

Anders Forsberg

Fastighetsnämnden

Enebyskolan Bygglovsansökan

Ärende

Kommunstyrelsen har gett fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram programhandlingar för projektet Enebybergs skola som underlag inför ett genomförandebeslut.

Enligt beslutad etappindelning utgör om- och tillbyggnationen inom fastigheten Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) samt uppförande av temporära lokaler projektets första etapp. Enligt nuvarande tidplan planeras en möjlig byggstart av Enebyskolan till sommaren 2023.

Projektet innebär att dagens 6 klassrum utökas till 8 klassrum, motsvarande ca 200 elever. Detta möjliggörs genom att skolans mindre annex rivs för att ge plats för en ny byggnad med fyra klassrum. Den befintliga Enebyskolan renoveras och byggs om.

Då handlingarna för en bygglovsansökan är färdiga är tekniska kontorets bedömning att bygglovsprocessen bör initieras så fort som möjligt. En bygglovsprocess kan ta tid och den samlade bedömningen är att det föreligger en risk för att bygglov överklagas, vilket i sin tur kan ha en påverkan på hela projektets tidplan och färdigställandedatum.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger tekniska kontoret i uppdrag att ansöka om bygglov för om- och tillbyggnation av Enebyskolan inom fastigheten Yrkesläraren 1.

Bakgrund

Den 4 oktober 2021 (§ 112) beslutade kommunfullmäktige att uppdra till kommunstyrelsen att fastställa en förstudierapport för Enebybergs skola och att förslaget skulle remitteras till utbildningsnämnden och fastighetsnämnden.

Förstudierapportens framlagda alternativ avseende ny idrottshall vid Enebybergs skola angår även kultur- och fritidsnämndens verksamhetsområde, då en del av alternativen inte enbart berör den skolverksamhet som bedrivs inom Enebybergs skola. Den 14 februari 2022 (§ 16) beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att remittera



Anders Forsberg

förstudierapporten för Enebybergs skola till kultur- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden och fastighetsnämnden samt att remissvar ska lämnas till kommunstyrelsen senast den 24 mars 2022.

Den 16 maj 2022 (§78) beslutade kommunstyrelsen att uppdra till fastighetsnämnden att ta fram programhandlingar inför genomförandebeslut avseende ny idrottshall i Enebyberg i enlighet med alternativ C med en invändig takhöjd om cirka 6 meter.

Kommunstyrelsen uppdrog även till fastighetsnämnden att uppföra evakueringslokaler inom fastigheterna Orren 30 och 31 samt att placera den temporära idrottshallen vid fastigheten Yrkesläraren 1 i samband med att Enebyskolan evakueras. Därutöver fastställde Kommunstyrelsen, den i förstudierapporten redogjorda, etappindelningen av projektet.

Tekniska kontorets utredning

Kommunstyrelsen har gett fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram programhandlingar för projektet Enebybergs skola som underlag inför ett genomförandebeslut. Projektet är mycket omfattande och innefattar ett flertal delprojekt:

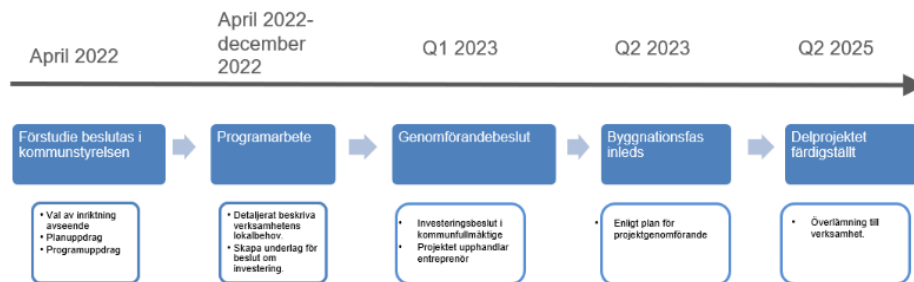
- Ny skolbyggnad inom fastigheten Orren 30
- Ny idrottshall inom fastigheten Orren 31
- Om- och tillbyggnad inom fastigheten Yrkesläraren 1
- Uppförande av temporära lokaler under projektets produktionsfas

