

David Grind

Planeringsinriktning för utbyggnad av skollokaler och idrottshall, Enebybergs skola

Ärende

På grund av de förändrade förutsättningar beträffande lokalbehoven som har konstaterats sedan samrådsförslaget för ny detaljplan för Brageskolan togs fram 2015/2016 gavs kommunledningskontoret uppdraget den 3 september 2018 (§ 77) att förnya planeringsinriktningen för skollokaler i Enebyberg. Inför fortsatt detaljplanering och programarbete gällande Brageskolan och utveckling av nya lokaler för skolverksamheten inom Enebyberg behöver de underliggande behoven fastställas.

Kommunledningskontoret har utrett två alternativ: bygg ut Brageskolan och flytta all verksamhet dit samt behåll Enebyskolan genom utbyggnad av både Enebyskolan och Brageskolan.

De två alternativen medför i stort jämförbara investeringskostnader. Att behålla Enebyskolan innebär dock högre hyreskostnad för verksamheten.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner kommunledningskontorets utredning och förslag till planeringsinriktning för skollokaler inom Enebyberg.
2. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att förnya pågående planuppdrag för fastigheterna Orren 30 och 31 samt Blåklockan 1 så att nya lokaler för undervisning och idrott omfattande ca 1 600 kvm BTA möjliggörs inom skolområdet. Planuppdraget och planområdet ska fortsättningsvis ej omfatta kommunens fastighet Blåklockan 1.
3. Kommunstyrelsen ger fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram programhandlingar inför genomförandebeslut för nybyggnad av skollokaler inom Brageskolan samt för ny- och ombyggnad av skollokaler inom Enebyskolan, liksom bebyggelseförslag och erforderliga utredningar som underlag till ny detaljplan för Orren 30 m fl. Kostnaden ryms inom befintlig investeringsram för fastighetsnämnden.

David Grind

Bakgrund

Ett samrådsförslag avseende ny detaljplan för Brageskolan togs fram 2015/2016. På grund av förändrade förutsättningar beträffande verksamhetens lokalbehov gavs emellertid kommunledningskontoret uppdraget att, den 3 september 2018 (§ 77), förnya planeringsinriktningen för skollokaler i Enebyberg. Inför fortsatt detaljplanering och programarbete gällande Brageskolan och utveckling av nya lokaler för skolverksamheten inom Enebyberg behövde de underliggande behoven fastställas. Även föreningslivets behov av lokaler för idrott och hälsa var i behov att klargöras närmare. Kommunstyrelsen beslutade enligt nedan:

1. Kommunstyrelsen ger bildnings- och omsorgsförvaltningen i uppdrag att aktualisera behovsanalysen för verksamhetslokaler för förskola och grundskola inom Enebyberg.
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att gemensamt med tekniska kontoret utreda befintliga skolfastigheters status, nyttjande och utvecklingsmöjligheter samt eventuell ny plats för skola och fullstor idrottshall inom Enebyberg.
3. Med hänvisning till den nya planeringsinriktningen beslutar kommunstyrelsen att avslå fastighetsnämndens tidigare hemställan 2015-12-17 § 71 att genomföra programarbete för en nedgrävd fullstor idrottshall vid Brageskolan och att anvisa medel om 2 mnkr för framtagande av program.

Kommunledningskontoret har tillsammans med tekniska kontorets fastighetsavdelning genomfört insamling av underlag och utredning av kommunens skol- och förskolefastigheter i Enebyberg. Utredningsarbetet utmynnade i ett flertal principer och inriktningar som kan ligga till grund för fortsatt planering och projektering:

- Ersätt kostsamma och tidsbegränsade skolpaviljonger med permanenta lokaler.
- Bygg vidare på Brageskolan. Lokalisera nya skolbyggnader nära befintliga lokaler med liknande småskaliga volymer.
- Dimensionera skolan för fyra parallella klasser i årskurs F-6 med en idrottshall som i första hand utformas för skolverksamhetens behov.
- Bygg nya lokaler för att kunna flytta/avveckla Enebyskolan. Ersätt ineffektiva, oändamålsenliga lokaler och samla verksamheten till en skolenhet vid Brageskolan.

Utredningen redovisades för KSAU den 16 september 2019. KSAU bedömde att inriktningsförslaget skulle kommuniceras med skolverksamheten, vårdnadshavare samt utbildningsnämndens och produktionsutskottets presidier, innan ärendet skulle tas upp för beslut.

