arbetet med det är påbörjat.

### Kravspecifikation – Styrande dokument.

Nya förskolor ska byggas med mist 4 avdelningar eller fler för att uppnå en bättre driftsekonomi. Underlagen ska innehålla preliminär hyreskostnad, förslag på lokalisering, lokalprogram samt möjlig tidsplan. Leko tar fram två förslag, en förskola med 4 avdelningar och en med 6 avdelningar som utgår från de nyckeltal som beslutats i kommunens lokalförsörjningsplan. Underlagen ska även visa de vinster rent ekonomiskt som verksamheten kan tillgodogöra sig genom att lämna Skattkistan i förtid. Kommunens ekonomiavdelning är sammanhållande för den delen

### Tidsplan

Utredningsuppdraget med samtliga underlag ska vara inlämnade för beredning 18 maj. KSAU behandlar ärendet 25 maj. Övergripande tidsplan för ett genomförande är cirka 16-17 månader totalt. Tänkt inflyttning under senhösten 2021. Med ett produktionsskede på cirka 11-12 månader med beräknad byggstart efter semestern 2020 blir det 4-5 månader kvar för resterande aktiviteter. Det finns två detaljplanerade markområden som är överensstämmande och aktuella att arbeta med i närtid. Mycket av tidigare handlingar omkring projektering och kalkyler kan nyttjas återigen. Det borde vara möjligt att med det tillvägagångsättet hålla en kortare tidsram.

*Grov tidsplan förutsatt att projektet inte stöter på extraordinära hinder.*

Utredning	Lokalisering Tomt	Lokal- program	Prel- Kalkyl	Mark- under	Beslut KS	Projek- tering	Detalj- kalkyl	Bygglov- ansökan	Bygglov Startbes	Bygg- skede	Idrift- tag
April-Maj 2020	April 2020	Maj 2020	Maj 2020	Maj 2020	2 Juni 2020	Juni 2020	Juni 2020	Juni 2020	Sept 2020	Sep-Okt 2020	Okt 2021

”Tidsplanen för att bygga en förskola tar normalt 2-3 år från det att verksamheten börjar arbeta med att beskriva de behov som ska tillgodoses tills den nya byggnaden kan tas i drift. Är det oklart med tomtmark eller detaljplaner behövs det oftast mer än tre år”.

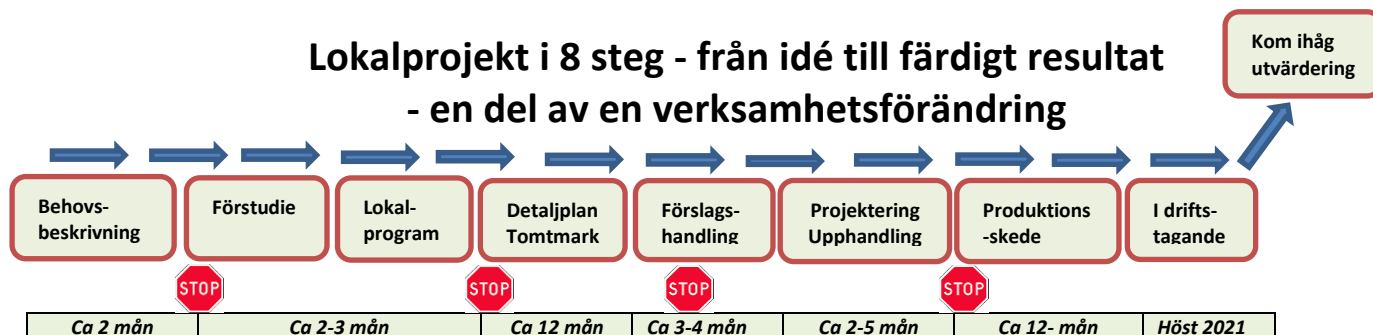


Bild 1. Lokalprojekt i 8 steg

### Aktiviteter i samband med ett lokalprojekt - En principmodell

#### Utredningsuppdraget-Behovsbeskrivning

Här gör den aktuella verksamheten ett utredningsuppdrag med en första beskrivning av de behov som de ser framför sig. Hur väl genomarbetad behovsbeskrivningen är har stor betydelse för det fortsatta projektarbetet. Verksamheten ska klargöra varför en förändring behövs. Cirka 1-2 månader

