

## Kommunstyrelsen

Cecilia Moar  
Fastighetschef  
cecilia.moar@ekero.se

# PM - Paviljonguppställningar Ekebyhovskolan och Birkaskolan - inriktningsbeslut

Dnr KS23/398

## Bakgrund

Birkaskolans och Ekebyhovsskolans verksamheter är beroende av paviljonguppställningar med tidsbegränsade bygglov. Flera av dessa tidsbegränsade bygglov löper ut under 2024 och kan ej förlängas. En paviljonguppställning på Ekebyhovskolan har tidsbegränsat bygglov som löper ut 2025, men detta bedöms kunna förlängas.

Tidsbegränsat bygglov kan beviljas då ansökan gäller ett tidsbegränsat behov. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 10 år i taget. Bygglovets förlängning kan ges för högst 5 år i taget, under förutsättning att en ansökan om förlängning lämnas in innan giltighetstiden har gått ut. Den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat bygglov får inte överstiga 15 år.

## Birkaskolan

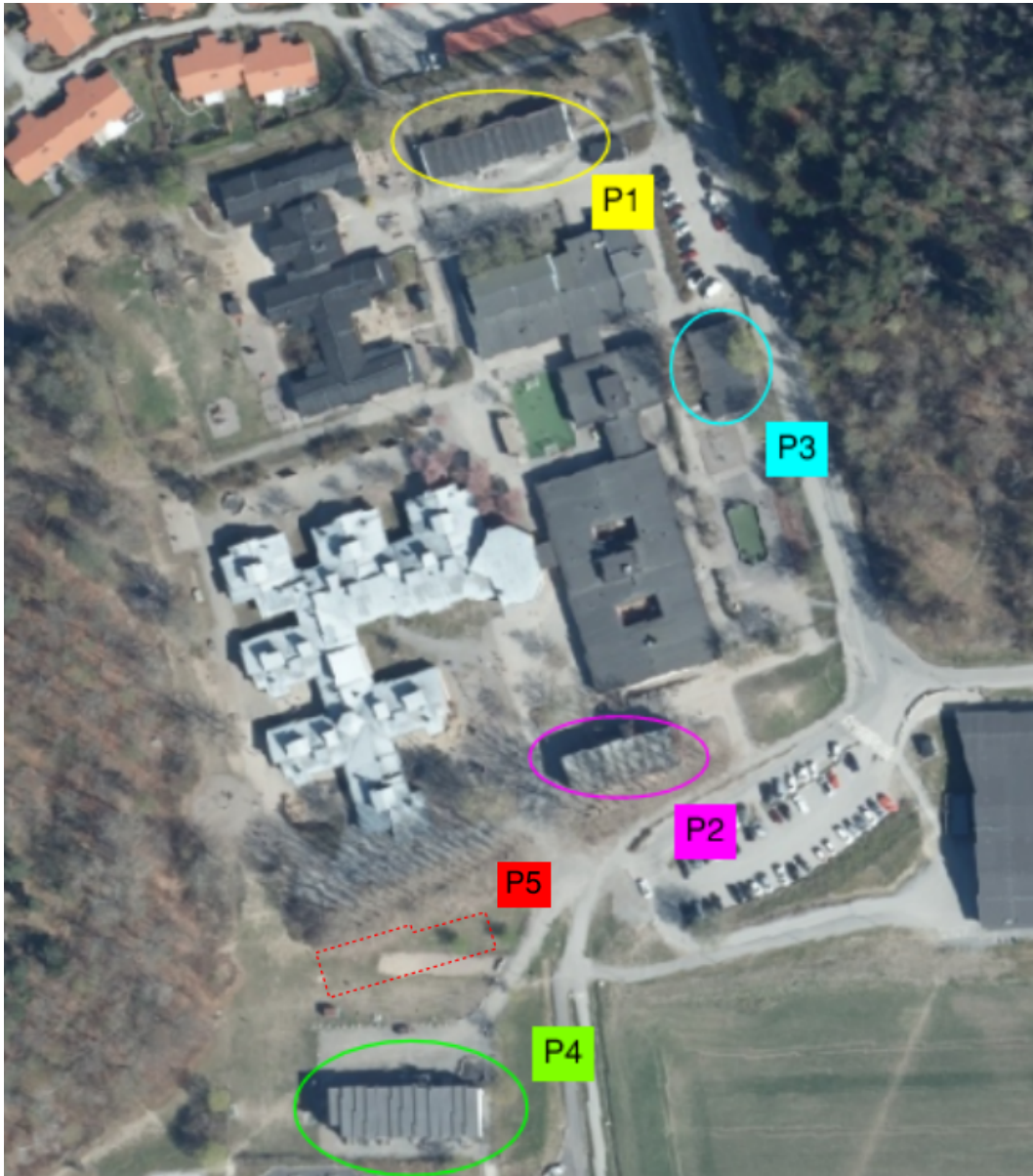
Birkaskolan är en friskoleverksamhet som idag bedrivs delvis i Tappströmsskolan och delvis i en paviljonguppställning på Tappströms skolområde.