Enligt beslutad etappindelning utgör om- och tillbyggnationen inom fastigheten Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) samt uppförande av temporära lokaler projektets första etapp. Enligt nuvarande tidplan planeras en möjlig byggstart av Enebyskolan till sommaren 2023. Detta förutsätter följande:

1. Att de temporära lokalerna är på plats för att kunna möjliggöra en evakuering av befintlig Enebyskola.
2. Att bygglov och genomförandebeslut avseende delprojekt Enebyskolan har getts.
3. Att entreprenör kontrakterats.

Tekniska kontorets ambition är att minimera påverkan på befintlig verksamhet vid Enebybergs skola samt att hålla nere kostnader så långt det är möjligt. Detta kräver en effektiv process och tidsaspekten är därför av yttersta vikt.

Anders Forsberg



Tidplan för delprojektet "Enebyskolan" redogjord i antagen förstudierapport (KS 2016/0158 §78).

Förutsättningar

Fastigheten Yrkeslärares 1 är planlagd för "allmänt ändamål". Detaljplanen medger således, utan justeringar, om- och tillbyggnationer enligt det programförslag som arbetats fram. Utifrån ett myndighetsperspektiv erfordras enbart bygglov. I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess ska dessutom ett genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige. Handlingar för det beslutet väntas vara färdigställda under Q3 2022.

Då handlingarna för en bygglovsansökan är färdiga är tekniska kontorets bedömning att bygglovsprocessen bör initieras så fort som möjligt. En bygglovsprocess kan ta tid och den samlade bedömningen är att det föreligger en risk för att bygglovet överklagas, vilket i sin tur kan ha en påverkan på hela projektets tidplan och färdigställandedatum.

Omfattning, delprojekt Enebyskolan

Projektet innebär att dagens 6 klassrum utökas till 8 klassrum, motsvarande ca 200 elever. Detta möjliggörs genom att skolans mindre annex rivs för att ge plats för en ny byggnad med fyra klassrum. Den befintliga Enebyskolan renoveras och byggs om. Projekteringen har genomförts i nära samarbete med tjänstemän inom bildningsförvaltningen. Volym- och funktionskrav har utgått från beställarens kravspecifikation för grundskolor och utformningen har anpassats för kravställningen så långt det är möjligt.



Anders Forsberg

Funktioner nya Enebysskolan	Kommentar
Åtta klassrum för ca 200 elever med ett grupprum per klass	Varav fyra klassrum i den nya tillbyggnaden samt fyra klassrum i befintlig byggnad
Två allrum i anslutning till klassrummen i nya byggnaden	
Matsal samt tyst matsal	Matsalen utökas för att ha kapacitet för det ökande elevantalet
Mottagningskök	Kapacitetshöjande åtgärder
Omklädningsrum för kökspersonal	
Personrum samt personalkök	
Tre arbetsrum för personalen	
Musiksal	
Ytor för fritids	
Två Samtalsrum	
Rum för elevhälsa/samtalsrum	
Förråd	

Den nya tillbyggnaden uppförs på samma plats som det tidigare annexet och placeras så att störningar av den befintliga byggnaden minimeras. Placeringen av tillbyggnaden blir på den del av tomten som är svårast för skolan att nyttja, vilket minimerar att ytan som aktivt kan nyttjas som skolgård minskar i någon större omfattning. Tillbyggnaden länkas samman med befintlig byggnad en länkbyggnad så att kommunikation smidigt kan ske inomhus mellan den nya och befintliga byggnaden.

Befintlig byggnad renoveras och anpassas, bland annat genom, Dränering, fasadrenovering, tak och fönsterrenovering, Tillgänglighetsanpassning, nytt brandlarm, nya avloppsledningar, nytt värmesystem, nytt ventilationssystem, nya elcentraler och ledningar, samt omfattande ytskiktsarbeten.