#### Utredningsskede - Förstudie – Lokalprogram

Förstudien specificerar förutsättningar och krav utifrån verksamhetens beskrivning och undersöker eventuella alternativa lösningar. Ett enkelt lokalprogram med skisser tas fram. Här görs även en första kostnads- och hyresuppskattning. Detta skede tar cirka 2 månader

#### Upprättande eller reviderande av detaljplan - Tomtfrågor.

Den fysiska planeringen bör göras så det finns en beredskap i form av reserverad mark och framtagna detaljplaner för kommunens olika servicefunktioner. Om det inte finns en detaljplan som överensstämmer med den aktuella verksamheten tillkommer en handläggningstid på 6-12 månader. Finns det inte en tomt utsedd tillkommer tid för förslag och handläggning och ev. inköp av tomt.

*Framtagande av investeringsplan och beslut om finansiering. Detta tar cirka 1-2 månader*

#### Förslagshandlingsskede.

Förslagshandlingar tas fram tillsammans med kostnadsberäkningar och hyreskalkyler vilket tar 2-5 månader

#### Projekteringsskede

Upphandling av konsulter, projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenörer. Detta tar cirka 2-6 månader

#### Produktionsskede.

Upphandling av entreprenörer och utförare, byggande vilket tar 6-18 månader

#### Idrifttagande

När lokalprojektet är klart tar verksamheten över lokalerna. Normalt görs en inflyttningsbesiktning och tillsammans med verksamheten gör man en genomgång av lokalerna.

*Utvärdering.* Efter 4-5 månader utvärderas projektet. De som medverkat eller i någon form är berörda av projektet får svara på frågor om genomförandet och hur lokalerna fungerar. Utvärderingen ger viktiga erfarenheter att ta med sig in i nästa lokalprojekt.

### Organisation – arbetsgrupper

Projektarbetet sker olika projektgrupper som kommer ändra utseende något längs projekttiden. Vissa funktioner kommer finnas med i flera grupper. Någon funktion kommer vara engagerad en kort period för att sedan avsluta när uppdraget är utfört.

Projektet startar inledningsvis i (benämns tillsvidare MEX-gruppen) med tekniska chefen på Lekebergs kommun som redogör för detaljplanerade markområden och aktuella exploaterings- och expansionsområden. Sydnärkes Bygg & Miljö är med rörande detaljplaner, bygglov och miljöfrågor.

Användare och beställare (benämns tillsvidare AB-gruppen) och kommer vara med från idé till färdigt resultat. Den medverkar på uppstarts- och planeringsmöten, projekteringsmöten och byggmöten. Det är cheferna för måltid, lokalvård och service. Det är rektor och pedagoger från förskoleverksamheten. Från Leko ingår projektkoordinator, VD tillika projektansvarig. Representanter från IT-Sydnärke och från kommunens ekonomiavdelning kopplas på under projektets gång.

Byggentreprenör (BE) och underentreprenörer (UE) benämns tillsvidare Produktions & Projekteringsgruppen (PP). NA-Bygg har projektledaransvaret i produktionsskedet. Inför byggnation projekteras förskolan och ett antal projekteringsmöten hålls och förutom BE och UE medverkar arkitekt, konstruktör, bygglidare från Leko och eventuella konsulter. I det här projektet är målet att korta ner utrednings- och projekteringstiden avsevärt.

Samtliga medverkande presenteras med namn och kontaktuppgifter, funktion eller arbetsområde i en senare utvidgad projektbeskrivning. Alla har ansvar för att både kommunicera in i projektet och inom sin egen organisation. Alla ska även aktivt och engagerat bidra med kunskap från sitt eget kompetensområde. (En lista som kommer utökas kontinuerligt under projektets gång)