Paviljonguppställning Dnr BYGG.2016.470, bygglov tom 2024-06-16

### Ekebyhovskolan

Ekebyhovskolan är en kommunal skola och verksamhet bedrivs delvis i paviljonger inom och i anslutning till skolområdet.



**P1** (A-spår) Dnr BYGG.2019.178, bygglov tom 2024-11-25

**P2** (Förskoleklass) Dnr BYGG.2019.177, bygglov tom 2024-06-30

**P3** (Anpassad grundskola) Dnr BYGG.2019.179, bygglov tom 2025-08-01

**P4** (Grundskola) Dnr BYGG.2019.191, bygglov tom 2025-08-01

**P5** Nystads tillkommande evakueringspaviljong för grundskolans verksamhet

### Ekebyhovsskolan på Bryggavägen

Elevantalet i Ekebyhovsskolan har ökat väsentligt och så har även Ekerö kommuns behov av skolplatser. Initialt planerades om- och tillbyggnad av den befintliga skolan, men detta visade

sig inte vara genomförbart med tanke på skolans dåliga skick samt att omfattande evakuering skulle krävas. 2018 fattade Barn- och utbildningsnämnden ett inriktningsbeslut om att bygga en helt ny skola på Bryggavägen. För att kunna uppföra de nya skollokalerna krävdes en ny detaljplan och arbetet med denna påbörjades 2018.

Detaljplanen antogs i augusti 2022, men överklagades och vann slutligen laga kraft 23 december 2022. Den nya skolan planerades initialt vara klar för inflyttning höstterminen 2024, men då detaljplanearbetet drog ut på tiden har tidplanen förskjutits.

På Bryggavägen pågår sedan juni 2023 produktion av nya skollokaler för skolans verksamhet och dessa planeras vara klara för inflyttning under hösten 2025. När den nya skolan är färdigställd kommer hela verksamheten att lämna det befintliga skolområdet och flytta in i den nya skolan på Bryggavägen. Projektet arbetar mot en försening på ca 6 veckor, men hoppas kunna färdigställa skolan för inflyttning i augusti 2025. Detta kan dock ej garanteras i dagsläget.

### **Ekebyhovs skolområde**

Då Ekebyhovskolans verksamhet var bestämd att flyttas till den nya skolbyggnaden ingick Ekerö kommun och Nystad Stadsutveckling AB i mars 2020 en avsiktsförklaring avseende överlåtelse av Ekebyhov 1:391 och byggnaderna för Ekebyhovskolan och Ekebyhovs förskola. Försäljningen överklagades till både Förvaltningsrätten och Kammarrätten, men Nystad Ekerö Skolfastigheter AB är sedan 9 februari 2022 lagfaren ägare till fastigheten och byggnaderna.

Ekerö kommun hyr och förvaltar grundskolelokalerna till dess att verksamheten under hösten 2025 flyttar till nyproducerade skollokaler på Bryggavägen. För Ekebyhovs förskola finns ett 10-årigt hyresavtal där kommunen ansvarar för drift och förvaltning av byggnaden.

Nystad avser att uppföra två nya grundskolor med planerad friskoleverksamhet, varav den första skolbyggnaden planeras för Birkaskolan med Ekerö kommun som förstahandshyresgäst. Nystad avser att påbörja utvecklingen av skolområdet genom att evakuera delar av Ekebyhovskolans verksamhet till paviljonger i anslutning till befintlig skola. Därefter kommer delar av den befintliga skolan rivas och produktion av nya Birkaskolan påbörjas.

