

Kommunstyrelsen

Rapportering särskilda uppdrag inom fastighetsverksamheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har i mål och budget för 2021-2021 gett två särskilda uppdrag rörande fastighetsverksamheten. Ärendet utgör en statusrapportering av de två uppdragen. Uppdragen var dels att utreda förutsättningarna för solceller och laddstolpar på flera av kommunens fastigheter, dels att skyndsamt åtgärda de brister som finns på elevtoaletter och omklädningsrum i skolorna.

Ärendet

Kommunfullmäktige har i mål och budget för 2021-2021 gett två särskilda uppdrag rörande fastighetsverksamheten. Ärendet utgör en statusrapportering av de två uppdragen. De särskilda uppdragen inom fastighetsverksamheten var:

- Utreda förutsättningarna för solceller och laddstolpar på flera av kommunens fastigheter och återkomma med en plan för hur en utbyggnad ska kunna gå till och ekonomin för detta.
- Skyndsamt åtgärda de brister som finns på elevtoaletter och omklädningsrum i skolorna

Solcellsanläggningar

Nacka kommun har totalt 8 solenergianläggningar installerade och driftsatta i kommunens fastigheter till en effekt av ca 200 000 kwh/år. Det senaste tillskottet av solenergianläggningar är kommunens nybyggda skolor i Boo gårdsskola och Sigfridsborgsskolan,

Enheten för fastighetsförvaltning (EFF) har inventerat samtliga av kommunen ägda fastigheter för att utreda om förutsättningar för solceller uppnås. Förutsättningar som påverkar installation av solceller är att:

- Byggnaden ägs av Nacka kommun
- Byggnaden bedöms finnas kvar minst 10-15 år
- Byggnadens tak, lutning, läge.
- Omgivning (andra byggnader, träd etc)

Fastigheter som idag utreds och är aktuella för solceller är följande fastigheter

- MYRSJÖSKOLAN H BYGGNAD
- SAMSKOLAN hus N
- IGELBODASKOLAN HUS A
- IGELBODASKOLAN HUS B
- BJÖRKNÄS FSK
- KUMMELNÄS FSK
- BOO GÅRD FSK
- VELAMSUND (nya ridhus)

Fler byggnader kan tillkomma. En eventuell utbyggnad av Stadshuset solcellspark utreds också.

Installations och driftskostnader

Installationskostnaden varierar beroende av flera faktorer som t.ex. takets konstruktion och lutning, vilken typ av materialval (solpanel, växelriktare) och om kommunen beviljas statligt solcellsstöd, som ger 30 procent tillbaka på investeringskostnaderna.

En solcellsanläggning har inga rörliga kostnader (ex. bränsle då solens strålar är gratis) och normalt krävs ingen service eller underhåll av solcellerna under deras livslängd. Det är svårt att i förväg veta exakt hur mycket el varje enskild anläggning kommer att generera då det är många faktorer som spelar in. Om förutsättningarna idag inte förändras så kommer en anläggning vara återbetald på cirka 12-15 år. Därefter ger anläggningen ”vinst” under resten av sin livslängd som är cirka 25-30 år.

Miljövinster i form av minskade koldioxidutsläpp sker dock från den dag anläggningen driftsätts.



Preliminär tidplan och budget

- Beslut Investeringsmedel T2 2021
- Upphandling Q1 2022
- Start genomförandet C2 2022
- Samtliga anläggningar genomförda Q2 2023

Budget (kalkylering pågår)

- Rambudget om ca 7-10 mnkr (exkl. statligt stöd) kommer att sökas inför 2022

Laddstolpar

Förutsättningarna för möjlighet till elbilsladdning inom de parkeringar som är kopplade till kommunens välfärdsfastigheter som exempelvis skolor och förskolor skiljer sig något mot kommunens allmänna parkeringar. Parkeringar vid välfärdsfastigheter används dagtid uteslutande av personal, vårdnadshavare och för de som har ett direkt ärende dit. Kvällar och helger skulle parkeringarna kunna nyttjas av andra.

I de inledande diskussioner EFF har haft med Nacka Energi har det visat sig att det krävs att nära hälften av parkeringsplatserna skulle fungera som laddstationer, innebärande att enbart bilar som kan ladda har möjlighet att parkera där. Konsekvensen blir att viktig parkeringsyta för verksamheterna försvinner. Diskussionerna med Nacka Energi har fortsatt och nu finns förslag där laddstationerna är färre och därmed blir inskränkningen för verksamheten inte lika stor och kan accepteras av både verksamheten och fastighetsverksamheten. Ältadalens förskola i Älta utgör pilotprojekt och förhoppningsvis kan ett avtal mellan Nacka energi och enheten för fastighetsförvaltning bli av inom kort avseende laddstolpar.

