

2023-04-26

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2021/553

Investeringsbeslut ram för hantering av kostnadsökningar och tillkommande arbeten i projektet, Sickla skola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tilldelar investeringsmedel om 84 miljoner kronor för kostnadsökningar inom pågående fastighetsprojekt Sickla skola, projektnummer 93103388, i enlighet med fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 27 april 2023. Medlen tas i anspråk av kommunfullmäktige den 20 juni 2022 § 203 beviljad ram för hantering av kostnadsökningar inom fastighetsprojekt.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens beslut den 13 juni 2022, § 176.

Sammanfattning av ärendet

Projektet Sickla skola innefattar nybyggnad, tillbyggnad, anpassning och renovering av befintliga lokaler inom Sickla skolområde. Projektet initierades av det inriktningsbeslut gällande utvecklingen av Sickla skola, taget av kommunstyrelsen i december 2020. Projektet påbörjades våren 2021 med framtagande av förstudie och fortskred med framtagande av programhandlingar samma år. Syftet är att utöka skolans befintliga verksamhet från årskurs F-6 med tre parallellklasser till årskurs F-9 med tre parallellklasser. Detta på grund av bostadsutvecklingen i Sickla och Valfärd skolas elevprognoser. På skolområdet är också förskolan Växthuset belägen i provisoriska lokaler och denna ska omlokaliseras till permanenta lokaler inom skolområdet.

Under hösten 2022 och våren 2023 har en projektgrupp, bestående av representanter från Fastighetsenhetens lokalförvaltning, Fastighetsenhetens bygg-grupp, samt Valfärd skola, identifierat tillkommande åtgärder, vilka bedöms nödvändiga för att tillgodose den framtida utökade verksamhetens behov och för att säkerställa de befintliga husens och skolgårdens livslängd och hållbarhet.

Tillkommande arbeten så som ombyggnation av befintligt tillagningskök, kompletta takrenoveringar, fullständiga stambyten och kompletta byten av övriga installationer tillkommer och tillsammans med de omfattande prisökningarna i fastighetssektorn sedan våren 2022, ökar projektets behov av investeringsmedel.

Projektets initiala kalkyler är baserade på byggvarupriser juni 2021. Nuvarande kalkyler är baserade på byggvarupriser fram till idag.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås därmed sammantaget tilldela ytterligare 84 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet.

Ärendet

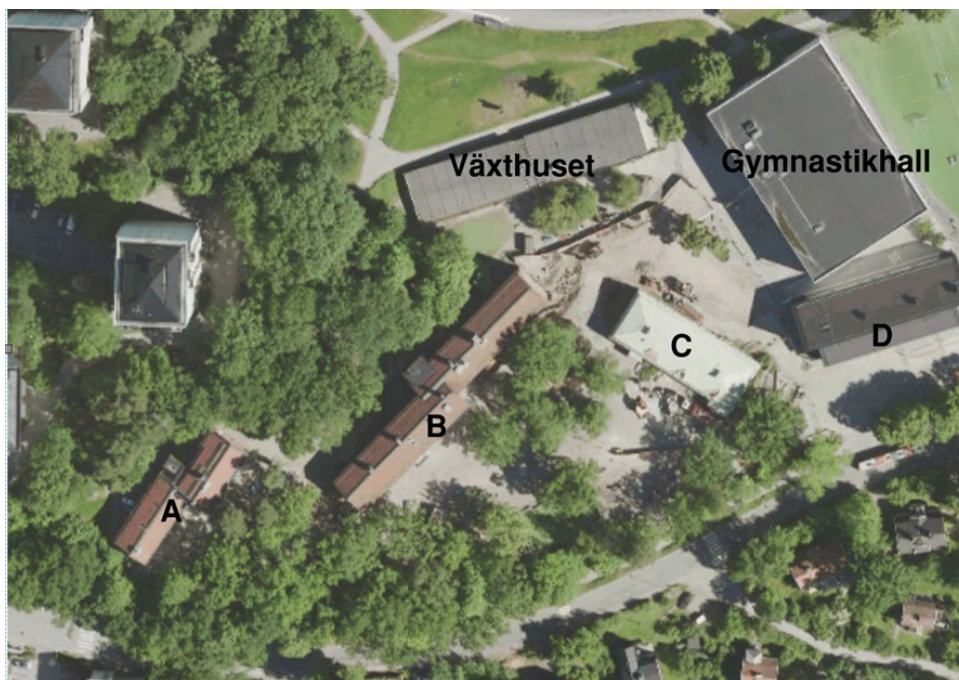
Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 21 december 2020 (§ 368) ett inriktningsbeslut om uppdrag för Exploateringsenheten Nacka stad och Enheten för fastighetsförvaltning att arbeta vidare med Stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania respektive utvecklingen av Sickla skola.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 23 februari 2021 (§ 31) om 2 miljoner kronor från ramen avseende medel för projekt i tidigt skede för fortsatt utveckling av fastighetsprojektet Sickla skola, projekt nr 93103388 avseende fördjupad förstudie och framtagande av program.

