



Fastighetsnämnden

## Fastighetsnämndens yttrande, Förstudierapport Enebybergs skola

### Ärende

Den 14 februari (§16) remitterande kommunstyrelsens arbetsutskott förstudierapporten för Enebybergs skola till kultur- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden samt till fastighetsnämnden. Syftet med förstudierapporten är att belysa olika inriktningar och ge förutsättningar för beslut om väg framåt i det fortsatta planeringsarbetet. Yttrandena kommer sedan överlämnas till kommunstyrelsen för beslut där en sammantagen bedömning och rekommendation avseende fortsatt inriktning kommer att förordas.

Sammantaget kan tekniska kontoret konstatera att de föreslagna planeringsinriktningar för skollokaler och idrottslokaler som beskrivs i förstudierapporten till största del kan lämnas utan synpunkter utifrån ett fastighetsägarperspektiv. Kontoret ser dock vissa potentiellt betydande risker i delar av förslagen som presenteras i rapporten. Framför allt rör det risker avseende ekonomi och genomförandetid kopplade till den omfattande ombyggnationen och renoveringen av Enebyskolan. Kontoret ser det även som fördelaktigt om projektet har en beredskap för alternativa lokallösningar för de temporära lokalerna som behövs under delprojektets genomförande av Enebyskolan.

Med yttranden som görs i tjänsteutlåtande, daterat 2022-03-03, föreslår Tekniska kontoret fastighetsnämnden att överlämna dessa till kommunstyrelsen.

### Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden fastställer föreslaget yttrande i tjänsteutlåtande, daterat 2022-03-03, och överlämnar det till kommunstyrelsen.



Anders Forsberg

## Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 4 oktober 2021 (§ 112) att:

*”Ge uppdrag till kommunstyrelsen att fastställa en förstudie för projektet Enebybergs skola att ligga till grund för det fortsatta programarbetet inför genomförandebeslut. Förstudien ska remitteras till fastighetsnämnden och utbildningsnämnden och fastställas senast under första kvartalet 2022”.*

*KSAU den 7 februari 2022, §6*

Kommunstyrelsens arbetsutskott återremitterar ärendet för ytterligare bearbetning, samt att alternativet att riva Enebyskolans befintliga byggnader och ersätta dessa med en ny skolbyggnad utgår ur förstudierapporten.

*KSAU den 14 februari 2022, §16*

Kommunstyrelsens arbetsutskott remitterar förstudierapport till kultur- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden samt till fastighetsnämnden. Remissvar ska lämnas till KS senast 24 mars 2022.

## Tekniska kontorets utredning

Kommunfullmäktige har beslutat att uppdra till kommunstyrelsen att fastställa en förstudierapport avseende projektet Enebybergs skola. Syftet med förstudierapporten är att belysa olika inriktningar och ge förutsättningar för beslut om väg framåt i det fortsatta planeringsarbetet.

Projektet ”Enebybergs skola” är mycket omfattande så till vida att det berör flertalet kompetensområden inom kommunens olika verksamheter och förvaltningar. Med anledning av detta har kommunfullmäktige beslutat att förstudierapporten ska remitteras till berörda nämnder för inhämtning av yttranden utifrån respektive nämnds expertisområden. Yttrandena kommer sedan sammanställas inför kommunstyrelsens beslut.

## Förstudierapport, Enebybergs skola

Arbetet med att ta fram en förstudierapport har letts av projektgruppen för projektet samt med stöd av representanter på beställarsidan och plan- och exploatering. Alla byggnadsförslag som det redogörs för utgår från beställarens krav avseende nyckeltal och funktionskrav. I korthet redogör förstudierapporten följande:

- Förslag avseende uppförande av skollokaler inom fastigheten Orren 30, (Brageskolan). Avser uppförande av ny skolbyggnad.
- Förslag avseende uppförande av skollokaler inom fastigheten Yrkesläraren 1 (Enebyskolan). Avser renovering av huvudbyggnad samt uppförande av en ny tillbyggnad.



Anders Forsberg

- Tre alternativ (A-C) avseende uppförande av ny idrottshall inom fastigheten Orren 31, (Brageskolan).
- Förslag till temporära skollokaler under projektets genomförande.

I de tre alternativ som presenteras för idrottshallen är det storleken på spelyta som skiljer sig åt. Övriga funktioner är desamma i samtliga alternativ. Samtliga hallar presenteras sen med tre olika alternativ för invändig och utvändigt höjd. Projektet i sin helhet beräknas vara klart år 2029 till en total investeringskostnad om ca 230 - 255mnkr.