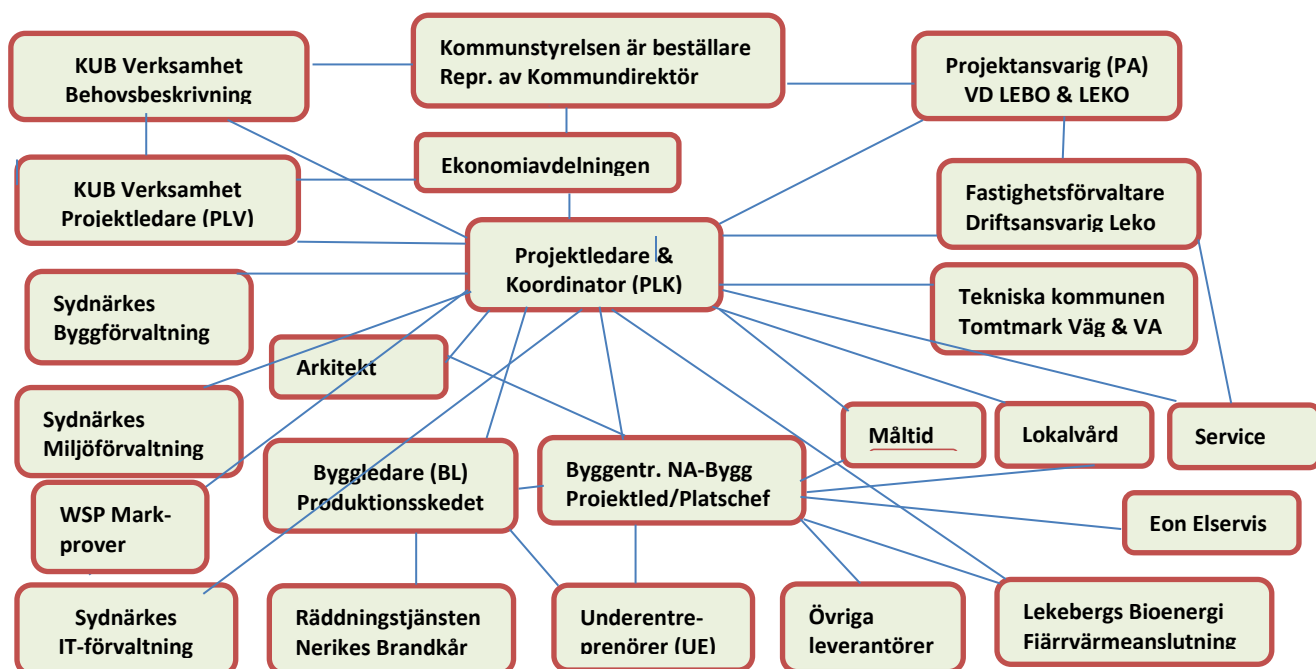


Bild 2. Översikt organisationer som finns med i ett projekt i olika omfattning och skeden



### *Möten - Kommunikation*

Ett antal möten i mindre format har hållits. Med tanke på den situation vi befinner oss i kommer det fortsätta i något mindre format, mer kommunikation via mail och digitala möten.

### *Rapportering*

Mötesanteckningar, tidsplaner, protokoll från start- projekterings- och byggmöten, skisser, ritningar styrande dokument, kravspecifikationer, kvalitetskrav, ekonomi, följer längs hela projektet. All dokumentation kommer samlas i I-Binders digitala portal. Efter ett möte, eller någon förändring i projektet uppdateras det i I-binder och en mailnotis skickas till intressentlistan.

### *Budget*

Den preliminära hyreskalkylen på båda förskolorna med 4 eller 6 avdelningar baseras på en totalkostnad exklusive verksamhetsspecifika inventarier.

Investering förskola med 4 avdelningar 28 083 000 kr inkluderar marksanering\* 1 500 000 kr

Investering förskola med 6 avdelningar 37 770 000 kr inkluderar marksanering\* 1 500 000 kr

Årshyra 4 avdelningar inklusive drift och underhåll 2 167 000 kr

Årshyra 6 avdelningar inklusive drift och underhåll 2 936 000 kr.

Kostnad för sanering är en *grov uppskattning* på det bästa vi vet idag baserat på utförda markprover vid 8 provgropar gjorda med grävmaskin. Provtagning har utförts mellan 1 till 2,2 meters djup.

### *Kritiska faktorer*

En ny förskola innebär schakt- och markarbeten, utöver själva byggnaden schaktas för vatten och avlopp, elledningar, fiber och fjärrvärme. Inför projektering görs alltid en geoteknisk undersökning som beskriver bärighet, behöver byggnaden pålas, radon etc. Utöver den geotekniska undersökningen kommer även en miljöinventering av mark utföras. Den 23 april beställdes genomförande av markprover av NA-bygg vid Fjugesta 5:2. WSP har genomfört dessa 5 maj. Analysen visade att delar av markområdet är förorenade. (Se budget ovan).