David Grind

Under hösten 2019 har utredningen kommunicerats i olika forum. Den samlade bedömningen av utfallet är att det finns en viljeriktning att behålla skolverksamhet Enebyskolans lokaler men även att Brageskolan anses bli för stor med fyra parallella klasser i årskurserna F-6.

Kommunledningskontoret har mot bakgrund av dessa synpunkter utrett konsekvenser kopplade till att Enebyskolan behålls och utvecklas i syfte att lokalerna ska bli ändamålsenliga för skolverksamhet samt att Brageskolan dimensioneras för tre parallella årskurser. Denna kompletterande utredning redovisas i detta tjänsteutlåtande. Den tidigare utredningen finns som bilaga till detta tjänsteutlåtande i sin ursprungliga form.

Kommunledningskontorets utredning

Utgångspunkten i utredningsalternativet är att Enebybergs skola, som helhet, fortsatt ska ha en kapacitet för fyra paralleller i årskurs F-6, vilket motsvarar 28 hemklassrum/lärosalar med eleverna fördelade på enheterna Brageskolan och Enebyskolan.

Alternativt inriktningsförslag – behålla Enebyskolan

Alternativet innebär att Enebyskolan behålls för skolverksamhet vid sidan av Brageskolan och utvecklas genom renovering och tillbyggnad för att lokalerna ska bli mer ändamålsenliga.



Enebyskolan

Byggnad	Yta (kvm BTA)	Funktioner
4151	2 174	4 lärosalar med tillhörande grupprum. Kök, matsal, idrottssal, expedition, musiksäl.
4152	321	2 lärosalar med tillhörande grupprum.

David Grind

Kapacitet Enebyskolan

Kapaciteten i Enebyskolans lokaler bör uppgå till minst åtta klasser, förslagsvis i de lägre årskurserna, då detta innebär ett effektivt nyttjande av de funktioner som redan finns i lokalerna såsom bispisning, expedition samt den befintliga gymnastiksalen. Tillräckliga och fungerande personalutrymmen saknas idag men kan tillgodoses vid en ombyggnad av lokalerna och en samtidig tillbyggnad. Utan tillbyggnad av Enebyskolan och med endast fyra till sex klassrum som idag skulle verksamheten bli för liten för att kunna bedrivas på ett adekvat sätt när den samtidigt är skild från den övriga skolan (vid Brageskolan). Enbart en årskurs/fyra klasser i Enebyskolans huvudbyggnad motiverar, av kostnadsskäl, inte att ha kvar den nuvarande matbispisningen. Det är samtidigt viktigt att undvika elevtransporter, som en centralisering av bispisningen till Brageskolan skulle innebära. Ståttider för elevtransport mellan skolenheterna är 15 min, före och efter, vilket i längden blir en betydande kostnad för verksamheten. Det är därför inte heller lämpligt att förlägga frekvent specialundervisning som idrott och musik på Enebyskolan så att eleverna behöver promenera till lektionerna. Däremot kan exempelvis hemkunskapsundervisning, vilken sker mer sällan och som idag saknas helt inom Enebybergs skola, med fördel placeras i Enebyskolan efter ombyggnad av lokalerna.

Om- och tillbyggnad av Enebyskolan

Enebyskolan behöver genomgå en fastighetsteknisk modernisering med en beräknad entreprenadkostnad om ca 16 mnkr, enligt tidigare genomförd statusbesiktning. Dessutom finns behov av att bygga om delar av lokalerna för att göra dem mer ändamålsenliga för skolverksamheten. Kostnaden för sådana verksamhetsanpassningar har dock inte beräknats i den genomförda statusbesiktningen utan kräver fördjupad utredning och projektering. Utöver entreprenadkostnader tillkommer alla övriga projektkostnader såsom projektering, byggherrekostnader, mm. Totalkostnaden kommer således bli betydligt högre än vad som kalkylerats enbart för utförandet av renovering/modernisering av fastigheten. Uppskattad total ombyggnadskostnad inklusive lokalanpassningar bedöms till minst ca 40 mnkr.

Fyra fullstora klassrum med grupprum, fritids, personalutrymmen, befintlig matsal, samt ny hemkunskapssal skulle kunna förläggas i den befintliga huvudbyggnaden. Därutöver föreslås fyra nya klassrum med kringfunktioner tillskapas i en ny tillbyggnad om totalt upp till 800 kvm BTA fördelade på två våningsplan i direkt anslutning till huvudbyggnaden. Den nuvarande flygeln kallad Eneby blå föreslås rivas. En tillbyggnad innebär att del av nuvarande skolgård tas i anspråk.