*(För mer ingående faktaunderlag hänvisas till "Förstudierapport, Enebybergs skola 2022-02-25 Rev A).*

#### **Temporära lokaler, fastigheterna Orren 30–31, Yrkeslärares 1**

Under tiden som delprojektet Enebyskolan genomförs under åren 2023–2025 behöver hela verksamheten flyttas. Under denna tidsperiod kommer temporära lokaler för Enebyskolan att behövas. Renoveringsarbetena är så omfattande att skolverksamhet ej kan bedrivas i lokalerna under en 1,5–2 årsperiod. Förslaget innebär i korthet att Enebyskolans elever evakueras till tillfälliga paviljonger vid Brageskolan samt att en temporär idrottshall uppförs vid Enebyskolan under hela projektets genomförandetid. De temporära lokalerna har kostnadsberäknats till 7mnkr för uppförande samt totalt 230tkr/månad i hyreskostnad.

Tekniska kontoret gör följande observationer kring framlagt förslag för temporära lokaler:

- De paviljonger som uppförs vid Brageskolan kan lämpligen förläggas ovanpå befintliga paviljonger i största möjliga utsträckning. Detta spar skolgårdsyta och omfattande och kostsamma markarbeten undviks till stor del. Befintliga paviljonger har dessutom vatten och avlopp på plats vilket gör en förläggning av lokaler ovanpå befintliga paviljonger mer fördelaktigt utifrån en kostnadssynpunkt.
- Placeringen av paviljonger vid Brageskolan underlättar installation och reducerar även kostnader kopplade till elförsörjning.
- I förstudierapporten presenteras även preliminära hyreskostnader för de temporära lokalerna. Den temporära idrottshallen kommer, enligt förslaget, stå kvar under hela projektperioden. En utredning om att köpa de tillfälliga lokaler som ska användas som idrottshall bör genomföras för att utröna om detta kan bli mer fördelaktigt utifrån ett kostnadsperspektiv.



Anders Forsberg

### **Nya skollokaler vid Brageskolan, fastigheten Orren 30**

Vid Brageskolan planeras en skolbyggnad med fyra hemklassrum och tillhörande hemkunskap/multisal uppföras. Den nya byggnaden föreslås uppföras i två våningsplan och länkas ihop med befintlig skolbyggnad vid Brageskolan. Genomförandetiden för delprojektet beräknas till 2 år till en kostnad om 55mnkr. Tekniska kontoret gör följande observationer kring framlagt förslag för skollokaler vid Brageskolan:

- Det är fördelaktigt att den nya skolbyggnaden som uppförs föreslås att den länkas samman med befintlig byggnad. Detta möjliggör både internkommunikation för personer och för installationer/media.
- Befintlig bergvärme ligger idag där den nya byggnaden är tänkt att placeras. Dessa hål måste gjutas igen och nya hål måste borraras.

### **Nya skollokaler vid Enebyskolan, fastigheten Yrkesläraren 1**

Enebyskolan planeras att utökas från dagens 6 klassrum till 8 klassrum. Förslaget innebär att befintlig huvudbyggnad renoveras och byggs för fyra klasser samt att en ny tillbyggnad för fyra klasser uppförs och länkas samman med befintlig huvudbyggnad. Annexet "Eneby blå" föreslås rivas. Genomförandetiden för delprojektet beräknas pågå i två år till en kostnad om ca 100mnkr. Tekniska kontoret gör följande observationer kring framlagt förslag för skollokaler vid Enebyskolan:

- De åtgärder som planeras för Enebyskolan medför en stor osäkerhet avseende kostnader eftersom en ombyggnad samt modernisering av en äldre byggnad, i de flesta fall, är komplex och inrymmer en mycket stor andel osäkerhetsfaktorer med tillkommande åtgärder som följd. Förutom risken med oförutsedda kostnader innebär detta ofta en förlängning för genomförandetiden.
- Bra att byggnaderna har internkommunikation för både personer och installationer.



Anders Forsberg

### Uppförande av ny idrottshall, tre alternativ, fastigheten Orren 31

I förstudien presenteras tre möjliga alternativ för ny idrottshall, alternativ A, B och C där spelytan skiljer dem emellan. Samtliga hallalternativ har därutöver tre höjdalternativ som är samma för samtliga alternativ.

Genomförandetid är beräknad till ca två år oavsett alternativ.

Investeringskostnaderna är beräknade till följande:

Alternativ A: 100 mnkr

Alternativ B: 89 mnkr

Alternativ C: 75 mnkr

Tekniska kontoret gör inga särskilda observationer kring framlagda förslag för idrottslokaler vid Brageskolan.

### Dagvatten

En dagvatten/skyfallsutredning har genomförts. Utredningen påvisar problematiken med att ta om hand av regnvatten och eventuella skyfall inom fastigheterna Orren 30 & 31. I utredningen finns förslag på åtgärder som behöver detaljstuderas inför ett genomförande. Tekniska kontoret har inga synpunkter på redovisad utredning.