### *Utvärdering*

Vid ett större byggprojekt utvärderas hela projektet avseende planering genomförande och resultat. Det görs genom intervjuer några månader efter lokalerna tagit i bruk. De som medverkat eller är berörda får svara på frågor hur de nya lokalerna fungerar och hur genomförandet upplevts. Det är viktiga erfarenheter som förs över till nästkommande projekt.

### *Lokalisering*

Det finns idag två detaljplanerade markområden som överensstämmer för förskoleverksamhet. Dessa båda blev utgångspunkter för att gå vidare och utreda för och nackdelar med respektive område. Idag är det Lekebergs kommun som äger markområdena.

Några fördelar och nackdelar som tjänstemannagruppen ser.

Det finns möjlighet att koppla in sig på fjärrvärmenätet på båda områdena. Det ger valmöjligheter.

Det finns idag ingen förskola vid söder (se bild 5). Närmast är Gunghästen sydost som kommer försvinna. Tulpanen, Skattkistan ligger mer centralt. Äventyret nordväst, Tummeliten centralt öster.

Växthuset finns på öster. Även om det kommer ske viss exploatering vid öster, exempelvis Berga har tjänstemannagruppen en bild av att Fjugesta söder och väster verkar vara mer intressant för fortsatt expansion och exploatering och sannolikt i lite större omfattning än på öster.

*Förslag på placering*

Bild 3 Fjugesta 5:2 (del av)

*Förskola Fjugesta 5:2 (del av)*

Fjugesta 5:2 en av två detaljplanerade områden som möjliggör för förskoleverksamhet. Det finns sedan tidigare ett förslag om att bygga en mindre förskola vid vattenverksbyggnaden (se bild 4). Anläggningen pumpstationen är fortfarande i bruk. Enligt VA- och Gatuansvarig ska anläggningen avvecklas nu i höst 2020. Lekebergs kommun inväntar Örebro kommun för att kunna köra igång med vatten från Örebro. Nästa steg, inom några år kommer vattnet från Vättern via Örebro. Planen är att bygga förskolan söder om vattenverksbyggnaden, närmre Domaringsvägen för att inte behöva invänta att vattenprojektet ska komma i funktion. När vattenprojektet väl är igång kommer byggnaden att rivs och marken användas till mer friyta för förskolebarnen. Ytan behövs om det blir aktuellt med 6 avdelningar. Det är en förskola med 6 avdelningar på bild 3. Byggnaden kan sannolikt även vridas i 90 grader och placeras *längs* banvallen.

Förslaget var initialt tänkt en förskola med 4 avdelningar. Det har sedan utvecklats för att se möjligheterna för att även kunna bygga 6 avdelningar. Den totala ytan är över 10 000 kvm. Markområdet ligger naturskönt och det är begränsat med trafik. Det är en fin utsikt med uppväxta träd som ger markområdet karaktär. Det finns det goda möjligheter för barnen att utforska och experimentera i en naturligt kuperad och variationsrik miljö. Tillgängligheten är god från flera håll. Både för biltrafik och cyklande. Gamla banvallen, gång och cykelbana passerar i anslutning direkt väster om förskolan. Det finns goda möjligheter att med cykel komma från öster. Det är även smidigt för biltrafik att komma från olika väderstreck utan att behöva åka genom villaområden.

