



Kommunstyrelsen

Om- och tillbyggnad av Mörbyskolan, Danderyd 3:165

Ärendet

Tekniska kontoret har genomfört övergripande programarbete avseende om- och nybyggand av Mörbyskolan fastigheten Danderyd 3:165.

Programarbetet har resulterat i tre alternativa lösningar. Fastighetsnämnden föreslår alternativ 1b, en begränsad om- och nybyggnad och begär 83 mnkr i investeringsmedel.

Kommunledningskontoret föreslår en modifiering av fastighetsnämndens alternativ 1b, där hyra av paviljonger istället ersätter investeringen i 700 kvm nybyggnad av Mörbyskolan. Investeringen 83 mnkr kommer därmed minska till 56 mnkr med denna lösning.

Förslaget innebär en utökad verksamhet om 100 elever, vilket motsvarar prognostiserad elevökning. Investeringen tar hänsyn till ett utökat elevantal, fullständiga tillgänglighetsanpassningar, anpassning av kök, lärarum och sanitetsutrymmen. Ytterligare ingår kostnader för evakueringspaviljong, mark- och etableringskostnad för långsiktig paviljonglösning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar uppdra till fastighetsnämnden att genomföra ett modifierat alternativ 1b enligt programarbete, men där nybyggnationen ersätts med hyra av paviljonger.

Kommunfullmäktige tilldelar fastighetsnämnden 56 miljoner kronor i investeringsmedel för ombyggnad av Mörbyskolan samt etablering av paviljonglösning.



Bakgrund

Tekniska kontoret har genomfört övergripande programarbete avseende om- och nybyggnad av Mörbyskolan fastigheten Danderyd 3:165.

Programarbetet har resulterat i tre alternativ:

1a) Verksamheten bibehålls oförändrad. Byggnaden rustas upp och säkerhet, brandskydd och sophanterings förbättras. Akut underhåll åtgärdas. tillbyggnad om 100 kvm. Projektkostnad 45 mnkr.

1b) Verksamheten utökas med cirka 100 elever motsvarande 700 kvm. Byggnaden rustas upp och byggs till med 100 kvm i enlighet med alternativ 1a. Ny byggnad uppförs om 705 kvm för att ersätta nuvarande paviljonger för Montessoriskolan. Projektkostnad 83 mnkr.

2) Alternativet innebär en omfattande ombyggnad. Tillbyggnad med 1085 kvm respektive 705 kvm för Montessoriskolan årskurser F-6. Verksamheten utökas med cirka 100 elever. Projektkostnad 229 mnkr.

3) Mörbyskolan rivs och verksamheten flyttas till ny passivbyggnad på ännu ej utsedd tomt. Verksamheten utökas till sex parallella årskurser 7-9. Projektkostnad 372 mnkr.

Fastighetsnämnden har i beslut 2016-04-21 § 29 förordat alternativ 1b och begär 83 mnkr i investeringsanslag.

Kommunledningskontorets förslag har återremitterats av KSAU 2016-10-17 § 61 för ytterligare beredning.

Kommunledningskontorets utredning/yttrande

Kommunledningskontoret har bedömt de tre förslagen som fastighetsnämnden redovisat.

Utökat antal elever

Kommunledningskontoret kan konstatera att det utökade antal elever som prognostiseras åren framöver innebär att dessa volymer bör beaktas i förslaget angående Mörbyskolan.

Grundskolor, senare år, belägna i kommunen (Viktor Rydbergs samskola VRS, Fribergaskolan och Mörbyskolan) har idag full beläggning. Med en utökning av antalet platser är prognosen att det i Mörbyskolan och Fribergaskolan fram emot 2020 successivt kommer fyllas på med enbart danderydselever och i mån av plats erbjudas elever från andra kommuner. Det finns två undantag och det är Mörbyskolans spetsutbildning för matematik där 20 elever idag är antagna utifrån speciella antagningsregler samt VRS där närhetsprincipen gäller före kommungräns.

I ett kortsiktigt perspektiv klaras volymerna ht 2017. Platsbristen beräknas till cirka 85 platser 2018 och till 138 platser 2021. Det ökade bostadsbyggandet som planeras i kommunen kommer att leda till en ökad



befolkning och därmed fler elever i skolåldern. På sikt kommer ytterligare ett högstadium att behövas i kommunen. Kommunledningskontoret bedömer att ett ökat antal elever i det korta perspektivet ska beaktas i val av alternativ.

Detta innebär att alternativ 1a inte är aktuellt, då det inte tar hänsyn till utökning av elevantalet.

Vakanta lokalytor på Danderyds gymnasium

Kommunledningskontoret har prövat möjligheten att utnyttja den lokalmässiga överkapaciteten som idag finns på Danderyds gymnasium. Det går att frigöra två klassrum och hålla dem förhållandesvis åtskilda på skolan. Utifrån logistik och schemaläggning av åk 7-9 finns däremot inte förutsättningar att flytta högstadiееlever till gymnasiet. Det kan även behövas en marginal om tillflödet av elever återigen ökar, vilket det tyder på då antalet niondeklassare för närvarande är högt. Idag används lokalerna för språkundervisning för nyanlända. Danderyds gymnasium lämpar sig inte heller för elever i de lägre åldrarna motsvarande årskurserna F-6, då det inte finns tillräcklig åtskildhet, avpassad skolgård eller bra kommunikationer. Inte heller specialpedagogerna som nu finns på Mörbyskolan lämpar sig att flytta då deras verksamhet kräver att de är kommunikationsmässigt lättillgängliga för övrig skolverksamhet.

