

Kommunstyrelsen

§ 85

Verksamhetslokaler Stenhamra (KS17/103)**Beslut**

1. Kommunstyrelsen godkänner föreslagen inriktning av verksamhetslokaler.
2. Kommunstyrelsen beslutar omdisponera investeringsbudgeten 2017 enligt förslag.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ianspråka investeringsmedel för verksamhetslokaler Stenhamra, totalt 5,8 mkr och att dessa överförs till Tekniska nämnden för genomförande.

Sammanfattning

Fritidsgård och kulturskola i Stenhamra har akut behov av nya lokaler. Fastighetskontoret har utrett olika alternativ och förordar en upprustning och renovering av fritidsgårdens lokaler där även kulturskolan får egna lokaler. Nämndkontor kultur instämmer i fastighetskontorets bedömning och förslag till kortsiktig lösning av fritidsgårdens och kulturskolans lokalbehov. Långsiktigt bör kulturverksamhetens lokalbehov tillgodoses i samband med utbyggnad av Stenhamraskolan.

Beslutsunderlag

- §103 KSau Verksamhetslokaler Stenhamra
- Tjänsteutlåtande - Verksamhetslokaler Stenhamra
- PM - Stenhamra kulturskola och fritidsgård 2017-08-18

Expedieras till

Tekniska nämnden - Fastighetskontoret
Nämndkontor kultur och fritid
Ekonomichef

Elisabet Lunde
Chef nämndkontor kultur och fritid
08-124 57 337
Elisabet.Lunde@ekero.se

Kommunstyrelsen

Verksamhetslokaler Stenhamra

Dnr KS17/103

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner föreslagen inriktning av verksamhetslokaler

Kommunstyrelsen beslutar omdisponera investeringsbudgeten 2017 enligt förslag.

Kommunstyrelsen beslutar att ianspråkta investeringsmedel för verksamhetslokaler Stenhamra, totalt 5,8 mkr och att dessa överförs till Tekniska nämnden för genomförande.

Sammanfattning av ärendet

Fritidsgård och kulturskola i Stenhamra har akut behov av nya lokaler. Fastighetskontoret har utrett olika alternativ och förordar en upprustning och renovering av fritidsgårdens lokaler där även kulturskolan får egna lokaler. Nämndkontor kultur instämmer i fastighetskontorets bedömning och förslag till kortsiktig lösning av fritidsgårdens och kulturskolans lokalbehov. Långsiktigt bör kulturverksamhetens lokalbehov tillgodoses i samband med utbyggnad av Stenhamraskolan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2017-08-24, Nämndkontor kultur och fritid, Verksamhetslokaler Stenhamra

PM 2017-08-18, Fastighetskontoret, Stenhamra fritidsgård och kulturskola

Ärendet

Kultur- och fritidsnämnden godkände i maj 2017 inriktning för verksamhetslokaler Stenhamra. Inriktningen innebar ombyggnad av Lupinsalen för fritidsgårdens verksamheter samt ombyggnad av källarlokalerna i Stenhamraskolan för kulturskolans verksamheter.

Ny bedömning av fastighetskontoret

Vid den fortsatta beredningen inför kommunstyrelsens beslut har fastighetskontoret tagit fram en ny förstudie med en annan bedömning och redovisar tre olika alternativa förslag till lösning. Två av alternativen innebär renovering av nuvarande fritidsgård och ett alternativ ombyggnad av Stenhamraskolans källare för kulturskolan samt etablering av nya moduler för fritidsgården.

Fastighetskontoret förordar att nuvarande fritidsgård renoveras och bereder plats för fritidsgårdsverksamhet och kulturskola. Bakgrunden är det akuta läget som lokalens skick innebär för verksamheten samt att renovering kan påbörjas snarast. Alternativet innebär en investering på ca 5,75 mkr som skrivs av på 5 år.

Ekonomi

I Kommunstyrelsens investeringsbudget 2017-2021 finns totalt 63 mkr för verksamhetslokaler Stenhamra varav 1 mkr 2017 och 2 mkr 2018. För igångsättning ombyggnad fritidsgård hösten 2017 fordras omdisponering av investeringsmedel.

Fastighetskontoret har föreslagit omdisponering av medel enligt nedanstående.