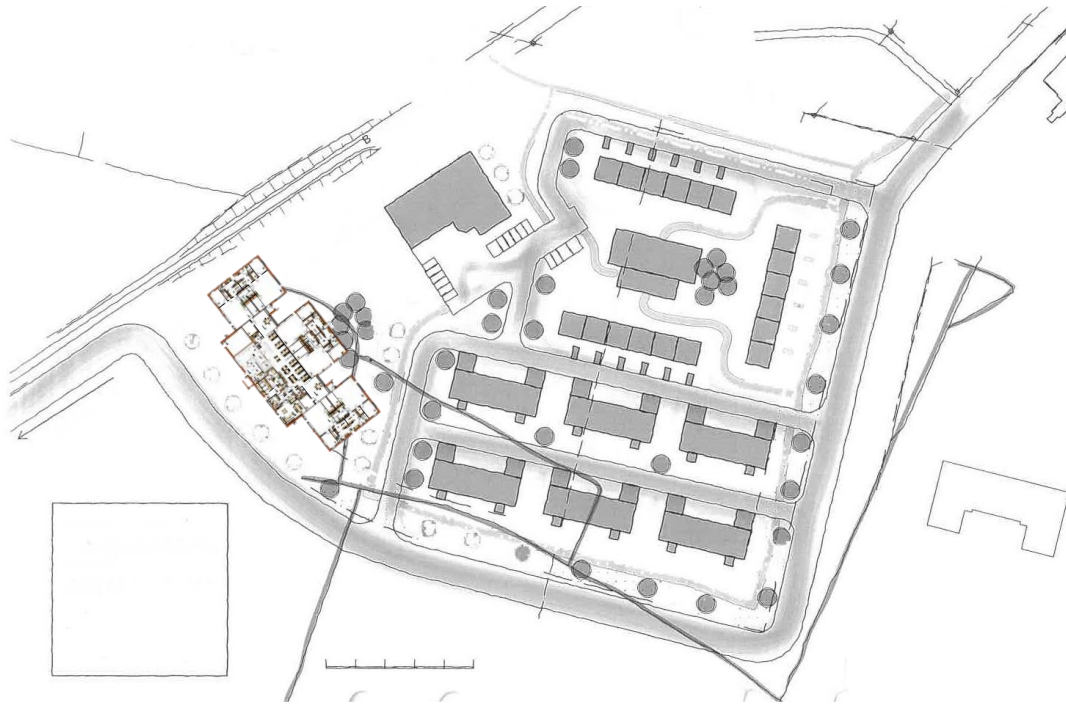


Bild 4 Fjugesta 5:2 (del av)

Det finns ett skissförslag från 2017-02-08 på en mindre förskola med tre avdelningar vid det aktuella markområdet Fjugesta 5:2. Då som idag står det en byggnad, ett pumphus tillhörande Tekniska på tomten. Planen idag är att den ska rivas under hösten 2020 om det behövs. Söderut på tomten en förskola med 6 avd.

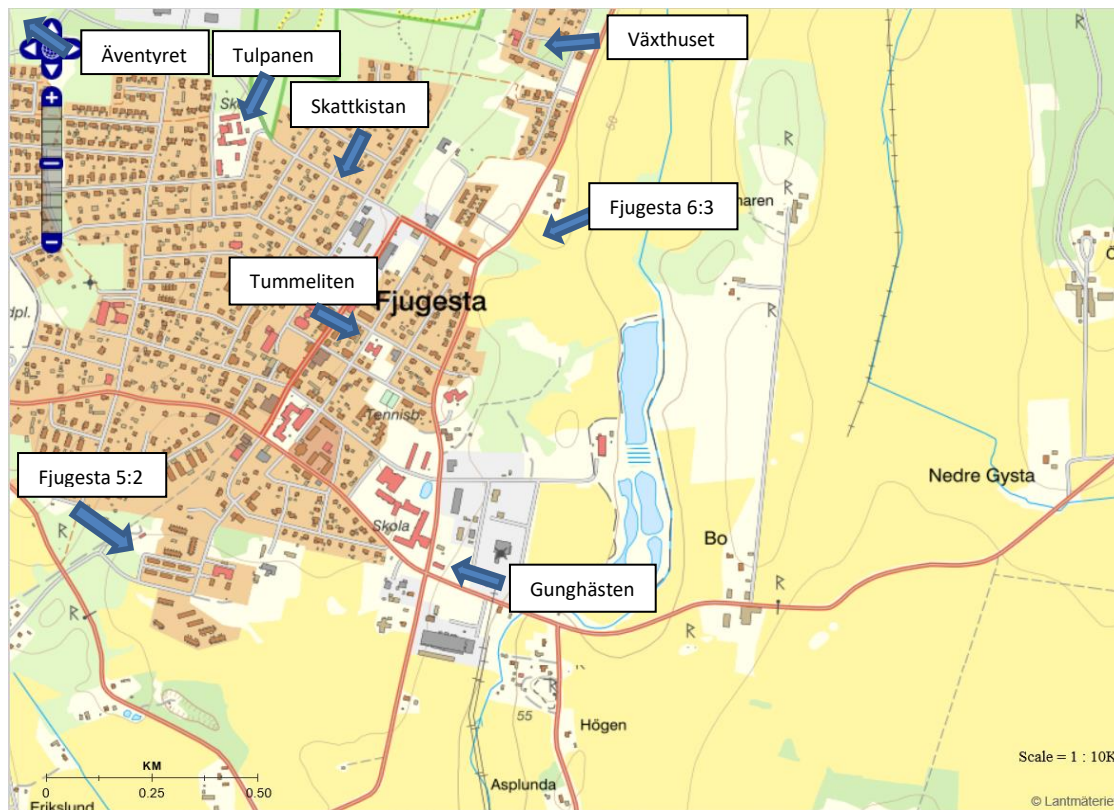


Bild 5 Översiktsbild

Här en översikt på Fjugestas befintliga förskolor samt Fjugesta 5:2 söder och Fjugesta 6:3 öster, vilka båda har överensstämmande detaljplaner för kommunal service.