Tidshorisont cirka 10 år

Platsen där Mörbyskolan ligger kan komma att påverkas av framtida utveckling av centrala Danderyd med tunnelförläggning av E18. Beslut om inriktning för kommande fördjupning av översiktsplanen för centrala Danderyd kan tidigast fattas under våren 2017. Att investera i en omfattande om- och tillbyggnad av Mörbyskolan enligt alternativ två (2) kan därför inte förordas i dagens situation. Alternativ tre (3) innebär också en alltför lång planeringshorisont.

Hyra av paviljonger

Kommunledningskontoret föreslår en modifiering av fastighetsnämndens alternativ 1b. Det innebär att investeringen i om- och tillbyggnad av Mörbyskolan i huvudsak ersätts av en paviljonglösning, vilket innebär en kostnadsminskning med 29 mnkr, från 83 mnkr till 56 mnkr

I tabellen nedan framgår skillnaden i att investera 29 mnkr i om- och nybyggnation av 700 kvm jämfört med att hyra paviljonger motsvarande 520 kvm yta.



Jämförelse av nybyggnation och hyra av paviljonger

| Kostnader (mnkr) | Nybyggnation 700 kvm | Paviljonger 520 kvm |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| Investering | | |
| Nybyggnation | 29 | |
| Etablering | | 0,5 |
| Avetablering | | 0,2 |
| VA/markarbeten | | 1,0 |
| Driftskostnad | | |
| Årligt driftsnetto | 0,5 | 0,7 |
| Driftsnetto ack. 10 år | 4,5 | 5,6 |
| Restvärde efter 10 år | 20,8 | 0,2 |
| Verksamhetens årliga hyra | 1,0 | 0,7 |

Hyra av paviljonger kräver att 1,7 mnkr investeras i etablering och i VA- och markarbeten. Det årliga driftsnettot är något högre vid hyra av paviljonger 0,7 mnkr jämfört med egen investering. Detta då verksamheten inte ska påverkas av vilket alternativ som väljs. Leverantören tar ut en högre hyra än den som debiteras verksamheten. Det ackumulerade driftsnetto på 10 års sikt är 5,6 mnkr jämfört med 4,5 mnkr. Med ett tidsperspektiv om 10 år beräknas restvärdet på investeringen till 20,8 mnkr, vilket innebär en nedskrivning som drabbar resultatet år 10.

Totalkostnad 56 mnkr

Tekniska kontoret har ytterligare beräknat alternativ 1, dvs. vad de allra nödvändigaste renoveringar kostar att genomföra för att klara lagkraven. Endast smärre tillgänglighetsinvesteringar behöver göras då detta alternativ inte ställer krav på bygglov. Kostnaden beräknas till 34,5 mnkr.

För att kunna ta emot upp till 100 ytterligare elever krävs fullständiga tillgänglighetsanpassningar, anpassning av kök, lärarum och sanitetsutrymmen. Ytterligare tillkommer kostnader för evakueringspaviljong, mark- och etableringskostnad för långsiktig paviljonglösning, ersättning av fast del till ramavtalad samverkansentreprenör Skanska Sverige AB samt byggherrekostnader och budgetreserv.

Den totala kostnaden för alternativ 1 b med paviljonglösning uppgår till cirka 56 mnkr. För att hålla kostnaderna nere är den bästa lösningen att utöka befintlig paviljong med 520 kvm till 700 kvm utifrån kommande behov. Idag utnyttjas 100 kvm av Montessoriskolan och övrig yta av skoldatateket. Montessoriskolan har idag 350 kvm av huvudbyggnaden.



Kommunledningskontoret bedömer att det kommer finnas möjlighet att vid ett senare tillfälle ta ställning till om paviljongerna ska användas av Montessoriskolan alternativt Mörbyskolan.

Ett alternativ är att högstadieeleverna finns kvar i huvudbyggnaden och att grundskolans tidigare-del åk F-6 förläggs till paviljongerna. Det är kostnadsneutralt oavsett vilket som väljs. Exempelvis är ombyggnad av NO-salar dyrare i paviljongerna medan anpassning av huvudbyggand till högstadiet kostar mer.

Driftsbudget

Med en investering på 56 mkr beräknas årlig kapitalkostnad till cirka 3,3 mnkr. Förutsättningen är en livslängd på 20 år. Vid en rivning om 10 år kommer restvärdeskostnaden uppgå till cirka 31 mnkr.

Med nuvarande uttag av max-hyra kommer fastighetsnämnden visa ett underskott om 1,5 mnkr på objektet. Kostnad för ombyggnaden exklusive paviljonger är utslagen på hela Mörbyskolans yta.

Kommunledningskontorets förslag innebär att investeringsanslag om 56 mnkr tillförs fastighetsnämnden i investeringsmedel samt att nämnden kompenseras för årliga driftskostnader för paviljongerna så länge dessa står på plats.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

Cecilia von Sydow
Ekonomichef

Bilagor:

1. Fastighetsnämndens protokoll 2016-04-21 § 29
2. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande daterat 2016-04-06
3. Bilaga 1 projektplan
4. Bilaga 2 Kalkylsammanställning
5. Bilaga 3 Översiktligt program inkl. beskrivning hus, lokalprogram och rumssamband
6. Bilaga 4 Situationsplan
7. Bilaga 5 Antikvarisk konsekvensbeskrivning

Exp: Fastighetsnämnden