

Investeringsbeslut för ombyggnation i Ekliden kök, personalutrymmen och matsal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att bevilja investeringsmedel för investering för hyresgästanpassning av kök och matsal för Eklidens skola och Nacka gymnasium, projektnummer 93103398.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om ändring av ändamål enligt ovan beslutar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del att genomföra investeringen.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka gymnasium och Eklidens skola har de senaste åren ökat med ca 500 elever vilket är en påfrestning på nuvarande kapacitet i fastigheterna och det är svårt att uppfylla livsmedelslagstiftning. Köket är för trångt och kökspersonalen har inte tillräckliga tillagningsmöjligheter. Förvaringsmöjligheterna är inte tillräckligt stora dels avseende torrvaror samt kyl- och frysvoror. Personalutrymmen är för små gällande omklädningsutrymmen med tillhörande duschar. Kökspersonalens pentry, pausutrymme och vilrum har fått ge plats för tillagning av specialkost samt förvaring av torrvaror. Matsalskapaciteten har behövt ökas med 160 platser på bekostnad av undervisningsyta. Trots detta räcker inte platserna till. Ombyggnadsåtgärderna är akut och redan under hösten 2020 krävs stora anpassningar av verksamheten för att över huvud taget kunna uppfylla sitt uppdrag.

Nuvarande lokaler är i behov av underhållsåtgärder där det bland annat behövs investeringar i ventilationsåtgärder för att bibehålla en ändamålsenlig lokal för

verksamheten. Inriktning avseende framtida gymnasium på Järlahöjden har varit att bygga en ny gymnasieskola vilket i sin tur innebär att nuvarande lokaler för Nacka gymnasium ska rivas. Sedan detta inriktningsbeslut togs har förutsättningarna förändrats. Bland annat har genomförandeplaneringen för Järlahöjden förskjutits och byggnation i området planeras påbörjas tidigast 2028. De senaste åren har även flera nya gymnasieskolor etablerats på Sicklaön vilket i sin tur innebär att underlaget för en ny stor gymnasieskola på Järlahöjden har förändrats. Sammantaget leder detta till att frågan om nuvarande Nacka gymnasium ska rivas eller inte behöver prövas på nytt, och att det kan ta flera år innan eventuell rivning blir aktuell. Denna investering handlar om att lösa ett problem nu, och kan inte avvakta. Den behöver göras och avskrivningstiden får om inte nya förutsättningar ges kortas ner till sju år.

De investeringar som görs i Nacka gymnasium bör därför göras med ett längre tidsperspektiv och med längre avskrivningstider vilket förbättrar kommunens ekonomi. Investeringen är en hyresgäst Anpassning på grund av fler elever och finansieras genom ett hyrestillägg under avskrivningstiden som beräknas till 10 år.

Ärendet

Nacka gymnasium och Eklidens skola har tillsammans ca 3.100 elever och ca 400 i personal. Antalet elever har de senaste åren ökat med ca 500 elever vilket är en påfrestning på nuvarande kapacitet i fastigheterna. Köket har svårt att uppfylla gällande livsmedelslagstiftning både vad gäller förvaring av livsmedel och restavfallshantering.

De utrymmen som köket disponerar är idag för trånga. Personal behöver bära mycket livsmedel som egentligen borde transporteras på rullvagnar men trånga korridorer medger inte det. Hantering av restavfall samt utrymnings säkerhet i händelse av brand behöver också säkerställas. Kökspersonalens pentry, pausutrymme och vilrum har fått ge plats för tillagning av specialkost samt förvaring av torrvaror.

Den stora ökningen av elever har inneburit att matsalskapaciteten har behövt ökas med 160 platser på bekostnad av undervisningsyta. Trots detta räcker inte platserna till. Idag äter elever och personal mellan 10.30-13.00 och för att alla ska hinna äta innan matsalen stänger har varje elev 20 minuter på sig att hämta mat och äta, vilket ibland kan kännas stressigt för eleverna då det kan vara svårt att hitta en plats att sitta på.

