

Utbildningsförvaltningen
Tobias Arab, Lokalenheten
Box 220 49
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut nybyggnad av Ekängens skola, invid Johan Skytteskolan, Älvsjö

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2014-12-12, beställningsnummer GR2 332, Samt tilläggsbeställning daterad 2015-05-20, beställningsnummer GR 2461, målbildsmöte och samråd, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Bakgrund och utförande

På grund av ökande elevantal i Älvsjö har utbildningsförvaltningen beställt en utredning av en ny skolbyggnad på fastigheten Smörbulten 1. På fastigheten finns idag två mindre träbyggnader i ett plan, tillhörande Johan Skytteskolan. En volymstudie är genomförd och denna visar att byggnaderna inte lämpar sig för utbyggnad. Utbildningsförvaltningen beställde då en utredning för en helt ny skolbyggnad. Den nya skolan ska ha kapacitet för en F-6 organisation i 3 paralleller med plats för 630 elever och 70 personal. Byggnaden skall rymmas inom befintlig detaljplan och utformas i enlighet med utbildningsförvaltningens funktionsprogram samt följa SISABs projekteringsanvisningar.

Det är inte klarlagt huruvida den nya skola organisatoriskt kommer bli en del av Johan Skytteskolan eller bilda en egen enhet. Administrativa lokaler samt mottagningskök planeras så att en egen organisatorisk enhet skall kunna vara möjlig. Idrottshall samt hemkunskapssalar planeras inte då dessa funktioner kommer kunna samnyttjas med Johan Skytteskolan.

Skolan planeras i en volym i tre plan med skolgård vänd mot Johan Skytteskolan.

Vid projektarbetet har representanter för Johan Skytteskolan samt er förvaltning deltagit.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:
Utredningspärm daterad 2015-06-26

Risker

Geoteknisk undersökning samt miljöundersökning är ej genomförda. Markförhållanden inklusive förekomst av markföroreningar är okända.

Energi- och dagsljusberäkningar m.h.t. miljöbyggnadskrav är ej genomförda. Enklare genomlysningar av dessa problemställningar har gjorts och bedömningen är att kraven kommer att kunna uppfyllas.

\\ad.stockholm.se\cli-sd\cc2sd003\004479\Fastigheter\Region Söder\Söder 4\Skolor\Ekängens skola\Volymstudie Ekängen\8-Ekonomi\Beslutsunderlag inriktningsbeslut.doc

Bygglovsansökan är inte inskickad. Viss kontakt har dock skett med Stadsbyggnadskontoret och samtycke råder kring att föreslagen byggnad är inom gällande detaljplan.

Hyresfördelning

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

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
212 000 000	(Räntesats 2,00%)	13 000 000
Summa DoU/inhyrning/mark		1 800 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		14 800 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 200 kr/kvm/år i fem år.
Summa tillkommande hyra blir exkl rabatt 16 000 000 kr/år.

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 Juli 2015 som basmånad.

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

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Avgående hyra, p g a rivning, är: 994 649 kr/år

Restvärde för fastigheterna på Smörbulten 1 201501: 4,6 MSEK, direktfaktureras utbildningsförvaltningen.

Rivningskostnad ingår i projektkalkylen och hyresförs.

SISAB:s underhållsarbeten.

SISAB:s underhåll, kr	0
-----------------------	---

SISAB kommer inte utföra några underhållsarbeten inom projektet.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 5 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 26 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 ca 6 MSEK

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

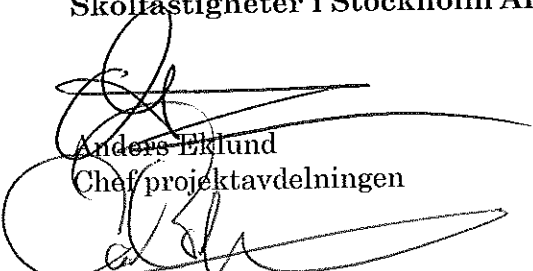
			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	5937		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	35 000		Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	700		630 elever och 70 personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		
Ärshyra kr/person (berörd yta)	26 000		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

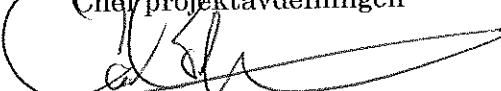
Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB


Anders Eklund
Chef projektavdelningen


Carl Bodsten
Vice VD


Olle Åberg
Fastighetschef Söder

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100