Skolgårdsyta idag på Enebyskolan är ca 6450 kvm exkl. byggnader och angöring/parkering, vilket ger en friyta om ca 5450 kvm. Friyta per elev (6 klasser a 25 elever) är ca 36 kvm. Vid en tillbyggnad av Enebyskolan

David Grind

blir friytan ca 5300 kvm och friytan per elev (8 klasser a 25 elever) blir ca 26,5 kvm. Det är alltså främst det förväntade (maximala) elevantalet som påverkar. Friytan per elev bedöms som tillräcklig och är i paritet med kommunens övriga grundskolor.

Tillbyggnaden förväntas kunna genomföras inom gällande planbestämmelser, dock krävs bygglov och rivningslov. För fastigheten Yrkesläraren 1 gäller detaljplanebestämmelserna i stadsplan S15. Den tillåtna markanvändningen inom fastigheten är allmänt ändamål utan någon angiven största byggrätt eller precisering av användningen. Investeringskostnad för en tillbyggnad med fyra klassrum och tillhörande grupprum uppskattas till ca 32 mnkr (schablonkostnad). Utöver det tillkommer kostnader för åtgärder på skolgården, efter uppförandet av ny tillbyggnad, samt rivningen av Eneby blå. Kostnaden för rivning uppgår som minst till ca 1 mnkr.

Kapacitet och utbyggnadsbehov, Brageskolan

Brageskolan har idag 16 klassrum i permanenta skollokaler samt 8 klassrum i de temporära skolpaviljonger som kommer avvecklas. Då Enebyskolan byggs ut med fyra nya klassrum behöver Brageskolan också byggas ut med fyra klassrum för att nå kapacitet för fem årskurser med fyra parallella klasser i permanenta lokaler. Sammanfattningsvis skulle detta efter utbyggnad innebära att Brageskolan innehåller 20 klassrum och Enebyskolan 8 klassrum.

På Brageskolan byggs även en ny idrottshall med omklädningsrum. Den nya idrottshallen får dubbel kapacitet jämfört med idag, dvs. det ska gå att bedriva idrottsundervisning med två grupper parallellt, och utformas i första hand för skolidrott vilket kan skilja sig något från föreningsidrott vad gäller till exempel akustik, ljus, golvbeläggning, fast utrustning, förråd och lärarutrymmen. Ytbehovet för inomhus- och utomhusidrott vid Brageskolan kommer studeras vidare vid planering och projektering, varför idrottshallens utformning och mått preciseras i senare skede.

Bibehållen bespisning på Enebyskolan innebär att Brageskolans matsal har tillräcklig kapacitet och behöver därmed inte expandera till nuvarande musikal som föreslogs i tidigare utredning. En ny undervisningssal för hemkunskap föreslogs också i de nya lokalerna vid Brageskolan men kan i detta alternativ istället lämpligen lokaliseras i Enebyskolans huvudbyggnad.

Total omfattning av nybyggnation på Brageskolan bedöms uppgå till cirka 1600 kvm BTA och den uppskattade investeringskostnaden inom Brageskolan har därmed beräknats till ca 64 mnkr (schablonkostnad). Ny detaljplan behövs för att kunna uppföra nya skollokaler och idrottshall med föreslagen omfattning. Det redan påbörjade detaljplanarbetet för Brageskolan behöver därför återupptas, med denna inriktning.

David Grind

Lokalnyttjande - jämförelse av att behålla Enebyskolan mot att flytta verksamheten till Brageskolan

Nedan visas två tabeller som jämför alternativen att flytta all verksamhet till Brageskolan med att behålla och bygga till Enebyskolan. Den totala lokalytan är större i det senare alternativet vilket beror på att nuvarande Enebyskolans lokaler inte kan nyttjas lika effektivt som en nybyggd lokal.

	Bet.	kvm	Antal vån.	kvm BTA	Kommentar
Bef. skolbyggnader, Brageskolan	4026	890	2	1 720	8 lärosalar, bibliotek
	4027	695	2	1 430	4 lärosalar, slöjdsalar, expedition, mm
	4167	805	2	1 400	4 lärosalar, matsal (expanderar)
<i>Bef. gymnastiksal</i>		-		-	<i>555 kvm BTA rivs (gymnastiksal)</i>
<i>Tillfälliga paviljonger</i>		-		-	<i>1 440 kvm BTA avetableras (paviljonger)</i>
Nya skolbyggnader, Brageskolan	A	800	2	1 600	8 lärosalar, grupprum, mm.
	B	800	2	1 600	4 lärosalar, hemkunskap, musik, omkl.rum
Ny idrottshall	C	600	1	600	Inkl. redskapsförråd, exkl. omklädningsrum
Yta byggnader, total	BYA:	4 590		BTA: 8 350	

