



## TJÄNSTESKRIVELSE KFKS 2020/40

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

### Medel för fastighetsprojekt i tidigt skede, Sickla skola

*Enheten för fastighetsförvaltning*

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger startbesked till fördjupad förstudie och framtagande av program för fastighetsprojekt Sickla skola om 2 miljoner kronor, projekt nummer 93103388. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 16 november 2020, § 343, beviljad ram för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

#### Sammanfattning

Fastighetsprojektet Sickla skola, projekt nr 93103388, föreslås tilldelas 2 miljoner kronor för fördjupad förstudie och framtagande av program ur den beslutade ramen för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2021 inom enheten för fastighetsförvaltning, projektnummer 93103404.

Medlen ska användas för initialt arbete under 2021 för fortsatt arbete med utveckling av Sickla skola till dess att tjänsteskrivelse avseende investeringsbeslut avseende projektering upprättats och ett eventuellt beslut fattats av kommunstyrelsen om genomförande.

#### Ärende

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 21 december 2020 § 368 om inriktningsbeslut och svar på återremiss för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania i Sickla. I beslutet delades det kommande arbetet upp i ett skolprojekt och ett stadsbyggnadsprojekt. För fortsatt utveckling av fastighetsprojektet Sickla skola, projekt nr 93103388, erfordras en fördjupad förstudie och framtagande av program för att kunna upprätta beslutsunderlag för ett eventuellt beslut om investeringsmedel för projektering i kommunstyrelsen.

## Sickla skola, området i dag



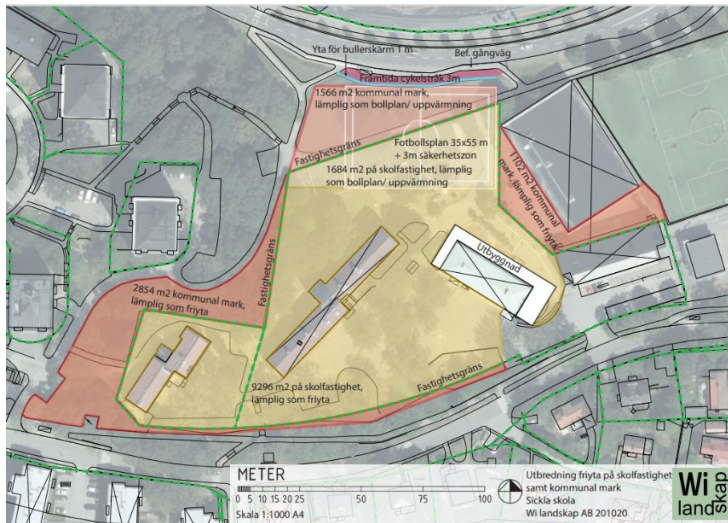
*Sickla skola och Sydvästra Plania*

Sicka skola är en tre-parallellig F-6 skola som nyttjar Hus A, B, C, och D. För gymnastikundervisning nyttjas gymnastikhallen som även bokas av andra verksamheter under skoltid. För utegymnastik nyttjas fotbollsplanen av skolan främst i slutet av vårterminen och början av höstterminen. Skolan nyttjar även de två paviljonger som står på tillfälligt bygglov och som kommer att tas bort efter genomfört projekt. Hus A, B och C är byggda på 1950-talet och i behov av upprustning. Skolan nyttjar i dag en tillfällig parkerings- och angöringslösning på KKV-tomten. Förskolan Växthuset bedriver verksamhet i en separat byggnad som är i mycket dåligt skick och i akut behov av att ersättas. Sickla skola är utpekad som enskild byggnad av kulturhistoriskt intresse i Nackas kulturmiljöprogram. Skolområdet innehåller områden med förorenad mark som kan behöva saneras. Skolområdet innehåller också växtlighet och enskilda träd av högt naturvärde vilket måste beaktas.

## Utveckling av skolområdet

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar enligt inriktningsbeslutet för utvecklingen av Sickla skola. Skolutvecklingsprojektet, anläggandet av nya bollplaner och stadsbyggnadsprojektet kommer att behöva samordnas med varandra bland annat avseende ansvarsgränser, kostnadsfördelning, utbyggnadsordning sanering, parkering, angöring samt hämta lämna.

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. Övriga skolbyggnader rustas och eftersatt underhåll åtgärdas.



*Skiss markanvändning Sickla skolorråde, bollsplanen flyttas till skolorrådet, hus C rivs och ersätts med en större skolbyggnad.*

## Tidplan

Beslut om medel för projekt i tidigt skede	Q1 2021
Beslut om investeringsmedel för projektering	T1 2021
Beslut om investeringsmedel för byggproduktion	T2 2021
Byggproduktion i etapper	2022-2024

## Risker

För att minska riskerna för förseningar föreslås skolprojektet drivas som ett geografiskt och ekonomiskt separerat projekt. Samordning sker i nödvändig omfattning med utbyggnaden av bollplaner och stadsbyggnadsprojektet. Marken inom området är förorenad. Det nya hus C har placerats för att minimera riskerna för sanering i samband med grundläggning. Renoveringsarbeten i äldre fastigheter medför risk för att skador/fel upptäcks i samband med genomförande av byggarbeten som måste åtgärdas.

## Alternativa utföranden

Alternativet till en utbyggnad av Sickla skola är att göra nödvändiga reinvesteringar uppgående till ca 50 miljoner kronor.

## Påverkan på annan nämnd

Välfärd skola blir hyresgäst även fortsättningsvis till Sickla skola. Eventuella förgäveskostnader som uppstår i samband med denna fördjupade förstudie belastar Välfärd skolas resultat.

## Ekonomiska konsekvenser

Om den fördjupade förstudien och framtagande av program leder till ett investeringsprojekt kommer de upparbetade kostnaderna läggas in i investeringsprojektet. Om de av någon anledning inte resulterar i ett investeringsprojekt ansvarar Valfärd skola för eventuella förgäveskostnader.

Fastighetsprojektet Sickla skola föreslås tilldelas 2,0 miljoner kronor från den av kommunfullmäktige den 16 november 2020 § 343, beviljade ram på 10 miljoner kronor för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2021 inom enheten för fastighetsförvaltning, projektnummer 93103404. Medlen ska användas för initialt arbete under 2021 till dess att tjänsteskrivelse avseende investeringsbeslut avseende projektering upprättats och ett eventuellt beslut fattats av kommunstyrelsen om genomförande.

Den totala kostnaden för skolutvecklingsprojektet är bedömd till ca 155 miljoner kronor exklusive kostnader för rivning och avskrivning av bokförda värden för de befintliga byggnaderna samt eventuell sanering. I den fördjupade förstudien kommer kostnadsbedömningen att verifieras och kompletteras.

Tabellen nedan visar återstående medel för fastighetsprojekt i tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidigt skede för år 2021 utifrån den av kommunfullmäktige beviljade ram.

Beslut	Beslutstillfälle	Budgetbelopp (mnkr)	Återstående budget (mnkr)
Medel för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden, år 2021	Mål och budget 2021-2023, Kommunfullmäktige den 16 november 2020, § 343	10	10
Avräkning av medel: Beslut om medel för fastighets-utvecklingsplan Nacka gymnasium.	I samband med beslut Mål- och budget 2021-2023	-0,5	9,5
Avräkning av medel: Medel för fördjupad förstudie och framtagande av program Sickla skola.	Detta ärende.	-2,0	7,5

## 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.

Kersti Hedqvist  
 Enhetschef  
 Enheten för fastighetsförvaltning

Magnus Petersson  
 Projektledare  
 Enheten för bygg och anläggning