

Utveckling av Tolvåkersområdet  
Ärende 7  
KS 2017/167

Kommunstyrelsen

# Utveckling av Tolvåkersområdet

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att utveckla Tolvåkersområdet enligt inriktningen i ärendebeskrivningen och ge kommunkansliet i uppdrag att starta projektet samt inarbeta ekonomiska konsekvenser för respektive nämnd i kommande budgetförslag. Kommunkansliet får i uppdrag att påbörja processen med att överlåta fastigheten till KKL Fastigheter AB efter det att nya ägardirektiv antagits.

## Ärendebeskrivning

Inom Tolvåkersområdet har flera lokalfrågor lyfts fram, både i lokalförsörjningsplanen men även i andra sammanhang.

Tekniska nämnden har tillsammans med KKL Fastigheter AB tagit fram ett beslutsunderlag för hur området ska utvecklas.

Förslagen som tagits fram bygger på behov som bildningsnämnden har identifierat för verksamheten. Tolvåkersbadet föreslås byggas om till en permanent idrottshall med rekreativsmöjligheter som ersätter dagens tillfälliga idrottshall på Center Syd-området. Tolvåkerskolan, som idag är trångbodd, renoveras och byggs ut. Parallellt rivs den äldre delen av Söderparkskolan och byggs ihop med Tolvåkerskolan. I förslaget ingår även att riva och ersätta Tolvåkers förskola med en helt nybyggd förskola samt att se över möjligheterna att effektivisera användningen av ytorna för att få plats med en öppen förskola och fritidsgård. De ekonomiska konsekvenserna inom planperioden 2018-2020 är inarbetade.

## Beslutsunderlag

- Tekniska nämndens beslut § 35/2017 Utveckling av Tolvåkersområdet

## Kommunkansliet

---

Mikael Persson  
Kommundirektör

---

Victoria Galbe  
Ekonomichef

**Beslutet ska skickas till**

**För verkställighet**

KKL Fastigheter AB

Bildningsnämnden, Carina Serbinson

Kommunkansliet, Victoria Galbe

§35

## Utveckling av Tolvåkersområdet

### Beslut

#### **Tekniska nämndens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen beslutar att utveckla Tolvåkersområdet enligt inriktningen i ärendebeskrivningen och ge kommunkansliet i uppdrag att starta projektet och inarbeta ekonomiska konsekvenser för respektive nämnd i kommande budgetförslag. Kommunkansliet får i uppdrag att påbörja processen med att överlåta fastigheten till KKL Fastigheter AB.

### Ärendebeskrivning

Inom Tolvåkersområdet har flera lokalfrågor lyfts fram, både i lokalförsörjningsplanen och i andra sammanhang:

- Kommunstyrelsen har i § 34/2017 fattat ett inriktningsbeslut om utveckling av befintliga badhus inom Vikenområdet och Tolvåkersområdet.
- Den tillfälliga idrottshallen som förhyrs kan ersättas med en permanent lösning där nuvarande badhus ligger.
- Tolvåkers förskola bedriver efter evakuering sin verksamhet i moduler inom området. Befintlig förskola rivs och ersätts med nybyggd förskola.
- Tolvåkers högstadieskola behöver totalrenoveras och byggas ut. Skolan nyttjar idag moduler.
- Söderparks grundskola har efter utredning kring om- eller nybyggnad nu inriktningen på nybyggnad.
- Inom fastigheten Löddeköpinge 12:14, närliggande till Tolvåkersområdet, bedrivs verksamhet som lämpligen kan flytta in på Tolvåkersområdet. Marken om 5 469 kvadratmeter kan då planeras för andra ändamål.
- Föreningen Zwing-it behöver nya lokaler i Löddeköpinge.
- Trafik och logistik för framtida flöde av människor i området ska beaktas i ovanstående projekt.

Sammanfattning av uppdragsbeskrivning:

Utifrån ovanstående lokalbehov ge kommunkansliet i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder starta upp ett projekt för hela Tolvåkersområdet där samtliga punkter ska ingå.

Projektet ska återrapporteras till kommunstyrelsens presidium.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



## Beslutsunderlag

- Utveckling av Tolvåkersområdet, tjänsteskrivelse
- Bilaga 1 Beslutsunderlag Tolvåkersområdet, bilaga till tjänsteskrivelse
- Bilaga 2 Beslutsunderlag Östra Skolan

## Yrkande

Lars Lundström (MP) yrkar bifall till liggande förslag.

