

2017-04-05

# Förstudie Stenhamraskolan samt Stenhamra Kulturskola och Fritidsgård



## Inledning

Förstudien är utförd av Ekerö Fastighetskontor i samarbete med de beställande nämnderna Barn och Utbildningsnämnden samt Kultur och Fritidsnämnden, samt med Stadsarkitektkontoret. Projektledningsföretaget Aperto har bidragit med skisser, kalkyler och erfarenheter från andra projekt.

Följande personer har medverkat:

Berit Nilsson	Fastighetskontoret
Rusmir Redzepagic	Fastighetskontoret
Elisabet Lunde	Nämndkontoret Kultur och Fritid
Lennart Lundblad	Kulturskolan
Johannes Pålsson	Barn- och Utbildningsförvaltningen
Lotta Lorentzon	Barn- och Utbildningsförvaltningen
Marzieh Chalant	Stadsarkitektkontoret
Mats Tevall	Aperto Projektledning
Martin Kjerrulf	Aperto Projektledning

## Bakgrund

Stenhamra är en växande tätort. I Översiktsplanen för Ekerö, antagen 2005, sägs att Stenhamra är ett av kommunens viktigaste utbyggnadsområden. Vid en workshop år 2014, identifierade kommunen tre begrepp för Stenhamra:

- ett levande centrum,
- nya gång-, cykel- och vägstråk,
- utveckling av grönområden.

I program för Stenhamra centrum, daterat 2016-01-18, beskrivs syftet att:

- pröva förutsättningarna för förtätning med bostäder och butiker,
- få utökad kvalitet på gröna områden,
- få ökad liv och rörelse i centrum.

Programmet eftersträvar ett tätare centrum med intimare känsla och uppenoverade fasader. Man ser gärna högre bebyggelse med upp mot 3,5 våningar. I en första etapp föreslås ett nytillskott av 150 till 200 bostäder.

Expansionen innebär ett ökat tryck på skolan. Alternativa placeringsmöjligheter har därför studerats för ny permanent förskola och även för utbyggnad av Stenhamraskolan.

På Ekerö kommuns mark som idag innehåller boende för nyanlända, förskola och fritidsgård/kulturskola planeras bostäder med byggstart 2021. Fastigheten förvaltas av Fastighetskotoret.

Den byggnad som innehåller fritidsgård och kulturskola är i mycket dåligt tekniskt skick på grund av fuktskador. Nyligen genomförda mätningar tyder på att byggnaden snarast bör åtgärdas/rymmas ut. Fuktskadorna härstammar från marken och även taket. Skadorna är så omfattande att Fastighetskotoret bedömer att de tekniskt inte går att åtgärda, utan att byggnaderna istället bör tomställas och rivras inför planerad bostadsproduktion. Verksamheten måste därmed evakueras och nya ytor tas i anspråk alternativt byggas. Vid val av lösning är det väsentligt att eventuella framtida utbyggnadsplaner av skolan beaktas. Tre olika alternativ har identifierats:

1. Nybyggnation
2. Ombyggnation
3. Utveckling av befintliga lokaler

Utgångspunkt för kommunens byggande är kommunens gestaltningspolicy, vilken anger att den byggda miljön ska tillföras nya värden genom variation och omsorg om detaljer. En önskan finns om att ge utrymme för högre och tätare bebyggelse i centrumnära lägen och på allmänna platser ska man underlätta för möten mellan människor. Dessutom ska kommunen vara en förebild i sin gestaltning av nybyggnation.

För kultur- och fritidsverksamhetens lokaler i Stenhamra medför det att de tillägg som planeras ska tillföra nya värden, men även att Stenhamras värde som bostadsort stärks. Centrumläget innebär att kultur- och fritidsverksamheterna ska vara synliga och attraktiva.

## **Tidigare utredningar**

Under år 2000 genomförde konsultföretaget White en utredning som dokumenterades i "Framtidens mötesplatser i Stenhamra – dimensionering och handlingsalternativ 2011.01.01". Uppdraget bestod i att utreda skolans samt kultur- och fritidsverksamhetens framtida lokalbehov. Målsättningen var även att stärka Stenhamras identitet och förslagen byggde på att skapa mötesplatser.