	Proj nr	Investeringsobjekt	Tkr	Förslag till beslut
KS	2100	Stenhamra verksamhetslokaler	1 000	Ianspråktagande
KS	2169	Aktivitetshus Svanhagen	3 000	Omdisponering och ianspråktagande
KS	2345	Träkvistavallen omklädningsrum	1 800	Omdisponering och ianspråktagande
			5 800	

Nämndkontor kultur och fritids bedömning

Ekerö kultur och nämndkontor kultur och fritid instämmer i den prioritering som görs av fastighetskontoret om renovering av nuvarande fritidsgård samt de motiv som framförs. Kontoren förordar alternativ 1B med ianspråktagande av hela fritidsgårdens yta. Den ökade ytan behövs för kulturskolans verksamhet som då kan lokalisera mer verksamhet från Tappström där lokaltillgången är en begränsande faktor.

I takt med att landsbygdskommunen övergång till en småstad och nya bostadsområden tillkommer med en ökande befolkning ställs krav på attraktiva anläggningar framförallt i de centrala delarna. Under den kommande två- till fyra års perioden ökar barn och ungdomsgruppen i kommunen , i åldern 13-18, med nära 500 barn och unga. Det kommer innebära ett större deltagartryck på nuvarande Kulturskola och övriga fritidsverksamheter (anläggningar, ungdomsgårdar och föreningsliv). Stenhamra beräknas att ca 250 barn och unga komma behöva beredas plats i kulturskolan inom en femårsperiod.

En långsiktig permanent lösning för fritidsgård och kulturskola, i ett nybyggt attraktivt centrum, bör därför tas fram. En förstudie, för kulturverksamhetens och bibliotekets lokaler samt utbyggnad av Stenhamraskolan, tas fram för att möjliggöra ytterligare en parallell.

Beslutet expedieras till

Tekniska nämnden - Fastighetskontoret
Nämndkontor kultur och fritid
Ekonomichef

Elisabet Lunde
Chef nämndkontor kultur och fritid

Stenhamras utveckling

Stenhamra är en växande tätort och ett av kommunens viktigaste utbyggnadsområden. Arbeta med en ny detaljplan pågår och i denna planeras förtätning med ett stort antal nya bostäder i centrala Stenhamra. Den planerade expansionen kommer att innebära ett ökat tryck på skolan och en utbyggnad av Stenhamraskolan, permanent lösning för förskolan samt eventuellt ytterligare en grundskola måste utredas.

Förtätningen kommer även att medföra ett ökat tryck på fritids- och kulturverksamheten vilket gör att det kommer att behövas lokalytor som kan möta en ökande efterfrågan inom fritidssektorn. Även folkbiblioteksverksamheten Barnens eget bibliotek i Stenhamra, som är ett integrerat skolbibliotek, kommer att påverkas.

Fritidsgård och kulturskola

Stenhamra fritidsgård och kulturskola hyr idag lokaler som är i stort behov av upprustning om verksamheten ska kunna fortgå i lokalerna. Utredningar visar på fuktproblem som har påverkat inomhusmiljön i sådan grad att rivning diskuterats av fastigheten. Mer omfattande utredningar visar dock att problemen främst består av rötskadade fönster och till viss del även läckage från taket. Tidigare fuktskador på grund av spruckna rör är åtgärdade och uttorkade. Sprickbildningar finns i grundsockeln, vilket måste åtgärdas för att förhindra att ytterligare fuktskador uppkommer. Ett nyare ventilationsaggregat har installerats, men detta utnyttjas för närvarande bara till viss del.

Byggnaden ligger på fastighet Stockby 1:73 där planer finns för bostadsproduktion med bedömd byggstart om ca 5 år. Byggnaden är på 765 kvm, varav 215 kvm är vakant. På grund av planerad bostadsproduktion är det inte aktuellt med nybyggnation på den aktuella fastigheten.

Förutom byggnaden innehållande fritidsgård och kulturskola finns ytterligare två byggnader på fastigheten; en tidigare förskola som idag är HVB-hem samt en förskola i form av tillfälliga moduler.

Lokalisering och alternativa möjligheter – kortsiktig lösning

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

Kulturskolan har ett behov av att utöka sina lokaler samt att få en separat entré. 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.

En kortsiktig lösning för fritidgården/kulturskolan kan ske genom att den befintliga byggnaden renoveras och eventuellt till viss del byggs om för att tillskapa ytor, alternativt evakuering av fritidgården till modulbyggnad i kombination med utveckling av källaren i Stenhamraskolans A-hus för att rymma kulturskolan. Tre alternativ för det kortsiktiga behovet av lokaler har identifierats:

1A. Befintliga lokaler rustas upp

En etappvis renovering av befintliga lokaler med pågående verksamhet genomförs. Renoveringen omfattar bland annat att samtliga fönster, partier och dörrar byts, yttertaket lagas vid behov, sprickor i grundsockel lagas, viss ytskiktsrenovering och mattbyte, nya radiatorer och armaturer, ventilationssystem kompletteras och injusteras. Dessa åtgärder kommer att innebära en stor förbättring av inomhusklimatet och säkerställer att verksamheten kan vara kvar i byggnaden till dess att permanenta lokaler kan stå klara.