## Beslutet skickas till

**För verkställighet**  
kommunstyrelsen  
ekonomichef  
KKL Fastigheter AB

## Bilaga 1 till Inriktningsbeslut Tolvåkersområdet

**Tolvåkersområdet**

Med anledning av att Tolvåkersområdet står inför en större ombyggnation och utveckling kommer nedan en beskrivning av områdets objekt (bef hyror, ytor och underhållsskick i förhållande till ny hyra, ytor och investeringsvolym). Verksamhetsbehov behöver arbetas fram i detalj med bildningsnämnden.

**Objekt inom området:**

Inom området finns 5 befintliga objekt:

- Tolvåkersanläggningen med bad, idrottshall
- Tolvåkers förskola
- Söderparksskolan (mellanstadieskola)
- Nya Söderparksskolan (lågstadieskola)
- Tolvåkers högstadieskola (högstadieskola)

**Objektsbeskrivning/hyror inom fastigheten Löddeköpinge 94:173:**

| Objekt | Namn                    | Anskv, tkr | Bokf värde, tkr | Yta BRA | Hyra -17, tkr | Hyra, kr/m <sup>2</sup> | Byggår | Omb/Tillb.år |
|--------|-------------------------|------------|-----------------|---------|---------------|-------------------------|--------|--------------|
| 10202  | Tolvåkersskolan         | 15 474     | 5 776           | 5 536   | 3 346         | 604                     | 1975   | Tillb 2006   |
| 10203  | Söderparksskolan        | 3 852      | 1 363           | 1 908   | 1 194         | 626                     | 1976   |              |
| 10206  | Tolvåker bad och idrott | 13 016     | 7 633           | 4 014   | 3 204         | 798                     | 1974   | 1998         |
| 10207  | Tolvåkers förskola      |            | 2 495           | 1 735   | 1 005         | 580                     | 1974   | Tillb 1996   |
| 10228  | Nya Söderparksskolan    | 25 210     | 18 812          | 1 650   | 1 524         | 924                     | 2006   | Tillb 2015   |

**Objektsbeskrivning/Underhållsskick:*****Tolvåkersanläggningen med bad, idrottshall***

Tolvåkersbadet är utdömt och kan rimligen inte underhållas till ett godtagbart skick. Rapporter som är gjorda sedan tidigare av Sydarkkonstruera visar att det som KKB kan göra nu är att göra insattser för att hålla badet i ett sk säkert skick, dvs kontrollera och besiktiga så att badet fyller den funktion som den är ämnad till. Badet kan som längs vara öppet i 5 år till.

***Tolvåkers förskola***

Tolvåkers förskola är också utdömt pga av div fuktskador, eternittak och förtvålning av golvlm i flera rum/avdelningar på förskolan. Förskolan bör rivras och ersättas med ny.

***Söderparksskolan (mellanstadieskola)***

Söderparksskolans utformning är ytineffektiv och byggnadens konstruktion är utdömd. Byggnaden ska enligt rekommendationer rivras och ersättas med en ny byggnad som står i direktkontakt med högstadieskolan.



