

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Medel för upprustning och tillbyggnad av Sickla skola

Investerings- och genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 235 miljoner kronor för upprustning och tillbyggnad av Sickla skola, projekt nr 93103388, enligt enheten för fastighetsförvaltnings och enheten för bygg och anläggnings tjänsteskrivelse daterad den 22 september 2021.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för upprustning och tillbyggnad av Sickla skola.

Beslutspunkt 2 fattas med stöd av punkten 10.11 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

En fördjupad förstudie och framtagande av program för Sickla skola färdigställdes under september 2021.

Projektet omfattar upprustning och anpassning av Hus A, B och D. Hus C rivs och en ny större byggnad ”Nya Hus C” byggs på samma plats. Skolgården anpassas. Angöring och parkering löses i samråd med stadsbyggnadsprojektet. Under förstudien har det visat sig att det går att behålla förskoleverksamheten inom skolområdet och samtidigt möjliggöra en ökning av skolverksamheten till åk F - 9 och särskoleverksamheten till åk 1 – 9 varför detta nu ingår i projektet.

Kostnaderna för projektet är framtagna i den fördjupade förstudien för att beslutsprocess och produktionsförberedelser ska kunna ske enligt tidplan. Byggstart planeras sommaren 2022 och byggarbetena föreslås ske i etapper under 2022 – 2024. Färdigställande och avetablering planeras ske under våren 2025.

Om medel inte beviljas riskerar flytten av bollplanen till skolområdet och byggstart av bostäder på KKV-tomten att försenas då de är beroende av att skolprojektet genomförs först.

Ärendet

Bakgrund

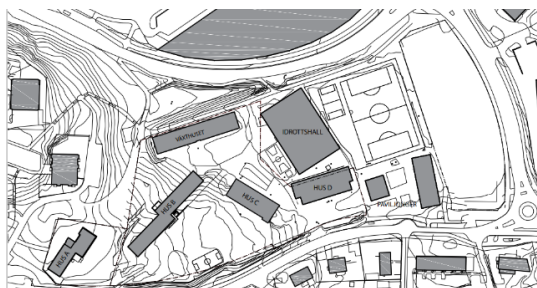
En fördjupad förstudie och framtagande av program för Sickla skola färdigställdes under september 2021. Arbetet följer det av kommunstyrelsen i december 2020 § 368 fattade inriktningsbeslutet avseende Sydvästra Plania. Projektering planeras ske under hösten 2021 och våren 2022.

Inriktningsbeslutet innebar att förutsättningarna för verksamhetsutövaren, Vålfärd skola, fastställdes. Bland annat beslutades att förskolan med 100 barn ska vara kvar inom skolområdet, en bollplan flyttas in på skolområdet samtidigt som skolverksamheten ska kunna utökas i flexibla och väl fungerande lokaler.

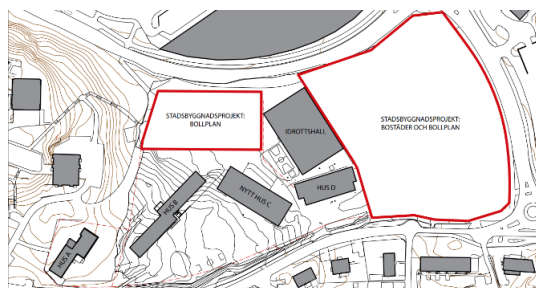
Resultat av fördjupad förstudie och framtagande av program

Allmänt

Den fördjupade förstudien och framtagande av program för Sickla skola färdigställdes i september 2021. Verksamhetsbeskrivningar, lokalförteckningar och programskisser har tagits fram där fokus har varit optimering av lokalerna med hänsyn till funktion, flexibilitet och kostnad. Fördjupade utredningar avseende tekniska system, markanvändning samt produktionsplanering med fokus på logistik och barnsäkerhet har utförts parallellt.



Sickla skolområde i dagsläget



Sickla skolområde med Nya hus C och illustration av stadbyggnadsprojektet

Byggnader

Den fördjupade förstudien visar att det är lämpligast ur både verksamhets- och kostnadssynpunkt att upprusta och bygga om Hus A till förskola med angöring från Atlasvägen. Hus B och hus D upprustas för skoländamål. Hus C rivs och en ny större byggnad ”Nya Hus C” byggs på samma plats.

Förslaget uppfyller önskemålet om att behålla förskoleverksamheten inom skolområdet och möjliggör samtidigt en ökning av skolverksamheten till åk F-9 och särskoleverksamheten till åk 1 - 9. Flexibiliteten skapas i första hand i Nya Hus C som föreslås innehålla administration, elevhälsa, specialsalar, grundsärskola och tre hemvister.



