

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringsbeslut och startbesked för Myrsjöskolan, Rödmyran årskurs F-6

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 166 miljoner kronor enligt förslag *Alternativ 2* för nybyggnationsinvestering av Myrsjöskolans årskurs F-6 Rödmyran.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för nybyggnation av Myrsjöskolans årskurs F-6 Rödmyran.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Myrsjöskolan består idag av Rödmyrans skola med paviljonger och en högstadiesbyggnad.

Ett fördjupat lokalprogram har tagits fram gällande byggnation av Rödmyran med två alternativa lösningar; *Alternativ 1* om- och tillbyggnad och *Alternativ 2* nybyggnad. Förslagen baseras i båda alternativen på en tre- parallellig skola, där byggenheten slutligen rekommenderar *Alternativ 2* nybyggnad till en uppskattad kostnad av ca 166 miljoner kronor. Detta förutsätter att fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att bevilja byggnation av en sporthall på skolområdet. Om beviljande uteblir behövs ytterligare 16 miljoner kronor till en ny gymnastiksal. *Alternativ 1* om- och tillbyggnad har en uppskattad kostnad av 157 miljoner kronor. Där behålls befintlig gymnastiksal.

En investering enligt *Alternativ 2* skulle vara den mest långsiktigt hållbara alternativet sett över tid. Denna bedömning baseras på: 1) En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö, 2) en större förbättring av driftsekonomin bland annat bättre



energiprestanda, än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd. 3) Omvänt så innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. I båda alternativen beräknas inflyttning ske till höstterminen 2018.

Ärendet

Bakgrund/behov

Myrsjöskolan består idag av Rödmyrans skola med paviljonger och en högstadiebyggnad. Myrsjöskolan har ca 1 150 elever totalt och Rödmyrans skola har ca 533 elever, varav ca 180 elever erhåller undervisning i paviljonger (sju klasser). Skolverksamheten i Rödmyran är i behov av ändamålsenliga lokaler. Rödmyrans skola byggdes 1974 som två-parallellig skola för årskurs 1-6 och utgör idag en del av Myrsjöskolan. Efter 1974 har fritidsverksamhet samt förskoleklasser tillkommit. Under de senaste 15 åren har Rödmyrans skola vuxit och paviljonger har uppförts med tidsbegränsade bygglov som är placerade på skolgården. Enligt *Välfärd skola* ska Myrsjöskolan vara planerad för ca 1 200 elever. Vid en på lång sikt eventuellt framtida lösning kan Myrsjöskolan delas upp i två skilda skolor som ska kunna expandera var för sig.

Rödmyrans skola har idag ett för högt antal elever i förhållande till lokalernas yta. Lokalerna på Rödmyrans skola är undermåliga och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Flertalet lokalfunktioner saknas på grund av för högt elevantal i huvudbyggnaden och paviljongerna. Bland annat saknas grupprum, pedagogrum, matsal/samlingssal, klassrum för förskoleverksamhet, vilorum, bildrum och musikrum.

Huvudbyggnad Rödmyran

Det krävs stora investeringar på huvudbyggnaden inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav. De underhållsåtgärder som krävs i huvudbyggnaden är:

- Takomläggning med tilläggsisolering
- Fasadbyte med tilläggsisolering
- Nytt värmesystem och ventilation
- Nya belysningsarmaturer
- Ny akustisk dämpning i undertak
- Renovering av inre ytskikt
- Ombyggnation av entréhallarna för att skapa kapprum som idag är integrerade i klassrummen.
- Renovering av befintliga samt installation av nya toaletter.



Paviljonger Rödmyran

Paviljongerna på Rödmyrans skola är av olika standard. Den äldsta paviljongen *Kometen* med tre klassrum ägs av Nacka kommun. *Kometen* består av två sammanbyggda delar där den ena delen omfattas av tidsbegränsat bygglov som löpt ut medan den andra delen omfattas av permanent bygglov. Paviljongen *Planeten* med fyra klassrum förhyrs av Nacka kommun. *Planeten* består i två plan, bägge plan med tidsbegränsade bygglov, vilka löper ut 2017. Med anledning av uppkomna mögelskador påbörjades en sanering av *Kometen* under augusti 2014. Om arbetsmiljön inte kan förbättras måste evakuering ske till andra lokaler.