Två utbyggnadsalternativ identifierades för Stenhamraskolan. Båda förslagen fokuserade på det så kallade A-huset. I det ena alternativet revs delar av A-huset och kompletterades med en ny tvåvåningsbyggnad. I det andra alternativet behölls A-huset och byggdes till. Båda förslagen innefattade arkitektur i form av ett landmärke och verksamheter identifierades som skulle främja mötesplatsen. Den föreslagna

nybyggnationen var i storleksordningen 1,500 kvm och ombyggnationen på drygt 1,000 kvm beroende på vilket alternativ.

I tillägg till utbyggnaden av Stenhamra skola föreslogs en ny förskola i två alternativa lägen.

Genomförd studie har hittills inte lett till några konkreta förslag eller beslut, men har tjänat som underlag för diskussioner.

## **Verksamheternas önskemål**

### Fritidsgård och Kulturskola

För fritidsgården och kulturskolan behövs lokaler som är anpassade med avseende på funktion och beskaffenhet. Utgångspunkter ska vara en gränsöverskridande kultur- och fritidsverksamhet med plats för egna idéer och flexibilitet. Som exempel nämns behovet av att på ett enkelt sätt överblicka lokalerna och pågående verksamhet, liksom att det finns kök och matrum som medger tillagning och enklare servering av mellanmål. Önskemål finns även på att anordna enklare matlagningsaktiviteter för barnen och ungdomarna. Variation eftersträvas i lokalstorlekar, liksom att det finns uppehållsrum för elever som väntar på sina lektioner i kulturskolan.

Väsentligt är att det finns lokaler anpassade för olika gruppstorlekar, att det finns ljuddämpning mellan lokalerna och möjlighet att akustikanpassa lokalerna till olika användning, liksom att mörklägga och ljussätta. Önskemål finns om att kunna presentera verksamheten för publik. I dramaverksamheten framställer och målar eleverna scenografi, varför vatten och avlopp måste finnas i någon av lokalerna.

Utgångspunkten för kultur- och fritidsverksamhetens lokalbehov i Stenhamra, på kort och lång sikt är:

1. Akut lokalbehov pga. att nuvarande lokaler för fritidsgård och kulturskola är undermåliga och i mycket stort behov av renovering och verksamhetsanpassning.
2. Ett långsiktigt lokalbehov som svarar mot en utvecklad och gränsöverskridande fritids- och kulturverksamhet. Det innebär att det bör finnas lokaler för barn och ungdomar för verksamhetsledd:
  - undervisning i musik, drama och andra kulturformer och kulturuttryck,
  - öppen kulturverksamhet både för tillfälliga och kortare kurser,
  - mötesplats för ungdomar för umgänge, spel, fysisk aktivitet, musik – både för passivt lyssnande och utövande, som i form av kaféverksamhet.
3. Ett långsiktigt lokalbehov ska ge möjlighet till ungdomars egna aktiviteter utanför de verksamhetsledda och ska även tillgodose föreningslivets behov av lokaler för olika verksamheter. Exempelvis möjlighet till repetitions eller

danslokaler samt föreningsverksamhet. Det innebär krav på zonerings- och lokalutnyttjandet.

Verksamhetscheferna för respektive verksamhet har beräknat lokalbehovet och beskrivit typ av lokal fram till 2025. Utgångspunkt för beräkning av volymutveckling på Färingsö är befolkningsprognos 2016-2025, där antalet barn beräknas öka med 140.

I enlighet med barnkonventionen och kultur- och fritidsnämndens riktlinjer ska kontoret vid handläggningen hitta former för att inhämta barns och ungas synpunkter på utformning av verksamheter som rör unga.

Det samlade lokalbehovet omfattar 780 kvm för kultur och fritidsverksamhet, med tillkommande personalytor på ca 50 till 70 kvm (delvis samutnyttjas), enligt nedan.

### *Kulturskolan*

För kulturskolan antas ett deltagande om 20 %, vilket skulle innebära att minst 255 barn behöver beredas plats. Dessutom planeras viss överflyttning från Tappström, ca 20 barn. För gruppundervisning, med gruppstorlekar 4–20 barn/ungdomar innebär det 320 kvm undervisningslokaler. Övrig yta om cirka 50 kvm för personalrum mm kan delas med andra verksamheter. Verksamheten pågår måndag till fredag mellan kl. 14:00 och 21:00. Beroende på elevtillströmning och efterfrågan kan även lokalerna komma att utnyttjas på helgerna.