Skolgård

Skolgården anpassas till den föreslagna användningen. Ombyggnad av marken kring Hus A till förskoleändamål är en följd av att fotbollsplanen flyttas in på skolområdet.

Utredning av hur den kommunala marken som ligger utanför skolfastigheten, väster om dagens skola och därmed inte ingår i stadsbyggnadsprojektet, ska kunna nyttjas för förskole- och skolverksamhet pågår. Samtidigt beaktas även trafiksäkerhetsfrågor och närboendes önskemål att bevara befintliga träd och möjlighet att nyttja gården under icke skoltid. Eventuellt behövs en detaljplaneändring för att kunna nyttja marken som avsett.

Trafik, angöring och parkering

Lösningar för trafik, angöring och parkering föreslås samordnas för skolan, gymnastikhallen och de planerade bollplanerna. Verksamheterna har behov av parkering och angöring vid olika tidpunkter vilket ger möjlighet till samnyttjande.

Möjligheten till besöks- och personalparkering inom skolområdet är begränsad beroende på byggnadernas placering, topografi, skyddsvärd växtlighet med stora ekar samt behov av bilfria skolgårdar. Med hänsyn till det centrala läget och närliggande parkeringar på kommunal mark bedöms detta vara acceptabelt.

Förskolan föreslås få angöring från Atlasvägen med nyttjande av befintlig kommunal parkering väster om Atlasvägen för hämta lämna platser samt en säker förbindelse in till skolan.

Nuvarande trafiksituation utefter Atlasvägen har stora brister avseende barnsäkerhet och trafiksäkerhet. En gång- och cykelväg som bedöms som en viktig nord-sydlig förbindelse kommer från norr och mynnar i Atlasvägen som är smal, har dålig sikt och som saknar trottoarer. En helhetslösning för vägen bör säkerställas i samband med att angöringen till skolan ordnas. Medel för detta ingår inte i skolprojektet.

Skolan föreslås få hämta lämna utefter den planerade vägen öster om gymnastikhallen som ingår i stadsbyggnadsprojektet. Platserna är tänkta att användas för angöring av gymnastikhall och bollplaner under kvällar och helger.

Idrott

En av musiksalarna i Nya hus C föreslås utformas som rörelserum. För att skolverksamheten ska kunna genomföra verksamheten som planeras förutsätts att fritidsnämnden tilldelar skolan tillräckligt mycket tider i Sickla gymnastikhall.



Stadsbyggnadsprojektet

Flytt av bollplan till skolområdet, ny bollplan öster om Hus D och nya bostäder öster om skolområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania. Samordning mellan skolprojektet och stadsbyggnadsprojektet pågår löpande.

En fördjupad förstudie pågår inom stadsbyggnadsprojektet för att säkerställa omfattning, kostnader och samordning avseende sanering, ledningsflytt, buller med mer. Resultatet kan även påverka skolprojektet.

Tidplan

Skolprojektet, de nya bollplanerna och uppförande av de nya bostäderna är tidsmässigt och genomförandemässigt beroende av varandra. För att stadsbyggnadsprojektet ska kunna byggstarta som planerat 2026 behöver skolprojektet påbörjas våren 2022 med etappvis byggproduktion 2022 – 2024. Färdigställande och avetablering planeras ske under våren 2025.

Förutsättningar för när byggstart av bollplaner och bostäder kan ske utreds inom ramen för stadsbyggnadsprojektet.

Preliminär tidplan:

Beslut om investeringsmedel för byggproduktion	T2 2021
Skolprojektet, byggproduktion i etapper	2022 - 2024
Rivning Växthuset, avetablering paviljonger	2025 Q1-Q2
Flytt av bollplan till skolområdet	2025 Q1-Q4
Start stadsbyggnadsprojektet	2026

Medel för genomförande

Projektet föreslås beviljas 235 miljoner kronor för genomförande av upprustning och tillbyggnad. Kalkylen baseras på programhandlingar och har en osäkerhet på ca +/- 15 %. Även i det fortsatta arbetet kommer kostnadsstyrning vara högt prioriterat.

