



Handläggare
Therese Alven
Ekonomi- och uppföljningssektorn

Diarienummer
2018KS/0027

Kommunstyrelsen

Framtida användningsområde för rektorsvillan på Ekedalstomten

Förslag till beslut

1. Förslag på framtida användningsområde för rektorsvillan på Ekedalstomten för kulturskolans räkning godkänns.
2. Kommunstyrelsens uppdrag avseende rektorsvillan på Ekedalstomten är därmed slutfört.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Bakgrund

Kommunstyrelsen har den 11 oktober 2017 beslutat att de gamla byggnaderna på Ekedalstomten, förutom rektorsvillan, ska renoveras på ett yteffektivt sätt som främjar en god lär- och undervisningsmiljö. Samtidigt fick kommundirektören i uppdrag att utreda det framtida användningsområdet för rektorsvillan på Ekedalstomten med kostnadsberäkning inkluderat¹.

Ärendebeskrivning

Inledning

Farstavikens skola/Ekedal består av sju byggnader från olika tidsepoker. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och byggnaden har därmed ingen skydds- eller varsamhetsbestämmelse genom detaljplan. Rektorsvillan byggdes 1920 som rektorsbostad. Byggnaden är en tidstypisk 1920-talsvilla med en kompakt huskropp, brutet tak, lunettfönster i gavlar samt farstukvist. Idag används byggnaden delvis för kulturskolans verksamheter.

Byggnadens skick

Byggnaden omfattar ca 185 kvm och består av två våningar plus källare, se ritning och bilder i bilaga 1. Källarvåningen är oinredd. Byggnaden har generellt genomgått få förändringar bortsett från byte av uppvärmningsanläggning och enklare åtgärder som byte av blandare och sanitetsporlin. Byggnaden har självdragssystem dock med förstärkt fläkt i badrum och köksfläkt med imkanal. Grundliga undersökningar av vatten, avlopp och el har inte utförts och behöver ses över innan byggnaden används i större omfattning än vad som nu är fallet. Erforderliga utrymningsvägar finns.

¹ Kommunstyrelsens sammatrådesprotokoll 2017-10-11, § 200, diarienumr 2016KS/0709

Diarienummer
2018KS/0027

Exteriört har byggnaden ett omfattande underhållsbehov. I synnerhet vindskivor, knutbrädor och fönster är i behov av grundlig renovering. Interiört har få åtgärder genomförts sedan huset användes som bostad. Våtrum och toaletter är i behov av renovering, främst då modernt tätskikt troligtvis saknas. Sker en ändrad användning till bostad bör detta åtgärdas då fuktbelastningen kommer att öka. Kök är av äldre standard men fullt funktionsdugligt.

Användningsområden

Det finns ett flertal möjliga användningsområden för huset. Dessa beskrivs översiktligt nedan.

Skolverksamhet

Byggnaden skulle även fortsättningsvis kunna användas för skolverksamhet, främst då för yngre åldrar alternativ fritidsverksamhet. Byggnadens planlösning och faktumet att det är två våningar utan hiss innebär dock att den inte är optimal för skolverksamhet. Farstavikens skola/Ekedal har även angett att man inte har något behov av byggnaden för skol- eller fritidsverksamhet.

Kulturskolans verksamhet

I takt med en växande befolkning har Kultur- och fritidsnämnden ett ökat behov av lokaler för kulturundervisning, främst genom Värmdö kulturskola. Kapacitetsbrist finns främst i Gustavsberg som idag har många elever som står i kö. Rektorsvillan används idag för kulturskolans räkning men inte i full omfattning då lokalerna inte är anpassade för verksamheten. Byggnadens läge är lämplig för kulturskolans verksamhet då den ligger i anslutning till Ekedalsskolan. I det fall byggnaden även fortsättningsvis ska användas för kulturskolans verksamhet behöver en renovering och anpassning av lokalerna genomföras. Främst behöver ljuddämpande åtgärder utföras interiört så att byggnaden blir möjlig att använda för musikundervisning. Utöver detta behöver fasader och fönster samt vissa brandtekniska åtgärder utföras. En tidig kostnadsuppskattning för renovering av byggnaden för kulturskolans verksamhet uppgår till ca 500-600 tkr varav ca 150 tkr är verksamhetsspecifika.