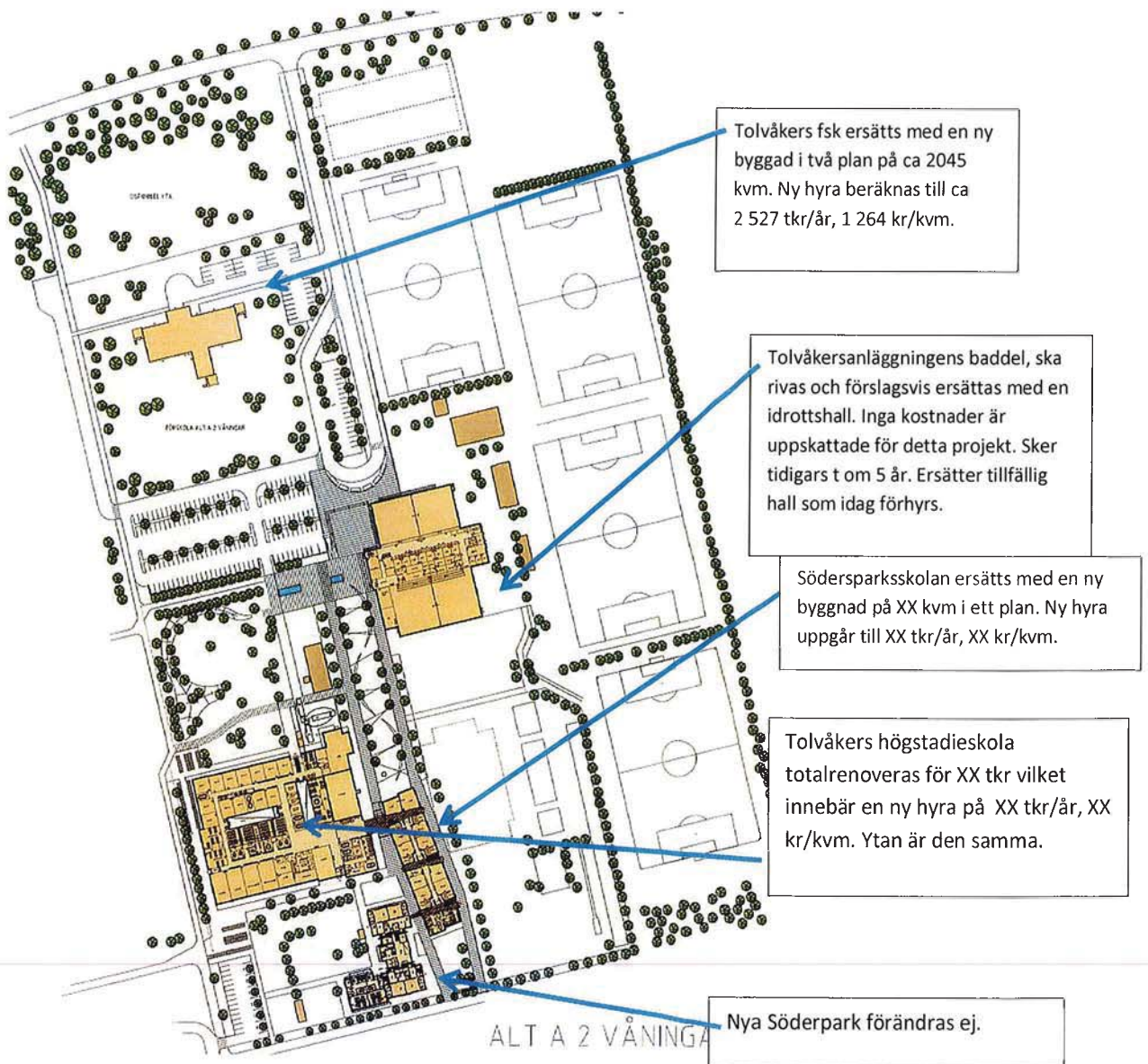
### Södersparks förskola (lågstadieskola)

Södersparks förskola är en relativt ny byggnad från 2006. Byggnaden uppfördes som förskola i två plan men ställdes om till lågstadieskola vilket fungerar bra. I de planer som finns kring Tolvåkersområdet finns inga planer på att ändra något i denna byggnad.

### Tolvåkers högstadieskola (högstadieskola)

Konstruktionen på högstadieskolan är felaktig. Fasaderna i tegel saknar luftspalt och taket behöver läggas om. Byggnaden har en källare som gör att problemen med limförtvålningar i 70-tals byggnader inte sker i denna byggnad. Uppskattningsvis är det en totalrenovering av byggnaden invändigt och utvändigt som behövs. Verksamheten bör undersöka om logistiken i byggnaden är bra, annars bör även detta ses över vid en totalrenovering.

### De nya planerna av Tolvåkersområdet



## Bilaga 2 till Inriktningsbeslut Tolvåkersområdet

## Östra Skolan

Östra skolan är föremål för utredning. Tanken är att utreda om befintliga verksamheter kan samutnyttja/flytta till Tolvåkersområdet.

### På Östra skolan finns följande verksamheter:

- **Östra skolan byggnad 1/Muséum:** Enligt kavlinge.se så finns ett skolmuseum som visar 60-talets skolundervisning. Visning sker efter kontakt och överenskommelse.
- **Östra skolan byggnad 2/fritidsgård/Öppna förskolan:** Öppettiderna är tisdag-fredag 13.30 (för de årskurs 4-6 år) fram till 21.00 (fredag och lördag till 23.00). From 18.00 är det årskurs 7 upp till 9. Måndag och söndag inget alls. Det finns ett café för enklare tillagning. Större rum för aktiviteter för biljard mm och ett mindre rum för tv spel och ev ett rum för pyssel och kreativitet.
- **Expandia modulen:** Innehåller dels en kulturskola Kulturskolan innehåller musikverksamhet och drama, bild och trolleri.