### *Fritidsgården*

För fritidsgårdens verksamhet bedöms nuvarande lokalyta vara tillräcklig även efter ett utbyggt Stenhamra och Färingsö. Totalt 460 kvm samt ca 20 kvm för personalutrymmen.

Fritidsgården har skolornas uppdrag att bedriva fritidsklubb för barn 10-12 år. Öppet tiderna är måndag till fredag mellan kl. 14.00 och 18.00, men öppettiderna kan variera något beroende på målgrupp.

Lokalerna för kultur- och fritidsverksamhet i Stenhamra ska ge möjlighet till de ungas egna aktiviteter (jmf Fabriken) och ska vara möjlig att erbjuda med egen tillgång. Detta gäller året runt, vardag och helg, eftermiddag och kväll.

### Stenhamraskolan

För att kunna ta emot de ökande elevkullarna byggs skolan för närvarande ut med ytterligare två klassrum. Plan är under framtagande för att få en bättre bild av skolkapaciteten i Stenhamra.

I tidigare utredningar har påtalats behovet att bygga ut matsalen samt ytterligare ytor för administration och skolhälsa. Ökat behov av personalrum och mötesrum antas

kunna mötas genom samlokalisering med Fritidsgården och kulturskolan. Med ytterligare två klassrum och ett grupprum borde skolan täckt sitt behov av lokaler.

### Föreningsarkivet

Med utgångspunkt i de ytor som utnyttjas idag, så beräknas Mälaröarnas Folkrörelsearkiv behöva ca 115 kvm yta för arkiv (med arkivkrav) och mötesplats samt 25 kvm för personalrum. Föreningen är vidtalad och biblioteket och arkivverksamheten antas kunna utveckla sitt samarbete så att visst samutnyttjande kan ske med föreningslivet.

### **Fastigheternas behov**

Berörda fastigheter är: fritidsgård/kulturskola, Stenhamra skola och den så kallade Lupinsalen. Den senare är en tidigare telestation som idag förutom telestation nyttjas av intresseföreningen Mälaröarnas Folkrörelsearkiv.

Objekt 600 Stenhamraskolan (Stockby 3:68) består av 6 byggnader: Hus A, B, G, L, M och S. Husen används i huvudsak enligt följande:

- Hus A innehåller bibliotek, matsal, administration samt har en hel källarvåning med förråd och nyligen iordningställt musikrum.
- Hus B är under utbyggnad och här finns lärosalar.
- Hus G innehåller gymnastiksal och omklädning.
- Hus L och M innehåller lärosalar.
- Hus S innehåller slöjdlokaler.

Skolan är på drygt 6,000 kvm (BRA) och är byggd på 1970-talet. Skolans tekniska skick är i huvudsak gott. Stora delar byggdes om under 2004, undantaget hus A och G. I dessa hus finns planer på viss upprustning av framför allt installationerna, men även av ytskikt.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme. Energianvändningen är hög, 227 kWh/kvm, främst orsakat av skolans utformning i ett plan med många vinklar, men också av ett ineffektivt ventilationssystem. Kommunen diskuterar en målsättning att fram till 2030 sänka energianvändningen med 20 %. Vid en eventuell ombyggnad bör därför energiaspekterna beaktas. I samband med tillbyggnaden av Hus B förbättras den byggnadens ventilation.

Objekt 611 Stenhamra Fritidsgård (Stockby 1:73) innehåller förutom fritidsgård även lokaler för kulturskolan. Byggnaden är på 765 kvm. Förskolans paviljonger och byggnaden för nyanlända ligger på samma fastighet. Stenhamraskolan ligger tvärs över allén/gångvägen.

Byggnaden som innehåller fritidsgård och kulturskola är fuktskadad. Mätningar har genomförts av Ocab, ett rikstäckande företag inom sanering och avfuktning. Resultatet innebär att lokalerna snarast bör utrymmas eller åtgärdas. Byggnadens stomme är fuktskadad, liksom grundplattan. Att åtgärda byggnaden skulle innebära omfattande kostnader och i princip att en helt ny byggnad uppfördes. Eftersom fastigheten är planerad för bostadsbyggande inom en snar framtid, bedöms nybyggnation av fritidsgård/kulturskola inte som aktuellt. Byggnaden bör därför snarast tomställas, verksamheten evakueras och byggnaden rivs.