Byggentreprenaden för nya Birkaskolan handlas upp av Ekerö kommun som överlåter kontraktet till Nystad. Upphandling genomfördes hösten 2023, men avbröts då inga anbud kvalificerades. En ny upphandling pågår i dagsläget och avses att tilldelas på Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott i december 2023. Med anledning av detta har byggstart förskjutits ca 3 månader. Rivningen planeras nu att påbörjas i mars 2024 och den nya skolan planeras färdigställas under hösten 2025. Den andra friskolan kommer att uppföras efter det att Ekebyhovskolans verksamhet flyttat in i de nya skollokalerna på Bryggavägen.

## Uppdrag

Då färdigställandet av nya Birkaskolan och nya Ekebyhovsskolan försenats på grund av sina respektive överklagandeprocesser hinner flera paviljonguppställningars tidsbegränsade bygglov löpa ut trots att inga nya lokaler finns att tillgå. Paviljongerna har tidsbegränsade bygglov som enligt Plan- och bygglagen inte går att förlänga efter sina 15 beviljade år.

Birkaskolans paviljonguppställning har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut 16 juni 2024 och detta kan ej förlängas. Verksamhetens behov kvarstår även under tiden mellan utgången bygglov och inflytt i nyproducerade och ändamålsenliga lokaler.

Ekebyhovsskolans paviljong P1 har ett bygglov som löper ut 25 november 2024 och detta kan ej förlängas. P1 planeras att avetableras under 2024 innan bygglovet löper ut men även på grund av att verksamheten kommer att påverkas negativt av Nystads byggnation av nya Birkaskolan. Paviljonguppställningen är uppsagd för omförhandling av avtalstiden, detta för att möjliggöra avetablering innan bygglovet löper ut.

Ekebyhovsskolans paviljong P2 har ett bygglov som löper ut 30 juni 2024 och detta kan ej förlängas. Verksamhetens behov kvarstår även under tiden mellan utgången bygglov och inflytt i nyproducerade och ändamålsenliga lokaler.

Ekebyhovsskolans paviljong P3 har ett bygglov som löper ut 1 augusti 2025. Hyresavtalet är uppsagt och paviljongen avetablerades i november 2023. Ytan kommer därefter att ingå i Nystads arbetsområde vid byggnationen av nya Birkaskolan.

Ekebyhovsskolans paviljong P4 har ett bygglov som löper ut 1 augusti 2025 och bedöms kunna förlängas om behov av detta finns.

Uppdraget består av att utreda vilka alternativa lösningar som finns att tillgå för de paviljonger som behöver avetableras inom de tidsbegränsade bygglovens löptid men innan de nya skolbyggnaderna är klara för inflyttning, dvs Birkaskolans paviljonguppställning och Ekebyhovsskolans paviljong P2.

### **Alternativ 1 - Söka bygglov för befintliga paviljonguppställningar**

Birkaskolans paviljonguppställning har ett bygglov som löper ut 16 juni 2024 och detta kan ej förlängas. Byggnaden är planenlig, men uppfyller varken krav på gestaltning eller anpassning till platsen. Energikrav enligt nu gällande BBR bedöms ej kunna uppfyllas utan omfattande ombyggnation.

Ekebyhovsskolans paviljonguppställning P2 har ett bygglov som löper ut 30 juni 2024 och detta kan ej förlängas. P2 bedöms inte kunna avetableras inom bygglovstiden, detta då den är kritisk för att skolan ska kunna fortsätta bedriva undervisning. P2 är planenligt placerad, men då Nystad sökt och erhållit bygglov för uppförandet av nya Birkaskolan kommer den totala byggrätten att överskridas om permanent lov sökes. Dock kan detta betraktas som en

mindre avvikelse. Gestaltningen av paviljongen bedöms inte uppfylla krav på gestaltning och anpassning till platsen. Byggnaden är inte heller tillgänglig då hiss saknas, dessutom bedöms dagens energikrav ej kunna uppfyllas.

