

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Hyresgäst Anpassning och upprustning av B-huset, Nacka gymnasium

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 6 000 000 kronor för hyresgäst Anpassning och upprustning av i B-huset i anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1, delinvesteringsprojekt nummer 98100352. Medlen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljad ram för *Skolor kundvals Anpassning*, huvudprojekt nummer 98000006.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Den lokal i anslutning till Nacka gymnasium som kallas B-huset, beräknas kunna ta emot cirka 180 barn från årskurs 6-9 efter att lokalen genomgått en hyresgäst Anpassning och upprustning. Det finns intresse från såväl privat anordnare som från kommunens egen skolverksamhet att driva skola i de lokalerna.

Ärendet

I anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1 ligger B-huset, en lokal i två plan med en uthyrningsbar yta på cirka 1 100 kvadratmeter. Lokalen har varit tomställd sedan år 2004 på grund av att tidigare hyresgäst sagt upp hyresavtalet. Om den ska kunna användas igen måste den upprustas och anpassas för att hyras ut för avsedd skolverksamhet.

Såväl en privat anordnare som kommunens egen skolverksamhet, Välfärd skola, vill driva skola i lokalerna, för årskurserna 6-9.

För att skolverksamhet överhuvudtaget ska kunna bedrivas i B-huset, oavsett skolanordnare, avser lokalenheten att investera i ett antal nödvändiga upprustningar.



Upprustningarna planeras att genomföras på bägge plan i B-huset och avser bland annat två toalettgrupper á 13 nya toaletter, tillgänglighetsanpassning i form av installation av ramp, lyftbord från entréplan till första plan samt dörrar, utbyte av all belysning, tätning av fönster och anpassning brandlarm. Även ventilationen och utemiljön måste delvis anpassas för bedrivande av skolverksamhet för årskurs sex till nio. Denna långsiktiga och behövliga investering beräknas uppgå till 6 000 000 kronor. En upprustning och uthyrning för grundskoleverksamhet innebär att Nacka kommun kan tillskapa ca 180 skolplatser till centrala Nacka till hösten 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Med utgångspunkt i den hyresmodell som tillämpas av Nacka kommun för område skola/förskola har en värdering gjorts för att fastställa maxhyran för lokalen, vilket har resulterat i följande:

Avskrivningstid	2 000 000 kr på 15 år
Avskrivningstid	4 000 000 kr på 33 år
Kapitalkostnad	360 000 kr/år
Driftkostnadsökning	385 000 kr/år
Underskott att hantera	0 kr/år
Summa total årskostnad	745 000 kr/år

Hyra 1 725 kr/kvm x 1 077 kvm	1 857 825 kr/år
-------------------------------	-----------------

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 1 000 000 kronor.

I det detaljplaneprogram för centrala Nacka som nu är ute på samråd föreslås en ny gymnasieskola, som kan samordnas med ett universitet, vid Vikdalsvägen i anslutning till tunnelbanestationen. Där gymnasiet står idag byggs bostäder enligt programförslaget och längs med Värmdöleden placeras nya idrottsanläggningar som bullerskydd mot vägen. Detta innebär att lokalen har en begränsad återstående livslängd. Behovet av skola i området gör dock att det bedöms rimligt att ställa i ordning den.

Risk och kommentar

De byggnadstekniska riskerna bedöms som förhållandevis små.

Konsekvenser för barn

Det är positivt för barn i grundskoleåldern att ytterligare skolplatser tillskapas i centrala Nacka. Vidare är närheten till bland annat idrotts- och fritidshallar och kommunikationer positiv. Eftersom B-husets byggnad ligger nära väg 222 Värmdöleden, där man tidigare (2010) undersökt ifall bullerplank mot motorvägen behövs, kan trafikbuller utgöra en negativ konsekvens. I samband med ett förslag om att göra om lokalen till en förskola



avslog Utbildningsnämnden år 2011, efter samråd med lokalenheten, förslaget om bullerplank.

Bilaga

1. Investeringskalkyl

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Carsten Jensen
Förvaltare
Lokalenheten