## Förslag på placering

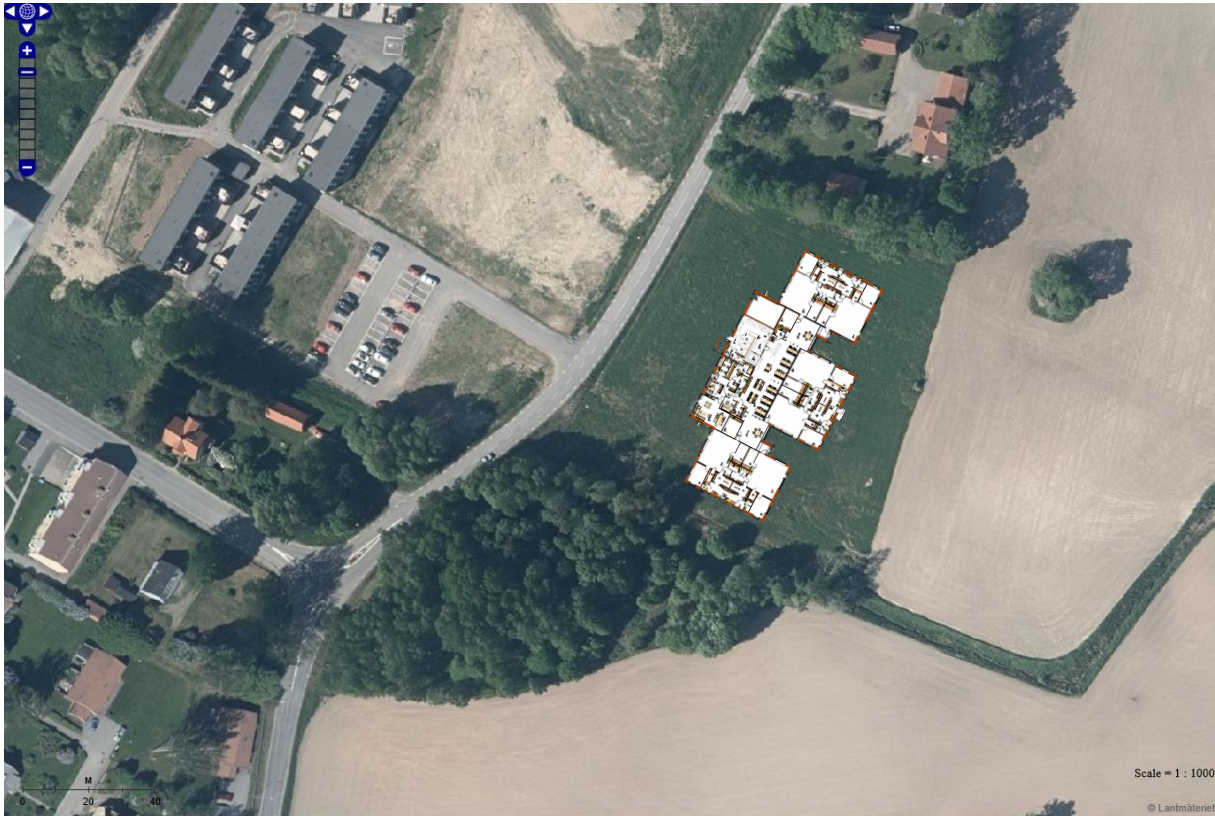


Bild 6 Fjugesta 6:3

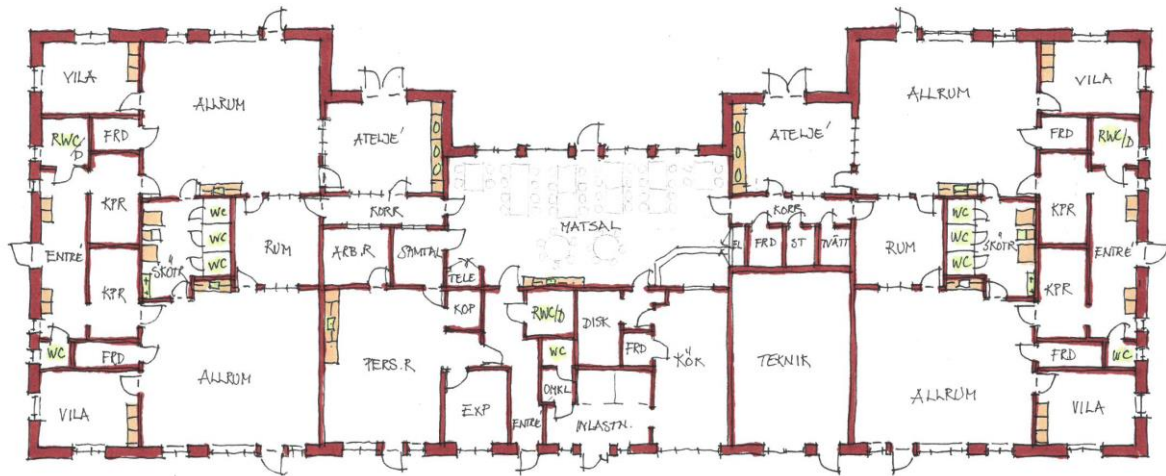
### *Förskola Fjugesta 6:3*

Fjugesta 6:3 är det andra detaljplanerade området som möjliggör förskoleverksamhet. Området detaljplanerades 1978 med förslag på alternativ dragning av Knistavägen in till centrum. Det har även planerats för en ny bygata öster om Knistavägen. Markområdet ligger öster om Knistavägen mitt emot Norrgårdens flerfamiljshus. Närmsta granne är en avstyckad lantgård, Norrgården. Lokaliseringsförslaget ska ses i sammanhanget av att området runt gamla Norrgården kommer i framtiden se annorlunda ut. Det är planerat för ett 25-tal villatomter, så här långt verkar intresset svalt för nybyggnation i området. Detaljplanen begränsar bostadsbyggande till enplanshus. Kommunen utreder om detaljplanen ska ändras.

Markområdet ger möjlighet till en förskola med 4 eller 6 avdelningar. Ytan är cirka 8000 kvm. Tillgängligheten är god för biltrafik. För cykeltrafik är det sämre. Väg 524, Knistavägen måste korsas rakt över, eller med vänstersväng om man inte kommer längs Kyrkvägen söderifrån. Idag ändras hastighetsbegränsningen 70 km till 40 km precis innan infarten till Norrgårdsgatan. Innan någon exploatering blir aktuell blir det sannolikt en fyrvägs korsning i och med den nya infarten till förskolan kommer mitt för Norrgårdsgatan.