Nyckeltal, omfattning av nybyggnation och åtgärder vid en flytt till av verksamheten till Brageskola

	Bet.	kvm	Antal vån.	kvm BTA	Kommentar
Bef. skolbyggnader, Brageskolan	4026	890	2	1 720	8 lärosalar, bibliotek
	4027	695	2	1 430	4 lärosalar, slöjdsalar, expedition, mm
	4167	805	2	1 400	4 lärosalar, matsal, musiksal
Bef skolbyggnader, Enebyskolan	4151	680	3	2174	4(6) lärosalar, matsal, mm
<i>Eneby Blå</i>		-		-	<i>320 kvm BTA rivs (2 lärosalar)</i>
<i>Bef. gymnastiksal</i>		-		-	<i>555 kvm BTA rivs (gymnastiksal)</i>
<i>Tillfälliga paviljonger</i>		-		-	<i>1 440 kvm BTA avetableras (paviljonger)</i>
Nya skolbyggnader, Brageskolan	A	800	1	800	4 lärosalar, grupprum, mm
Ny idrottshall	C	800	1	800	Inkl. redskapsförråd, omklädningsrum
Nya skolbyggnader, Enebyskolan	D	400	2	800	4 lärosalar, grupprum mm.
Yta byggnader, total	BYA:	4870		BTA: 8924	

Nyckeltal, omfattning av nybyggnation och åtgärder då Enebyskolan behålls och byggs till

David Grind

Konsekvenser av det alternativa inriktningsförslaget*Investeringskostnader*

Investeringsvolymen i de båda alternativen har beräknats efter schablonkostnader (total projektkostnad för nya skollokaler om 40 tkr/kvm BTA). Observera att bedömda kostnader endast är grova uppskattningar och utgår från dagens penningvärde och marknad. De löpande kostnaderna för nya byggnader och anläggningar, dvs. drift- och underhållskostnader samt ränta och avskrivningar på investeringen, har inte beräknats.

Nedan angivna uppskattningar av investeringskostnader innefattar byggherrekostnader på respektive post, dvs. kostnad för projektering, framtagande av detaljplan, bygglovs kostnader och andra myndighetsavgifter. Byggherrekostnader enbart under planskedet (program- och detaljplanekostnader) beräknas uppgå till ca 5 mnkr.

Investeringskostnader i båda alternativinriktningar är ungefär likvärdiga. Att behålla Enebyskolan kan innebära en något lägre investeringskostnad. Dock är effektiviseringsvinsten mindre i det fall Enebyskolan behålls och utvecklas. Det innebär även fortsatt en mindre effektiv lokalanvändning med högre drift- och hyreskostnader.

Åtgärd	Kostnad (mnkr)	Kommentar
Nya skolbyggnader inkl. idrottshall, Brageskolan	150	Två byggnader med 12 lärosalar, hemkunsksal, musikal, idrottshall med omklädningsrum samt tillhörande funktioner och ytor. Totalt ca 3 800 kvm BTA.
Skolgård	10	Lekutrustning, hårdgjord yta, eventuell konstgräsplan, etc.
Parkering/Angöring	5	Schablon om ca 40 bilparkeringsplatser samt ytor för hämtning och lämning.
Avetablering paviljonger	1	Avser avetableringskostnad samt återställning av mark
Rivning bef. gymnastiksal	1	Uppskattad schablonkostnad för rivning och återställande av mark
Rivning Eneby blå	1	Uppskattad schablonkostnad för rivning och återställande av mark
Reserv/oförutsett 10%	17	
Totalt	185 mnkr	

Bedömda investeringskostnader för utbyggnad av Brageskolan



David Grind

Åtgärd	Kostnad (mnkr)	Kommentar
Skolbyggnader inkl. idrottshall, Brageskolan	64	4 lärosalar, grupprum, idrottshall inkl. omkl, mm.
Tillbyggnad Enebyskolan	32	4 lärosalar, grupprum, entré
Ombyggnad/renovering Enebyskolan	40	
Skolgård, parkering/angöring Brageskolan	15	
Skolgård, mm Enebyskolan	5	
Avetablering paviljonger	1	
Rivning bef. idrottshall	1	
Rivning Eneby blå	1	
Reserv/oförutsett 10%	16	
Totalt	175 mnkr	

Bedömda investeringskostnader för utbyggnad av Brageskolan och Enebyskolan

Hyreskostnader

I den tidigare genomförda utredningen redovisades att en flytt av verksamheten till Brageskolan medför en lägre årlig hyreskostnad för verksamheten jämfört med idag.