Annan kommunal verksamhet

Byggnadens möjlighet att användas för annan kommunal verksamhet är begränsade. Delvis på grund av sitt läge mitt på en skolgård och delvis då det är svårt att tillgänglighetsanpassa för t.ex. daglig verksamhet.

Bostad

Det finns möjlighet att nyttja byggnaden som bostad. Byggnadens placering på tomten medför emellertid problem med såväl angöring som parkering i anslutning till huset. En långsiktig lösning som bostad är också mycket kostsam. En kortsiktig möjlighet är dock att nyttja huset som ett tillfälligt boende för nyanlända. Med tanke på boendets storlek är det mest ändamålsenligt för en större familj. Ett framtida nyttjande som bostad skulle kräva renovering av främst badrum och wc. Utöver detta behöver fasader och fönster samt vissa brandtekniska åtgärder utföras. Tillfälligt bygglov för ändrad användning krävs även i detta fall. En tidig kostnadsuppskattning för renovering av byggnaden som tillfällig bostad för nyanlända uppgår till ca 550-650 tkr varav ca 200 tkr är verksamhetsspecifika.

Diarienummer
2018KS/0027

Rivning

I det fall inget av ovanstående alternativ bedöms som aktuellt återstår möjligheten att riva huset. En rivning medför att skolgården blir större och kan nyttjas på ett mer optimalt sätt. Kostnaden för rivning och omhändertagande av miljöbelastande åtgärder uppskattas till ca 400-500 tkr.

Bedömning

Ur ett ekonomiskt perspektiv är det billigast att riva byggnaden. Detta skapar en möjlighet för en större skolgård vilket kommer befintlig skola till gagn. Emellertid finns möjlighet att nyttja byggnaden för kommunala verksamheter. De två användningsområden som är mest lämpliga är nyttjande för kulturskolans verksamhet eller som bostad för nyanlända. Kostnaderna för båda alternativen är tämligen likvärdiga. Behovet av ytterligare lokaler/bostäder för respektive verksamhet är stort. Byggnadens läge, med närhet till befintlig skola, talar dock för att lokalerna framgent bör nyttjas för kulturskolans verksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet utförs som ett investeringsprojekt och ryms inom budgeten för reinvestering fastigheter. I enlighet med gällande lokal- och fastighetspolicy tecknas preliminärt hyresavtal mellan tekniska nämnden och kultur- och fritidsnämnden innan projektstart. Förslaget innebär ökade kostnader för kultur- och fritidsnämnden i form av framtida hyra.

Konsekvenser för miljön

I enlighet med kommunens fastighets- och lokalpolicy ska minskad energianvändning, sunda materialval och en minskad miljö- och klimatpåverkan eftersträvas vid såväl ny-, om- och tillbyggnationer som vid sedvanliga underhållsrenoveringar av kommunens lokaler.

Konsekvenser för medborgarna

Föreliggande uppdrag bedöms ha positiva konsekvenser för berörda medborgare. T.ex. innebär det avlastning för föräldrar till kulturskolans elever att undervisning bedrivs på elevens hemskola.

Konsekvenser för barn

Föreliggande uppdrag bedöms ha positiva konsekvenser för berörda barn då kommunen kan erbjuda ytterligare platser till kulturskolans verksamheter. Närheten till befintlig skola medför även en kortare och säkrare väg mellan skol- och fritidsaktivitet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kommunens lokalstrateg och fastighetsenhet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ritningar och fotodokumentation Rektorsvillan	Bilaggs

Diarienummer
2018KS/0027

Camilla Broo
Kommundirektör

Hans Ivarsson
Sektorchef ekonomi och uppföljning

Sändlista för beslutsexpediering

Tekniska nämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Fastighetschef

Lokalstrateg