Den 14 juni 2021 (§ 377) beslutade kommunfullmäktige att bevilja 12 miljoner kronor för projektering.

Den 15 november 2021 beslutade kommunfullmäktige, genom Mål och budget 2022-2024 (KFKS 2021/95) att bevilja investeringsmedel om 235 miljoner kronor för genomförandet av upprustning och tillbyggnad av Sickla skola.



Sickla skola innehållande bus A, B, C och D samt tillfälliga förskolelokaler i Växthuset

Projektet

Syftet med projektet är att skolans befintliga verksamhet ska kunna utökas från årskurs F-6 med tre parallellklasser till årskurs F-9 med tre parallellklasser. Detta på grund av bostadsutvecklingen i Sickla och Valfärd skolas elevprognoser. På skolområdet är också förskolan Växthuset belägen i provisoriska lokaler och denna ska omlokaliseras till permanenta lokaler inom skolområdet.

Projektet är bestående av flera olika delprojekt och etapper. Projektet är under produktion med parallell projektering för kommande etapper.

Under hösten 2022 och våren 2023 har en projektgrupp, bestående av representanter från Fastighetsenhetens lokalförvaltning, Fastighetsenhetens bygg-grupp, samt Valfärd skola, identifierat tillkommande åtgärder, vilka bedöms nödvändiga för att tillgodose den framtida utökade verksamhetens behov och för att säkerställa de befintliga husens och skolgårdens livslängd och hållbarhet.

För att få en förståelse för hur projektet utvecklats redovisas nedan översiktligt tillkommande arbeten i respektive delprojekt. En detaljerad redogörelse för identifierade tillkommande arbeten framgår av bilaga 1.

Hus A

Yttre renovering (tak och dränering husgrund)
Inre renovering (stambyte samt installationsarbeten)

Hus B

Yttre renovering (tak och dränering husgrund))
Inre renovering (stambyte samt installationsarbeten)

Hus C

På grund av mer detaljerad information under utredningsarbetet har utformning av hus C påverkats. Förändring av takutformning samt grundläggningsarbete.

Hus D

För att säkerställa att Sickla skola följer vägledningen för ”Hållbara måltider i Nackas kommunala skolor” ska tillagningsköket i framtiden kunna producera drygt det dubbla antalet portioner mot vad det producerar idag. Detta innebär en större ombyggnation av hus D än tidigare utredning påvisat.

Utemiljö

I utredningsarbete av utemiljön är hänsyn tagen till Nacka kommuns arbete med hållbara utemiljöer. Tillkommande behov av anpassning av skol- och förskolegård samt renovering av yttre vatten- och avloppssystem.

Tidsplan:

Projektet planeras stå klart under hösten 2025.

Projektet sker i etapper och evakuering sker inom skolområdet.

Projektets fortsatta tidsplan ser ut enligt följande.

Process	Tider
Bygghandlingsprojektering	Maj 2023 - september 2023
Genomförande	pågående – Q4 2025

Ekonomi

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats av Rysslands krig i Ukraina. Kommunfullmäktige beviljade den 20 juni 2022 (KFKS 2021/95) budget för hantering av ökade kostnader i pågående fastighetsprojekt med 350 miljoner kronor netto. Beslut om att ta i anspråk del av beviljade medel ska ske projektvis av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Genomförandet av Sickla skola har påverkats av det rådande världsläget vilket innebär att beviljade investeringsmedel om 249 miljoner kronor inte räcker till. Kostnadsökningen kopplat till den rådande inflationen och de förändrade förutsättningarna som skett inom bygg- och fastighetssektorn uppgår till cirka 31,2 miljoner kronor fram till idag.

Projektets initiala kalkyler är baserade på byggvarupriser juni 2021. Nuvarande kalkyler är baserade på byggvarupriser fram till idag.

Utöver ovan angivna förutsättningar har projektet under det fortsatta planerings- och projekteringskedet identifierat följande kostnader för respektive delprojekt.

Hus A

Tillkommande kostnad om ca 9,3 miljoner kronor, varav index ca 3,4 miljoner kronor.

Hus B

Tillkommande kostnad om 12 miljoner kronor, varav index ca 5,9 miljoner kronor.

Hus C

Tillkommande kostnad om ca 16,7 miljoner kronor, varav index ca 11,5 miljoner kronor.

Hus D

Tillkommande kostnad om 35,8 miljoner kronor, varav index ca 4,8 miljoner kronor.

Utemiljö

Tillkommande kostnad om ca 10,2 miljoner kronor, varav index ca 5,6 miljoner kronor.

