



Fastighetsnämnden

Genomförande gällande Enebyskolan

Ärende

Programarbetet för Enebyskolan inom fastigheten Yrkesläraren 1 i Enebyberg är färdigt och nästa steg enligt lokalförsörjningsprocessen är ett genomförandebeslut för projektet. De nu framtagna programhandlingarna ligger till grund för det förfrågningsunderlag som är under framtagande inför kommande upphandling av en totalentreprenör. Programhandlingarna uppfyller bildningsförvaltningens krav på nybyggnation i enlighet med funktionsprogrammet för grundskolor. Handlingarna utgör även underlag till den kostnadskalkyl inklusive hyresbedömning som nu utförts. Enligt beslutad etappindelning utgörs delprojektet av om- och tillbyggnationen av Enebyskolan inom fastigheten Yrkesläraren 1 samt uppförande av temporära lokaler. Enligt nuvarande tidplan planeras byggstarten av om- och tillbyggnationen till sommaren 2023 med ett planerat färdigställande år 2025.

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

Tekniska kontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att genomföra projektet och hemställer om investeringsanslag för om- och tillbyggnation inom fastigheten Yrkesläraren 1 i Enebyberg i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2022-11-17.
2. Fastighetsnämnden redovisar till kommunstyrelsen en indikativ hyresnivå om ca 10,5 miljoner kronor årligen för Enebyskolan.



Anders Forsberg

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.

Den 14 februari 2022 (§ 16) beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att remittera den framtagna förstudierapporten för Enebybergs skola till kultur- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden och fastighetsnämnden samt att remissvar skulle återrapporeras till kommunstyrelsen senast den 24 mars 2022. Den 16 maj 2022 (§78) beslutade kommunstyrelsen att uppdra till fastighetsnämnden att ta fram programhandlingar inför genomförandebeslut för projektet Enebybergs skola.

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.

Den 1 september 2022 (§46) beslutade Fastighetsnämnden att godkänna bygglovsansökan för delprojektet Enebyskolan. Nämnden beslutade även att ansökan skulle kompletteras med ytterligare ett förslag på fasadmateriäl, nämligen puts.

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 31/30
- 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 den befintliga Enebyskolan.
2. Att bygglov och genomförandebeslut avseende delprojekt Enebyskolan har getts.
3. Att entreprenör kontrakterats.



Anders Forsberg

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.

I programmet har byggnadens funktioner och krav specificerats. Utformning och gestaltningar har tagits fram samt tekniska lösningar som säkerställer att alla byggtekniska krav uppfylls.

Bildningsförvaltningen har som beställare tagit fram ett funktionsprogram i samråd med tekniska kontoret, benämnt "*Funktionsprogram Grundskola, daterad 2021-03-09*" (UN 2021/0984). Programmet beskriver styrande krav avseende ytor och funktioner när skolor ska byggas i kommunen.

Funktionsprogrammet utgör ett viktigt fundament i den kravställning som följer med i alla handlingar inför upphandling av entreprenör. Förfrågningsunderlagen är nu under framtagande.

Program för 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 huvudbyggnaden renoveras och byggs om. Projekteringen har genomförts i nära samarbete med tjänstemän inom bildningsförvaltningen där volym- och funktionskrav utgått från beställarens kravspecifikation för grundskolor där form och funktion anpassats till kravställningen så långt det är möjligt.

Tillbyggnaden uppförs på samma plats som det befintliga annexet och placeras så att störningar av den befintlig byggnad minimeras.

Tillbyggnaden placeras 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. Befintlig byggnad renoveras och anpassas, bland annat genom dränering, fasadrenovering, tak- och fönsterrenovering, tillgänglighetsanpassning, nytt brandlarm, nya avloppsledningar, nytt värmesystem, nytt ventilationssystem, nya el-centraler och ledningar, samt omfattande ytskiktsarbeten.

Gestaltning

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



Anders Forsberg

dominera synintrycken av den befintliga byggnaden. Huskroppens föreslagna placering är följer även den naturliga kupering som finns inom fastigheten vilket minskar det visuella avtrycket ytterligare.

Taket på tillbyggnaden beläggs med sedum, både för estetik och funktion. Sedumtaket tar emot och behåller regnvatten, vilket sparar på dagvattensystemet. Gården utformas med en plats för utomhuslektioner och får ny lekutrustning. Gården anpassas för funktionshindrade mot den nya huvudentrén. Den uppskattade pulkabacken blir kvar, men dock något smalare. Ett nytt bullerplank sätts upp mot Enebybergsvägen för att få en tystare skolgård. Infartsvägen upp till lastkajen blockeras för elever och vårdnadshavare. Denna vägsträcka blir endast för leveranser till skolan och sophämtning. En ny trottoar uppförs på Björkvägen och övergångsstället som finns idag flyttas till den nya entrén vid Björkvägen. Dagens personalparkering flyttas till Brageskolan, dagens platser är tilltänkta som hämta/lämna platser.