Alternativ 1A innebär ingen utökning av befintliga ytor. Mindre fasadändringar kräver bygglov, men i övrigt kan renoveringen starta tämligen omgående. Beroende på hur projektet planeras kan upphandling av byggentreprenör krävas.

1B. Befintliga lokaler rustas upp och utökas

Åtgärder lika alternativ 1A, men ytorna utökas från nuvarande 550 kvm till 765 kvm då den vakanta lokalen ianspråktas. Även de nya ytorna berörs av renovering och ombyggnad för att anpassa lokalerna för kulturskolans verksamhet.

2. Evakuering till modulbyggnad samt källaren i A-huset

Detta alternativ innebär att fritidgården evakueras till en modulbyggnad och kulturskolan flyttar till källaren i Stenhamraskolans A-hus. Alternativ 2 innebär att ytorna utökas från nuvarande 550 kvm till ca 986 kvm. Främsta anledningen till den markanta ökningen är att inget samnyttjande av ytor är möjligt då verksamheterna evakueras i separata lokaler.

Källarplanet i A-huset utvecklas genom bland annat ytskiktsrenovering, viss omdisponering av ytor samt el, radonsanering och ventilationsåtgärder. Nyligen har en musikal iordningställts i källarplanet, vilken är möjlig att samnyttja med skolan utanför ordinarie lektionstid. Ombyggnaden av A-

husets källare skulle kunna utgöra en del av en permanent lösning som i ett senare skede kan utvecklas för att täcka både skolans och kulturskolans behov. Dock är takhöjderna begränsade och lokalerna är mörka. Utrymning och tillgänglighet måste särskilt beaktas. Om omfattande ombyggnad av resterande A-huset genomförs kommer dock hela byggnaden att behöva evakueras, vilket då även påverkar kulturskolan.

Fritidsgården evakueras till en temporär modullösning som placeras antingen på samma plats som den befintliga fritidsgården eller på strategisk plats i anslutning till skolgården. Om den befintliga ytan ska nyttjas måste byggnaden först rivras, vilket innebär att lokaler för fritidsverksamheten under ett antal månader kommer att saknas. Dock blir kostnaderna lägre för markarbeten, vatten, va mm då det redan finns i den befintliga byggnaden. Om annan yta föredras blir dessa kostnader högre.

En modullösning kräver bygglov och utveckling av källaren i A-huset byggnadsmålan. Upphandling av modulleverantör och byggtreprenör måste även genomföras.

Lokalisering och alternativa möjligheter – långsiktig lösning

Långsiktigt ses Lupinsalen på fastighet Stockby 3:36 som en möjlig placering för fritidsgård och kulturskola. Detta sker genom en om- och tillbyggnad eller en helt ny byggnad i samma läge. Det kan bli svårt att rymma båda verksamheterna i ett plan, så källaren i A-huset kan vara en del av en permanent lösning. Alternativt kan en tillbyggnad eller ny byggnad utföras i två plan.

Lupinsalen är en tidigare telestation på ca 150 kvm, robust byggd i tegel med tämligen små "fönstergluggar". Fastigheten angränsar till Stenhamra skola. Idag är en fiberstation inrymd i en del av byggnaden och den stora salen nyttjas av intresseföreningen Mälaröarnas Folkrörelsearkiv.

Lupinsalen måste tomställas för att ge fortsättningar för permanenta lokaler till fritidsgård och kulturskola. Folkrörelsearkivet är positivt inställda till en flytt till källaren i Stenhamraskolans A-hus då de ser positivt på närheten till biblioteket och möjligheten att samnyttja ytor. Med utgångspunkt i de ytor som utnyttjas idag, så beräknas folkrörelsearkivet behöva ca 115 kvm yta för arkiv och mötesplats samt 25 kvm för personalrum. Detta bör planeras redan vid en eventuell flytt av kulturskolan till A-husets källare, dock behöver flytten inte genomföras förrän arbetet med de permanenta lokalerna påbörjas.