Sammanfattningsvis innebär ovanstående att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tilldela ytterligare 84 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet av Sickla skola. Medlen föreslås tas ur budgetramen på 350 miljoner kronor för hantering av framtida kostnadsökningar.

Tidigare beslutade investeringsmedel tillsammans med investeringsmedel för utökade kostnader om 84 miljoner kronor medför en total projektkostnad på 333 miljoner kronor.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sickla skola		0	-249	-249		-84,0	-84,0	0	-333,0	-333,0

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget									Totalt		
	2023			2024			2025			2022-2025=>		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Sickla skola	0	-19	-19	0	-40,0	-40,0	0	-25	-25	0	-84,0	-84,0

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Mnkr,Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Sickla skola	-4,5	-18,0		-4,5	202507

Den årliga kapitalkostnaden bygger på en avskrivningstid om 33 år och är en genomsnittlig kapitalkostnad över avskrivningsperioden. Kapitalkostnaden utgår även ifrån den nya beslutade internräntan om 2,5%. Den årliga kapitalkostnaden för Sickla skola kommer att vara 18 miljoner kronor.

Den årliga totala driftkostnaden för Sickla skola och förskola är cirka 4,5 miljoner kronor. Total årlig driftkostnad för den färdiga Sickla skola och förskola bedöms bli oförändrad.

Preliminär hyreskostnad för den färdiga Sickla skola och förskola med 2023 års internränta är 20,0 miljoner kronor och kommer efter färdigställande att belasta Valfärd skola i enlighet med kommunens hyresmodell.

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2022	2023	2024	2025	2026=>
Total investeringsutgift	-333,0	-54	-123	-94	-63	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/utförandentreprenad/köpta tjänster	-319,3	-49	-120,0	-90,0	-60	0
Intern personalkostnad så som projektledning, kommunikationstjänster, sakkunniga under byggskedet, besiktningsorganisation	-13,7	-4	-3,0	-3,5	-3	0,0
Kommande utökade kostnader, budgetreserv för ändrings- och tillägsarbeten, risk kopplat till förutsättningar i mark	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	-333,0	-54	-123	-94	-63	0

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2022	2023	2024	2025	2026=>
Sanering	-3,6	-1,0	-1,0	-2,0	0,0
Rivning	-2,5	0,0	-4,7	-1,3	0,0
Flyttkostnad	0,0	0,0		0,0	0,0
Målning	0,0	-0,2		-3,2	0,0
Evakuering	-2,0	-0,6	-0,9	0,0	0,0
Hyreskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Markarbeten	0,0	-6,2		0,0	0,0
Restvärde	-6,1	-0,5	-4,7	-3,4	0,0
Summa	-14,2	-8,5	-11,3	-9,9	0,0

Projektet har tidigare redovisat engångsdriftkostnader om 16,3 miljoner kronor. Varav 10,7 miljoner kronor är restvärde.

Projektets engångsdriftkostnader har ökat med 27,6 miljoner kronor för ledningsomläggningar i mark, rivningar, målning i befintliga hus, evakueringskostnader och saneringskostnader.

Risakanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering riskerar Sickla skola att ej uppfylla lagstadgade krav för inomhusmiljö. Skolan kommer inte kunna tillaga mat från grunden till det utökade elevantalet. Flöden i matsalen blir sämre med långa köer och sämre arbetsmiljö som konsekvens. Delar av renoveringsbehov av 70 år gamla hus och en sliten utemiljö kommer att kvarstå. Sickla skola kommer inte nå Nacka kommuns ambition att ”alla förskolor och skolor ska vara attraktiva och ha en hög kvalitet”. Projektet behöver då ta ett omtag och plocka bort vissa funktioner/ innehåll för att få en lägre investeringskostnad. Vid eventuell försenad investering riskerar projektets sluttid att försenas och det ett år då skolverksamheten utgår årsvis från med start vid hösttermin. Detta ger då svåra konsekvenser för Sickla skolas verksamhetsarbete.

Påverkan på annan nämnd/verksamhet

När Sickla skola är klar kommer Valfärd skola att hyra lokalerna genom Fastighetsenheten. Det uppstår en hyrespåverkan för Valfärd skola och den preliminära hyran beräknas till 20,0 miljoner kronor per år.

Konsekvenser för barn

Projektet bedöms ha positiva konsekvenser för barn. Nya lokaler för barn och elever tillskapas i moderna lärmiljöer samt äldre lokaler rustas upp. Anpassade utomhusytor för stimulerande lek ger barn och elever goda förutsättningar till både lärande och fri lek.

Bilaga

1. Tillkommande åtgärder och förklaringar till kostnadsökning

Emelie Bjurå
Fastighetschef
Fastighetsenheten

Kristofer Van Der Schaaf
Byggprojektledare
Fastighetsenheten