Paviljonglösningar med tidsbegränsat bygglov är inte en långsiktigt hållbar lösning utan kostsamt för kommunen. Dessutom har reglerna i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) skärpts avseende beviljande av tidsbegränsade bygglov. Är det tydligt att det inte föreligger en tillfällig lösning utan ett långsiktigt behov, kommer det vara mycket svårt att erhålla tidsbegränsade bygglov. Konsekvenser om investeringen inte genomförs är att de tidsbegränsade bygglov som finns idag sannolikt inte kommer att förlängas då behovet av platser är bestående. Därmed kommer skolan även att tvingas tacka nej till nya elever på grund av platsbrist.

Gymnastiksal/ Idrottsverksamhet

Idag har Rödmyran idrottsverksamhet i en liten gymnastiksal för de minsta eleverna samt i en sporthall för de större eleverna. Det är ont om bokningsbar tid i nuvarande lokaler. Behov finns att utöka idrottsverksamheten. Enligt kapacitetsutredning FRN 2013/161, som gjordes på uppdrag av fritidsnämnden, framgår att det råder stor brist på bollhallar i Nacka kommun.

Kök/matsal

Rödmyran saknar eget kök och matsal och delar utrymmen med övriga elever i högstadiesbyggnaden. I anslutning till köket sker lastning och lossning. Köket behöver byggas om, matsalen är idag för liten och behov finns av fler sittplatser eftersom det är mycket trångt under luncherna. En kostnadskalkyl för om- och tillbyggnad har tagits fram. Man bedömer att de totala om- och tillbyggnadskostnaden uppgår till ca 20 miljoner kronor totalt varav köksbyggnaden till ca 15 miljoner kronor.

Strategiskt lokalprogram med två alternativ

Första uppdraget var att ta fram en ersättningslägesplacering på den tomt där Rödmyrans skola är belägen. Ett fördjupat lokalprogramförslag med funktionella krav har även tagits fram innehållande två alternativa förslag på lösningar. Förslagen påvisar en utbyggnation av Rödmyrans skola och hur en sådan kan te sig och bygga i bägge alternativen på en tre-parallellig skola med en generell struktur och en flexibilitet med totalt 18-24 stycken möjliga klassrum. Programhandlingarna visar förslag till planlösningar, gestaltning, fasadprinciper samt förslag till lämplig placering av en gymnastiksal och bollhall (referens Tollare bollhall). Detta behöver samordnas med såväl skolverksamheten som fritidsenhetens planer. Medel till sporthall anvisas via fritidsnämnden.



En trafikutredning har också tagits fram i det fördjupade lokalprogramarbetet tillsammans med trafik- och avfallsenheten. Den visar hur man säkerställer trafiksituationen och förbättrar med fler hämtnings- och lämningsplatser och fler parkerings- och cykelplatser. Trafikåtgärder ingår i kalkylen under markarbeten.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ, *se bilaga D*. I båda alternativen beräknas inflyttning ske till höstterminen 2018.

Alternativ 1; om- och tillbyggnad

En byggnation av Rödmyrans skola enligt *Alternativ 1* innebär följande:

Rödmyrans huvudbyggnad behålls och renoveras. Entrérum byggs om för att tillskapa kapprum och handikapptoalletter som idag saknas. Samtliga åtgärder som behöver göras finns listade under "Huvudbyggnad Rödmyran" enligt ovan. En ny tillbyggnad som ersätter paviljongerna samt möjliggör erforderliga utrymmen för de elever som idag utgör överkapacitet byggs till. Byggnaden ska även inrymma de lokaler som idag saknas såsom fler klassrum, samlingsal/matsal, arbetsrum för pedagoger, vilorum, wc, förråd, utrymmen för mottagningskök, elevhälsa samt specialundervisning.

Alternativ 2; nybyggnad

En byggnation av Rödmyrans skola enligt *Alternativ 2* innebär följande:

Nybyggnation sker i syfte att ersätta skolans huvudbyggnad och dess paviljonger. Byggnationen sker i etapper med gradvis rivning för att minimera antalet provisoriska lokaler. En ny gymnastiksal innefattas i förslaget och behöver samordnas med ny bollhall. Samtliga lokalfunktioner enligt *Alternativ 1* såsom fler klassrum m.m. innefattas även i *Alternativ 2* men kan optimalt planeras på bästa sätt genom en nybyggnation.