### Byggnadernas (1 och 2) status

För båda byggnaderna gäller att det är väldigt dåligt dränerat runt fastigheterna och det är fuktiga källare med flagnade väggar (salter tränger igenom).

#### Följande underhåll har genomförts på fastigheterna:

- 2016 fasadbelysning 75 000 kr
- 2015 inv. byte belysning, målning, mattor, o taksäkerhet 214 000 kr
- 2014 utv. Renovering trappor, asfaltering 275 000 kr
- 2013 ventilationssystem 425 000 kr
- 2012 ingenting.
- 2011 ny gaspanna, eb metoden, fönstermålning. 415 000 kr

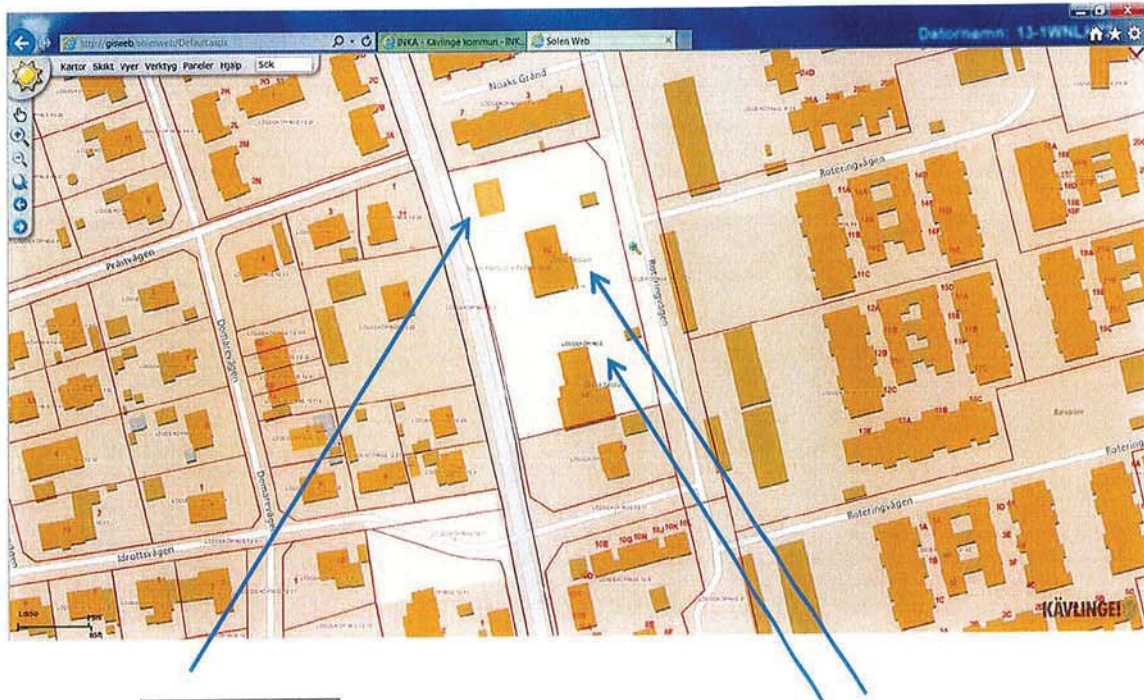
### Modulen

Modulen är från Expandia och bygglov tom 2019-05-19. Kontraktstart 2014-08-01 tom 2017-08-01. Modulen är i bra skick.

| Objekt | Namn               | Anskv, tkr | Bokf värde, tkr | Yta BRA | Hyra -17, tkr | Hyra, kr/m <sup>2</sup> | Byggår | Omb/Tillb.år |
|--------|--------------------|------------|-----------------|---------|---------------|-------------------------|--------|--------------|
| 10204  | Östra skolan       | 1 656      | 823             | 1 219   | 673           | 552                     |        | Omb. 1991    |
| 40204  | Modul Östra skolan |            |                 | 117     | 312           | 2 667                   |        |              |



## Överblick



Modulen från  
Expandia

Östra skolan byggnad 1 och 2

Byggnaden längst till söder är  
skolmuseum. Den andra  
byggnaden inrymmer Julius  
Hanssons fritidsgård.