Avtalet med Telia Company löper ut 2022-12-31 och måste sägas upp två år innan avtalsperiodens slut, annars förlängs det per automatik med fem år. En tidigare flytt av Telias fiberstation är möjlig, men kostsam.

Stenhamraskolan ligger på fastighet Stockby 3:68 och är idag drygt 6000 kvm, men har ett behov av utbyggnad för att rymma större kapacitet. Plan är under framtagande för att få en bättre bild av skolkapaciteten i Stenhamra. Skolan består av sex byggnader: hus A, B, G, L, M och S. Avseende A-huset finns behov av att bygga ut bibliotek, matsal samt ytterligare ytor för personal, mötesrum, administration och skolhälsa, vilket måste utredas vidare.

Ett helhetsgrepp för hela skolområdet inkl. fritidsgård, kulturskola och bibliotek bör utredas då det finns förutsättningar att samnyttja funktioner och samarbete, vilket positivt för alla parter.

Kostnader för de olika alternativen

Alternativ 1A (550 kvm) innebär en investering på ca 4,6 mkr som skrivs av på 5 år (kort avskrivning pga att fastighetens kommer att rivs inom några år för att bereda plats för bostäder). Ny årshyra ca 1,5 mkr, att jämföra med nuvarande 687 tkr.

Alternativ 1B (765 kvm) innebär en investering på ca 5,75 mkr som skrivs av på 5 år (kort avskrivning enligt ovan). Ny årshyra ca 1,9 mkr.

Alternativ 2 (986 kvm) innebär en investering på ca 5,4 mkr i A-husets källare som skrivs av på 15 år samt etablering av moduler ca 3 mkr som skrivs av på 5 år. Ny årshyra blir ca 2,5 mkr.

Genomförandetid

Beroende på vilket alternativ som blir aktuellt ser tiderna olika ut. Alternativ 1A och B kan påbörjas relativt omgående och utförs etappvis med pågående verksamhet. Första kvartalet 2018 kan ombyggnaden vara helt klar.

Alternativ 2 har längre genomförandetid och beroende på placering av modulbyggnad kan evakuering av verksamheterna vara möjlig under våren alternativt hösten 2018. Detta under förutsättning att upphandling eller bygglov ej överklagas.

Riskinventering

Den mest akuta risken är att kommunen tvingas stänga fritidsgården och kulturskolan pga. problem med inomhusklimatet. Ett snabbt beslut och en snabb evakuering eller renovering av befintliga lokaler förordas därför.

Risken för överklagande av bygglov eller upphandling finns alltid och kan innebära förseningar. Detta kan innebära problem om nya lokaler för verksamheten inte kan stå klara innan dess att arbetena med de nya bostäderna ska påbörjas. Väsentligt är även att lösningen av fritidsgården/kulturskolan inte blockerar framtida utbyggnadsplaner för skolan.

Kalkylbedömningarna är högs preliminära, men ger en indikation på förhållandet mellan de olika alternativen.

Slutsats och rekommendation

På grund av det akuta läget för fritidsgården/kulturskolan är rekommendationen ett utförande som sker etappvis och påbörjas snarast. Den första etappen innebär antingen evakuering av fritidsgården och kulturskolan till eller upprustning av befintliga lokaler. Projektering och planering kan påbörjas omgående efter beställning.

Genom en upprustning de befintliga lokalerna kan arbetena påbörjas hösten 2017 och slutföras under början av 2018. Vid en eventuell utökning av lokalytan kan även kulturskolans behov av fler undervisningsrum och separat entré tillgodoses. Med detta alternativ påverkas inte heller verksamheterna av en eventuell utbyggnad av Stenhamra-skolans A-hus och den evakuering som då måste genomföras. Rekommendationen från fastighetskontoret är därför att fatta beslut om alternativ 1A eller 1B, beroende på vilket behov av lokalyta som finns.

Den andra etappen omfattar en permanent lösning för kulturskolan och fritidsverksamheten i Stenhamra. En ombyggnation av Lupinsalen alternativt en ny byggnad i samma läge kan vara en långsiktig lösning för fritidsgård och kulturskola. I samband med detta iordningställs alternativa lokaler till Mälaröarnas Folkrörelsearkiv, förslagsvis i källaren på Stenhamraskolans A-hus. Viktigt är även att skolans behov av ökad kapacitet och utökade lokaler liksom A-huset inkl. bibliotekets utbyggnad utreds för att få ett helhetsgrepp över hela skolområdet. En förstudie kan som ett första steg genomföras 2018.

Ekerö 2017-08-18
Cecilia Moar
Projektledningschef
Fastighetskontoret