

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut och svar på återremiss för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania i Sickla

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ge exploateringsenheten Nacka stad i uppdrag att arbeta vidare med stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, och att ge enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att arbeta med utvecklingen av Sickla skola, i enlighet med tjänsteskrivelse daterad 2020-12-01.

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna tjänsteskrivelse daterad 2020-12-01 som svar på kommunstyrelsens återremiss på systemhandlingen för Sickla skolområde från 2019-06-03.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania har pågått sedan 2016. 2017 gick detaljplanen för projektet ut på samråd. Syftet med det då pågående planarbetet var att ge planstöd för 360 lägenheter och att möta det växande behovet av skol- och förskoleplatser.

Sedan dess har förutsättningarna förändrats i närområdet, bland annat förväntas efterfrågan på skolplatser inte öka lika snabbt som tidigare förutspåts. När en systemhandling för ombyggnad av Sickla skola togs upp för beslut till kommunstyrelsen 2019 återremitterades ärendet, med hänvisning till att behovet av storlek på skolan behövde klargöras. Även tillgång till idrottsanläggningar på västra Sicklaön behövde ses över.

Området består i dag av ett skolområde som inkluderar ett antal skolbyggnader, förskolan Växthuset och en gymnastikhall. Öster om skolområdet ligger den så kallade KKV-tomten,

som nu består av en fotbollsplan och en grusad yta. Här står också två paviljonger på tillfälligt bygglov som nyttas av skolan.

Exploateringsenheten Nacka stad och enheten för fastighetsförvaltning föreslår nu en utveckling av området som innebär att projektet delas upp i två delar; ett stadsutvecklingsprojekt och ett skolutvecklingsprojekt.

Skolan föreslås genomgå nödvändiga upprustningar och tillbyggnader för att kunna ta emot ett ökat elevunderlag. Förskolan Växthuset, som är i mycket dåligt skick, föreslås rivas och evakueras till en av skolbyggnaderna. Fotbollsplanen föreslås flyttas in på skolområdet.

Tomten öster om skolområdet föreslås används för utveckling av cirka 270 lägenheter. Detta är en minskning jämför med det tidigare planförslaget. Planförslaget förutsatte att byggnader på skolområdet i anslutning till bostadstomten skulle flyttas och därmed ge plats för mer bostadsutveckling. Det förslag till utveckling av skolområdet som nu presenteras innebär att dessa byggnader ska stå kvar.

Det ekonomiska överskottet från stadsutvecklingsprojektet bedöms landa mellan ca 50 och 150 miljoner kronor beroende på fördelningen av bostadsrätter/hyresrätter.

Upprustning och utbyggnad av skolan bedöms kosta cirka 155 miljoner kronor exklusive kostnader för rivning och avskrivning av bokförda värden för de befintliga byggnaderna samt eventuell sanering, vilket skall utredas vidare inför investeringsbeslut 2021.

Bakgrund

Planeringen av det område som i dag ingår i stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania har pågått sedan år 2012. Planeringen har skett inom ramen för planprogrammet för Planiaområdet, då kommunen bland annat började se över Sickla skolas utveckling.

I början av 2010-talet förvärvade kommunen industrifastigheten som ligger öster om skolområdet, den så kallade KKV-tomten. Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania, vilket inkluderar både skolområdet och KKV-tomten, har pågått sedan år 2016 då kommunstyrelsen antog ett start-PM. I april år 2017 gick ett förslag till detaljplan för projektet ut på samråd. Syftet med detaljplanen var att ge planstöd till cirka 360 lägenheter i fyra kvarter och att möta det växande behovet av skolplatser genom att möjliggöra ändamålsenliga lokaler och ytor för skol-, förskole- och idrottsverksamhet.

Under tiden som stadsbyggnadsprojektet har pågått har förutsättningarna ändrats. 3 juni 2019 §207 när en systemhandling för skolan togs upp för beslut till kommunstyrelsen återremitterades ärendet. Utifrån återremitteringen beviljade kommunfullmäktige den 17:e juni 2019 §256 investeringsmedel om 3 miljoner kronor för samordning och behovsutredning för förskola, skola, sporthallar, sjuspelarplan samt uppdrag att undersöka möjligheterna till ytterligare fotbollsplan inom Sickla skolområde.