Objekt 600CO "Lupinsalen" (Stockby 3:36) är en tidigare telestation på 450 kvm, i tegel och med tämligen små "fönstergluggar". Stationen angränsar till Stenhamra skola. Idag är telestationen inrymd i del av byggnaden och den stora öppna hallen, som är på ca 150 kvm, nyttjas av intresseföreningen Stenhamra Folkrörelsearkiv.

## **Lokalisering och alternativa möjligheter**

En evakuering av fritidgården/kulturskolan kan ske genom nybyggnation eller genom att befintliga ytor byggs om, alternativt utvecklas. Förutom tidsperspektivet är en viktig förutsättning samarbetet med skolan och skapandet av mötesplatser (något som konstaterades redan i utredningen år 2011). Väsentligt är också att ta med skolans expansion i förslagen. Tre alternativ har identifierats:

1. Nybyggnation har studerats i tidigare utredningar och innebär att A-huset på Stenhamraskolan rivs och ett nytt tvåvåningshus byggs (ca 2,500–3,000 kvm). Eventuellt kan den gamla grunden inklusive källarvåningen användas – men det ger också begränsningar. Vid en nybyggnation kan fritidgården och kulturskola inrymmas tillsammans med skolans verksamhet. Man kan också tänka sig en helt ny byggnad på angränsande mark och där inrymma delar av skolans verksamhet tillsammans med fritidsgård och kulturskola. Skolans behov av ytterligare lokaler kan tillgodoses i samband med en nybyggnation. Nackdelen är tidsperspektivet. En byggstart är sannolik tidigast 2019, med ett färdigställande 2021. Nybyggnadskostnaden, inklusive rivning, antas ligga på närmare 30,000 per kvm och det ger en kostnad på i storleksordningen 60 - 80 Mkr.
2. Ombyggnation kan ske genom att A-huset disponeras om och byggs till. Med ett nytt sadeltak, finns plats för ny ventilationsanläggning och bygganden för ett bättre och isolerat tak. För att möjliggöra ytterligare ytor måste dessutom

byggnaden byggas till, sannolikt genom att docka en ny byggdel till biblioteket i hus A. Även detta alternativ kräver bygglov, projektering och byggnation. Åtminstone delar av skolans lokalbehov kan tillgodoses. Sannolikt gäller samma tidplan som i alternativ 1, men med något lägre kostnader.

Utveckling av befintliga lokaler möjliggör en mer eller mindre omgående evakuering till källarlokalerna i hus A och eventuellt även till Lupinsalen. Nyligen har en musikal iordningställts i källarplanet hus A, resultatet är mycket bra samt uppskattat av skolans personal och elever. I källarlokalen kan ytterligare minst två stora salar iordningställas, dessutom kan den långa gången brytas upp med sitttrum och annan verksamhet. Sannolikt kommer delar av verksamheten inte att få rum i dessa lokaler och utformningen innebär begränsningar. Lösningen får därmed effekter på verksamheten och den är inte en långsiktig lösning, främst på grund av begränsad överblickbarhet och tillgänglighet. Genom att utnyttja skolans lokaler som komplement kan de mest akuta lokalproblemen sannolikt lösas.

I alternativ 3 föreslagna åtgärder kräver inga bygglov. Åtgärderna består av ytskiktsreovering, viss omDispositionering av ytor samt el och ventilationsåtgärder. Beroende på hur mycket av korridoren som byggs bort genom att öppna upp ytor så bedöms kostnaden till 10 -15 Mkr.

Till ombyggnaden av källarplanet kan eventuellt läggas Lupinsalen som skulle kunna bli ett komplement. Salen kan på sikt byggas till och utvecklas till en fin mötesplats. En förutsättning är att nuvarande arkiv flyttas. Eventuellt bör utredas att också flytta nuvarande telestation. En samlokalisering mellan arkivet och skolans bibliotek kan vara lösningen och något som både biblioteket och föreningen ser positivt på.

## **Schablonkostnader för de olika alternativen**

En nybyggnation är det dyraste alternativet. Alternativet har fördelen att det innebär ett nytt landmärke och nya effektiva lokaler anpassade till verksamheten. Uppskattningsvis ligger kostnaden på 60-80 Mkr??

