

**Mottagare**

Barn- och utbildningsnämnden

## Uppdrag. Lokalbehov Dalhem förskola och grundskola

### Förlag till beslut

Förvaltningen får i uppdrag att genomföra underhåll och anpassning av befintlig förskolebyggnad samt att uppföra en tillbyggnad om ca 180 kvm.

---

### Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att en permanent lösning till förskolan i Dalhem är nödvändig då det tidsbegränsade bygglov för paviljongen upphör 2027 och inte kan förlängas. Barnantalet är stabilt fram till 2030, vilket motiverar fortsatt behov av tre avdelningar. Projektet syftar till att skapa en modern och funktionell förskola genom nybyggnation eller anpassningar av befintlig byggnad samt tillbyggnad, inklusive utveckling av utemiljön. Investeringen är avgörande för att säkerställa kvalitet, arbetsmiljö och långsiktighet i verksamheten.

### Ärendebeskrivning

Vid nämndsammanträdet 2026-02-11 fick förvaltningen i uppdrag att ta fram kostnadsberäkning för två alternativ:

1. Nybyggnation av en modern förskola med tre avdelningar.
2. Anpassning av befintlig byggnad för att inrymma tre avdelningar.

Uppdraget återrapporteras till nämndens sammanträde i april.

### Bakgrund och nuläge

På fastigheten Dalhem Hallvide 1:25 finns idag en paviljong som används som tillbyggnad till förskolan. Paviljongen har ett tidsbegränsat bygglov (MBN 2020/1681) som gäller till och med den 25 augusti 2027. Bygglov har förlängts maximalt enligt plan- och bygglagen (PBL 9 kap. 33 §), vilket innebär att det inte kan förlängas ytterligare. Paviljongen uppfördes ursprungligen 2012 och har därefter fått flera förlängningar.

### Projektets syfte

Syftet är att ersätta den tillfälliga paviljongslösningen med en permanent lösning för förskoleverksamheten i Dalhem. Förvaltningen utreder två alternativ:

1. Nybyggnation av en modern förskola med tre avdelningar.
2. Anpassning av befintlig byggnad för att inrymma tre avdelningar är inte

möjligt utan en tillbyggnad på 180 kvm.

#### **Planerade anpassningar**

Förstudien startade 2025-04-30 och drivs av projektavdelningen tillsammans med försörjningssamordnare. En första skiss i form av en möbleringsritning har tagits fram. En första skiss i form av en möbleringsritning har tagits fram, men måttavvikelser innebar att ritningen inte var korrekt. Det är därför fastslaget att tre avdelningar inte får plats i befintlig byggnad utan tillbyggnad.

Förstudien omfattar även utveckling av utemiljön för att skapa en stimulerande och säker lekmiljö. Gården ska kunna delas i zoner, erbjuda skugga och lä, ha nivåskillnader för samlingar, samt komplementbyggnader med förråd. Dagvattenhantering ska integreras för odling och vattenlek, och belysning ska möjliggöra användning året runt.

#### **Behov och förutsättningar**

Förskolan ska anpassas för cirka 50–55 barn, vilket motsvarar dagens behov (47 barn fördelade på tre avdelningar). Barnantalet bedöms vara stabilt fram till 2030. Förskolan ingår i Mellersta Gotlands förskoleområde tillsammans med Roma, Vänge, Klinte och Sanda.

#### **Svagheter och styrkor**

- Svagheter: Tillfälligt bygglov upphör 2027, byggnaden är i behov av underhåll, och utemiljön måste anpassas.
- Styrkor: Stabilt barnantal och fortsatt behov av tre avdelningar.

#### **Framtid och målbild**

Målet är att skapa en långsiktig, funktionell och modern förskola med god arbetsmiljö och möjlighet till samordning med skolan. Förvaltningen har undersökt om det finns möjligheter att delvis samnyttja skolans lokaler. Tyvärr är detta inte möjligt i dagsläget.

#### **Ekonomiska konsekvenser – Tillbyggnad**

Alternativet med tillbyggnad innebär att befintlig byggnad behöver kompletteras med tillbyggnad samt anpassningar av befintliga byggnad för att inrymma tre fullvärdiga avdelningar samt personalutrymmen och därmed ersätta nuvarande paviljong med tidsbegränsat bygglov. Lösningen skapar en långsiktigt hållbar och permanent struktur för verksamheten.

Investeringskostnaden omfattar projektering, tillbyggnation, nödvändiga anpassningar i befintlig byggnad, rivning av paviljong samt utveckling av utemiljön. Genom att nyttja delar av befintlig byggnad och infrastruktur bedöms alternativet vara mer kostnadseffektivt än en helt ny fristående byggnad.