Fin utsikt över åkermark lite böljande tomt ned mot trädunge i söder. Det är åkermark idag begränsat med naturligt skydd från vind. Det kan vara riktigt blåsigt. Trafikljud kommer man sannolikt inte ifrån, även om förskolan byggs närmre tomtgräns i öster. En hel del person- och lastbilstrafik trafikerar Knistavägen.

*Förslag på förskolor*



*Lekeberg Hidinge Lanna Lärkan 4 avdelningar*

Byggt av NA-Bygg 2017 på uppdrag av Lekebergs kommun. Arkitekt Eva Jander. 4 avdelningar för cirka 80 barn. Liknande koncept som Kumla Sörby. 2 avdelningar delar på en entré. Gemensam matsal. Köket utfördes layoutmässigt så att det fungerar som tillagningskök och servar även Norr- och Sörgården idag. Allrummen i förskolan har måttsats för att även kunna fungera som klassrum för grundskola vilket innebär att de är lite större än brukligt. Blir Lärkan aktuell för byggnation återigen kommer de ytorna sannolikt ritas om. Bruttoyta (BTA) 936, Lokalarea verksamhet (LOA:V) 874 kvm.



*Kumla Sörby 6 avdelningar*

Byggt av Peab 2017-2018 på uppdrag av Kumla kommun. Arkitekt Eva Jander. 6 avdelningar för 108 barn. Liknande koncept som förskolan Lärkan i Hidinge Lanna. 2 avdelningar delar på en entré. Tillagningskök, gemensam matsal. Byggt med två arbetstorg som alla avdelningarna kan samnyttja. Bruttoyta (BTA) 1302 kvm. Lokalarea verksamhet (LOA:V) 1162 kvm.