En ombyggnad i kombination med en mindre tillbyggnad bedöms bli något billigare än nybyggnadsalternativet.

Att utveckla befintliga lokaler bedöms innebära en kostnad på 10 till 15 Mkr. Detta är dock endast en löning på kort sikt och måste kompletteras med en långsiktig lösning som kräver ytterligare åtgärder.



## **Driftekonomiska effekter**

Nybyggnation ger effektiva ytor och låga driftskostnader. Ombyggnad kan ge vissa positiva effekter, framför allt genom att ventilationen i hus A åtgärdas och byggnaden för ett bättre isolerat tak. Bibliotekets glaspartier bör ses över vid en ombyggnad. Glaspartierna är otäta och oekonomiska ur ett energiperspektiv.

En utveckling av befintliga lokaler påverkar knappast driftkostnaderna – ytterligare ventilation kan snarare ge en ökning än en minskning. En positiv effekt är att skolans lokaler utnyttjas bättre.

## **Genomförandetid**

Nybyggnad och ombyggnad ger en byggstart tidigast 2019 och ett färdigställande år 2021. En utveckling av befintliga lokaler innebär att fritidsgården och kulturskolan kan evakueras redan under 2017.

## **Behov av planer och planändringar – myndighetskrav**

Nybyggnad och ombyggnad kräver bygglov.

## **Ägande eller inhyring**

Alternativet att av extern fastighetsägare hyra in lokaler till fritidsgård och kulturskolan har inte studerats. Bedömningen är att en samlokalisering med skolan är något som alla parter kan dra nytta av.

## **Riskinventering**

Den mest akuta risken är att kommunen tvingas stänga fritidsgården och kulturskolan pga. problem med inomhusklimatet. Ett snabbt beslut och en snabb evakuering förordas därför. Alternativ 3 innebär sannolikt begränsningar på verksamheten och dessa måste kartläggas och hanteras. Sannolikt kan skolans lokaler nyttas till viss del. Även detta måste utredas.

Skolan har behov av ytterligare lokaler. Väsentligt är att lösningen av fritidsgården/kulturskolan inte blockerar framtida utbyggnadsplaner för skolan. Om möjligt bör dessa behov beaktas inom projektet.

## Slutsats och rekommendation

På grund av det akuta läget för fritidsgården/kulturskolan är rekommendationen ett utförande som sker etappvis.

Den första etappen innebär alternativ 3, evakuering av fritidsgården och kulturskolan till skolans källarvåning i hus A. Detta blir en temporär lösning som i ett senare skede kan utvecklas för att täcka både skolans och kulturskolans behov.

I en andra etapp utvecklas Lupinsalen till att inrymma fritidsverksamheten, men också till att vara en mötesplats för ungdomarna. I samband med detta iordningställs alternativa lokaler till Mälaröarnas Folkrörelsearkiv.

I en avslutande etapp sker en om- och tillbyggnad av skolans byggnad A. Vid ombyggnaden av hus A åtgärdas ventilationsproblemen, inklusive taket som byggs om och isoleras. Skolans administrativa ytor expanderar ut i biblioteket som byggs ut genom att addera en ny synlig och öppen bibliotekslokal som vänder sig mot Stenharma centrum. Man ser också över skolans övriga behov av ytterligare ytor.

Genom en kombination av alternativ 3 och alternativ 2 så löses det akuta problemet och på lite längre sikt tillgodoses skolans, fritidsgårdens och kulturskolans lokalbehov samtidigt som två mötesplatser skapas – en möteplats för ungdomar i anslutning till Lupinsalen och ett bibliotek som vänder sig ut mot Stenhamra centrum.

Om uppdrag erhålls kan projektering och ombyggnad av källarlokalen påbörjas snarast. Det möjliggör en evakuering av kulturskolan och fritidsgården under sommaren och att nuvarande fuktskadade byggnad rivs i samband med detta. Kostnaden för ombyggnaden uppskattas till 10 – 15 Mkr.

Projektering av etapp 2 och tre kan påbörjas efter beställning. Lupinsalen kan färdigställas under 2017/2018 och renoveringen av hus A påbörjas under 2018/2019 för att färdigställas 2019/2020.