Fast konst föreslås till ca 1% av entreprenadkostnaden, handlas upp och utförs inom ramen för projektet men utgör ej en hyresgrundande kostnad.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Mnkr	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Projekt	Prio	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
93 103 388	I	0	14	14	0	235	235	0	249	249

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Mnkr	Årsbudget															Totalt		
	2021			2022			2023			2024			Årsprgnos 2025=>			2021-2025=>		
Projekt	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
93 103 388	0	0	0	0	30	30	0	125	125	0	40	40	0	40	40	0	235	235

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Mnkr Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
93 103 388	9,7	10,4	1,4	11,8	202406

Aktivering avser bedömt medelfärdigställandedatum. Ombyggnad sker i etapper.
Tillkommande driftkostnad avser driftkostnad för fastigheten avseende utökad byggnadsyta.

Om projektet inte genomförs kommer förgäveskostnaden att belasta Valfärd skola.

Ekonomiska konsekvenser

Det nya förslaget medför en bedömd projektkostnad på 249 miljoner kronor, tidigare medel för projektering ingår med 14 miljoner kronor. Kostnaden för skolprojektet bedömdes i samband med beslut om förstudie till ca 155 miljoner kronor. Under förstudien har det visat sig att det går att behålla förskoleverksamheten inom skolområdet och samtidigt möjliggöra en ökning av skolverksamheten till åk F - 9 och särskoleverksamheten till åk 1 – 9 varför detta nu ingår i projektet. Jämfört med förstudien ökar även intäkterna genom ersättningar för förskoleverksamheten och grundsärskolan.

Det nya förslaget medför totalt sett en bättre ekonomi för Valfärd skola trots den högre kostnaden. Den bedömda hyresnivån ligger inom ramen för Valfärd skolas betalningsförmåga.

Kostnadsökningen beror främst på beslutet att behålla Sickla förskola inom skolområdet, större byggnadstekniska brister i Hus A och B än förutsett, mer omfattande anpassning i Hus B samt utökning Nya Hus C:s yta med ca 1 000 kvm BTA för att behålla kapacitet och skapa flexibla lokaler.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Mnkr,Projekt	Total	2021	2022	2023	2024	2025=>
Total investeringsutgift	249	8	36	125	40	40
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	244	7	35	124	39	39
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	5	1	1	1	1	1
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	249	8	36	125	40	40

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader är även med i ramärendet inför planering avseende driftbudgeten. Kostnaderna förutsätter att beslut om investeringsbeslut avseende genomförande fattas i T2 2021 och arbetena kan genomföras enligt den preliminära tidplanen.

Mnkr, Projekt	2021	2022	2023	2024	2025=>
Sanering	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	1,7	0,0	0,0	1,0
Flyttkostnad	0,0	0,2	0,5	0,4	0,1
Tillfälliga paviljonger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Evakuering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hyreskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Montage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Demontage	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
Restvärde	0,0	6,8	0,8	0,0	3,1
Summa	0,0	8,8	1,3	0,4	5,8

Flyttkostnaderna är delvis finansierade av Valfärd skola.

I kostnaden för sanering 100 000 kronor finns endast medel avsatta för sanering i samband med rivning av hus C inom skolområdet. Medel för en generell sanering av skolområdet finns ej budgeterade i detta skede.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid ett försenat investeringsbeslut kommer skolprojektet och därmed även bollplansprojektet och byggandet av bostäderna försenas.

Sickla skola har i dag slitna lokaler som är i stort behov av upprustning. Även Sickla förskola som bedriver sin verksamhet i Växthuset har bristfälliga lokaler som behöver ersättas. En försening medför att verksamheten fortsätter i lokalerna och att risken för dyra akuta underhållsåtgärder ökar.

Den nya bollplanen på skolområdet föreslås ligga där förskolan ligger i dag och arbetet med bollplanen kan inte påbörjas förrän förskolan flyttat till nya lokaler. De nya bostäderna som planeras att byggas öster om skolområdet förutsätter att bollplanen flyttas, att skolan har löst angöring och parkering på annan plats samt att skolan har avetablerat de paviljonger som står uppställda för evakuering av skolan under ombyggnadstiden.

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativet till en utbyggnad av Sickla skola är att göra nödvändiga reinvesteringar uppgående till ca 50 miljoner kronor. Nuvarande skolverksamhet med tre-parallellig F-6 skola och grundskola åk 1-6 behålls. En ny lokalisering för Sickla förskola inom stadsdelen med plats för 100 barn behöver också lösas.

Påverkan på annan nämnd

Valfärd skola blir hyresgäst även fortsättningsvis till Sickla skola. Eventuella förgäveskostnader som uppstår i samband med projektet belastar Valfärd skolas resultat.

Kostnaden för konst finansieras av kommunstyrelsen centralt och utgör inte en hyresgrundande kostnad.



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 Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Magnus Petersson
Fastighetsutvecklare
Enheten för fastighetsförvaltning