### Tekniska kontorets yttrande

Den förstudierapport som tagits fram syftar till att visa på möjlig inriktning för den fortsatta planeringen av Enebybergs skola. De förslag som presenteras i rapporten är beskrivna utifrån en övergripande nivå. En succesiv höjning av detaljeringsnivån kommer att ske framgent när programhandlingar tas fram inför projektets genomförandebeslut. Tekniska kontorets bedömningar av de förslag som framlagts i förstudierapporten i detta tjänsteutlåtande har därför i detta skede en mer generell hållning. Sammantaget kan tekniska kontoret konstatera att de föreslagna planeringsinriktningar för skollokaler och idrottslokaler som beskrivs i förstudierapporten till övervägande del kan lämnas utan synpunkter utifrån ett fastighetsägarperspektiv. Kontoret ser dock vissa potentiellt betydande risker i delar av förslagen som lagts fram.

### *Temporära skollokaler*

Tekniska kontoret har en generellt positiv hållning till det förslag som presenteras. Att etablera skolpaviljongerna vid befintliga paviljonger vid Brageskolan kommer med många fördelar. Bland annat finns nödvändig infrastruktur i form av elförsörjning på plats samt att åtgärder för VA-anslutningar blir mindre omfattande och därmed billigare då det redan finns indraget i befintliga paviljonger. Kontoret gör bedömningen att etableringen av den temporära idrottshallen vid Enebyskolan underlättas genom att det finns förutsättningar för elförsörjning klart på platsen.



Anders Forsberg

Ett genomförande enligt förslaget avseende temporära lokaler bygger dock på att erforderliga tillstånd i form av bygglov mm erhålles. Med anledning av detta ser tekniska kontoret det som fördelaktigt att projektet har en beredskap för behov av alternativa planer för temporära lokaler. En kostnadsjämförelse med att köpa in den temporära idrottshallen, i stället för att hyra den, bör även göras för att utröna vilket som är mest ekonomiskt fördelaktigt.

#### *Skollokaler vid Brageskolan*

Kontoret ser det som en betydande fördel att den föreslagna skolbyggnaden länkas ihop med befintlig byggnad vid Brageskolan då tekniska system kan länkas samman. Den föreslagna placeringen kommer dock innebära att befintlig personalparkering måste flyttas. Det är centralt att en temporär placering av parkeringsplatser tillgodoses från det att marken behöver tas i anspråk fram till dess att den nya parkeringen är färdigställd vid Västerängsvägen.

#### *Skollokaler vid Enebyskolan*

Befintlig skolbyggnad (Huvudbyggnad) vid Enebyskolan kommer enligt förslaget genomgå en mycket omfattande renovering och ombyggnation. Med detta ser tekniska kontoret stora risker avseende kostnad och genomförandetid. Byggnaden är idag i ett mycket dåligt skick och både renovering och ombyggnation är nödvändig för att få till fungerande skollokaler. I Förstudierapporten konstateras att det behövs omfattande åtgärder i form av dränering, fasadrenovering, tak och fönsterrenovering, tillgänglighetsanpassning, nytt brandlarm, nya avloppsledningar, nytt värmesystem, nytt ventilationssystem, nya elcentraler och ledningar, utökning av storköket, utökning av matsalen samt ytskikt på de flesta ställen.

Tekniska kontoret bedömer risken som hög (sannolik) att ytterligare åtgärder kommer erfordras när arbetena påbörjats. En ombyggnad samt modernisering av en äldre byggnad är i de flesta fall komplex och inrymmer en mycket stor andel osäkerhetsfaktorer. Även om grundläggande undersökningar genomförs kommer det att finnas okända faktorer som måste hanteras stegvis under projektets löptid. Det finns inte tillgång till kompletta handlingar för nuvarande byggnad varför vissa frågetecken rörande konstruktion kvarstår och medför en potentiell risk för negativa överraskningar. I samband med en så omfattande ombyggnad samt modernisering som blir aktuell i detta fall finns det en ekonomisk risk som behöver bedömas och kalkyleras såväl av beställare som utförare. Detta kommer troligen fördyra projektet och innebära justeringar i bedömd tidplan. Kontoret ser även en risk med ombyggnationen och att uppnå myndighetskrav, som aktualiseras vid en så omfattande åtgärd i fastigheten, utan särskilda insatser, bredda dörrar, gångavstånd till säkerplats



Anders Forsberg

(utrymning) och liknande. Naturligtvis kan detta hanteras i samband med ombyggnationen, men kan resultera i en fördyrning då det kan krävas större ingrepp i en gammal fastighet som Enebyskolans huvudbyggnad är. Vidare vill kontoret understryka att genomförandetiden av delprojekt Enebyskolan potentiellt kan förkortas om evakueringen av verksamheten på Enebyskolan kan ske så flexibelt som möjligt och inte endast under sommaren.

#### *Nya idrottslokaler vid Brageskolan*

Tekniska kontoret bedömer inte att val av alternativ har någon betydande påverkan utifrån ett fastighetsägareperspektiv.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Remissvaret i sig får inga ekonomiska konsekvenser.

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktör

Magnus Fridell  
Fastighetschef

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Fastighetsnämndens yttrande, Förstudierapport Enebybergs skola
2. Förstudierapport, Enebybergs skola 2022-02-25, Rev A

Expedieras  
Kommunstyrelsen  
Utbildningsnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden