

2014-12-05  
12-324/855  
Dnr.....

Dnr: 188-2012

Utbildningsförvaltningen  
Box 22049  
104 22 Stockholm

Vår referens: Ola Holmgren

Stockholm 2014-11-20

Er referens: Leif Hellén

SISAB:s projektnummer: 250001-9119

## Inför inriktningsbeslut - Nybyggnad av Trekantens skola

### Er beställning

Refererande till era beställningar daterade 2014-07-10, respektive 2014-09-08, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer GR2275, respektive GR2293, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

### Utförande

Inom stadsdelarna Gröndal och Liljeholmen finns ett stort framtida behov av skolplatser. Utbildningsförvaltningen har i en långtidsprognos från april 2014 uppskattat att det behövs en ny treparallellig skola utöver en utbyggnad till tre paralleller av Gröndalsskolan och Nybohovsskolan.

Utredningen av en ny skola och det parallella arbetet med att ta fram en detaljplan har resulterat i ett förslag som innebär en skola placerad i Gröndal, intill sjön Trekanten. Exploateringskontoret har anvisat marken. Skolbyggnaden ligger i suterräng och sträcker sig längs Lövholmsvägen. Byggnaden är uppbruten i tre delar med varierande våningsantal där de yttre delarna är vinklade mot sjön för att anpassa huskroppen till omkringliggande bebyggelse och den omgivande parkmarken. Tegelfasaden utförs i skiftande kulörer, med två tydliga entréer mot Lövholmsvägen.

Skolan är planerad för 645 elever i tre paralleller för F-6, inklusive särskola för 15 elever. Skolan inrymmer även tillagningskök och idrottshall. Förskolan som ingick i den ursprungliga planeringen har utgått.

Åtgärder i parken intill skolan utförs av Exploateringskontoret.

Sign:  
 FOC  
 C

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Utredningspärm daterad 2014-11-13

Vid utredningsarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

### Tekniska risker

Geoteknik. Grundläggning kan fördyras på grund av rådande markförhållanden. Geoteknisk utredning är genomförd och ligger till grund för projektering av förslagshandlingen.

Överklaganden. Motstånd från grannar och det faktum att skolan placeras på strandskyddat område innebär risker för förseningar i samband med detaljplane- och bygglovsprocessen.

En ombyggnation av Lövholmsvägen planeras. Samordning krävs med exploateringskontoret och trafikkontoret om gång- och cykelbanan, infrastrukturen i Lövholmsvägen och infarten till skolan.

### Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2013, med värden enligt nedan.

Bedömd projektkostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
229 300 000	(Räntesats 2,85%)	15 400 000
<b>Summa DoU/inhyrning/mark</b>	<b>(Dou 483/283 kr/kvm inkl rabatt)</b>	<b>3 900 000</b>
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>		<b>19 300 000</b>

Den tillkommande hyran första helåret bedöms bli ca 17 800 000 med nybyggnadsrabatten (200 kr/kvm) inräknad.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Kostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med november 2014 som basmånad.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

### Tidplan

Utställning och granskning av det framtagna detaljplaneförslaget har skett under hösten med godkännande i SBN tidigast 11 december 2014 och antagande i KF efter årsskiftet 2014/15.

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 9 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 30 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

### Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **5 440 000 kronor**.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt detta underlag kommer att direktfaktureras.

### Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		55	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		7 800	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	ca 29 390		Beräknat på projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		34	32 elever+2 personal
Årshyra, kr/elev (berörd yta)	ca 29 900		ca 27 600 kr/elev inkl. nybyggnadsrabatt (år 1-5)


### Övrigt

Skolan ska uppnå Miljöbyggnad Silver.


Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

**Skolfastigheter i Stockholm AB**

  
Åsa Öttenius

VD

  
Anders Eklund

Chef projektavdelningen

  
Olle Åberg  
Fastighetschef Söder