Hållbarhet

Projektet följer de senaste regelverken avseende miljö och energi där BBR de senaste åren ställer allt hårdare krav och där projektet i enlighet med Danderyds miljöpolicy ställer krav på energi i enlighet med miljöbyggnad guld avseende energi och miljöbyggnad silver i övrigt.

Inomhusmiljön dokumenteras i fler olika parametrar, till exempel luftkvalité, fuktsäker byggnad, att radon är inom de tillåtna värdena och att insläpp av dagsljus är på en bra nivå. Byggnadsmaterialen måste dokumenteras och de kemikalierna som ska avvecklas får inte finnas med vid nyproduktion.

I enlighet med nya krav från boverket kommer miljödeklaration tas fram i färdigställandeskedet av tillbyggnationen. I nuläget ställer inte boverket krav på gränsvärden för deklARATIONEN, men tekniska kontoret överväger att vid upphandling av entreprenör ställa krav som utvecklar det krav som miljöbyggnad ställer avseende grund och stomme för hela byggnaden.

Tider

Det finns en önskan om att påbörja projektet och färdigställa nya Enebyskolan så snart som möjligt. Tekniska kontoret eftersträvar att utreda så effektiva lösningar som möjligt för att korta ledtiderna så mycket som det går. Tekniska kontoret planerar därför att gå ut med förfrågan av totalentreprenör under första kvartalet 2023 och villkora avtalet med att kommunfullmäktige fattar beslut angående medelsansökan och även formulera en möjlighet till avbrytande av avtal i det fall bygglov inte



Anders Forsberg

vinner laga kraft. Förslag till beslut avseende upphandlingskriterier kommer behandlas av Tekniska nämnden under första kvartalet 2023.

Investeringsvolym

Budget för delprojektet Enebyskolan bedöms vara [REDACTED] och bygger på en kalkyl som togs fram i oktober 2022. Räntor, materialkostnader och leveranskostnader ger sammantaget ett ovanligt och mycket svårberäknat kostnadsläge och i tekniska kontorets bedömning föreslås därför att investeringsanslaget regleras med entreprenadindex E84 med oktober 2022 som basmånad.

Övriga kostnader

Enligt kommunens riktlinjer för investering och exploatering beskrivs hur kostnader inom projekt ska finansieras och bokföras. Inom delprojektet Enebyskolan har ett antal kostnadsposter, som inte kan bokföras som investeringar, identifierats och måste således finansieras särskilt.

Under ombyggnationen av Enebyskolan kommer verksamheten att evakueras till paviljonguppställningar vid Brageskolan fram till 2025. Idrotten kommer att bedrivas i temporära lokaler vid Enebyskolan fram till dess att den nya idrottshallen står klar 2029.

För paviljongerna vid Brageskolan uppskattas kostnadsposterna vara följande:

- Markarbeten [REDACTED]
- Etablering och avetablering moduler, [REDACTED]
- Markåterställning [REDACTED]
- Hyreskostnad 280 tkr/månad

Kostnadsposterna för den temporära idrottshallen uppskattas till:

- Markarbeten [REDACTED]
- Etablering moduler och tält [REDACTED]
- Avetablering moduler [REDACTED]
- Markåterställning [REDACTED]
- Hyreskostnad [REDACTED]
- Befintlig byggnad inom Enebyskolan som renoveras och byggs om, inklusive "annexet" som rivs, har ett restvärde på 5,4 miljoner kronor.



I tabellen nedan redovisas prognos för övriga kostnader som inte kan tas som investering årsvis 2023–2025. Utfallet är beroende av ett flertal faktorer såsom genomförandetid, konjunktur, samt oförutsett och ska därför ses som en grov uppskattning enligt den plan som finns för delprojektet i dagsläget.

År	2023	2024	2025
Hyreskostnader	■	■	■
Etableringskostnader	■		
Avetablering och markåterställning			■
Restvärde befintliga byggnader	5,4		
Totalt (Mnkr)	■	■	■

Osäkerhet i prognoser

Kalkyler som omfattar alla kostnader som är kopplade till ägandet innebär en del svagheter. Bedömningar i närtid har en högre träffsäkerhet. I kalkyler som avser längre tidsperspektiv tenderar kostnader att underskattas. En underskattning av kostnader görs sannolikt mot bakgrund av att kunskapen om ägande eller fastighetsdrift är starkt begränsad ett antal år in i framtiden. Det finns även monetära utmaningar i att tillskriva kostnadsdrivande absoluta tal då kostnader kan förändras i oregelbunden takt snarare än genom naturlig indexuppräknings. Mediekostnader är ett sådant exempel där en tioårig analys av framtida elkostnader som gjordes år 2019 sannolikt är irrelevant i nuläget. En framtid som i analystillfället kan betraktas som stabil och förutsägbar tenderar att ofrånkomligt uppvisa stora avvikelser över tid. Exempelvis har materialpriser uppvisat och uppvisar stora ökningar med anledning av uppkommen leveransproblematik.

