



6/11 2015

Stockholm, 2015-05-07

Utbildningsförvaltning

Box 22049

104 22 Stockholm

Er referens: Tobias Arab

Vår referens: Susanne Herold

Inför genomförandebeslut – Fastprisoffert Nybyggnad av skola i Norra Djurgårdsstaden

Er beställning

Refererande till er beställning GR 2278 daterad 2014-07-08; målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden antog 2003 ett program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen –Frihamnen. I programmet anges att området kring Hjorthagen ska användas för bostadsbebyggelse samt lokaler för kommersiell och social service. Området beräknas innehålla ca 5 000 lägenheter i blandad bebyggelse med lokaler för verksamhet och annan offentlig service. Framtagande av ny detaljplan för Gasverket västra pågår av Stadsbyggnadskontoret. I denna plan ingår bland annat en ny skola för 900 elever.

Hyresgästens mål med projektet

Den nya skolan i Norra Djurgårdsstaden är planerad för 4 paralleller F – 6 med 840 elever med möjlighet att ställa om till 3 paralleller F – 9 med 900 elever. Skolans tekniska system och lokalytor är dimensionerat för 900 elever.

Skolans kök är dimensionerat för 1 500 portioner/dag och är utformat för att klara leverera mat till t e x Hjorthagens skola och Östermalms stadsdelsförvaltning.

Skolan kommer bland annat att inrymma hemvister, administration, skolkök och matsal. Skolan kommer ej inrymma gymnastik- eller idrottssal.

Ett övergripande mål är att uppfylla funktionskrav enligt Utbildningsförvaltningens funktionsprogram och lokalprogram.

Vid projektarbetet har Bengt Olsson deltagit som verksamhetsombud samt Tobias Arab som representant för er förvaltning.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Postadress
Box 47311
10074 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

FOC
 C

SISAB:s mål med projektet

Inom Norra Djurgårdsstaden som är utsett som ett av Stockholms nya miljöprofilområden, en miljöstadsdel i världsklass, har Stockholm stad högt ställda miljömål. Målen är formulerade genom etappanpassade handlingsprogram med specifika miljö- och hållbarhetskrav som ska uppfyllas. Bland annat är kravet att viktning av indikatorer för Inomhusmiljö ska uppnå Miljöbyggnad Guld. Kraven i handlingsprogrammet påverkar både utformning och kostnad.

Viktning av alla indikatorer för skolan är i detta skede utredd för att uppnå Miljöbyggnad Silver.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Förutsättningar i projektet

Kulturhistoriska värden har dominerat både invändig och utvändigt utformning på befintliga och nya byggnader. Stadsbyggnadskontoret har styrt skolans utformning hårt vilket bland annat gett konsekvensen att ett nytt källarplan hamnar under grundvattennivå. Skolan kommer även behöva helsprinklas på grund av utformningens förutsättningar samt för att kunna skapa öppna lokaler med bra dagsljus.

På tomten finns två befintliga byggnader, hus 13 (Hus A) och 28, som tas över i befintligt skick. Hus 28 ska rivas medan hus 13 (Hus A) som är kulturklassad ska saneras och renoveras för att integreras i skolan. Stor antikvarisk hänsyn har behövt tas avseende befintliga fasader, murverk, fönster, snickerier samt vissa produktionstekniska element. En särskild utmaning är kombinationen av antikvariska kvar och miljö- och fuktkrav, som på flera sätt är motstridiga.

De stora nivåskillnaderna inom skoltomten gör att skolan byggs i souterrängplan. Detta medför kraftigt jordtryck på souterrängplanet samt att konstruktionen ska utföras gas- och vattentät.

På grund av utmaningen att tillskapa ljusa och rymliga lokaler görs överljus genom flera våningar. Konsekvensen av detta är komplicerade konstruktionslösningar.

Skolan ska anslutas till sopsugsanläggningen i Norra Djurgårdsstaden. SISAB ska bekosta samt medverka till genomförandet av förrättning enligt anläggningslagen. SISAB kommer att bli delägare i den samfällighet som ska äga och förvalta sopsugsanläggningen.

Genom skolans gård löper ett x-område som gör att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och fungera som port in till Gasverksområdet från Hjorthagen.

Då skolan ej kommer att inrymma idrottssal är en förutsättning att idrottshall byggs i närområdet och står klar senast när skolans verksamhet startar.



Tidplan, denna offert

Tidplan	2014	2015	2016	2017	2019	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.	juni						
Förslagshandling, dat.		mars					
Beställning senast*		30 okt					
Projektering		nov	maj				
Produktion				feb	maj	juni 2019	juni 2019
Slutredovisning, 201911							

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Tidplanen förutsätter att Exploateringskontoret utfört sina arbeten med mark, gator och sanering så att SISAB får tillträde till markområdet vid planerad produktionsstart.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	415 500 000
SISAB:s kostnad, kr	0

Vid fastprisoffert kommer projektkostnaden att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med april 2015 som basmånad. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Köpekillning av befintliga byggnader per den 2 feb 2013	387 420	0

Köpekillning av befintliga byggnader per den 2 februari 2013 ingår i projektkostnad. Köpekillning ska regleras enligt markanvisningsavtal.

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	27 535 508

Nyckeltal

		Kommentar
Beräknat specifikt energimål	45	KWh/kvm/år exkl. luftflödestillägg. Gäller endast nybyggnad.
Berörd yta (inkl. nybyggnad samt skolgårdsförråd), kvm (BRA)	8 875	Skolan 8 850 kvm Förråd skolgård 25 kvm
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	46 817	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1 050	900 elever och 150 personal

Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34	
Årshyra kr/person (berörd yta)	32 567	exkl. nyproduktionsrabatt
Årshyra kr/person (berörd yta)	29 648	exkl. nyproduktionsrabatt, tomträtt och el

Övrigt

Detaljplanen är planerad att antas i juni 2015. Beroende på när planen vinner laga kraft kan detta påverka tid och kostnader. Bland annat kan detta komma att påverka produktionsstart samt att bygghandlingar projekteras innan planen vunnit laga kraft och bygglov erhållits.

Er del av kostnaden för projektering av bygghandlingar samt upphandling av entreprenör bedömer vi till 20 870 000 kronor.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m januari 2016. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande senast den 30 oktober 2015 för att klara ovanstående tidplan.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse, Koncernstyrelsen samt Kommunfullmäktige för att vara giltig.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Åsa Öttenius
VD



Anders Eklund
Chef projektavdelningen

Bilagor:

Projektbeskrivning dat. 2015-05-05

Ekonomisk bilaga till fastprisoffert, dat 2015-05-07

Risakanalys, dat. 2015-05-07