Förslag till lösning

Det alternativ som föreslås ska vidtas är *Alternativ 2* till en uppskattad kostnad av 166 miljoner kronor. Detta förutsätter att fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att bevilja att en sporthall byggs på skolområdet. Om inte det beslutas behövs ytterligare 16 miljoner kronor till en ny gymnastiksal, vilket i sådant fall avses äskas separat. Vidare grundar sig bedömning på att en investering enligt *Alternativ 2* skulle vara den mest långsiktigt hållbara alternativet sett över tid, baserat på

- 1) En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö,
- 2) en större förbättring av driftsekonomi bland annat bättre energiprestanda, än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd.
- 3) Omvänt så innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation.

Både *Alternativ 1* och *Alternativ 2* innefattar nybyggnation av mottagningskök och matsal/samlingsal. Ett investeringsbeslut innebär att den gamla matsalen i



högstadiabyggnaden inte behöver byggas ut och därmed kan ca 5 mnkr sparas i det projektet.

Konsekvenser för barn

En investering enligt förevarande förslag skulle skapa ändamålsenliga lokaler och förse skolverksamheten med en inre och yttre läromiljö som kan bidra till att göra samtliga elevers skoldag mer stimulerande, oavsett förutsättningar. Investeringen och därmed uppförandet av en nybyggnation bidrar även till en läromiljö med en positiv inverkan på den pedagogik som används. Elevernas perspektiv ska vara en naturlig del i planering och byggnation av samhället och eleverna ska kunna ges möjlighet till inflytande vid planering av den nya skolan och dess utemiljö.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringskalkyl

Alternativ 2 medför ur lokalenhetens perspektiv en något sämre kalkyl på cirka 500 000 kr per år. Detta beror främst på att *Alternativ 2* är en betydligt mer areaeffektiv lösning för skolverksamheten än *Alternativ 1* om- och nybyggnation. Vid *Alternativ 2* betalar skolverksamheten cirka 1 000 000 kr per år mindre i hyra för skolan, vilket gör att de istället får mer resurser till eleverna. *Alternativ 2* nybyggnation är mer fördelaktigt för kommunen ur ett övergripande ekonomiskt perspektiv, varför bygg- och lokalenheten förordar *Alternativ 2* nybyggnation.

Alternativ 1, se bilaga B

Alternativ 2, se bilaga C

Tillkommande medel

Alternativ 1 innebär en investering på 157 miljoner kronor.

Återstår att investera cirka 400 000 kronor.

Alternativ 2 innebär en investering på 166 miljoner kronor.

Återstår att investera ca 900 000 kronor.

Prioritering av investeringen är mycket angeläget då sju klasser idag inryms i paviljonger. I en av paviljongerna som har drabbats av mögelskador har bygglovets redan gått ut. I den andra går bygglovets ut 2017. Arbetsmiljökraven uppfylls inte i dagens lokaler och man har ett mycket stort eftersatt underhåll. Flera olika lokalfunktioner saknas idag.



Risakanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringsmedel inte beviljas enligt förslag till beslut ska följande risker belysas i sammanhanget:

- Arbetsmiljökraven uppfylls inte i dagens lokaler eftersom antalet elever idag överstiger skolans kapacitet.
- Avsaknad av flera lokalfunktioner som grupprum, pedagogrum, matsal/samlingssal, klassrum för förskoleverksamhet, klassrum som ersätter paviljongerna, vilorum, specialsalar, bildrum och musikrum.
- En av paviljongerna (*Kometen*) är i mycket dåligt skick på grund av mögelskador. Sanering pågår. Eventuellt måste evakuering vidtas. Det tidsbegränsade bygglovet avseende *Kometen* har gått ut.
- Den andra paviljongen (*Planeten*) är byggd under 2012 och 2014 (plan 2). Det tidsbegränsade bygglov går ut 2017 och kommer inte att förlängas.
- För liten matsal i högstadiebyggnaden, vilken delas med eleverna på Rödmyrans skola.
- Minskat antal elever som kan tas emot.
- Ingen långsiktigt hållbar ekonomisk lösning, dyrt med paviljonger, högre driftkostnader i ombyggda lokaler.
- Trafiksituationen behöver struktureras. Fler hämtnings- och lämningsplatser samt parkeringsplatser behövs. Även cykelparkeringen behöver utökas med fler platser.
- Svårare att tillämpa dagens pedagogik i ombyggda gamla lokaler.

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativ 1, se rubrik Lokalprogram med två alternativ, enligt ovan.

Bilagor

Kostnadsbedömning alt 1

Kostnadsbedömning alt 2

Huvudtidplan

Lars Nylund

Enhetschef

Byggenheten

Suzanne Lagerqvist

Projektledare

Byggenheten