En byggnad som uppförs ska av naturliga skäl nyttjas av, för ändamålet, lämplig verksamhet. Utifrån ett drift- och underhållsperspektiv är verksamhetsutövandet och lokalnyttjandet en stor bidragande faktor i byggnadens långsiktiga ekonomiska resultat. En verksamhet som sliter mer på lokalerna och som även i vissa fall även använder lokalerna felaktigt ökar de långsiktiga drift- och underhållskostnaderna.



Anders Forsberg

Hyreskostnader idag och under ombyggnadsskedet

Enebybergs skola har under 2023 en total årshyra på 12,9 miljoner kronor varav hyreskostnaden för Enebyskolan och "Bragepaviljongen" uppgår till **3,9 miljoner kronor**. Verksamheten kommer inte ha tillträde till Enebyskolan under om- och tillbyggnationen och befintliga Bragepaviljongen kommer att ersättas med en ny paviljong.

Årshyreskostnaderna för tillkommande paviljonger beräknas år 2023 till [REDACTED] för nya paviljonger vid Brageskolan samt [REDACTED] för tillfällig idrottshall vid Enebyskolan. Detta ger sammantaget en årshyra på ca **4,1 miljoner kronor** exklusive eventuella overhead-kostnader. Merkostnaden under evakueringen uppgår således för verksamheten till ca 200tkr/år exklusive eventuella overhead-kostnader.

Den temporära paviljongen vid Brageskolan avetableras år 2025 i samband med att Enebyskolan färdigställs och den temporära idrottshallen avetableras när den nya idrottshallen står klar 2029.

Hyreskostnader vid projektets färdigställande

Årshyran för den ombyggda Enebyskolan samt den nya tillbyggnaden beräknas sammantaget uppgå till ca 10,5 miljoner kr för utbildningsnämnden. Hyresnivån är beräknad utifrån komponentavskrivning och bedömda driftskostnader samt overheadkostnader. Komponentavskrivningarna beräknas att uppgå till 8,8 miljoner kronor, driftkostnaderna 1,5 miljoner kronor samt overheadkostnader på ca 0,3 miljoner kronor årligen.

Beräkningarna utgår från en bedömd räntenivå på 2,25% från år 2025.

Jämförelser av driftskostnader mellan andra jämförbara objekt i kommunen samt Sveriges kommuner och regioners nyckeltal har genomförts. Kostnadsvariationerna mellan dessa skolor är stora och då del av Enebyskolan blir helt nyproducerad så har det gjorts justeringar vid bedömningen av driftskostnaden samt att kapitalkostnaden och komponentavskrivningen står för en större del av årshyressättningen.

Livscykelkostnadsanalys

En livscykelkostnadsanalys har utförts och bygger på den komponentindelning som följer Sveriges kommuner och regioners uppdrag att komponentindela kommuners fastighetsbestånd. Komponentindelning av en fastighet innebär i korthet att värdet delas upp i betydande komponenter som stomme, installationer, fasad etcetera. Varje byggnadskomponent skrivs sedan av under dess bedömda livslängd. Avskrivningarna görs per



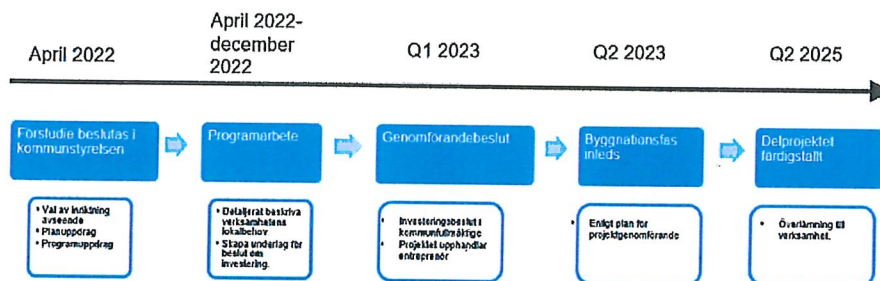
Anders Forsberg

komponent eftersom utgångspunkten i komponentmetoden är att varje identifierad komponent är en tillgång.

Livscykelkostnadskalkylen som utförts bygger även på planerade driftskostnader och visar grovt att efter de första 15 åren finns ett reinvesteringsutrymme om ca 82 miljoner kronor, efter de första 20 åren finns ett utrymme om ca 101 miljoner kronor och efter 25 år finns det ett reinvesteringsutrymme om ca 119 miljoner kronor.

Tidplan

Givet att genomförandebeslut tas i kommunfullmäktige, att bygglov och kommande upphandling inte överklagas är det tekniska kontorets målbild att delprojektet Enebyskolan kan färdigställas under år 2025.



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

Risker

Risker kopplade till överklagande av bygglov och överklagande av kommande entreprenadupphandling föreligger och kan förlänga tidplanen för projektet i sin helhet.

Ekonomiska risker finns kopplade till världsläget och en kommande upphandling. Ekonomiska risker finns även kopplat till fastigheten och vilka materialkostnader som är att vänta.

Risker kopplade till markförhållandena föreligger då det inte är helt känt hur mycket berg som måste bort i samband med grundläggning för tillbyggnaden. Detta faktum är en osäkerhet som inte medräknats i kalkylen och kan vara kostnadsdrivande.

Fyra olika bygglov måste antas, Enebyskolan, paviljonger, temporär idrottshall och temporär utbyggnad av matsalen på Brage. Risken finns att dessa överklagas och därmed resultera i en fördröjning av projektgenomförandet.



Anders Forsberg

Kommunikation

Tekniska kontoret arbetar kontinuerligt för att främja en god och proaktiv kommunikation i projektet. Det är av betydelse att en plan för kommunikation, inför byggstart och under byggnation, tas fram och implementeras av projektet.

Tekniska kontorets yttrande

Programarbetet är nu färdigt och nästa steg enligt lokalförsörjningsprocessen är beslut om genomförande av projektet. Tekniska kontoret föreslår nämnden att hemställa hos kommunfullmäktige om [REDACTED] för att genomföra delprojektet Enebyskolan på fastigheten Yrkesläraren 1. Vidare redovisar tekniska kontoret ett indikativt hyresbelopp om 10,5 miljoner kronor årligen. Utformningen av Enebyskolans invändiga och utvändiga miljö har genomförts i nära samverkan med bildningsförvaltningen och det framtagna funktionsprogrammet för grundskolor har varit styrande för projektets utformning.

Tekniska kontoret konstaterar att det ekonomiska världsläget är och förmodligen kommer att vara svårbedömt under en överskådlig tid. Detta faktum är en ekonomisk risk för projektets totala budget och det finns en risk att det ekonomiska världsläget kan komma att innebära fördyringar för projektets genomförande som inte är kända i dagsläget. Bedömningen gällande tidplan är, med risk för överklaganden av bygglov och förfrågningsunderlag, att färdigställandet av Enebyskolan kan komma att förskjutas framåt i tiden. Bedömningen att projektet färdigställs under 2025 kvarstår dock trots detta faktum.

Ekonomiska konsekvenser

Givet att genomförandebeslut fattas i kommunfullmäktige och att inkomna anbud ligger i linje med framtagen kostnads kalkyl kommer kommunen att belastas med en investering om [REDACTED] med indexjustering E84 med oktober 2022 som basmånad. Utbildningsnämnden beräknas få uppbära en årshyra om ca 10,5 miljoner kronor för att täcka fastighetsnämndens samlade driftkostnad, avskrivningar, räntor och overheadkostnader.

Den uppskattade kostnader, som i enlighet med kommunens riktlinjer för redovisning och exploatering, inte kan bokföras som investering uppgår till knappt [REDACTED]. Prognosen för åren 2024–2025 är [REDACTED] årligen. Kostnaderna för 2023 bedöms kunna inrymmas inom budget 2023. Under byggtiden kommer inte någon hyra erläggas för Enebyskolan vilket framförallt påverkar volymerna för hyresintäkterna framförallt under byggåren 2024 och 2025. Årshyran för närvarande uppgår till drygt 2 mnkr.



Anders Forsberg

Kostnadsuppskattningarna beror på ett flertal faktorer, såsom genomförandetid, konjunktur och övrigt oförutsett och ska endast ses som en grov kostnadsuppskattning. Hyresnivåerna för tillfälliga lokaler, under evakueringen, uppgår för verksamheten (vid Enebyskolan), till en merkostnad om [REDACTED] exklusive eventuella overhead-kostnader jämfört med 2023 års hyresnivå i befintliga lokaler.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande
Ritningar och illustrationer
Kalkylkostnad

Expedieras
Utbildningsnämnden