I och med den nya genomförandeplanen där vissa bostadsprojekt flyttats fram i tid beräknas efterfrågan på skol- och förskoleplatser inte öka lika snabbt som tidigare.

Sommaren år 2020 stod det dessutom klart att en privat skolaktör skulle etablera en F-9 skola för 750 elever 2021 i direkt anslutning till stadsbyggnadsprojektet, vilket förändrade prognoserna avseende elevunderlaget ytterligare.

I miljötekniska utredningar som gjordes i detaljplanearbetet blev det tydligt att marken är kraftigt förorenad som en konsekvens av tidigare industriverksamhet i området. Mest omfattande föroreningar finns i marken utmed Järlaleden.

Området i dag

Skolan och förskolan nyttjar Hus A, B, C, D, Växthuset, gymnastikhallen och sjuspelarfotbollsplanen. Skolan nyttjar även de två paviljongerna som står på tillfälligt bygglov. Sedan KKV-huset rivits består östra delen av området, förutom fotbollsplanen, av en grusad yta och en parkeringsplats. Växthuset, där det bedrivs förskoleverksamhet, är i mycket dåligt skick och i akut behov av att ersättas. Hus A, B och C är byggda på 1950-talet och i behov av upprustning. Sickla skola är utpekad som enskild byggnad av kulturhistoriskt intresse i Nackas kulturmiljöprogram.



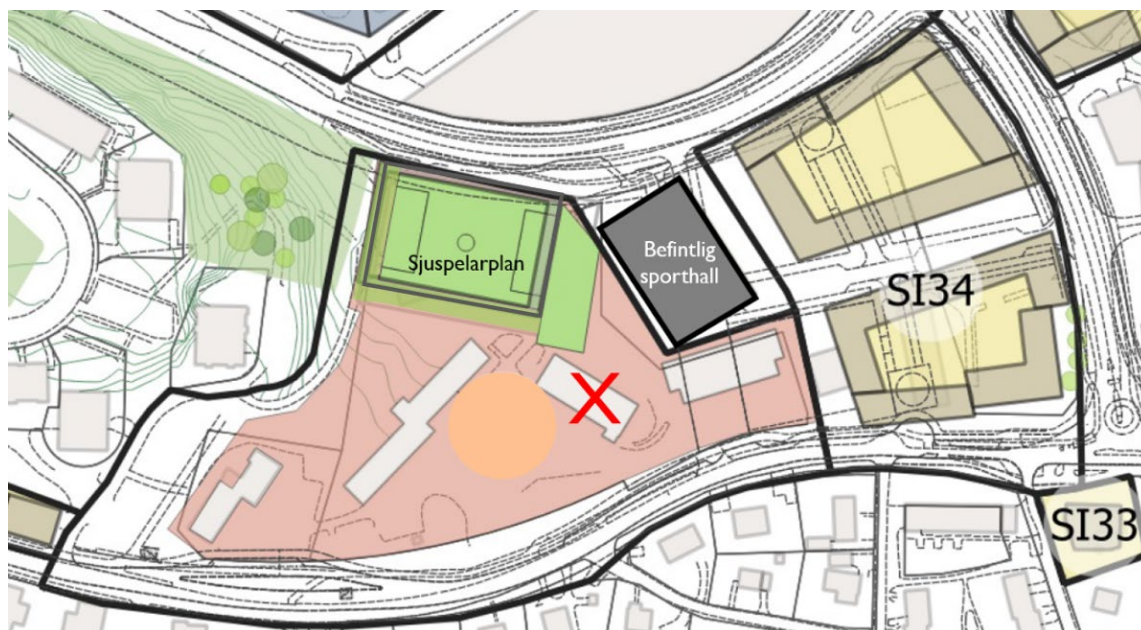
Området projektet omfattar

Utveckling av området

Exploateringsenheten Nacka stad, enheten för fastighetsförvaltning och enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att projektet delas upp i två nya projekt. Dels ett skolutvecklingsprojekt som utgörs av det område som i dag utgör skolområdet; detta projekt drivs av enheten för fastighetsförvaltning. Dels ett stadsutvecklingsprojekt för bostäder öster om skolområdet; detta projekt drivs av exploateringsenheten Nacka Stad.

Fotbollbollsplanen, en stor sjuspelarplan, som ligger inom det området som planeras ingå i stadsutvecklingsprojektet föreslås flyttas till skolområdet. Därmed kan området öster om skolan användas fullt ut för bostadsutveckling.