Preliminär investeringsram uppgår till cirka 20 mnkr. Slutlig kostnadsbedömning samt beräkning av kapitalkostnad redovisas i samband med kommande investeringsbeslut.

Tillbyggnadsalternativet bedöms ge god ekonomisk hushållning samtidigt som verksamhetens behov av moderna och ändamålsenliga lokaler säkerställs.

Detta förslag medför att verksamheten kommer behöva evakueras. Planeringen för detta är ej färdigställt.

### **Kostnadsberäkning**

- Befintlig byggnad är 343 kvm enligt ritning.
- Tillbyggnad 180 kvm á 35 000 kr/kvm: 6,3 Mkr
- Ombyggnad 343 kvm á 25 000 kr/kvm: 8,575 Mkr (inkl. utvändiga arbeten med fasad, tak, fönster samt byte/åtgärder av installationer – behov av ytterligare teknisk utredning kvarstår.
- Iordningsställande av utemiljö: 1,625 Mkr (staket, finplanering, lekutrustning m.m kostnadsnivån bör verifieras.

### **Byggentreprenadkostnad: 16,5 Mkr**

- Etapper & risk? á 10% = 1,65
- Projektering á 10% = 1,65
- Byggherreomkostnader á 10% = 1,65

**Total projektkostnad = 21,45 Mkr**

### **Kostnadsfördelning**

- PU-kostnad (drift):  $343 \text{ kvm} \times 12\,500 \text{ kr/kvm} = 4\,287\,500 \text{ kr}$
- UAF investering:  $21,45 \text{ Mkr} - 4,2875 \text{ Mkr} = 17\,162\,500 \text{ kr}$

### **Kvarstående frågor**

- Frågor om entreprenadform utförande eller total kvarstår.
- Projektstart oklart
- Projektdirektiv osv ska fram
- Projekteringsgrupp ska anlitas
- Bygglovshandlingar ska tas fram och sökas/beviljas ca 3-6 månader
- Byggtid med etapper?
- Etapp 0: anpassning av gård, tillträden, etablering, inhägnad
- Etapp 1: tillbyggnaden (inkl. markarbete, anslutningar) 6 månader
- Etapp 2: "södra befintliga byggnaden" 4 månader?
- Etapp 3: "norra befintliga byggnaden" med nytt kök 6 månader?
- Etapp 4: avetablering moduler, fasadarbeten, putslagning och möte tillbyggnad, markarbete finplanering? Ca 2 månader?

På grund av att ärendet fortlöpt under längre tid med frånvaro av beslut så står vi nu i tidsnöd för att kunna planera, påbörja och färdigställa byggnaden innan det tillfälliga bygglovets giltighet går ut 25 augusti 2027.

### **Bedömning**

Förvaltningen bedömer att en permanent lösning till förskolan i Dalhem är nödvändig då det tidsbegränsade bygglovets giltighet upphör 2027 och inte kan förlängas enligt PBL. Barnantalet är stabilt fram till 2030, vilket motiverar fortsatt behov av tre avdelningar. En nybyggnation, alternativ 1, eller alternativ 2 ombyggnation av befintlig byggnad (samt en tillbyggnad på ca 180 kvadratmeter) skapar långsiktighet, förbättrad arbetsmiljö och moderna lokaler för förskoleverksamheten. Utemiljön behöver utvecklas för att uppfylla pedagogiska, säkerhetsmässiga och hållbarhetskrav. Projektet är i linje med kommunens mål om funktionella och attraktiva förskolemiljöer. Samordning med skola och måltidsverksamhet bedöms ge effektiva lösningar och bidra till en helhetsmässigt god miljö för barn och personal. Investeringen är avgörande för att säkerställa kvalitet, trygghet och kontinuitet i verksamheten.

När en första skiss i form av en möbleringsritning togs fram upptäcktes det att måttavvikelser inte var korrekta. Det är därför fastslaget att tre avdelningar inte får plats i befintlig byggnad utan tillbyggnad.

Förvaltningens förslag till beslut blir alternativ 2 med ett tillägg om en tillbyggnad och genomförande underhåll av befintlig förskolebyggnad, för att inrymma tre fullvärdiga avdelningar och därmed ersätta nuvarande paviljong med tidsbegränsat bygglov. Detta blir det mest kostnadseffektiva beslutet utan att kvaliteten för verksamheten försämras.

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2026-03-31

Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen

Torsten Flemming  
Utbildningsdirektör

Bo Eriksson  
Avdelningschef stöd och utveckling