Hur projektet ska utvecklas framöver måste diskuteras och utredas vidare, Kommunala välfärdsfastigheter har alla olika förutsättningar och behov av tillgång till parkeringsmöjligheter. I nybyggnadsprojekt kommer detta hanteras inom projekten.

Elevtoaletter och omklädningsrum

Vissa dusch- och wc-utrymmen i kommunens skolor upplevs av eleverna inte vara av den standarden och den trygghet som eleverna önskar. Detta resulterar i att många elever undviker att duscha efter gymnastiklektionerna och toalettbesöken begränsas till ett

minimum. För att komma tillrätta med dessa problem kan en rad olika fysiska åtgärder att vidtas.

För att åtgärderna ska träffa så rätt som möjligt behöver de vara lokalt förankrade. Därför bildas nu arbetsgrupper på skolorna som tillsammans med projektledaren inom enheten för fastighetsförvaltning tar fram åtgärdsplaner för den enskilda skolan. Förutom från enheten för fastighetsförvaltning kommer grupperna att ha deltagande från skolläda, Valfärd skola centralt, vaktmästare, elevhälsa och elever.

Tänkbara och planerade åtgärder:

- Renovering ytskikt
- Byte inredning
- Belysning
- Säkra lås
- Flytt av wc till annan plats i byggnaden
- Duschväggar

Förutom de rena fastighetsrelaterade åtgärderna ovan är ett ökat städintervall en verksamhetsåtgärd som skulle göra stor skillnad. Idag upplevs städning, tömning av papperskorgar, påfyllnad av toalettpapper och tvål som en stor brist och som i vissa fall innebär att eleverna inte nyttjar skolans toaletter och omklädningsrum.

Projektet har startat med tre pilotprojekt för att bedöma om arbetsmetoden fungerar.

- Eklidens skola
- Myrsjöskolan
- Nacka sportcenter

Gensvaret från skolorna är mycket positivt och träffar i skolorna är planerade till juni. Nacka sportcenter har redan besökts och beslutade åtgärder i omklädningsutrymmena som kommer att utföras med start under sommaren är följande:

- Ommålning av vissa utrymmen.
- Duschrörar monteras i damernas avdelning.
- Låsbara omklädningsrum som kopplas till respektive sporthall/sal och bokas upp i samband med bokning av sporthall/sal

Efter synen i de båda andra pilotskolorna kommer åtgärder att startas under sommaren 2021. Till hösten 2021 inleds sedan arbetet med att ta fram åtgärdsplaner för övriga kommunala skolor. Ambitionen är att de fysiska åtgärderna i dessa skolor ska inledas under hösten och vara slutförda senast under våren/sommaren 2022.

Exempel på interiör Nacka sportcenter



Duschrum. Dörrar monteras i varje bås i damernas avdelning.

We i omklädningsrummen, ingen i åtgärd.

Objekt som ingår i projektet

I projektet ingår de skolor som Nacka kommun äger. Dessa är:

- Strandparkens skola
- Sigfridsborgsskolan (nyproduktion)
- Vilans skola
- Sickla skola
- Nacka gymnasium
- Eklidens aula
- Eklidens skola
- Järla skola
- Myrsjöskolan
- Boo gårds skola (nyproduktion)
- Samskolan
- Igelbodaskolan



Investering

Åtgärderna i Nacka sportcenter som inventerats beräknas kosta ca 250-350 kkr. Innan en genomgång av samtliga skolor gjorts går det inte att estimeras den totala kostnaden. Investeringsmedel om 10 mnkr finns avsatta för detta projekt.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringar i kommunens fastigheter påverkar fastighetens bokförda värde som innebär kapitalkostnader i form av ränte- och avskrivningskostnader. Ökat bokfört värde påverkar hyreskostnaden. Installation av solceller kommer på sikt minska fastighetens elkostnader.

Konsekvenser för barn

Att öka antalet solcellsanläggningar i kommunen innebär på sikt minskad elanvändning och därmed minskade koldioxidutsläpp. Att se över elevers innemiljö avseende toaletter och omklädningsrum innebär att eleverna kan känna sig mer trygga och uppleva en positiv tillvaro i skolorna, även i dessa utrymmen.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Per Hallsten
Chef lokalförsörjning
Enheten för fastighetsförvaltning