Skolutvecklingsprojektet och stadsbyggnadsprojektet kommer att behöva samordnas med varandra, avseende bland annat utbyggnadsordning och sanering.



Planerad utveckling av området; fotbollssplanen flyttas till skolområdet, hus C rivs och ersätts med en större skolbyggnad, stadsbyggnadsprojektet utvecklas med två bostadskvarter

Stadsutvecklingsprojektet

Stadsutvecklingsprojektet innebär att cirka 270 lägenheter kan byggas i två slutna kvarter, vilket är en förändring jämfört med samrådsförslaget som innebar cirka 360 lägenheter fördelat på fyra kvarter. Det tidigare samrådsförslaget innebar att Hus D och gymnastikhallen skulle rivas så att det gick att uppföra fyra bostadskvarter. Gymnastikhallen förutsattes då flyttas till annat ställe i kommunen. Enligt det förslag på utveckling av skolområdet som presenteras nedan kommer dessa hus inte att rivas vilket medför att det inte finns utrymme för fyra bostadskvarter, men projektekonomin blir bättre och två fungerande byggnader kan behållas istället för att rivas. Två större slutna kvarter innebär också att gårdarna får bättre ljusförhållanden och en bättre ljudmiljö.

Exploateringsenheten Nacka stad avser att under 2021 ta fram förslag på hur marken inom stadsutvecklingsprojektet ska anvisas och i vilken form projektet bäst kan drivas vidare.

Utveckling av skolområdet

Förslaget till utveckling av skolområdet innebär att Växthuset och hus C rivs. Hus C ersätts med en ny större skolbyggnad som får en flexibel funktion och som även kan inrymma upp till 100 förskolebarn, vilket motsvarar nuvarande Växthusets kapacitet. Totalt beräknas skolan efter om- och tillbyggnad kunna inrymma cirka 800 barn och elever. En större skolenhet med flexibel möjlighet att nyttjas för både förskola och olika årskurser över tid är till fördel både för verksamheten och ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Övriga skolbyggnader rustas och eftersatt underhåll åtgärdas.

Vissa anpassningar behövs för att skolan även ska vara ändamålsenlig för förskoleverksamhet, bland annat behöver intilliggande gårdsyta till Hus C byggas om till förskolegård och hämta- och lämnafunktion behöver tillskapas utmed Gillevägen.

Den befintliga fotbollsplanen, en stor sjukspelarplan, som finns inom den blivande bostadstomten kommer att ersättas av en sjukspelarplan med motsvarande storlek där förskolan Växthuset står i dag. För att fotbollsplanen ska få plats behöver mark från intilliggande fastighet tas i anspråk.

Förutom den mark från intilliggande fastighet som behöver tas i anspråk för fotbollsplanen behöver ytterligare kommunalägd mark väster om skolområdet tas i anspråk för att skapa en ändamålsenlig skolgård med tillräckligt mycket friyta.

Fotbollsplanen och gymnastikhallen kommer att kunna användas för skolans verksamhet. För att fotbollsplanen ska kunna tas med i beräkning av skolans friytor behöver det säkerställas att den är reserverad för skolan under skoltid.

Framtida förskolebehov i Sickla

Efterfrågan på förskoleplatser i Sicklaområdet förväntas öka. I samband med fortsatt planering kommer kommunen att se över var ytterligare förskoleplatser kan tillskapas i planerade projekt inom hela Sicklaområdet.