Köket har tvingats gå över till mer färdiga livsmedel för att säkerställa produktionen. Det resulterar i en kostnadsökning per portion om ca 1,50 kr vilket innebär 600.000-800.000 kronor per år i ökad kostnad samtidigt som det blir svårare att uppnå lagstadgad krav på näringsriktighet för eleverna i grundskolan.

För att säkerställa kapaciteten i kök och matsal krävs ombyggnation. Köket behöver förstärkas med utökad stekbordsyta vilket bland annat kräver utökning av ventilation. Kylrum behöver tillskapas och hantering av restavfall samt brandsäkerhet behöver



säkerställas. Personalutrymmen behöver flyttas för att bereda plats för mathantering, kylning mm.

För att säkerställa kapaciteten projekteras en helhetslösning för kök och matsal som möjliggjorts genom att cafét i sportcentrum inte längre hyrs av extern part vilket medger en ökad yta för kök mm. Att hitta en ny part som vill hyra cafét är i nuläget mycket svårt och den förlorade intäkten rör sig om 10.000 kr per år. Beräknad kostnad för projektering och investering är ca 7 500 000 kronor. Kostnaden måste sättas i relation till storleken på lokalerna där ca 3 500 portioner produceras dagligen. Av aktuella investeringsmedel finns kvar drygt 7 500 000 kronor. Åtgärderna krävs akut för att Ekliden och Nacka gymnasium ska kunna bereda och servera mat till sina elever. Samtidigt behöver åtgärderna genomföras på ett sätt så att det kan nyttjas över tid utan att det innebär större investeringar än vad som är nödvändigt.

Nacka gymnasium långsiktigt

Tidigare planer har inneburit att Nacka gymnasium ska rivas och ersättas med ett nytt och större gymnasium. Samtidigt har marknaden visat att gymnasieplatser tillkommer på andra sätt än genom en större utökning av den egna gymnasieverksamheten.

Fastighetsekonomiskt är det också lönsamt att bevara Nacka gymnasium samtidigt som effektiviteten i markanvändningen behöver ses över. En utredning behöver startas rörande Nacka gymnasiums utveckling långsiktigt. En fastighetsutvecklingsplan för Nacka gymnasiums fastighet behöver tas fram. Beslut om det fattas i särskild ordning. Oavsett det behöver nuvarande kapacitetsbrist i kök och matsal åtgärdas. Behovet är akut och redan under hösten 2020 krävs stora anpassningar av verksamheten för att över huvud taget kunna uppfylla sitt uppdrag.

1. Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Förslag nytt beslut						Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Ekliden	0	0	0	0	-7,5	-7,5	0	-7,5	-7,5
Summa	0	0	0	0	-7,5	-7,5	0	-7,5	-7,5

2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget										Årsprgnos			Totalt		
	2020		2021		2022		2023		2024=>			2020-2024=>				
	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Ekliden	0	0	0	-7,5	-7,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7,5	-7,5
Summa	0	0	0	-7,5	-7,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7,5	-7,5

3. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Total årlig		Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	Tillkommande årlig kapitalkostnad	kapitalkostnad			
Ekliden	0,7	0,7	0,0	0,0	202101
Summa	0,7	0,7	0,0	0	

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen är en hyresgäst Anpassning på grund av fler elever och finansieras genom ett hyrestillägg under avskrivningstiden som beräknas till 10 år.

4. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Total investeringsutgift	0	0	0	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Netto	0	0	0	0	0	0

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

5. Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0

Risikanalyser vid utebliven investering eller försenad investering

Risken för verksamheten är framförallt ökade kostnader för skolmaten samtidigt som eleverna riskerar att få mat med sämre näringsinnehåll.



Alternativa lösningar för investeringen

Alternativet är att hitta en helt ny plats för kök och matsal vilket skulle innebära en mycket större investering.

Påverkan på annan nämnd

Ingen påverkan på annan nämnd.

Konsekvenser för barn

En investering i kök och matsal på Nacka gymnasium och Ekliden innebär att skoleleverna får möjlighet till en mindre stressig lunch samt mer nyttig mat som lagas från grunden. Genom en mer kostnadseffektiv matproduktion kan resurser istället läggas på pedagogisk verksamhet.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Per Hallsten
Gruppchef
Enheten för fastighetsförvaltning