Bygglövsansökan innefattar även ett nytt bullerplank. Befintligt bullerplank inom fastigheten behöver flyttas, höjas och förlängas.

Gestaltning och kulturmiljö

Fastigheten Yrkeslärares 1 ingår i kulturmiljöområde B1 vilket är upptagen i kommunens kulturmiljöhandbok. För att området kulturmiljöhistoriska värden skall bevaras, är det vid underhåll, om- och tillbyggnader, nybyggnader eller andra arbeten, av stor vikt att hänsyn tas till området karaktär.



Anders Forsberg

I kulturmiljöhandboken gäller följande avseende nybyggnationer i kulturmiljöområde B1:

”Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. (PBL 3:1)”

Avseende om- eller tillbyggnationer gäller följande:

”Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara. (PBL 3:10)”

Projekteringen av Enebyskolans befintliga byggnad samt den nya tillbyggnaden har översetts av en antikvarie för att säkerställa att krav enligt områdets känsliga kulturmiljö tillvaratas. Fasader och exteriört intryck av den befintliga byggnaden kommer att bevaras. Den nya tillbyggnaden är utformad med en småskalig volym beträffande takhöjd och ytor för att inte dominera synintrycken av den befintliga byggnaden. Huskroppens föreslagna placering följer även den naturliga kupering som finns inom fastigheten vilket minskar det visuella avtrycket ytterligare.

Temporära lokaler

Inom fastigheten planeras en temporär idrottshall att uppföras fram till dess att den nya hallen vid Brageskolan är klar år 2029. Genom att uppföra den temporära idrottshallen vid Enebyskolan avlastas skolgården nere vid Brageskolan. När Enebyskolans renovering/nybyggnation är klar kommer dessutom eleverna som går på Enebyskolan ha väldigt nära till den temporära hallen så länge som den står kvar. Dock måste eleverna som blivit evakuerade till paviljongerna vid Brageskolan ta sig till den temporära hallen under tiden arbetena sker vid Enebyskolan.

Efter det att den nya hallen är uppförd vid Brageskolan blir det omvänt och alla elever på Enebyskolan hänvisas till den nya hallen samtidigt som den temporära hallen vid Enebyskolan avetableras.

För uppställning av de temporära lokalerna kommer separata bygglovsansökningar att göras i ett kommande skede.



Anders Forsberg

Tekniska kontorets yttrande

Då alla handlingar inför en bygglovsansökan är färdigställda är bedömningen att en bygglovsprocess bör inledas så snart det är möjligt. Bygglovsprocessen tar tid och tekniska kontoret gör bedömningen att det föreligger en betydande risk för överklagan, detta medför att tidpunkt för inlämnande av bygglov kan vara avgörande för sluttiden av projektet i sin helhet.

Bedömningen är även att projekteringen kan fortgå obehindrat under bygglovsprocessen genom att fördjupade programhandlingar inför ett genomförandebeslut tas fram samt att arbete med att planera för uppställning av de temporära lokalerna fortsätter.

Ekonomiska konsekvenser

En försening av bygglovsansökan riskerar förseningar vilket i sin tur innebär fördyringar i form av utökad tid som läggs ner i projektet. En försening av delprojektet Enebyskolan riskerar även att försena hela projektet då de olika etapperna är beroende av varandras färdigställande. Även detta riskerar att bli kostnadsdrivande.

Konsekvenser för barn och unga

Den planerade om- och tillbyggnationen av Enebyskolan kommer medföra att skolverksamheten temporärt måste omlokaliseras under byggskedet vilket beräknas pågå åren 2023–2025. Enligt nuvarande plan kommer temporära skollokaler uppföras inom Brageskolans område, undantaget temporära lokaler för idrottsundervisning som kommer uppföras inom del av fastigheten.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande Enebyskolan Bygglovsansökan 2022-08-18
Ritningshandlingar

Expedieras
Byggnadsnämnden