Renovering och modernisering av Enebyskolan medför att hyran per kvadratmeter sätts till maxhyresnivån. Det innebär, jämfört med idag, en för verksamheten ökad hyreskostnad för befintliga lokaler inom Enebyskolans huvudbyggnad med ca 0,3 mnkr kr/år med aktuell princip för internhyra och maxhyresnivå.¹ För de tillkommande nybyggda lokalerna vid Enebyskolan och Brageskolan utgår naturligtvis också maxhyresnivå.

Jämfört med alternativet som innebär att flytta all verksamhet till Brageskolan och därmed avveckla Enebyskolan så är den uppskattade totala hyreskostnaden ca 0,95 mnkr/år högre i det fall Enebyskolan behålls och byggs till. Skillnaden motsvarar hyreskostnaden för de relativt större lokalytorna för skolan som det innebär att behålla verksamhet i Enebyskolans huvudbyggnad.

¹ Tekniska kontoret tillämpar en maxhyresprincip för skol- och förskolelokaler. År 2019 uppgår maxhyran till omkring 1 550 kr/kvm verksamhetsyta.

David Grind

Övriga ekonomiska konsekvenser

Utifrån verksamhetsperspektiv innebär en uppdelning av verksamheten på två skolenheter en högre kostnad jämfört med att samla verksamheten till en skolenhet. Någon kostnadsanalys har inte tagits fram över nivån på besparingar för verksamheten vid ett sådant scenario. Att en uppdelad verksamhet kostar mer beror på att flertalet funktioner/resurser måste finnas samtidigt på båda skolenheterna samt att ställtider uppstår då barn och personal ska transportera sig mellan enheterna.

När Enebyskolan behålls för skolverksamhet uteblir en möjlig alternativanvändning av fastigheten Yrkesläraren 1 som, om Enebyskolans lokaler lämnas, skulle kunna utvecklas för exempelvis bostadsändamål genom detaljplaneändring och därigenom generera intäkter för kommunen vid en eventuell försäljning.

Genomförande

Genomförandet av en om- och tillbyggnad av Enebyskolan har inte studerats i detalj. Genomförandet behöver också planeras med beaktande av nödvändig utbyggnad av Brageskolan. En evakuering av Enebyskolans huvudbyggnad under de omfattande renoveringsarbeten som utförs där är dock trolig och tillfälliga skolpaviljonger kan därmed bli aktuella inom Enebyskolan, särskilt i det fall renovering och tillbyggnad genomförs samtidigt. Ett alternativ är att den föreslagna tillbyggnaden med fyra klassrum uppförs och inflyttas före renovering av huvudbyggnaden. Annexbyggnaden Eneby blå kan med fördel nyttjas som evakueringslokaler under hela genomförandetiden. Efter genomförd om- och tillbyggnad rivs sedan Eneby blå och lämnar plats för skolgård.

Tidplan

Eftersom om- och tillbyggnad av Enebyskolan bedöms kunna genomföras utan att ny detaljplan behöver upprättas kan byggnationen inledas så snart upphandling av entreprenör slutförts och bygglov erhållits. Dessförinnan måste ett omfattande program- och projekteringsarbete utföras inför genomförandebeslut av projektet.

Tidplan för utbyggnaden av nya lokaler vid Brageskolan kan i stora drag förväntas vara likt tidigare antagande, dock med viss förskjutning av beräknad projektstart och inriktningsbeslut. Det innebär att detaljplanarbetet fortgår under 2020/2021 med parallellt framtagande av lokalprogram och bebyggelseförslag.

Lokalprogramarbete och inledande projektering genomförs lämpligen samordnat för båda objekten så långt det är möjligt. Det kan också vara fördelaktigt om genomförandebeslut kan fattas gällande både Enebyskolans och Brageskolans utbyggnad vid samma tidpunkt då projektens omfattning och genomförande är ömsesidigt beroende av varandra.



David Grind

Johan Lindberg
Tf kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteutlåtande Planeringsinriktning för utbyggnad av skollokaler och idrottshall, Enebybergs skola
2. Tjänsteutlåtande Planeringsinriktning för utbyggnad av skollokaler och idrottshall Brageskolan, Orren 30 m fl; redovisat för KSAU 2019-09-16
3. Tekniska statusbesiktningar
4. Kommunstyrelsens beslut 2018-09-03 § 77

Expedieras
Fastighetsnämnden
Utbildningsnämnden