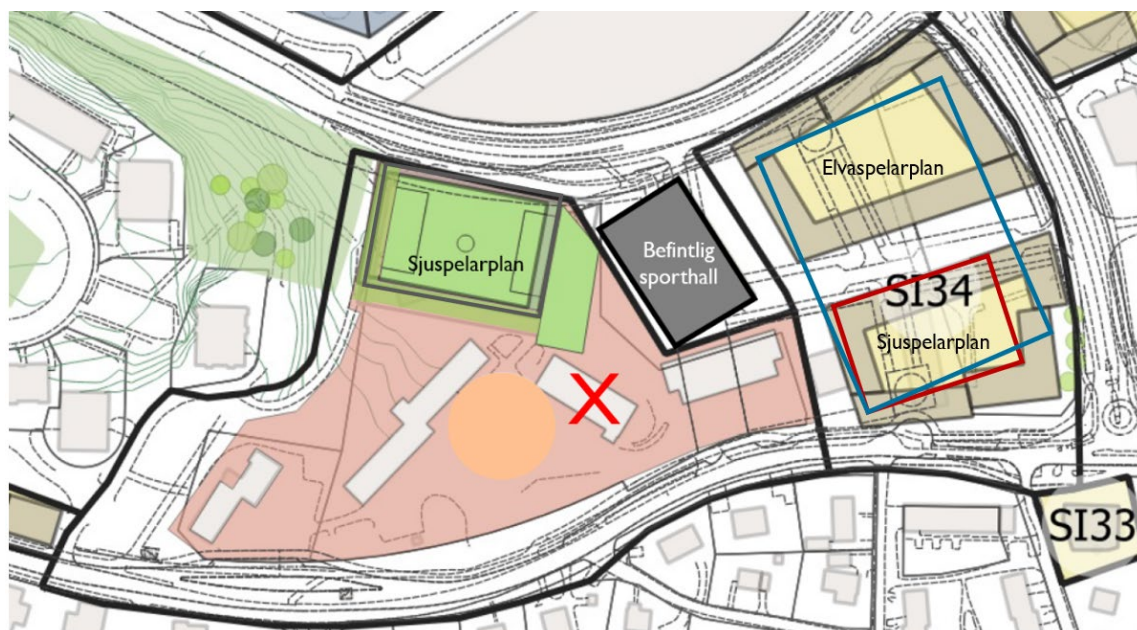
Ytterligare fotbollsplaner

En ökad befolkning i Sickla innebär en ökad efterfrågan på fotbollsplaner och andra idrottsanläggningar, men också ytor för lek och rekreation. Kommunens markinnehav i Sickla är begränsat. Sydvästra Plania, Kyrkviksparken och Sickla Strand är de större sammanhängande ytorna av kommunal mark i området.

I Kyrkviksparken ryms enbart en femspelarfotbollsplan. En sådan skulle dock täcka i stort sett hela ytan med konsekvensen att den planerade parken uteblir. I Sickla Strand skulle en

sjuspelarfotbollsplan ta hela gräsytan inklusive lekplatsen i anspråk. En femspelarfotbollsplan skulle ta hela gräsytan i anspråk och all rekreativ yta skulle försvinna. En ytterligare fem- eller sjuspelarfotbollsplan inom det nu föreslagna stadsutvecklingsprojektet öster om Sickla skola, skulle innebära att uppemot hälften av de planerade bostäderna och därmed också hälften av exploateringsintäkterna går förlorade.

En elvaspelarfotbollsplan skulle få plats inom området, men det innebär att samtliga planerade bostäder och därmed också hela exploateringsintäkten går förlorad.



Alternativanvändning av bostadstomten; Bedömd markyta som tas i anspråk om en sjuspelarplan (röd mindre rektangel) alternativt en elvaspelarplan (blå större rektangel) anläggs på tomten istället för bostadskvarter.

Ytterligare en större fotbollsplan i Sickla skulle ta i anspråk andra stora rekreativa värden, alternativt mark som planeras för bostadsbebyggelse. Kommunen planerar nu att anlägga två elvaspelarfotbollsplaner i närheten av Hellasgården, några kilometer från Sickla. Enheterna kan därför inte rekommendera att ytterligare fotbollsplaner anläggs i Sickla, utöver den som nu föreslås inom skoltomten.

Genomförande och tidplan

Detaljplanarbetet för bostäder kan återupptas år 2021, vilket är tidigare än vad som föreslås i genomförandeplanen. Detaljplanen förväntas tas upp för antagande i kommunfullmäktige 2022.

Under förutsättning att skolutvecklingsprojektet beviljas investeringsmedel kommer planering av projektet fortsätta under våren 2021 med en möjlig byggstart vintern 2021/2022. Utbyggnaden kan ske i etapper med evakuering av skolverksamheten till de

paviljonger som redan är på plats och den angränsande grusade ytan nyttjas för projektetablering.