Detta sammantaget innebär att ingen av paviljonguppställningarna som behöver stå kvar efter utgången bygglov bedöms kunna erhålla permanent bygglov. Det är inte heller möjligt att förlänga de tidsbegränsade byggloven, detta då lagstöd för detta saknas. Alternativet att söka bygglov för de befintliga paviljonguppställningarna bedöms därmed inte vara realiserbart.

### **Alternativ 2 – Evakuera verksamheterna till andra lokaler**

Avetablering av paviljonger vars bygglov löper ut och omlokalisering av verksamheterna till andra lokaler eller av Ekerö kommun nyetablerade paviljonguppställningar. Detta alternativ är i linje med Plan- och bygglagen.

- Flytt av befintliga paviljonger: Befintliga paviljonguppställningar avetablas och flyttas till annan plats. Detta skulle innebära stora tekniska svårigheter och stor påverkan på verksamheten samt nytt bygglov och nya anslutningar för el, vatten och avlopp. Tidsaspekten är även problematisk. Bedömningen är därmed att befintliga paviljonger inte kan återanvändas och flytta till en ny placering.
- Nyetablering av paviljonger: Befintliga paviljonger avetablas och nya paviljonguppställningar etablas. Kostnaden för att etablera nya paviljonger för att tillgodose verksamhetens behov bedöms uppgå till 10–15 mkr beroende på placering och utformning och därtill kommer en hyreskostnad under etableringsperioden. Detta alternativ skulle även innebära upphandling, bygglovsansökan och anslutningsavgifter. Tiden är mycket snäv för att hinna med detta i tid innan paviljongerna behöver avetablas.
- Evakuering till befintliga och/eller inhyrda lokaler: Detta alternativ innebär att paviljongerna avetablas och att verksamheterna omlokaliseras inom befintligt fastighetsbestånd eventuellt i kombination med inhyrda lokaler. Detta alternativ innebär omfattande verksamhetspåverkan och att verksamhetsanpassningar av lokaler krävs. Det kan även innebära påverkan på andra verksamheter än Ekebyhovskolan och Birkaskolan – konsekvensanalys krävs i samverkan med Barn- och utbildningsförvaltningen.

Detta sammantaget innebär att alternativet att evakuera verksamheterna till befintliga eller inhyrda lokaler bedöms att vara realiserbart, men är tidskrävande och kräver både bygglovsansökan och medför omfattande obudgeterade investeringskostnader på grund av verksamhetsanpassningar i befintliga lokaler och förändrad hyreskostnad. Beroende på placering kommer det även att innebära verksamhetspåverkan både i form av störningar, flytt samt tillkommande hyres- och personalkostnader.

### **Alternativ 3 - Ingen åtgärd**

Paviljonguppställningarna för Birkaskolan och Ekebyhovskolans paviljong P2 står kvar trots att byggloven har löpt ut. Detta alternativ är inte i linje med Plan- och bygglagen. Det

innebär inga verksamhetsförändringar, men kostnader i form av sanktionsavgifter kommer att uppstå.

### **Tidplan**

Ekebyhovskolans paviljong P3 är uppsagd och avetablerades i november 2023.

Birkaskolans paviljonguppställning avetableras preliminärt i mitten av juni 2024. Innan dess behöver evakueringslokaler vara färdigställda. Planering för evakuering behöver starta omgående. Hyresavtal för paviljongerna tom 2024-08-31 med 6 månaders uppsägningstid, annars förlängs hyresavtalet löpande med 6 månader.

Ekebyhovskolans paviljong P2 avetableras preliminärt i slutet av juni 2024. Innan dess behöver evakueringslokaler vara färdigställda. Planering för evakuering behöver starta omgående. Hyresavtal för paviljongerna tom 2024-07-31 med 6 månaders uppsägningstid, annars förlängs hyresavtalet löpande med 12 månader.

Ekebyhovskolans paviljong P1 planeras avetableras under hösten 2024. Paviljongerna är uppsagda för omförhandling av hyrestiden för att möjliggöra avetablering under hösten.

Ekebyhovskolans paviljong P4 planeras avetableras preliminärt hösten 2025. Hyresavtal för paviljongerna tom 2024-11-30 med 9 månaders uppsägningstid, annars förlängs hyresavtalet löpande med 12 månader.