Skolutvecklingsprojektet bedöms vara klart runt 2024. Därefter kan förskolan Växthuset evakueras till Hus C och fotbollsplanen kan flyttas dit förskolan är i dag, detta beräknas vara klart runt år 2025. Den befintliga fotbollsplanen kommer att vara kvar till dess att den nya fotbollsplanen är anlagd. Därefter kan marken på bostadstomten saneras och runt år 2026 beräknas bostäderna kunna börja byggas.

Ekonomiska konsekvenser

En tidig översiktlig ekonomisk kalkyl visar på markintäkter för de två bostadskvarteren om cirka 450 miljoner kronor baserat på 100 procent bostadsrätter, alternativt cirka 350 miljoner kronor baserat på 70 procent bostadsrätter och 30 procent hyresrätter.

Utbyggnad av allmänna lokala anläggningar, ledningsomläggningar och saneringskostnader beräknas till cirka 180 miljoner kronor inkluderat en reserv på 25 procent. Projektet belastas med redan nedlagda kostnader om drygt 110 miljoner kronor för bland annat förvärv av KKV-tomten och rivning av byggnad. Totala utgifter inklusive redan nedlagda kostnader beräknas därmed till knappt 300 miljoner kronor.

Det ekonomiska överskottet som markintäkterna genererar för stadsutvecklingsprojektet beräknas till mellan 50 och 150 miljoner kronor, beroende på fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter enligt ovan.

Om kommunen inte upplåter KKV-tomten till bostäder utan i stället anlägger en elvaspelarfotbollsplan eller upplåter marken för andra ändamål som inte ger markintäkter, kommer projektet att belastas med en minuspost på redan nedlagda kostnader om drygt 110 miljoner kronor.

Kostnaden för att anlägga en sjuspelarplan med enklare kringfunktioner på halva markytan, eller en elvaspelarplan på hela, bedöms till 15 respektive 20 miljoner kronor. Detta skulle ge en total kostnad för dessa fotbollsplaner om cirka 125 respektive 130 miljoner kronor, inklusive nedlagda kostnader.

Detta innebär att alternativkostnaden för en elvaspelarplan på hela markytan, dvs totala kostnaden för att anlägga fotbollsplan inklusive uteblivet intäktöverskott från markförsäljningen, bedöms till cirka 180 eller 280 miljoner kronor högre jämfört med bostadsalternativet, beroende på fördelningen hyresrätter eller bostadsrätter enligt ovan.

En sjuspelarplan och den markyta som den motsvarar innebär en halverad markintäkt. Det vill säga om man väljer att bygga bostäder istället för en sjuspelarplan skulle det medföra en nettoskillnad (alternativkostnad) om cirka 150 Mkr för bostadsrätter. Det ska noteras att

nettoskillnaden för hyresrätter skulle bli lägre, då en sådan exploatering skulle generera ett nettounderskott.

Kalkylerna har dock stora osäkerheter, bland annat kopplat till osäkerhet i saneringskostnader då dessa kostnader baseras på en miljöteknisk utredning som inte beräknar kostnader utifrån en specifik saneringsmetod. Även de redovisade anläggningskostnaderna för fotbollsplaner har stora osäkerheter och är beroende av bland annan ambitionsnivå och hur omfattande saneringsbehoven är.

Upprustning och utbyggnad av Sickla skola bedöms kosta cirka 155 miljoner kronor.

Vid genomförande av skolprojektet kommer även kostnader för rivning och avskrivning av bokförda värden för de befintliga byggnaderna Växthuset och Hus C uppstå. Det finns även risk för marksaneringskostnader, främst i samband med flytt av bollplanen. Kostnader och genomförandeförutsättningar kommer att utredas vidare inför investeringsbeslut 2021.

Under förutsättning att det från 2021 kommer att pågå detaljplanearbete inom fastigheten kommer kommunen att befrias från reavinstskatt för anskaffningen av KKV-tomten.

Konsekvenser för barn

Projektet bedöms ha positiva konsekvenser för barn. Skol- och förskolelokaler rustas upp. Fler skolplatser tillskapas. Sjuspelarfotbollsplanen på skoltomten kommer efter skoltid att kunna nyttjas av barn i området.

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Kersti Hedkvist
Enhetschef
Enheten för Fastighetsförvaltning

Anna Bäcklund
Projektchef Västra Nacka Stad
Exploateringsenheten Nacka stad

Magnus Petersson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Erik Wiberg
Strategisk fastighetsutvecklare
Enheten för strategisk utveckling